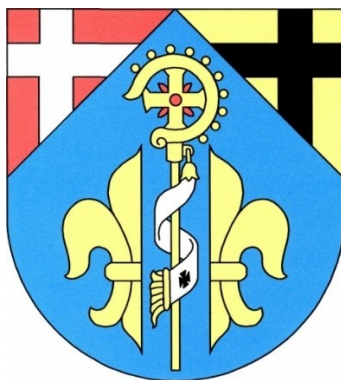


Územní plán

PŘEHÝŠOV

Návrh



projektant: Ing.arch. A. Kasková

datum: březen 2026

I. Textová část

Název: **Územní plán Přehýšov**

Stupeň: Návrh

Obec: Obec Přehýšov
IČ: 00258288

Určený zastupitel: Michaela Fialová, starostka obce

Obecní úřad: OÚ Přehýšov
Přehýšov 201, 330 23 Nýřany

Pořizovatel: MÚ Nýřany - pracoviště Plzeň, Purkyňova 1017/22
304 66 Plzeň - odbor územního plánování

Projektant: autorizovaný architekt
Ing. arch. Alexandra Kasková
projekční kancelář, Sokolovská 119/54
360 05 Karlovy Vary
IČ: 16698665
č. autorizace ČKA: 00767
datová schránka: rg5iu2z

Práce GIS: Irena Jatiová

Datum: březen 2026

OBEC PŘEHÝŠOV

Č.j.:.....

V obci Přehýšov dne:.....

ÚZEMNÍ PLÁN

návrh

Zastupitelstvo obce Přehýšov, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, za použití § 82 a 104 stavebního zákona a přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu, dále § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV

I. Textová část Územního plánu Přehýšov:

1 a) Vymezení zastavěného území	4
1.b) Základní koncepce rozvoje území obce	4
1.c) Urbanistická koncepce	4
1.d) Koncepce veřejné infrastruktury	10
1.e) Koncepce uspořádání krajiny	13
1.f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	18
1.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	37
1.h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	38
TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU DÁLE OBSAHUJE:	38
2.a) Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu	38

1 a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území obce Přehýšov (dále jen ZÚ) je vymezena ke dni 10.02.2026. Tato hranice ZÚ je zakreslena na všech výkresech grafické části Územního plánu Přehýšov (dále jen ÚP) kromě v. č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1:10 000 a na všech výkresech grafické části odůvodnění ÚP kromě v. č. 2 Širší vztahy, M 1:50 000.

1.b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

- Stávající sídelní struktura území se nebude měnit. Obec i její 2 sídla si zachovají venkovský klidový charakter s důrazem na bydlení, rekreaci a nevýrobní služby při respektování stávajících provozovaných areálů drobné a zemědělské výroby. Výrobní a logistické areály budou soustředěny na severním a východním okraji území obce s omezeným negativním vlivem na obytné podmínky v obci.
- V nezastavěné krajině nebudou umístovány samoty. Do dosud nezastavěné kulturní krajiny bude rozšiřována zástavba obce, Radějovic i Bítov, LC Přehýšova i areálu f. Dioss,a.s., a to vždy s vazbou na hranici ZÚ.
- Nemovité kulturní památky kaple Navštívení Panny Marie, boží muka – soubor Kalvárie, venkovské usedlosti č. 10, 11, 12, 38 v Přehýšově budou jako kulturní hodnoty území chráněny před znehodnocením. Dálkové pohledy na ně budou zachovány včetně přilehlé veřejné zeleně.
- Jednotná výšková hladina zástavby v obci a v obou sídlech bude i nadále zachována při respektování jediné výrazné výškové dominanty kaple Navštívení Panny Marie v obci.
- Rozsáhlá nezastavěná náves s vysokým podílem mimolesní zeleně v obci, nezastavěná náves v Bítově i náves s dětským hřištěm v Radějovicích budou respektovány jako významné veřejné prostory se zelení a nebudou zastavovány a to ani pro účely parkování aut.
- Dálkový pohled na siluetu obce ze severu ze silnice II/203 nebude narušen žádnou novou hmotovou ani výškovou dominantou.
- Přehýšovský rybník a rybníky na návsích budou zachovány včetně jejich břehových porostů.
- Skupinová a liniová krajinná zeleň uprostřed zemědělsky využívané krajiny bude zachována a doplněna výsadbou stromořadí podél vybraných polních účelových cest.

1.c) URBANISTICKÁ KONCEPCE**1.c)1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE**

- Rozvojové plochy jsou navrženy v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí dle ÚPD a to zejména pro bydlení v obci, Radějovicích a Bítově a pro výrobu a skladování u LC Přehýšov a v areálu Dioss, a.s. Navržené rozvojové zastavitelné a transformační plochy bydlení jsou výrazně soustředěny do samotné obce.
- Obytná zástavba na plochách BV bude sledovat tradiční venkovské hmotové řešení zástavby ve vazbě na měřítko a charakter okolní zástavby.
- Ve vazbě na LC Přehýšov bude část silnice II/203 upravena a bude doplněna železniční zastávka. Vybrané místní komunikace budou rekonstruovány a doplněny o nové komunikace.
- LC Přehýšov bude dostavěn pouze v rozsahu dříve schválených zastavitelných ploch v ÚPD.
- Areál Dioss, a.s. bude rozšířen pro možnost výstavby další haly.

- Nezastavěná kulturní krajina bude i nadále využívána pro intenzivní zemědělskou a lesnickou výrobu.

1.c)2 NÁVRH PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

- Na zastavěném území, na zastavitelných a transformačních plochách jsou vymezeny tyto druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

*** Bydlení (B)**

- bydlení venkovské – BV
- bydlení individuální – BI
- bydlení hromadné – BH

*** Rekreace (R)**

- rekreace individuální – RI
- rekreace v zahrádkářských osadách – RZ

*** Občanské vybavení (O)**

- občanské vybavení všeobecné - OU
- občanské vybavení sport OS

*** Veřejná prostranství (P)**

- veřejná prostranství všeobecná – PU

*** Zeleň (Z)**

- zeleň všeobecná – ZU
- zeleň parková a parkově upravená – ZP
- zeleň krajinná - ZK

*** Dopravní infrastruktury (D)**

- doprava silniční – DS
- doprava drážní - DD

*** Technická infrastruktura (T)**

- technická infrastruktura všeobecná – TU

*** Výroba a skladování (V)**

- výroba lehká – VL
- výroba drobná a služby – VD
- skladování a logistika - VS
- výroba zemědělská a lesnická - VZ

*** Vodní a vodohospodářské (W)**

- vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

- Podmínky využití území v těchto plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kap. 1.f).
- Stávající struktura zástavby obce i jejích 2 sídel bude zachována, rozvojové plochy na ní navážou. Obytná zástavba na území obce bude respektovat venkovský charakter, jehož podmínky jsou stanoveny pro veškeré zastavitelné plochy a pro plochu T.1 s rozdílným způsobem využití BV – bydlení venkovské v podrobnosti regulačního plánu:
 - sedlová nebo valbová střecha se sklonem 33° - 45° u hlavní stavby
 - plocha nebo pultová střecha u doprovodných staveb
 - nadezdívka podkroví max. 1,20 m

- oplocení do veřejného prostoru: podezdívka v 0,4 – 0,5 m nad upraveným terénem, zbývající část oplocení průhledné, výška oplocení v rozmezí 1,2 – 1,8 m z dřevěných latí, z kovových prvků, z tahokovu
 - prostor před garáží nebo přístřeškem pro parkování ponechat volný bez oplocení bez vjezdové brány
- Venkovskému charakteru zástavby se zcela vymykají halové výrobní a skladovací stavby LC Přehýšov a areálu Dioss, a.s.
 - Struktura zástavby rodinnými domy v zahradách je plošná, jednotlivé RD budou realizovány jako izolované stavby na pozemku. Zástavba v obci na plochách Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7 bude sledovat jednotnou stavební čáru.
 - Na pozemcích, v zařízeních a objektech je možno dále provozovat stávající funkce, i když nejsou v souladu s charakteristikou území nebo plochy, pokud nebudou negativně ovlivňovat základní funkce území nebo plochy nad přístupnou mírou a nejsou zde dány důvody pro opatření podle stavebního zákona, v platném znění.
 - Stavby a zařízení umisťovat – tzn. povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání – a rozhodovat o změně využití je možno jen v souladu s charakteristikou území a s regulačními podmínkami stanovené plochy s rozdílným způsobem využití.
 - Dostavba proluk v ZÚ a dalších dosud nezastavěných pozemků v ZÚ je možná pouze v rozsahu regulačních podmínek stanovené plochy s rozdílným způsobem využití.
 - Za plně využitou rozvojovou plochu je možno považovat plochu, na které představují využitě pozemky s dokončenými stavbami min. 80 % celkové rozlohy rozvojové plochy.

1.c)3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V grafické části ÚP jsou zobrazeny zastavitelné plochy na v. č. 1 Výkres základního členění území, M 1:10 000, v. č. 2 Hlavní výkres, M 1:10 000.

ÚP navrhuje v území tyto zastavitelné plochy a to jako dostavbu proluk a nevyužitého území v ZÚ nebo jako plochy za hranicí ZÚ na úkor kulturní krajiny.

*** Zastavitelné plochy**

označení plochy	popis plochy	katastrální území	sídlo	způsob využití plochy – rozloha v ha
Z.1	plochy bydlení na východním okraji obce	Přehýšov	Přehýšov	Bydlení – BV – 1,79 ha
Z.2	plocha bydlení na severním okraji obce – střed	Přehýšov	Přehýšov	Bydlení – BV – 5,95 ha
Z.3	plocha bydlení na severním okraji obce – východní část	Přehýšov	Přehýšov	Bydlení – BV – 1,72 ha
Z.4	plocha bydlení na severním okraji obce – západní část	Přehýšov	Přehýšov	Bydlení – BV – 0,75 ha
Z.5	plocha bydlení na severním okraji obce – jihozápadní část	Přehýšov	Přehýšov	Bydlení – BV – 1,80 ha
Z.6	plocha bydlení na západním okraji obce	Přehýšov	Přehýšov	Bydlení – BV – 7,49 ha
Z.7	plocha bydlení na jižním okraji obce	Přehýšov	Přehýšov	Bydlení – BV – 6,67 ha
Z.8	plocha bydlení na východě obce	Přehýšov	Přehýšov	Bydlení – BV – 0,20 ha
Z.9	plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce	Přehýšov	Přehýšov	Veřejná prostranství – PU – 0,25 ha
Z.10	plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník	Přehýšov	Přehýšov	Dopravní infrastruktura – DS – 1,18 ha
Z.11	plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od sjezdu z dálnice D5 včetně okružní křižovatky	Přehýšov	Přehýšov	Dopravní infrastruktura – DS – 0,37 ha
Z.12	plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U komína - západ	Přehýšov	Přehýšov	Výroba a skladování – VS – 26,59 ha
Z.13	plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U komína - východ	Přehýšov	Přehýšov	Výroba a skladování – VS – 6,26 ha
Z.14	plocha bydlení na severním okraji Bítova	Bítov u Přehýšova	Bítov	Bydlení – BV – 1,66 ha
Z.15	plocha bydlení na západním okraji Bítova	Bítov u Přehýšova	Bítov	Bydlení – BV – 0,49 ha

Z.16	plocha bydlení na jižním okraji Bítova	Bítov u Přehýšova	Bítov	Bydlení – BV – 1,59 ha
Z.17	plocha bydlení na západním okraji Radějovic	Radějovice u Přehýšova	Radějovice	Bydlení – BV – 1,22 ha
Z.18	plocha bydlení na jihozápadním okraji Radějovic	Radějovice u Přehýšova	Radějovice	Bydlení – BV – 2,77 ha
Z.19	plocha bydlení na jižním okraji Radějovic	Radějovice u Přehýšova	Radějovice	Bydlení – BV – 0,13 ha
Z.20	plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Dioss – jih	Přehýšov	Přehýšov	Výroba a skladování – VL -4,75 ha
Z.21	plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Dioss – západ	Přehýšov	Přehýšov	Výroba a skladování – VL – 1,44 ha
Z.22	plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění ČOV	Přehýšov	Přehýšov	Technická infrastruktura – TU – 0,40 ha
Z.23	plocha drážní dopravy pro zastávku na železniční trati č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť	Přehýšov	Přehýšov	Dopravní infrastruktura – DD -0,57 ha
Z.24	plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice III/2038	Přehýšov	Přehýšov	Dopravní infrastruktura – DS – 0,36 ha

* **Pro zastavitelné plochy bydlení Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7, Z.8, Z.14, Z.15 Z.16, Z.17, Z.18, Z.19 se stanovují tyto specifické podmínky v podrobnosti regulačního plánu:**

- sedlová nebo valbová střecha se sklonem 33° - 45° u hlavní stavby
- plocha nebo pultová střecha u doprovodných staveb
- nadezdívka podkroví max. 1,20 m
- oplocení do veřejného prostoru: podezdívka v 0,4 – 0,5 m nad upraveným terénem, zbývající část oplocení průhledné, výška oplocení v rozmezí 1,2 – 1,8 m z dřevěných latí, z kovových prvků, z tahokovu
- prostor před garáží nebo přístřeškem pro parkování ponechat volný bez oplocení bez vjezdové brány

1.c)4 TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

V grafické části ÚP jsou zobrazeny transformační plochy na v. č. 1 Výkres základního členění území, M 1:10 000, na v. č. 2. 1. Hlavní výkres, M 1:10 000.

ÚP navrhuje na území obce tyto transformační plochy a to jako přestavbu původních dnes nefunkčních areálů či jejich částí nebo jako novou zástavbu sanovaných areálů:

Transformační plochy

označení plochy	popis plochy	katastrální území	sídlo	způsob využití plochy – rozloha v ha
T.1	plocha bydlení na okraji zemědělského areálu na východě obce	Přehýšov	Přehýšov	Bydlení – BV – 0,12 ha
T.2	plocha silniční dopravy pro parkoviště v areálu fotbalového hřiště v obce	Přehýšov	Přehýšov	Dopravní infrastruktura – DS – 0,09 ha
T.3	plocha bydlení na jihozápadním okraji obce	Přehýšov	Přehýšov	Bydlení – BV – 1,02 ha

* **Pro transformační plochu bydlení T.1 se stanovují tyto specifické podmínky v podrobnosti regulačního plánu:**

- sedlová nebo valbová střecha se sklonem 33° - 45° u hlavní stavby
- plocha nebo pultová střecha u doprovodných staveb
- nadezdívka podkroví max. 1,20 m
- oplocení do veřejného prostoru: podezdívka v 0,4 – 0,5 m nad upraveným terénem, zbývající část oplocení průhledné, výška oplocení v rozmezí 1,2 – 1,8 m z dřevěných latí, z kovových prvků, z tahokovu
- prostor před garáží nebo přístřeškem pro parkování ponechat volný bez oplocení bez vjezdové brány

1.c)5 NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

- ÚP vymezuje veřejně přístupnou sídelní zeleň v zastavěném území, na zastavitelných plochách jako plochy zeleně. Plochy zeleně jsou řešeny jako zeleň všeobecná (ZU), zeleň parková a parkově upravená (ZP), zeleň krajinná (ZK). Plochy zeleně budou respektovány v plném rozsahu, nebudou využívány ani zastavovány k jinému účelu než stanovenému.
- V grafické části ÚP jsou zobrazeny plochy zeleně, na v. č. 2 Hlavní výkres, M 1:10 000. Rozvojové plochy zeleně jsou zakresleny i na v. č. 4 Výkres koncepce uspořádání krajiny, M 1:10 000 a na v. č. 5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury, M 1:10 000.
- Vyhrazená areálová zeleň je v ÚP zahrnuta vždy jako součást vlastního areálu a ploch občanského vybavení, ploch výroby a skladování, ploch technické infrastruktury. Vyhrazená zeleň u RD nebo staveb pro rodinnou rekreaci je zahrnuta do ploch bydlení individuálního i venkovského, do ploch rekreace individuální. Pobytová zeleň u stávajících bytových domů je zahrnuta do ploch bydlení hromadného.

1.d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**1.d) 1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

V grafické části ÚP jsou zobrazeny zastavitelné plochy dopravní infrastruktury na v.č.2 Hlavní výkres, M 1:10 000, v.č.4 Výkres koncepce veřejné infrastruktury, M 1:10 000.

1.d) 1.1 Drážní doprava

- * Regionální železniční trať č.181 Nýřany – Heřmanova Huť bude doplněna o novou železniční zastávku včetně přístupové komunikace v kontaktu s LC Přehýšov.

1.d) 1.1 Silniční doprava

- * Koncepce stávajících krajských silnic a dálnice D5 včetně sjezdu je zachována.
- * Silnice II/203 bude od sjezdu z dálnice až ke stávající průsečné křižovatce rozšířena, stávající průsečná křižovatka bude nahrazena okružní křižovatkou.
- * V areálu fotbalového hřiště v obci bude vybudováno parkoviště.
- * Komunikace z obce přes Přehýšovský rybník ke křižovatce se silnicí II/203 bude rozšířena a zrekonstruována.
- * Podél silnice III/2038 bude vybudovaná cyklostezka do obce. Tato cyklostezka bude pokračovat jako cyklotrasa přes obec kolem fotbalového hřiště na východ až k areálu Dioss, a.s., kde se napojí na stávající komunikaci. Další možnost cyklotrasy z obce na východ k Dioss je odbočením z obce kolem Přehýšovského rybníka.
- * Parkování vozidel v řešeném území bude zejména v areálech občanského vybavení, výroby a skladování a technické infrastruktury. Parkování na plochách bydlení a rekreace bude vždy na soukromém pozemku u jednotlivých staveb. U nových RD bude neoplocený prostor určený pro parkování navazovat přímo na přilehlou komunikaci a to v rozsahu max. pro 2 osobní automobily.
- * Koncepce autobusové dopravy se nemění.

1.d) 2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V grafické části ÚP je zobrazena koncepce rozvoje vodního hospodářství, elektrorozvodů i plynovodů na v. č. 5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury, M 1:10 000.

1.d) 2.1 Vodní hospodářství

- * ÚP zachovává stávající koncepci zásobování území pitnou vodou beze změny:
 - Stávající zdroj pitné vody, z něhož je zásobována pitnou vodou zástavba obce, bude ochráněn zatravněním části orné půdy v jeho okolí. Nová zástavba v obci bude na tento lokální zdroj pitné vody napojena prodloužením veřejného vodovodu. Zástavba v sídlech Radějovice i Bítov bude i nadále zásobována pitnou vodou individuálně z domovních studní. Oba areály výroby a skladování Dioss a LC Přehýšov budou i nadále zásobovány pitnou vodou ze svých vrtů a to včetně navržených zastavitelných ploch Z.12 (VS), Z.13 (VS) u LC Přehýšov a Z.20 (VL) a Z.21 (VL) u Dioss.
- * Stávající systém individuální likvidace splaškových vod v obci i v sídlech Radějovice a Bítov bude i nadále zachován, a to i pro navrženou zástavbu na rozvojových plochách. Předčištěné splaškové vody z domovních čistíren v obci budou i nadále odváděny jednotnou kanalizací do vodních toků, a to i z navržených rozvojových ploch. Předčištěné odpadní vody z domovních čistíren v Radějovicích a Bítově mohou být zasakovány na pozemku vlastníka nemovitosti. Pro výhledové umístění centrální ČOV Přehýšov je navržena zastavitelná plocha Z.22 (TU). Oba výrobní a skladovací areály Dioss a LC Přehýšov včetně navržených rozvojových ploch Z.12 (VS), Z.13 (VS), Z.20 (VL), Z.21 (VL) budou i nadále likvidovat splaškové vody ve svých ČOV v rámci areálu.
- * Dešťové vody budou přednostně zasakovány nebo zadrženy v retenčních nádržích na pozemcích investorů.
- * V krajině budou na vybraných vodních tocích vybudovány malé vodní plochy s retenční funkcí.
- * ÚP navrhuje plochu změn v krajině K.3 (MU.zo) pro trvale zatravněnou retenční plochu na Vejprnickém potoce pro zachycení přívalových srážek.

1.d) 2.2 Zásobování elektrickou energií

- * ÚP navazuje na stávající koncepci zásobování území elektrickou energií:
 - Stávající trasy vedení 400kV a 220kV jsou stabilizovány a plně respektovány včetně jejich OP.
 - Venkovní vedení 22kV bude postupně rekonstruováno, stávající trafostanice budou nahrazeny novými kapacitními trafostanicemi nebo budou osazeny na plný výkon. Na území obce jsou navrženy trafostanice nové ve vazbě na rozvojové plochy.
- * Výrobní elektrické energie ze slunečního záření se doporučuje umísťovat zejména na střechy průmyslové zástavby.
- * Areály FVE je možno umísťovat na zastavěné území a rozvojové plochy výroby a skladování VL, VD, VS, VZ.

1.d) 2.3 Zásobování plynem

- * ÚP navazuje na stávající koncepci zásobování území plynem:
 - Navržená zástavba v obci bude napojena na STL plynovodní rozvody v obci.
 - Navržená zástavba v LC Přehýšov bude plynofikována ze stávající regulační stanice VTL/STL v kontaktu s areálem LC Přehýšov.
 - Navržená zástavba v areálu Dioss bude napojena na STL plynovody v areálu Dioss.
 - Sídla Radějovice a Bítov nebudou plynofikována.

1.d) 2.4 Zásobování území teplem

- * Na území obce není provozován žádný centrální systém zásobování teplem.
- * ÚP nenavrhuje na území obce žádný nový centrální systém zásobování teplem. Zástavba na rozvojových plochách bude vytápěna individuálně s důrazem na vytápění plynem a ekologická média.

1.d) 2.5 Vnější sdělovací prostředky

- * Podmínky pro napojení nové zástavby na sdělovací rozvody budou i nadále zachovány.

1.d) 2.6 Nakládání s odpadem

- * Stávající systém likvidace směsného odpadu, nebezpečného i nadměrného odpadu centrálním svozem mimo řešené území v souladu s příslušnou obecně závaznou vyhláškou obce o likvidaci odpadu bude i nadále plně zachován.
- * Likvidace odpadu z obou výrobních areálů probíhá v souladu se stávajícími provozními řády jednotlivých výrobních kapacit. Tento systém bude rovněž respektován a dále rozvíjen.

1.d) 3 VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- * ÚP respektuje stávající plochy všeobecného občanského vybavení (OU). Nové rozvojové plochy pro jakékoliv občanské vybavení nejsou navrhovány. Zařízení veřejného občanského vybavení mohou být umisťovány do plochy bydlení venkovského BV, nebo hromadného BH.

1.d) 4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- * Jako veřejná prostranství (plochy PU) jsou sledovány zejména místní komunikace a zpevněné plochy návší.
- * ÚP navrhuje novou místní komunikaci na veřejném prostranství mezi západním okrajem obce a navrženou plochou Z.6 (BV).
- * Veřejná prostranství s místními komunikacemi v rozvojových plochách navážou na stávající systém komunikací v obci.
- * Součástí ploch s rozdílným způsobem využití bydlení BH, BV, rekreace RI, RZ, občanského vybavení OU, OS, výroby a skladování VL, VD, VS, VZ jsou i veřejná prostranství s komunikacemi.

1.d) 5 ZELENÁ INFRASTRUKTURA

- * Plochy veřejně přístupně zeleně (ZU, ZP, ZK) jsou jako přírodní hodnota území stabilizovány a chráněny před zastavěním nebo využitím k jinému účelu.
- * Stávající systém zeleně je doplněn o plochu změn v krajině K.1 pro zeleň podél severního břehu Přehýšovského rybníka a plochu změn v krajině K.8 pro zeleň podél Vejprnického potoka.
- * Podél vybraných vodních toků a účelových zemědělských komunikací v krajině budou vysázena stromořadí a to zejména v trasách místních biokoridorů.
- * Na celém území obce je vymezen ÚSES jako významná součást zelené infrastruktury.

1.e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V grafické části ÚP je řešena koncepce uspořádání krajiny v. č. 2 Hlavní výkres, M 1:10 000.

1.e) 1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- * V nezastavěné kulturní krajině a na plochách změn v krajině jsou vymezeny tyto druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

*** Zeleň (Z)**

- zeleň všeobecná - ZU
- zeleň krajinná - ZK

*** Vodní a vodohospodářské (W)**

- vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

*** Zemědělské (A)**

- zemědělské všeobecné – AU

*** Lesní (L)**

- lesní všeobecné – LU

*** Přírodní (N)**

- přírodní všeobecné – NU

*** Smíšené krajinné (M)**

- smíšené krajinné všeobecné - MU

Význam indexů zastoupených v plochách se smíšenou funkcí:

- l – lesnictví extenzivní
- o – ochrana proti ohrožení území
- p – přírodní priority
- s – sportovní využití
- w – vodohospodářské zájmy
- z – zemědělství extenzivní

- * Podmínky využití území v těchto plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kap. 1.f).
- * Nezastavěná kulturní krajina jižně od silnice II/203 bude i nadále využívána k intenzivní zemědělské výrobě.
- * Území mezi dálnicí D5 a silnicí II/203 bude dostavěno Logistickým centrem Přehýšov a to pouze v rozsahu výsledků obecního referenda konaného na obci dne 6.12.2024 k problematice rozšíření zástavby LC Přehýšov dalšími v ÚP dosud neschválenými zastavitelnými plochami.
- * Souvislý lesní porost na východním okraji území obce bude zachován s úpravami v kontaktu s výrobní zástavbou areálu Dioss a to při zachování celkové rozlohy lesní půdy.
- * Nejvyšší ZPF I. třídy ochrany nebude koncepcí rozvoje obce zabírán.
- * V intenzivně zemědělsky využívané krajině budou respektována veřejná opatření navržená v komplexních pozemkových úpravách a územně stabilizována v katastru nemovitosti.
- * Koncepce ÚSES dle KoPÚ bude doplněna dle platné metodiky s ohledem na vymezený ÚSES v ÚPD sousedních obcí.
- * Stávající vodní toky a plochy budou plně respektovány, na vybraných tocích budou vybudovány nové vodní plochy a zatravněná retenční plocha pro regulaci odtoku přívalových dešťových vod z území.
- * Břehové porosty vybraných vodních toků budou doplněny porostem mimolesní zeleně.

- * Rovněž podél vybraných polních účelových komunikací a podél navržené cyklostezky z Přehýšova do Dolních Sekyřan budou vysázena stromořadí.
- * Podél vodních toků v území budou zachovány nezastavěné pásy kulturní krajiny v min. šířce 6 m s možností přístupu a průjezdu pro činnosti související s výkonem správy vodních toků.
- * ÚP navrhuje na území obce plochy změn v krajině:
 - K.1 – plocha zeleně podél severního břehu Přehýšovského rybníka jako optická a hluková clona – ZK
 - K.2 – plocha smíšená krajinná v lokalitě Kravín u Přehýšovského rybníka – MU.s
 - K.3 – plocha smíšená krajinná pro retenční trvale zatravněnou plochu na Vejprnickém potoce včetně účelové komunikace s cyklotrasou – MU.zo
 - K.4 – plocha smíšená krajinná pro zatravnění orné půdy v OP vodního zdroje – MU.zw
 - K.5 – vodní plocha na Lučním potoce západně od obce – WU
 - K.6 – vodní plocha na Lučním potoce východně od obce – WU
 - K.7 – vodní plocha na Vejprnickém potoce při severní hranici území obce – WU
 - K.8 – plocha zeleně podél levého břehu Vejprnického potoka – ZK
 - K.9 – plochy lesní na vybraných nevyužitých pozemcích firmy Dioss, a.s. – LU
 - K.10 – vodní plocha - retenční nádrž na severním okraji obce - WU

1.e)2 NÁVRH SYSTÉMU ÚSES

- * Územní systém ekologické stability (ÚSES) vymezuje ÚP v grafické části ve v. č. 2 Hlavní výkres, M 1:5 000.
- * ÚP navrhuje lokální systém ekologické stability do podrobnosti katastrální mapy. Funkční využití všech ploch biocenter a biokoridorů ÚSES na území obce Přehýšov musí být v souladu s navrženými opatřeními v popisu jednotlivých skladebních části ÚSES:

LOKÁLNÍ BIOCENTRA FUNKČNÍ

<u>pořadové číslo:</u>	LBC.1
<u>katastrální území:</u>	Přehýšov
<u>název:</u>	Větrná jáma
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BC
<u>funkčnost:</u>	funkční BC
<u>návrh opatření:</u>	postupně omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů

<u>pořadové číslo:</u>	LBC.2
<u>katastrální území:</u>	Přehýšov
<u>název:</u>	Na pískách
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BC
<u>funkčnost:</u>	funkční BC
<u>návrh opatření:</u>	postupně omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů

pořadové číslo: LBC.3
katastrální území: Přehýšov
název: U Zieglerky
biogeografický význam: lokální BC
funkčnost: funkční BC
návrh opatření: postupně omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů

pořadové číslo: LBC.4
katastrální území: Přehýšov
název: Přehýšovský rybník
biogeografický význam: lokální BC
funkčnost: funkční BC
návrh opatření: chránit pobřeží vodních ploch, porosty dřevin ponechat spontánnímu vývoji

pořadové číslo: LBC.5
katastrální území: Přehýšov
název: U křivého pole
biogeografický význam: lokální BC
funkčnost: funkční BC
návrh opatření: postupně omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů

pořadové číslo: LBC.6
katastrální území: Přehýšov
název: Cihelna
biogeografický význam: lokální BC
funkčnost: funkční BC
návrh opatření: ponechat spontánnímu vývoji

LOKÁLNÍ BIOCENTRA NEFUNKČNÍ

pořadové číslo: LBC.7
katastrální území: Radějovice u Přehýšova
název: U rybníku
biogeografický význam: lokální BC
funkčnost: nefunkční BC
návrh opatření: postupně omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů

LOKÁLNÍ BOKORIDORY FUNKČNÍ

pořadové číslo: LBK.1
spojnice: LBC.1 – LBC.2

<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů, chránit/obnovit vodní režim, trvalé travní porosty šetrně využívat
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.2
<u>spojnice:</u>	LBC.2 – LBC.3
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.3
<u>spojnice:</u>	LBC.3 – LBC.4
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	vymezit plochy pro šetrné obhospodařování jako trvalý travní porost a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.4
<u>spojnice:</u>	LBC.3 – LBC.4
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.5
<u>spojnice:</u>	LBC .4 – hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.6
<u>spojnice:</u>	LBC.6 - hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES

LOKÁLNÍ BOKORIDORY NEFUNKČNÍ

<u>pořadové číslo:</u>	LBK.7
<u>spojnice:</u>	LBC.5 - hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	nefunkční BK
<u>návrh opatření:</u>	omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.8

<u>spojnice:</u>	LBC.2 - hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	nefunkční BK
<u>návrh opatření:</u>	omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů, mimo les vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.9
<u>spojnice:</u>	LBC.6 – hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	nefunkční BK
<u>návrh opatření:</u>	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.10
<u>spojnice:</u>	LBK.9 – hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	ponechat spontánnímu vývoji
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.11
<u>spojnice:</u>	LBC.9 – hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	nefunkční i funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.12
<u>spojnice:</u>	LBC.7 – hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů, mimo les ponechat spontánnímu vývoji
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.13
<u>spojnice:</u>	LBC.7 – hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	nefunkční BK
<u>návrh opatření:</u>	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES

1.e)3 PROSTUPNOST KRAJINY

- * Plní účelové komunikace dle KoPÚ budou plně respektovány.
- * Podél vybraných účelových komunikací budou vysázeny dřeviny.

- * Od Přehýšovského rybníka k areálu Dioss bude prodloužená účelová komunikace plnit funkci cyklotrasy. Podél silnice III/2038 bude vybudovaná cyklostezka Přehýšov - Dolní Sekyřany.

1.e)4 OPATŘENÍ KE SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ ÚZEMÍ

- * Na území obce bude významně navýšena retenční schopnost krajiny, a to vybudováním nových vodních ploch:
 - vodní plochy na Lučním potoce (K.5 – WU, K.6 – WU)
 - vodní plocha na Vejprnickém potoce (K.7 – WU)
- * Pro další zadržení vody v krajině bude kolem vodní nádrže na Vejprnickém potoce upravena trvale zatravněná retenční plocha (K.3 – MU.zo). Podél severního břehu Přehýšovského rybníka bude břehový porost významně rozšířen (K.1 – ZK)

1.e)5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

- * ÚP nenavrhuje žádná protipovodňová opatření.

1.d)6 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

- * Ekologická stabilita vybraných prvků ÚSES podpořena výsadbou stromořadí:
 - LBK.9 – výsadba stromořadí jižně podél účelové komunikace
 - LBK.11 – výsadba stromořadí podél levého břehu toku a v pásu orné půdy
 - LBK.13 – výsadba stromořadí v pásu orné půdy

1.d)7 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

V kontaktu s Přehýšovským rybníkem bude upravena plocha pro nepobytovou rekreaci a relaxaci bez trvalých staveb (K.2 – MU.s), která bude napojena na rozšířený systém cyklotras a cyklostezek.

1.d)8 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

- * ÚP nemění stávající podmínky ochrany horninového prostředí na území obce.

1.f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území obce Přehýšov je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území obce Přehýšov.

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje grafická část ÚP na v. č. 2 Hlavní výkres, M 1:10 000.

ÚP vymezuje tyto druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

*** Bydlení (B)**

- bydlení venkovské – BV
- bydlení individuální – BI

- bydlení hromadné – BH

*** Rekreace (R)**

- rekreace individuální – RI

- rekreace v zahrádkářských osadách – RZ

*** Občanské vybavení (O)**

- občanské vybavení všeobecné - OU

- občanské vybavení sport OS

*** Veřejná prostranství (P)**

- veřejná prostranství všeobecná – PU

*** Zeleň (Z)**

- zeleň všeobecná – ZU

- zeleň parková a parkově upravená – ZP

- zeleň krajinná - ZK

*** Dopravní infrastruktury (D)**

- doprava silniční – DS

- doprava drážní - DD

*** Technická infrastruktura (T)**

- technická infrastruktura všeobecná – TU

*** Výroba a skladování (V)**

- výroba lehká – VL

- výroba drobná a služby – VD

- skladování a logistika - VS

- výroba zemědělská a lesnická - VZ

*** Vodní a vodohospodářské (W)**

- vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

*** Zemědělské (A)**

- zemědělské všeobecné – AU

*** Lesní (L)**

- lesní všeobecné – LU

*** Přírodní (N)**

- přírodní všeobecné – NU

*** Smíšené krajinné (M)**

- smíšené krajinné všeobecné - MU

Význam indexů zastoupených v plochách se smíšenou funkcí:

l – lesnictví extenzivní

o – ochrana proti ohrožení území

p – přírodní priority

s – sportovní využití

w – vodohospodářské zájmy

z – zemědělství extenzivní

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje ÚP hlavní, přípustné, a nepřípustné využití staveb a pozemků v nich umístěných a navrhuje základní podmínky prostorového uspořádání území. Pro vybrané druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje ÚP rovněž podmíněčně přípustné využití.

Pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření dle §122, odst. 3 stavebního zákona, v platném znění se stanovují tyto omezující podmínky:

- na plochách vymezených pro ÚSES, na plochách vodních a vodohospodářských všeobecných a na plochách přírodních všeobecných lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- záměry pro zemědělství lze umísťovat pouze na plochách zemědělských nebo na plochách smíšených krajinných zemědělství extenzivní a to pouze do výšky 5 m,
- záměry pro lesnictví lze umísťovat pouze na plochách lesních všeobecných nebo na plochách smíšených krajinných lesnictví extenzivní.

1.f)1 BYDLENÍ (B)

*** Bydlení venkovské - BV**

A. Hlavní využití

bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

B. Přípustné využití

1. rodinné domy a venkovské usedlosti s odpovídajícím zázemím hospodářských objektů pro chov drobného hospodářského zvířectva a užitkových zahrad
2. rodinné domy a venkovské usedlosti se zázemím okrasných nebo rekreačně pobytových zahrad
3. veřejné stravování, další služby a nerušící řemeslné provozovny sloužící pro obsluhu tohoto území
4. pozemky pro budovy obchodního prodeje
5. zařízení kulturní, sociální, školská, zdravotnická a sportovní, sloužící pro obsluhu tohoto území
6. zahradnictví
7. samostatné nezastavěné produkční i rekreační zahrady v zástavbě
8. pozemky související dopravní infrastruktury
9. pozemky související technické infrastruktury
10. veřejná prostranství, zeleň
11. víceúčelová hřiště
12. vodní toky a plochy

C. Nepřípustné využití

1. jakékoliv provozy s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí
2. čerpací stanice pohonných hmot

D. Podmínky prostorového uspořádání

E.1 Podmínky prostorového uspořádání v rozvojových plochách:

1. minimální rozloha pozemků 1000 m²
2. koeficient míry využití území: 25%
3. maximální podlažnost: 1 NP + podkroví
- 3.a) maximální podlažnost pouze pro plochu T.3: 2 NP + podkroví při zachování stávající výšky hřebene střechy, bez možnosti nástavby
4. minimální % ozelenění: 50 %

E.2 Podmínky prostorového uspořádání pro stávající zástavbu:

1. koeficient míry využití území: 35 %

2. maximální podlažnost: 1 – 2 NP + podkroví při zachování stávající výšky hřebene střechy bez možnosti nástavby
3. minimální % ozelenění: 50%

E. Specifické podmínky v podrobnosti regulačního plánu pro zastavitelné plochy a transformační plochu T.1:

1. sedlová nebo valbová střecha se sklonem 33° - 45° u hlavní stavby
2. plocha nebo pultová střecha u doprovodných staveb
3. nadezdívka podkroví max. 1,20 m
4. oplocení do veřejného prostoru: podezdívka v 0,4 – 0,5 m nad upraveným terénem, zbývající část oplocení průhledné, výška oplocení v rozmezí 1,2 – 1,8 m z dřevěných latí, z kovových prvků, z tahokovu
5. prostor před garáží nebo přístřeškem pro parkování ponechat volný bez oplocení bez vjezdové brány

*** Bydlení individuální - BI**

A. Hlavní využití

bydlení v rodinných domech

B. Přípustné využití

1. rodinné domy v zahradách
2. nízkopodlažní bytové domy se zázemím obytné zeleně
3. dětská hřiště
4. garáže sloužící pro obsluhu území vymezeného danou funkcí
5. samostatné nezastavěné produkční i rekreační zahrady v zástavbě
6. pozemky související dopravní infrastruktury
7. pozemky související technické infrastruktury
8. veřejná prostranství, zeleň
9. malé vodní plochy a toky

C. Podmínečně přípustné využití

1. stavby pro rodinnou rekreaci pouze stávající nebo jako změna užívání dřívějších zemědělských usedlostí a rodinných domů

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv provozy s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí nad míru přípustnou právními předpisy
2. výroba všeho druhu
3. stavby pro rodinnou rekreaci jako novostavby
4. čerpací stanice pohonných hmot

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 40
2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví
3. minimální % ozelenění: 40

*** Bydlení hromadné – BH****A. Hlavní využití**

bydlení v bytových domech

B. Přípustné využití

1. bydlení v bytových domech s podílem činností zajišťujících potřeby obyvatel se zázemím obytné zeleně
2. nízkopodlažní bytové domy se zázemím obytné zeleně
3. vestavěná zařízení kulturní, služby, církevní, zdravotnická a zařízení školská
4. vestavěná sportovní zařízení
5. garáže sloužící pro obsluhu území vymezeného danou funkcí
6. provozování nerušících služeb v bytovém domě pro uspokojení potřeb obyvatel v území vymezeném danou funkcí
7. pozemky související dopravní infrastruktury
8. pozemky související technické infrastruktury
9. veřejná prostranství, zeleň
10. víceúčelová hřiště

C. Podmínečně přípustné využití

1. zahrádky obyvatel bytových domů pouze bez staveb pro rodinnou rekreaci

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv provozování s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí
2. čerpací stanice pohonných hmot
3. ubytovací zařízení

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 60
2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví
3. minimální % ozelenění: 35

1.f)2 REKREACE (R)*** Rekreace individuální - RI****A. Hlavní využití**

plochy staveb pro rodinnou rekreaci

B. Přípustné využití

1. stavby pro rodinnou rekreaci v zahradách
2. nerušící zařízení nevýrobních služeb sloužící dané lokalitě
3. samostatné nezastavěné produkční a rekreační zahrady
4. plochy sportu sloužící dané lokalitě
5. pozemky související dopravní infrastruktury
6. pozemky související technické infrastruktury
7. veřejná prostranství, zeleň
8. vodní toky a plochy
9. víceúčelová hřiště

C. Nepřípustné využití

1. objekty řemeslných provozoven
2. výroba všeho druhu a sklady
3. bytové domy, rodinné domy
4. čerpací stanice pohonných hmot

D. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 25
2. maximální podlažnost: 1 NP + podkrovní
3. minimální % ozelenění: 60

*** Rekreace v zahrádkářských osadách - RZ****A. Hlavní využití**

plochy staveb pro rodinnou rekreaci sdružené do zahrádkářských osad

B. Přípustné využití

1. zahrádkářská osada s možností výstavby zahrádkářských chat do 25m² zastavěné plochy
2. sady, zahrady sloužící k samozásobitelské produkci zemědělských plodin
3. nezbytně nutné objekty technické obsluhy
4. plochy parkovišť sloužící pro potřebu zahrádkářské osady
5. víceúčelová hřiště
6. bazény do 40 m² zastavěné plochy
7. pozemky související dopravní infrastruktury
8. pozemky související technické infrastruktury
9. veřejná prostranství, zeleň
10. vodní toky a plochy

C. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby mimo výše uvedených

D. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 10
2. maximální podlažnost: 1 NP
3. minimální % ozelenění: 70

1.f)3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ (O)*** Občanské vybavení všeobecné - OU****A. Hlavní využití**

plochy občanského vybavení místního významu

B. Přípustné využití

1. plochy veřejného občanského vybavení místního významu, zařízení veřejné správy a ochrany obyvatelstva, zařízení pro školství, zdravotnictví a sociální péči
2. plochy občanského vybavení obslužných nerušících služeb, zejména stravovací, obchodní, církevní, kulturní, veterinární, rehabilitační zařízení
3. zařízení pro nerušící drobnou řemeslnou výrobu a služby
4. pozemky související dopravní infrastruktury

5. pozemky související technické infrastruktury
6. veřejná prostranství, zeleň
7. vodní plochy a toky

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty v nebytovém domě do 40 % součtu podlahové plochy v objektu

D. Nepřípustné využití

1. ostatní výroba s negativním vlivem na okolí
2. stavby pro rodinnou rekreaci
3. ubytovací zařízení

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 60
2. maximální podlažnost: 1 NP + podkroví
3. minimální % ozelenění: 25

*** Občanské vybavení sport - OS**

A. Hlavní využití

plochy pro tělovýchovu a sport

B. Přípustné využití

1. sportovní areály
2. sportovní haly
3. nezastřešená sportovní hřiště a zimní kluziště včetně sociálního a technického zázemí
4. ostatní sportoviště v samostatných objektech např. fitcentra, sauny
5. zařízení pro obchod a stravování sloužící výhradně pro obsluhu území vymezeného danou funkcí
6. pozemky související dopravní infrastruktury
7. pozemky související technické infrastruktury
8. veřejná prostranství, zeleň
9. dětská hřiště
10. vodní plochy a toky

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty v nebytovém domě do součtu 20% podlahové plochy v objektu

D. Nepřípustné využití

1. rodinné a bytové domy
2. stavby pro rodinnou rekreaci
3. provozy výroby všeho druhu
4. čerpací stanice pohonných hmot
5. areály střelnic s technickým a sociálním vybavením
6. golfové hřiště včetně cvičných odpalových stanovišť
7. ubytovací zařízení

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 50
2. maximální podlažnost: 1 NP + podkroví, max. výška římsy halové stavby 8 m nad upraveným terénem
3. minimální % ozelenění: 30

1.f)4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (P)*** Veřejná prostranství všeobecná - PU****A. Hlavní využití**

veřejně přístupné plochy v zastavěném území, na zastavitelných a transformačních plochách s místní komunikací a se sjezdy k nemovitostem

B. Přípustné využití

1. náměstí, náves
2. tržiště
3. místní komunikace obslužné a zklidněné v sídlech
4. součástí veřejných prostranství je:
 - a) vybavení drobným mobiliářem
 - b) doprovodná zeleň, trávniky
 - c) mimolesní zeleň
 - d) květinové záhony
 - e) vodní toky a plochy, odvodňovací otevřené strouhy
 - f) chodníky
5. součástí tržišť mohou být prodejní stánky jako dočasné stavby nebo mobilní zařízení
6. pozemky související dopravní infrastruktury
7. pozemky související technické infrastruktury
8. občanské vybavení slučitelné s účelem plochy – např. kaple, boží muka, pomníky a památníky

C. Podmínečně přípustné využití

1. další trvalé stavby pouze pro technickou a dopravní infrastrukturu
2. parkoviště sloužící pouze pro obsluhu území vymezeného danou funkcí

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 80
2. maximální podlažnost: 1 NP
3. minimální % ozelenění: 5

1.f) 5 ZELEŇ (Z)*** Zeleň všeobecná – ZU****A. Hlavní využití**

veřejně přístupné plochy v zastavěném území, na zastavitelných a transformačních plochách s veřejnou zelení.

B. Přípustné využití

1. souvislé plochy mimolesní autochtonní zeleně (stromy s keřovým podrostem)
2. udržovaná doprovodná zeleň podél komunikací
3. udržovaná zeleň charakteru trávníků
4. součástí veřejných prostranství je:
 - a) mimolesní zeleň
 - b) vodní toky a plochy

- c) odvodňovací otevřené strouhy
- d) pěší chodníky, cyklostezky

5. víceúčelová hřiště
6. pozemky související dopravní infrastruktury
7. pozemky související technické infrastruktury
8. občanské vybavení slučitelné s účelem – např. kaple, boží muka, pomníky a památníky

C. Podmínečně přípustné využití

1. další trvalé stavby pouze pro technickou a dopravní infrastrukturu

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 10
2. maximální podlažnost: 1 NP
3. minimální % ozelenění: 85

*** Zeleň parková a parkově upravená - ZP**

A. Hlavní využití

veřejně přístupné plochy v zastavěném území, na zastavitelných a transformačních plochách s veřejnou zelení charakteru parku

B. Přípustné využití

1. součástí parku jsou zejména:
 - a) vybavení drobným mobiliářem
 - b) víceúčelová hřiště, nepobytové loučky
 - c) altány
 - d) vodní toky a plochy
 - e) udržovaný trávník
 - f) květinové záhony
 - g) mimolesní zeleň solitérní a skupinová
 - h) pěší chodník, cyklostezky, in-line dráhy, hipostezky,
 - i) odvodňovací otevřené strouhy
 - j) souvislé porosty keřů s funkcí živých plotů
 - k) solitéry jednotlivých stromů
2. pozemky související dopravní infrastruktury
3. pozemky související technické infrastruktury
4. občanské vybavení slučitelné s účelem plochy – např. kaple, boží muka, pomníky a památníky.

C. Podmínečně přípustné využití

1. další trvalé stavby pouze pro technickou a dopravní infrastrukturu
2. místní komunikace pouze zklidněné se smíšeným provozem

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby
2. parkoviště

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 5
2. maximální podlažnost: 1 NP
3. minimální % ozelenění: 90

*** Zeleň krajinná - ZK****A. Hlavní využití**

veřejně přístupné plochy zeleně na zastavitelných a transformačních plochách a v nezastavěném území bez výrazné legislativní ochrany

B. Přípustné využití

1. souvislé porosty mimolesní zeleně s krajino tvornou, půdoochranou, ekostabilizační i retenční funkcí
2. mimolesní zeleň skupinová i soliterní
3. liniová mimolesní zeleň – průlehy, zasakovací pásy, meze, remízky, stromořadí, aleje, větrolamy
4. cyklostezky, turistické a naučné stezky včetně informačních tabulí a rozcestníků
5. pozemky související dopravní infrastruktury
6. pozemky související technické infrastruktury

C. Podmínečně přípustné využití

1. přístřešky pouze jako dočasné stavby
2. kaple, boží muka, pomníky, památníky a křížky pouze stávající

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné stavby včetně parkovišť a obslužných staveb podporujících turistický ruch

1.f)6 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (D)*** Doprava silniční - DS****A. Hlavní využití**

plochy pozemních komunikací a pozemky staveb dopravního vybavení

B. Přípustné využití

1. pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy, pozemky místních komunikací sběrných
2. pozemky místních komunikací obslužných v krajině, polní účelové cesty v krajině (pozn. lesní cesty do 3 m součást PUPFL)
3. pozemky náspů, zářezů, dopravní a izolační zeleně podél komunikací
4. pozemky mostů a opěrných zdí komunikací
5. plochy automobilové dopravy (autobusové zastávky)
6. parkoviště, odstavná stání
7. mycí rampy, čerpací stanice pohonných hmot
8. areály údržby pozemních komunikací
9. cyklostezky, in-line stezky, hipostezky v krajině
10. pozemky související technické infrastruktury

C. Podmínečně přípustné využití

1. polní a lesní cesty širší než 3 m
2. samostatně stojící garáže u RD pro max. 2 vozidla

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby
2. hromadné garáže, řadové garáže

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 90
2. maximální podlažnost: 1 NP + podkroví
3. minimální % ozelenění: 5

*** Doprava drážní - DD****A. Hlavní využití**

plochy drah a pozemky zařízení sloužící drážní dopravě

B. Přípustné využití

1. plochy drah a staveb na dráze včetně naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně
2. nádraží, stanice, železniční zastávky
3. nástupiště a přístupové komunikace, manipulační plochy
4. drážní telekomunikační zařízení
5. ostatní liniová technická infrastruktura
6. veřejná prostranství, zeleň

C. Podmínečně přípustné využití

1. doprovodná zařízení pouze související s provozem dráhy

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 90
3. minimální % ozelenění: 5

1.f)7 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (T)*** Technická infrastruktura všeobecná - TU****A. Hlavní využití**

pozemky vedení, staveb a zařízení technického vybavení

B. Přípustné využití

1. zařízení pro zásobování elektrickou energií
2. zařízení pro zásobování plynem
3. zařízení pro zásobování teplem
4. zařízení ostatních produktovodů
5. zařízení spojová
6. zařízení pro zásobování vodou
7. zařízení pro čištění odpadních vod
8. zařízení pro zpracování třídění a likvidaci odpadu
9. manipulační plochy

10. pozemky související dopravní infrastruktury
11. veřejná prostranství, zeleň
12. vodní plochy a toky

C. Nepřípustné využití

1. jakékoliv stavby sloužící jinému účelu

D. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 60
2. maximální podlažnost: 1 NP + podkroví,
3. minimální % ozelenění: 25
4. jednotlivá zařízení technické infrastruktury jako lokální dominanty území do max. 40 m výšky

1.f)8 VÝROBA A SKLADOVÁNÍ (V)

*** Výroba lehká - VL**

A. Hlavní využití

zařízení pro výrobu, třídění a skladování předmětů, která mají podstatně rušivé vlivy na své okolí

B. Přípustné využití

1. zařízení zpracovatelského průmyslu – např. strojírenská a elektrotechnická výroba, která mají podstatně rušivé vlivy na své okolí
2. opravárenská a údržbářská zařízení
3. vědecká a výzkumná pracoviště
4. správní budovy jako součást areálu
5. zařízení stravování a obchodních služeb
6. čerpací stanice pohonných hmot
7. areály FVE
8. požární nádrže, vodní plochy a toky
9. pozemky související dopravní infrastruktury
10. pozemky související technické infrastruktury
11. veřejná prostranství, zeleň

C. Nepřípustné využití

1. rodinné domy
2. bytové domy
3. stavby pro rodinnou rekreaci
4. ubytovací zařízení

D. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 70
2. maximální podlažnost: 3 NP, maximální výška atiky halové stavby 15 m nad upraveným terénem
3. minimální % ozelenění: 20

*** Výroba drobná a služby - VD**

A. Hlavní využití

zařízení drobné výroby všeho druhu bez rušivých vlivů na své okolí

B. Přípustné využití

1. garáže v areálech
2. obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení
3. zábavní zařízení
4. areály FVE
5. řemeslné provozy všeho druhu
6. stavební dvory, garáže
7. vědecká a výzkumná pracoviště
8. zařízení zemědělské výroby s výjimkou staveb pro hospodářské zvířectvo
9. výrobní a nevýrobní služby všeho druhu
10. požární nádrže, vodní plochy a toky
11. pozemky související dopravní infrastruktury
12. pozemky související technické infrastruktury
13. veřejná prostranství, zeleň

C. Podmínečně přípustné využití

1. sklady pouze pokud významně nezvýší dopravní zatížení území

D. Nepřípustné využití

1. rodinné domy
2. bytové domy
3. stavby pro rodinnou rekreaci
4. ubytovací zařízení

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 80
2. maximální podlažnost: 2 NP, maximální výška atiky halové stavby 15 m nad upraveným terénem
3. minimální % ozelenění: 20

*** Skladování a logistika - VS****A. Hlavní využití**

skladové a logistické areály s negativními vlivy na své okolí

B. Přípustné využití

1. zařízení sloužící pro skladování, třídění, balení a distribuci zboží
2. zařízení zpracovatelského průmyslu s negativními vlivy na své okolí
3. vědecká a výzkumná zařízení
4. správní budovy, zařízení celní správy
5. zařízení stravování a obchodních služeb
6. čerpací stanice pohonných hmot
7. areály FVE
8. parkoviště a manipulační plochy
9. vodní plochy a toky
10. pozemky související dopravní infrastruktury
11. pozemky související technické infrastruktury
12. veřejná prostranství, zeleň

C. Nepřípustné využití

1. rodinné domy
2. bytové domy
3. stavby pro rodinnou rekreaci
4. ubytovací zařízení

D. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 70
2. maximální podlažnost: 3 NP, maximální výška atiky halové stavby 15 m nad upraveným terénem
3. minimální % ozelenění: 20

*** Výroba zemědělská a lesnická - VZ****A. Hlavní využití**

zařízení zemědělské a lesnické prvovýroby, převážně těch, která nemohou být umístěna v jiných územích

B. Přípustné využití

1. sklady rostlinné výroby, stavby pro chov hospodářských zvířat
2. skleníky
3. provozní zázemí zemědělských a lesnických areálů – dílny, mechanizační areály, sociální a správní zázemí, silážní žlaby, seníky, sklady, odpadů a hnojiv
4. zahradnictví
5. zařízení lesnické výroby, manipulační plochy, rampy
6. stavby pro zpracování, skladování a distribuci produktů zemědělské výroby
7. areály FVE
8. sádky, areály rybářství
9. kůlny, garáže
10. pozemky dopravní infrastruktury
11. pozemky technické infrastruktury
12. veřejná prostranství, zeleň

C. Podmínečně přípustné využití

1. zařízení stravování pouze jako součást areálu

D. Nepřípustné využití

1. rodinné domy
2. bytové domy
3. stavby pro rodinnou rekreaci
4. ubytovací zařízení

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 65
2. maximální podlažnost: 1 NP, maximální výška atiky halové stavby 6 m nad upraveným terénem
3. minimální % ozelenění: 30

1.f)9 VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)*** Vodní a vodohospodářské všeobecné - WU****A. Hlavní využití**

nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem hospodaření s vodou.

B. Přípustné využití

1. obecné užívání vodních útvarů k funkcím, ke kterým jsou podle vodního zákona určeny
2. výstavba vodních děl
3. ochrana nadzemních a podzemních zdrojů vod
4. výstavba zařízení pro umožnění migrace ryb o ostatních vodních organismů
5. umisťovat hydrogeologické vrty
6. pozemky vodních ploch, koryt vodních toků v území
7. útvary povrchové vody přirozené, ovlivněné a umělé, tzn.:
 - a) řeky a potoky
 - b) mokřady a mokřiny
 - c) dočasné vodní plochy
 - d) stoky
 - e) rybníky
 - f) jiné prohlubeniny naplněné vodou
 - g) otevřené meliorační kanály
8. jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

C. Nepřípustné využití

1. umisťování dálkových produktvodů
2. vytváření bariér
3. zakládání skládek
4. snižování kvality a kvantity vod
5. změna charakteru ploch v ochranném pásmu I. stupně
6. umisťování staveb, kromě vodních děl

1.f)10 ZEMĚDĚLSKÉ (A)*** Zemědělské všeobecné - AU****A. Hlavní využití**

nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce

B. Přípustné využití

1. zemědělská půda dočasně zemědělsky neobdělávaná
2. nezemědělská půda, která je nezbytná k zajišťování zemědělské produkce
3. zemědělské hospodaření, kterým se rozumí využívání zemědělských pozemků dle stanoveného druhu pozemku a způsobu využití pozemku
4. plochy zemědělské účelové výstavby (areály živočišné a rostlinné výroby), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (stohy, seníky, meliorace, zemědělské komunikace, přístřešky pro dobytek, silážní žlaby atd.)
5. pěstování bylin a dřevin k energetickému využití
6. jednoduché stavby potřebné k vykonávání práva myslivosti

7. vedení turistických, cyklistických a lyžařských tras a hippostezek včetně informačních tabulí a rozcestníků po stávajících komunikacích
8. zakládání technických a přírodních prvků ke snížení ohroženosti území a opatření ke zvyšování ekologické stability krajiny
9. zemědělská půda obhospodařovaná
10. vodní plochy určené pro intenzivní chov ryb a vodní drůbeže
11. pozemky staveb a zařízení pro zemědělství
12. pozemky související dopravní infrastruktury
13. pozemky související technické infrastruktury

C. Podmínečně přípustné využití

1. zařízení technické a dopravní infrastruktury umístované tak, aby umožňovaly racionální zemědělské obhospodařování území
2. nová výstavba pouze a výhradně objektů zemědělské prvovýroby určených pro racionální obhospodařování zemědělských pozemků jejich vlastníkem či uživatelem
3. změna kultury zemědělské půdy z důvodu ochrany životního prostředí, zemědělského půdního fondu či veřejných zájmů

D. Nepřípustné využití

1. trvalá změna trvalých travních porostů na ornou půdu
2. scelování ploch orné půdy
3. rušení mezí, remízků, liniové zeleně a jiných stávajících přírodních prvků v území

1.f)11 LESNÍ (L)

*** Lesní všeobecné - LU**

A. Hlavní využití

nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem lesní produkce

B. Přípustné využití

1. hospodaření dle oblastních plánů rozvoje lesů, lesních hospodářských plánů, nebo lesních hospodářských osnov
2. výstavba a údržba lesní dopravní sítě
3. půdoochrana a vodohospodářská biologická či technická opatření
4. vedení turistických, cyklistických a běžeckých tras na nezpevněných i zpevněných lesních cestách a umístování rozcestníků s tím souvisejících
5. jednoduché stavby využívané k vykonávání práva myslivosti
6. ekostabilizační opatření
7. plochy hospodářských lesů – lesní porosty a plochy dočasně bez lesních porostů (obnovní porosty), lesní průseky a pozemky k plnění těchto funkcí lesa – zpevněné a nezpevněné lesní cesty, drobné vodní toky a ostatní plochy, které přímo souvisí nebo slouží lesnímu hospodářství
8. pozemky související dopravní infrastruktury
9. pozemky související technické infrastruktury

C. Podmínečně přípustné využití

1. umístování drobného turistického vybavení (lavičky, altánky ...) a to pouze na plochách, které jsou přirozeně bez dřevinné vegetace
2. umístování staveb nebo rozšiřování stávající výstavby pouze přímo související s lesní výrobou,

3. vedení tras nadzemního a podzemního vedení nadmístního významu tak, aby nedošlo k nelogickému dělení lesních pozemků
4. umístování dopravních liniových staveb a staveb technické infrastruktury v případě, že neexistuje jiné řešení staveb tak, aby došlo k co nejmenšímu trvalému i dočasnému záboru lesních pozemků

D. Nepřípustné využití

1. využívání území k zastavění mimo stavby přímo související s lesní výrobou nebo rozšiřování stávajících staveb, pokud to není navrženo tímto územním plánem
2. odnětí pozemků k plnění funkcí lesa pro jiné funkční využití kromě těch, které jsou vymezeny tímto územním plánem a jsou kompenzovány navrženým zalesněním

1.f)12 PŘÍRODNÍ (N)

*** Přírodní všeobecné - NU**

A. Hlavní využití

nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny,

B. Přípustné využití

1. zejména plochy, na kterých převažují zájmy ochrany přírody nad zájmy ostatními, produkční funkce je potlačena, zvláště chráněná maloplošná území, zvláště chráněná území velkoplošná – pouze I. a II. zóna, památné stromy s ochranným pásmem, biocentra nadregionálního, regionálního a lokálního významu, biokoridory nadregionálního, regionálního a lokálního významu pokud se vyskytují na ostatních plochách, registrované významné krajinné prvky, rozptýlená zeleň s rozlohou větší jak 100 m² na ostatních plochách, plochy se smluvní ochranou, plochy evropsky významných lokalit
2. vedení turistických, cyklistických a běžeckých tras a naučných stezek po stávajících komunikacích,
3. stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
4. výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury
5. výstavba doplňkových vybavení

C. Podmínečně přípustné využití

1. výstavba vodních děl na vodních tocích, pokud jsou veřejným zájmem a jsou v souladu s ochranou přírody

D. Nepřípustné využití

1. provádět terénní úpravy podléhající povolení stavebního úřadu, odvodňování pozemků
2. těžba nerostných surovin, rašeliny, stěrku a písku

1.f)13 SMÍŠENÉ KRAJINNÉ (M)

*** Smíšené krajinné všeobecné – MU**

A. Hlavní využití

-plochy smíšené jsou nezastavěná území kulturní krajiny vymezená za účelem polyfunkčního využívání krajiny

Plochy smíšené krajinné všeobecné se rozlišují na:

- a) smíšené krajinné - lesnictví extenzivní – MU.l
- b) smíšené krajinné - ochrana proti ohrožení území – MU.o
- c) smíšené krajinné - přírodní priority – MU.p

- d) smíšené krajinné - sportovní využití – MU.s
- e) smíšené krajinné – vodohospodářské zájmy – MU.w
- f) smíšené krajinné - zemědělství extenzivní – MU.z

B. Přípustné využití

1. lesní půdní fond, zemědělský půdní fond, vodní plochy a koryta vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití,
2. extenzivní způsoby zemědělského a lesního hospodaření dle plánů péče o zvláště chráněná území, vládních nařízení a projektů a opatření v procesu ÚSES, podmínek předběžné ochrany území, podmínek vodoprávních úřadů, akčních programů a podmínek ochrany krajinného rázu,
3. jednotlivé funkce a činnosti zastoupené ve smíšené zóně jsou ve vzájemně rovnocenném, kompromisním postavení,
4. přírodní ekosystémy, které se v území vyskytují, jsou(a z hlediska kritérií vyplývajících z ochrany přírody a krajiny mohou být) využívány kompromisně,
5. pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

C. Nepřípustné využití

1. umisťovat jiné stavby než vyjmenované mimo hranice vymezeného ZÚ,
2. negativně ovlivňovat vodní režim pozemků, rozšiřovat rozsah melioračních prací.

*** Smíšené krajinné - lesnictví extenzivní – MU.I**

A. Hlavní využití

funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny

B. Přípustné využití

1. zejména lesní půda a pozemky k plnění funkcí lesa s upřednostněním mimoprodukčních funkcí (půdoochranné, vodochranné, ekologické, rekreační aj.)
2. jedná se o lesní půdu v: v prvcích biokoridorů, v přírodních parcích, v záplavových územích nebo aktivních zónách řek a potoků, v nivách vodních toků, v evropsky chráněných ptačích oblastech v ochranných pásmech zvláště chráněných území, v II. a IV.zónách velkoplošně chráněných území
3. ostatní pozemky u kterých není z jiných důvodů vhodné používat intenzivní technologie.
4. pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
5. výstavba doplňkových vybavení.

C. Nepřípustné využití

1. ostatní účely využití.

*** Smíšené krajinné - ochrana proti ohrožení území – MU.o**

A. Hlavní využití

funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny.

B. Přípustné využití

1. vyplňuje prostor mezi plochami rozdílného funkčního využití území
2. doplnění této zóny prvky, které budou zvyšovat její ochrannou funkci a ekologickou stabilitu na rozdíl od okolních pozemků (např. zalesnění), zejména interakční prvky
3. pozemky související dopravní a technické infrastruktury,

4. výstavba doplňkových vybavení.

C. Nepřípustné využití

1. ostatní účely využití.

*** Smíšené krajinné - přírodní priority – MU.p**

A. Hlavní využití

funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny,

B. Přípustné využití

1. zejména ptačí oblasti, velkoplošná zvláště chráněná území – pouze III. a IV.zóna, plochy biokoridorů na zemědělské nebo lesní půdě, nivy vodních toků na ostatní půdě,
2. opatření zvyšující ekologickou stabilitu, zlepšující odtokové poměry a snižující ohroženost území,
3. pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
4. výstavba doplňkových vybavení

C. Nepřípustné využití

1. velkoplošné odvodňování pozemků
2. ostatní účely využití

*** Smíšené krajinné - sportovní využití – MU.s**

A. Hlavní využití:

plochy a areály v kulturní krajinně využívané k nepobytové rekreaci a sportovnímu vyžití bez trvalých staveb

B. Přípustné využití

1. altány a odpočinkové přístřešky pouze dřevěné jako dočasné stavby
2. areály zdraví, piknikové a relaxační nepobytové louky
3. turistické a cyklistické trasy, naučné stezky

C. Nepřípustné využití

1. terénní úpravy
2. trvalé stavby

*** Smíšené krajinné – vodohospodářské zájmy – MU.w**

A. Hlavní využití

funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny, u kterých je jejich využití ovlivněno ochranou povrchových nebo podzemních vod,

B. Přípustné využití

1. zejména v ochranném pásmu II. stupně povrchových a podzemních zdrojů vod, v záplavových územích a aktivních zónách řek a potoků, v nivách vodních toků, v územích určených k rozlivům povodní, v ostatních územích, kde ochrana vod zamezuje intenzivnímu hospodaření.
2. výstavba doplňkových vybavení,
3. výstavba staveb pro technickou a dopravní infrastrukturu.

C. Nepřípustné využití

1. umisťovat zařízení pro těžbu nerostů a zemin.
2. umisťování staveb včetně staveb dočasných a oplocení, (kromě vodního díla) v záplavovém území, v aktivní zóně potoků a řek,
3. rozšiřování meliorací.

*** Smíšené krajinné - zemědělství extenzivní – MU.z****A. Hlavní využití**

funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny,

B. Přípustné využití

1. zejména zemědělská půda obhospodařovaná, dočasně neobhospodařovaná a nezemědělská půda, která je nezbytná k provádění zemědělské činnosti, u nichž není vhodné používat intenzivní technologie hospodaření,
2. jedná se o zemědělskou půdu zejména v prvcích biokoridorů, v přírodních parcích, v záplavových územích nebo aktivních zónách řek a potoků, v nivách vodních toků, v evropsky chráněných ptačích oblastech, v ochranných pásmech zvláště chráněných území, v II. a IV. zónách velkoplošně chráněných území, jiné pozemky u kterých není z jiných důvodů vhodné používat intenzivní technologie.
3. pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
4. výstavba doplňkových vybavení,
5. zakládání opatření v krajině a výstavba staveb ke snižování ohrožení území, které jsou ve veřejném zájmu, přičemž je nutné upřednostnit biologické formy

C. Nepřípustné využití

1. ostatní účely využití

1.g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

ÚP vymezuje na území obce Přehýšov veřejně prospěšné stavby a koridory a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, v grafické části ÚP ve v. č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1:10 000.

VPS dopravní infrastruktury

VD.1 – plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník – pl. Z.10

VD.2 – plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od sjezdu z dálnice D5 včetně okružní křižovatky – pl. Z.11

VD.3 – plochy drážní dopravy pro zastávku na železniční trati č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť – pl. Z.23

VD.4 – plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice III/2038 – pl. Z.24

VD.5 – plocha silniční dopravy pro parkoviště v areálu fotbalového hřiště v obci – pl. T.2

VPS technické infrastruktury

VT.1 – plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění ČOV – pl. Z.22

VPS veřejného prostranství

VP.1 – plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce – pl.Z.9

VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území

VN.1 – plocha smíšená krajinná pro retenční trvale zatravněnou plochu na Vejprnického potoce včetně účelové komunikace s cyklotrasou – pl. K.3

VN.2 – plocha smíšená krajinná pro zatravnění orné půdy v OP vodního zdroje – pl. K.4

VN.3 – vodní plocha na Lučním potoce západně od obce – pl. K.5

VN.4 – vodní plocha na Lučním potoce východně od obce – pl. K.6

VN.5 – vodní plocha na Vejprnickém potoce při severní hranici území obce - pl. K.7

1.h) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

ÚP nestanovuje žádná kompenzační opatření.

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU DÁLE OBSAHUJE:**2.a) STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU**

- ÚP vymezuje vybrané rozvojové plochy s prvky regulačního plánu.
- Seznam částí ÚP s prvky regulačního plánu:
 - U.1 – plochy bydlení na východním okraji obce – pl. Z.1
 - U.2 – plocha bydlení na severním okraji obce – střed – pl. Z.2
 - U.3 – plocha bydlení na severním okraji obce – východní část - pl. Z.3
 - U.4 – plocha bydlení na severním okraji obce – západní část - pl. Z.4
 - U.5 – plocha bydlení na severním okraji obce – jihozápadní část - pl. Z.5
 - U.6 – plocha bydlení na západním okraji obce – pl. Z.6
 - U.7 – plocha bydlení na jižním okraji obce - pl. Z.7
 - U.8 – plocha bydlení na východě obce – pl. Z.8
 - U.9 – plocha bydlení na severním okraji Bítova – pl. Z.14
 - U.10 – plocha bydlení na západním okraji Bítova – pl. Z.15
 - U.11 – plocha bydlení na jižním okraji Bítova – pl. Z.16
 - U.12 – plocha bydlení na západním okraji Radějovic – pl. Z.17
 - U.13 – plocha bydlení na jihozápadním okraji Radějovic – pl. Z.18
 - U.14 – plocha bydlení na jižním okraji Radějovic – pl. Z.19
 - U.15 – plocha bydlení na okraji zemědělského areálu na východě obce – pl. T.1

➤ Pro tyto rozvojové plochy jsou stanoveny specifické regulační podmínky využití v podrobnosti regulačního plánu:

1. sedlová nebo valbová střecha se sklonem 33° - 45° u hlavní stavby
2. plocha nebo pultová střecha u doprovodných staveb
3. nadezdívka podkroví max. 1,20 m
4. oplocení do veřejného prostoru: podezdívka v 0,4 – 0,5 m nad upraveným terénem, zbývající část oplocení průhledné, výška oplocení v rozmezí 1,2 – 1,8 m z dřevěných latí, z kovových prvků, z tahokovu
5. prostor před garáží nebo přístřeškem pro parkování ponechat volný bez oplocení bez vjezdové brány

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

Textová část Územního plánu Přehýšov je vypracována v rozsahu 39 stran textu včetně titulní strany a obsahu i včetně vložených tabulek

II. Grafická část Územního plánu Přehýšov

v.č.1. Výkres základního členění území	M 1:10 000
v.č.2. Hlavní výkres	M 1:10 000
v.č.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1:10 000
v.č.4. Výkres koncepce uspořádání krajiny	M 1:10 000
v.č.5. Výkres koncepce veřejné infrastruktury	M 1:10 000

ODŮVODNĚNÍ

I. Textová část odůvodnění Územního plánu Přehýšov:

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu	41
b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona.....	41
c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	41
d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	42
e) Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování	44
f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	47
g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	47
h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ..	47
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	47
i) 1 Koncepce rozvoje obce, plochy s rozdílným způsobem využití	48
i) 2 Limity využití území	60
i) 3 Koncepce dopravního řešení	62
i) 4 Koncepce technické infrastruktury	63
i) 5 Koncepce ochrany krajiny, civilizačních a kulturních hodnot v území	65
i) 6 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění ..	71
i) 7 Koncepce veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření	71
i) 8 Koncepce řešení požadavků civilní ochrany	72
i) 9 Koncepce ochrany životního prostředí	73
j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	74
k) Vyhodnocení účelného využití zastavného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	75
l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	79
m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	80
m) 1 Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF	80
m) 2 Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL	88
n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	90
o) Posouzení souladu ÚP s jednotným standardem	90

a) STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU*Doplňí pořizovatel.***b) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA**

- ÚP v souladu s úkoly a cíli územního plánování stanovenými v § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, navrhuje:
 - pro celé území obce jsou vymezeny plochy RZV včetně plošných a prostorových regulativů, pro veškeré zastavitelné plochy BV-návrh a pro transformační plochu T.1 jsou stanoveny podrobné regulační podmínky v podrobnosti regulačního plánu pro ochranu krajinného rázu a hodnot vystavěného prostředí
 - je řešen vyvážený rozvoj území vycházející z ÚP z r. 2008 a jeho dvou změn (dále ÚPD) při zohlednění výsledků obecního referenda ze dne 6.12.2024 tím je zachována kontinuita rozvoje území
 - jsou ochráněny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území vymezené v doplňujících průzkumech a rozborech z r. 2024
 - jsou zapracovány využití rozvojové plochy, nové zastavitelné plochy nad rámec ÚPD jsou kompenzovány zrušením částí dosud nevyužitých zastavitelných ploch z ÚPD
 - dosud nezastavěná krajina je tak chráněna zejména pro intenzivní zemědělskou výrobu (AU) doplněnou výrobou lesnickou (LU)
 - jsou vymezeny rozvojové plochy pro bydlení a veřejnou infrastrukturu ve veřejném zájmu
 - charakter venkovského zemědělsky využívaného území jižně od silnice II/203 je zachován a to zejména podrobnými regulačními podmínkami v režimu regulačního plánu pro všechny zastavitelné plochy BV a pro transformační plochu T.1 (BV), které představují naprostou většinu rozvojových ploch
 - rozvoj území je řešen dle požadavků obce a majitelů pozemků v řešeném území při zohlednění obecního referenda o dalším rozvoji LC Přehýšov
 - nezastavěná krajina je řešena dle KoPÚ při doplnění chybějících prvků ÚSES, zejména s vazbou na sousední území obcí, jsou navrženy plochy změn v krajině zejména pro zachycení vody v území
 - jsou vymezeny VPS a VPO s možností vyvlastnění
 - jsou navrženy transformační plochy pro intenzivní využití zastavěného území
 - je prověřena a doplněna v ÚPD navržená koncepce rozvoje veřejné infrastruktury s důrazem na dopravní infrastrukturu
- Tento ÚP je v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, vyhotoven v jednotném standardu v podrobnosti dle vyhl. č. 157/2024 Sb., v platném znění a to včetně grafického vyjádření standardizovaných částí (vyhl. č. 157/2024 Sb., ve znění do 31.12.2025).

c) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ*Doplňí pořizovatel.*

d) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

- **Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č.929, ve znění Aktualizace č.1 schválené usnesením vlády ze dne 15.4.2015 č.276, ve znění Aktualizace č.2 schválené usnesením vlády ze dne 2.9.2019 č.629, ve znění Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády ze dne 2.9.2019 č.630, ve znění Aktualizace č.5 schválené usnesením vlády ze dne 17.8.2020 č.833, ve znění Aktualizace č.4 schválené usnesením vlády ze dne 12.6.2021 č.618, ve znění Aktualizace č. 6 schválené usnesením vlády ze dne 19.7.2023 č.542, ve znění Aktualizace č.7 schválené usnesením vlády ze dne 7.2.2024 č.89, ve znění Změny č. 9 schválené usnesením vlády ze dne 29.1.2025 č.64, a ve znění Změny č. 8 schválené usnesením vlády ze dne 27.8.2025 č. 633 (dále jen PÚR ČR)**
- * PÚR ČR vymezuje na území obce: rozvojovou osu OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR/Německo (- Nurnberg) s výraznou vazbou na dálnici D5 – bez stanovených úkolů
- * PÚR ČR vymezuje na území obce: specifickou oblastí SOB9 ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem s úkoly zejména vytvářet v území podmínky pro zvyšování retenčních a akumulacních schopností krajiny, vytvářet podmínky pro odolnost půdy vůči větrné a vodní erozi, řešit dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch po zadržování a zasakování vody.
- ÚP se významně soustřeďuje i na nezastavěnou kulturní krajinu a navrhuje plochy změn v krajině pro nové vodní plochy, pro zatravněnou retenční plochu, pro zalesnění, pro výsadbu mimolesní zeleně včetně stromořadí podél účelových komunikací. To vše účinně přispěje k zadržení vody v krajině a k jejímu ochlazení.
- * Na území obce je vymezena specifická oblast SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- ÚP doporučuje umisťovat fotovoltaické panely na střechy, zejména na střechy výrobní a skladovací zástavby. Areály FVE je možno umisťovat do zastavěného území a rozvojových ploch výroby a skladování.
- * Na území obce je vymezena specifická oblast SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.
- ÚP nenavrhuje na území obce žádnou rozvojovou plochu pro zařízení výroby energie z větrné energie.
- **ÚP je v souladu s PÚR ČR ve znění aktualizace č. 1 – 7 a změny č. 9, 8.**
- **Územní rozvojový plán vydala vláda ČR usn. č. 581 ze dne 28.8.2024 s účinností ode dne 29.10.2024 (dále jen SRP).**
- **Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo 2.9.2008 usnesením č. 834/08 Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje s účinností 17.10.2008.**
Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo dne 10. 3. 2014 na svém 8. jednání usnesením č. 437/14 Aktualizaci č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje s účinností 1.4.2014.
Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo dne 10. 9. 2018 usnesením č. 815/18 Aktualizaci č. 2 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje s účinností dne 29.9.2018

Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo dne 4.9.2023 usnesením č. 1315/23 Aktualizaci č.3 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje s účinností dne 28.09.2023

Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo dne 17. 12. 2018 usnesením č. 920/18 Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje s účinností dne 24.1.2019 (dále jen „ZÚR PK“).

- * ZÚR PK zpřesnily na území obce rozvojovou osu OS1 vymezenou v PÚR ČR:
 - ÚP v souladu s podmínkami pro rozhodování o změnách v území nerozšiřuje nad rámec ÚPD LC Přehýšov v kontaktu s dálnicí D5 a dále rozvíjí území zejména pro bydlení a veřejnou infrastrukturu při zachování venkovského charakteru území a ochrany krajinného rázu.
 - * Dle ZÚR PK nepředstavuje obec Přehýšov ani lokální centrum osídlení, na území obce není pověřený obecní úřad.
 - * ZÚR PK zpřesňují na území obce specifickou oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem:
 - ÚP ve vazbě na úkoly stanovené pro tuto specifickou oblast navrhuje nové vodní plochy včetně zatravněné retenční plochy na Vejprnickém potoce, plochy pro zalesnění, doplňuje vybrané zemědělské účelové komunikace o stromořadí, v krajině doplňuje břehovou zeleň kolem vodních ploch a zapracovává Plán společných zařízení dle KoPÚ. Je stanovena koncepce likvidace dešťových vod přednostně vsakováním. Rovněž je zapracována výsledná varianta koncepce likvidace splaškových vod dle zpracované studie, která byla vybrána a schválena ZO dne 15.12.2025 usn. č. 17/229.
 - * Na území obce není v ZÚR PK vymezen žádný koridor dopravní infrastruktury, žádná VPS pro dopravní infrastrukturu, žádná lokalita vhodná pro akumulaci povrchových vod.
 - * ZÚR PK na území obce nevymezily žádný prvek nadregionálního ani regionálního ÚSES.
 - * Na území obce ZÚR PK vymezují koridor technické infrastruktury E08 dvojité vedení ZVN 400kV (Vítkov) – hranice kraje – Přeštice v koridoru stávajícího vedení 220 kV včetně VPS E08:
 - Na území obce je toto vedení již nataženo, proto koridor E08 není v ÚP sledován, trasa vedení 400kV je stabilizována dle ÚAP ORP Nýřany včetně jejího OP. Ze stejného důvodu není sledována ani VPS E08.
 - * ZÚR PK na území obce vymezily pouze vlastní krajinu: vlastní krajinu 12 – Plzeňská kotlina:
 - ÚP v souladu se stanovenou cílovou kvalitou pro krajinu 12 stabilizuje příměstskou zemědělskou krajinu, zachovává a doplňuje přírodní prvky uprostřed intenzivně zemědělsky využívané krajiny a stanovuje regulační podmínky v podrobnosti regulačního plánu pro veškeré zastavitelné plochy BV-návrh s cílem minimalizovat negativní dopad nové zástavby na krajinný ráz.
- **ZÚR PK stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, z nichž ÚP podporuje tyto:**
- je posílena stabilita osídlení území při respektování sídlení struktury bez vzniku satelitních obytných lokalit. Rozvoj je soustředěn do obce, sídla Bítov a Radějovice jsou rovněž doplněna zastavitelnými plochami.
 - rozvoj obce navazuje na ÚP Přehýšov z r. 2008 a jeho 2 změny z r. 2013 a 2017 koncepce je řešena diferencovaně ve vazbě na polohu území: podél dálnice D5 je přiměřeně doplněna logistická výstavba LC Přehýšov v rozsahu dle obecního referenda tzn. pouze zastavitelné plochy Z.12 (VS), Z.13 (VS) s vydaným územním rozhodnutím, jižně od silnice II/203 je zachován zemědělský charakter krajiny s harmonickou klidovou venkovskou zástavbou.
 - jsou řešeny transformační plochy v ZÚ.
 - nejsou navrženy nové plochy s negativním vlivem na životní prostředí kromě ploch Z.12 (VS) a Z.13 (VS) pro dostavbu LC Přehýšov. Obě tyto plochy jsou převzaty z ÚPD při upřesnění funkce

z VL na VS – logistika a sklady. Pro nový ÚP nebylo stanoveno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani na plochy EVL nebo ptačí oblasti.

- nejsou vytvořeny podmínky pro vznik pásové zástavby.
- jsou doplněny cyklostezky a cyklotrasy dle požadavku obce.
- je stanovena koncepce likvidace srážkových vod, jsou zapracována opatření pro zadržení vody v krajině dle KoPÚ včetně zatravněné suché retenční plochy.

➤ **ÚP je řešen plně v souladu se ZÚR PK.**

e) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ

➤ Nový ÚP je zpracován dle kap. f) Vyhodnocení podnětů na změnu ÚP a návrh zadání nového ÚP Zprávy o uplatňování ÚP Přehýšov, která byla upravena a schválena ZO dne 15.12.2025 usn. č. 17/228.

➤ **Dle návrhu zadání nového ÚP je řešeno:**

a) Základní koncepce:

- je zachováno příznivé funkční členění: sever a východ území průmyslové a logistické areály při zohlednění obecního referenda ze dne 6.12.2024
- jsou zapracovány ÚAP ORP Nýřany

b) Urbanistická kompozice:

- pro rozvoj jsou opět využity dosud nezastavěné rozvojové plochy stávající ÚPD
- je zachována veřejná zeleň
- je stanovena koncepce likvidace srážkových vod
- jsou navržena opatření pro ochranu před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území
- není navržen rozvoj v záplavovém území
- v souladu s intenzivně zemědělsky využívanou krajinou a venkovskou zástavbou jižně od silnice II/203 je pro rozvoj rekreace posílen místní systém cyklostezek a cyklotras
- jsou navrženy nové vodní plochy včetně suché zatravněné retenční plochy dle KoPÚ
- fotovoltaické panely mohou být v území umísťovány zejména na střechy průmyslové a logistické zástavby
- ÚP na území obce nevymezuje žádnou lokální akcelerační oblast, neboť nebyl žádný takový požadavek, ZPF na území obce je intenzivně zemědělsky využíván, KoPÚ byly dokončeny a zohledněny, ZPF je v kontaktu s dálnicí D5 velmi kvalitní a zejména se jedná o ornou půdu
- jsou ošetřeny urbanistické závady dle kap. b) zprávy o uplatňování
- jsou zrušeny etapy rozvoje dle ÚPD, nyní je rozvoj území řešen pouze v 1 návrhové etapě
- podél východního okraje BV3 (nyní Z.6) je řešena nová místní komunikace
- jako odstranění závady č. 126 je řešena transformační plocha pro bydlení na části zemědělského areálu
- je zohledněn zákaz výstavby ubytoven do regulačních podmínek ploch RZV BH, OU, OS, VL, VD, VZ, VS
- je navržena cyklotrasa Přehýšov – Dolní Sekyřany
- je zcela zrušena dosud nevyužitá plocha BV5 a to jako náhrada za rozšíření v ÚP dosud nevyužitých ploch BV1 nyní Z.1 o p.p.č. 4408, k.ú. Přehýšov

- byla prověřena možnost umístění ovocného sadu na p.p.č. 4464 k.ú. Přehýšov: tento pozemek ZPF – zahrada, je dlouhodobě součástí zastavitelné plochy BV4 – I. etapa v ÚPD, nyní plochy Z.7 (BV). Pozemek je malé rozlohy výrazně podlouhlého tvaru malé šířky. Dá se tedy předpokládat, že záměr „ovocný sad“ bude realizován výsadbou 2 – max 3 řad ovocných stromů, neboť je třeba sledovat vzdálenost vysazeného stromu od hranice pozemku dle občanského zákoníku. Dle regulačních podmínek plochy RZV BV – bydlení venkovské odstavce B. Přípustné využití, bod 7: „samostatné nezastavěné produkční i rekreační zahrady v zástavbě“ lze pozemek užívat jako nezastavěnou produkční zahradu – tedy i jako oplocený malý ovocný sad. Z toho důvodu byl p.p.č. 4464 k.ú. Přehýšov ponechán i nadále jako součást zastavitelné plochy Z.7 (BV).
- byla prověřena možnost zapracovat v Radějovicích několik nových zastavitelných ploch nad rámec ÚPD:
 - prověření využití stávajících ploch:
 - o pouze plocha BV11 využita v ZÚ
 - o nové požadavky v k.ú. Radějovice u Přehýšova:
 - p.p.č: 411/10, 501/2 nová zastavitelná plocha by výrazně zasahovala do organizace ZPF, bez možnosti přístupu – nezpracováno
 - p.p.č. 110/2 nová zastavitelná plocha bez vazby na ZÚ jak solitér – rozpor se ZÚR PK – nezpracováno
 - p.p.č. 707/79, 707/53, 707/28 nová zastavitelná plocha bez vazby na ZÚ jak solitér – rozpor se ZÚR PK, bez možnosti přístupu – nezpracováno

Tyto tři požadavky na nové zastavitelné plochy v Radějovicích nebyla do ÚP zapracovány rovněž z důvodu malého využití stávajících zastavitelných ploch bydlení z ÚPD. Dle konzultace s pověřeným zastupitelem byla jednoznačně dána přednost stále sledovat a do tohoto nového ÚP zapracovat plochy bydlení z ÚPD. Pro návrh dalších zastavitelných ploch bydlení na území obce není v současné době důvod, z ÚPD je převzato celkem 33,25 ha zastavitelných dosud nevyužitých ploch bydlení. Nicméně se dá očekávat, že i tyto rozvojové plochy bydlení budou postupně zastaveny. V současné době je nově rozparcelována plocha Z.6 (BV). Výše požadované nové zastavitelné plochy v Radějovicích nebyly do ÚP zapracovány rovněž z důvodu, že stávající zastavitelné plochy nebyly využity ani z 80 %.
- pro areál Dioos jsou navrženy 2 nové zastavitelné plochy VL, zábor lesa je kompenzován plochami k zalesnění
- pro řešené rozvojové plochy BV-návrh (všechny zastavitelné a transformační T.1) jsou stanoveny podrobné regulační podmínky v podrobnosti regulačního plánu:
 - sedlová nebo valbová střecha se sklonem 33° - 45° u hlavní stavby
 - plochá nebo pultová střecha u doprovodných staveb
 - nadezdívka podkroví max. 1,20 m
 - oplocení do veřejného prostoru: podezdívka v 0,4 – 0,5 m nad upraveným terénem, zbývající část oplocení průhledné, výška oplocení v rozmezí 1,2 – 1,8 m z dřevěných latí, z kovových prvků, z tahokovu
 - prostor před garáží nebo přístřeškem pro parkování ponechat volný bez oplocení bez vjezdové brány

c) Veřejná infrastruktura

- územní rezerva pro VRT je zrušena dle ZÚR PK
- územní rezerva pro směrovou úpravu tratě č. 181 není sledována dle ZÚR PK

- v lokalitě LC Přehýšov je navržena železniční zastávka včetně přístupně komunikace dle podkladů SUDOP, a.s.
- je navrženo rozšíření silnice II/203 od sjezdu z dálnice D5 k průsečné křižovatce, která je navržena na okružní
- komunikace přes Přehýšovský rybník do obce je rozšířena
- je navrženo parkoviště v areálu fotbalového hřiště
- je navržena cyklostezka Přehýšov – Dolní Sekyřany
- je navrženo prodloužení cyklotrasy k cyklotrase č. 2166
- koncepce likvidace odpadních vod je řešena dle výsledné varianty zpracované studie – ZO schválilo dne 15.12.2025 usn. č. 17/229 zachování stávajícího individuálního systému likvidace splaškových vod
- vedení ZVN 400kV je stabilizováno včetně OP
- plochy občanského vybavení nejsou rozšiřovány
- požadavek rekonstrukce komunikace podél fotbalového hřiště je řešen pouze v textové části ÚP, neboť požadovaný záměr nemění funkční plošné ani prostorové využití území – PU-stav
- mezi ZÚ a okrajem plochy BV3 nyní Z.6 je navržena nová komunikace na veřejném prostranství
- na severním břehu Přehýšovského rybníka je navržena plocha změn v krajině K.1 pro ZK

d) Krajina

- jsou respektovány KoPÚ, které jsou již zpracovány do katastrální mapy
- jsou navrženy nové vodní plochy, suchá zatravněná retenční plocha, stromořadí podél vybraných účelových cest a toků
- koncepce ÚSES je doplněna s vazbou na ÚPD okolních obcí
- není zabírán kvalitní ZPF I. třídy ochrany, nový zábor ZPF je kompenzován zrušením dosud nevyužitých rozvojových ploch (nové rozšíření BV1 – nyní Z.1, zrušení BV5)
- nový zábor PUPFL je kompenzován plochami k zalesnění (nové Z.20, Z.21 a K.9)
- zastavitelná plocha sportu SA1 u Přehýšovského rybníka je zcela zrušena a částečně nahrazena plochou změn v krajině K.2 pro nepobytovou rekreaci MU.s bez trvalých staveb
- pro plochy RZV jsou navrženy regulační podmínky, které neumožňují realizaci záměru jižně od silnice II/203 s hmotovou ani výškovou dominantou – krajinný ráz bude zachován

e) Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

- jsou navrženy VPS pro veřejnou infrastrukturu na cizích pozemcích s možností vyvlastnění
- jsou navržena VPO pro snížení nebezpečí v území na cizích pozemcích s možností vyvlastnění

f) Podmínka regulačního plánu, územní studie, soutěže

- rozvojové plochy bydlení (veškeré Z, T.1) jsou dle požadavku obce řešeny s regulačními podmínkami v podrobnosti regulačního plánu
- ve výroku je i nadále sledována možnost považovat plochu za využitou při prokázané zastavěnosti (stavby zapsány v katastru nemovitostí) pozemků o rozloze 80 % rozlohy rozvojové plochy

g) Územní rezervy

- není navržena žádná územní rezerva

h) Varianty

- není zpracováno více variant – nebyl požadavek, koncepce likvidace odpadních vod je řešena dle vybrané výsledné varianty zpracované studie - usnesení ZO

i) ÚP s prvky regulačního plánu

- dle požadavků obce a návrhu zadání ÚP kab. b) jsou vybrané rozvojové plochy BV řešeny s prvky regulačního plánu

j) Vyhodnocení URÚ

- nebylo požadováno – není zpracováno

k) Obsah ÚP

- ÚP je zpracován v jednotném standardu ÚPD v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., v platném znění, při sledování grafického vyjádření standardizovaných jevů dle vyhl. č. 157/2024 Sb., ve znění do 31.12.2025
- v každé etapě rozpracovaného ÚP bude vyhotoveno pouze 1 paré pro potřeby obce

➤ **Návrh ÚP je zpracován v souladu s návrhem zadání ÚP.**

f) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

➤ Na základě stanoviska KÚ PK, OŽP nebylo požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na udržitelný rozvoj území.

g) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Doplň pořizovatel.

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

Doplň pořizovatel.

i) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODSŤ. 3

- ÚP je zpracován v souladu s návrhem zadání obsaženém ve Zprávě o uplatňování ÚP Přehýšov schválené ZO dne 15.12.2025 usn. č. 17/228.
- ÚP je zpracován nad novou katastrální mapou. Nedílnou součástí ÚP jsou doplňující průzkumy a rozborů (VII./2024).
- Tento nový ÚP jednoznačně vychází z ÚP Přehýšov z roku 2008 a jeho změn č.1,2 z let 2013 a 2017.

- ÚP je zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., v platném znění, a vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění. Jednotný standard ÚP Přehýšov sleduje i grafické vyjádření standardizovaných jevů dle vyhl. č. 157/2024 Sb., ve znění k 31.12.2025.

i) 1 KONCEPCE ROZVOJE OBCE, PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- ÚP aktualizuje (rozšiřuje) hranici ZÚ k novému datu 10.2.2025 při zohlednění využitých pozemků zastavitelných ploch. Jedná se zejména o plochu BV1 na východě obce, BV4 na jihu obce a BV2 na severu obce. V rámci areálu Dioss byla naopak vymezená hranice ZÚ v DPR z r. 2024 zrušena na dnes nevyužitých pozemcích (ostatní plochy, zbořeniště...) a to v souladu s § 116 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění. V ÚPD nebyla lokalita areálu Dioss, a.s. včetně okolí součástí správního území obce Přehýšov. Toto území bylo řešeno v ÚPD Nýřany.
- ÚP zpracovává využití rozvojové plochy jako stabilizované zastavěné území:
 - plocha BČ1 – BH-stav
 - plocha BČ2 – BH-stav
 - části plochy BV1 – BV-stav
 - části plochy BV2 – BV-stav
 - části plochy BV3 – BV-stav
 - plocha BV11 – BV-stav
 - část plochy BV12 – BV-stav
- ÚP ruší celou plochu BV5 (BV) na severozápadním okraji Bítova a území navrácí zpět do ZPF. Dále je zrušena zastavitelná plocha sportu SA1 a částečně nahrazena pouze plochou změn v krajině K.2 pro nepobytové sportovní rekreační aktivity. Část BV3 je navržena pro místní komunikaci.
- ÚP v maximální míře zpracovává rozvojové dosud nevyužití plochy ÚPD do tohoto nového ÚP – viz. přiložená přehledná tabulka:

ÚP z r. 2008 + změny č.1, 2				Nový ÚP		
Rozvojová plocha	Funkce (plocha RZV)	Popis plochy	Původní rozloha záboru ZPF (ha)*	Plocha, funkce	Rozloha (ha)	Poznámka
Zastavitelné plochy						
Plochy bydlení						
BV1	BV – bydlení venkovského typu	Přehýšov – východní část obce – etapa 1	4,84	Z.1 – plochy bydlení na východním okraji obce – BV	1,80	přidán p.p.č. 4408, 0,78 ha část využita – BV-stav
BV2	BV – bydlení venkovského typu	Přehýšov – severní část obce – etapa 2	10,85	Z.2 – plocha bydlení na severním okraji obce – střed – BV	5,95	část využita – BV-stav
				Z.3 – plocha bydlení na severním okraji obce – východní část - BV	1,72	
				Z.4 – plocha bydlení na severním okraji obce – západní část - BV	0,75	
				Z.5 – plocha bydlení na severním okraji obce – jihozápadní část - BV	1,80	
BV3	BV – bydlení venkovského typu	Přehýšov – západní část obce – etapa 3 (část přestavba areálu ZV)		Z.6 – plocha bydlení na západním okraji obce - BV	7,49	Část nová plocha pro komunikaci Z.9 (PU)
BV4	BV – bydlení venkovského typu	Přehýšov – jižní část obce – etapa 1	7,11	Z.7 – plocha bydlení na jižním okraji obce - BV	6,67	část využita – BV-stav
BV5	BV – bydlení venkovského typu	Bítov – severozápadní část obce	0,78	zrušeno úplně		navráceno do ZPF 0,78 ha

		(lokality Za Hájkem)				
BV6	BV – bydlení venkovského typu	Bítov – západní část obce	0,8	Z.15 – plocha bydlení na západním okraji Bítova – BV	0,49	
BV7	BV – bydlení venkovského typu	Bítov – severní část obce (lokality U Vodárny)	2,15	Z.14 – plocha bydlení na severním okraji Bítova – BV	1,66	
BV8	BV – bydlení venkovského typu	Bítov – jižní část obce	2,05	Z.16 – plocha bydlení na jižním okraji Bítova – BV	1,59	
BV9	BV – bydlení venkovského typu	Radějovice – západní část obce	1,3	Z.17 – plocha bydlení na západním okraji Radějovic – BV	1,22	
BV10	BV – bydlení venkovského typu	Radějovice – jihozápadní část obce	2,65	Z.18 – plocha bydlení na jihozápadním okraji Radějovic – BV	2,77	
BV11	BV – bydlení venkovského typu	Radějovice – východní část obce	0,21			využito v ZÚ BV-stav
BV12	BV – bydlení venkovského typu	Radějovice – jihovýchodní část obce	0,2	Z.19 – plocha bydlení na jižním okraji Radějovic – BV	0,13	část využito v ZÚ
	ZPF - stav			Z.8 – plocha bydlení na východě obce – BV	0,20	
Plochy sportu a rekreace						

SA1	SA – plochy sportu a rekreace	Plocha v severní části katastru (lokality Kravín)				nahrazeno částečně K.2 (MU.s)
Plochy výroby a skladování						
LV1	LV – plochy lehké průmyslové výroby	Plocha v severní části katastru u dálnice D5 (lokality U komína)	11,38	Z.12 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U komína - západ – VS	26,59	
				Z.13 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U komína - východ – VS	6,26	
	Lesy			Z.20 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Diosu – jih – VL	4,75	
	Lesy			Z.21 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Diosu – západ – VL	1,44	
Plochy ostatní krajinné zeleně						
Z1/1a Z1/1b	Z – ostatní krajinná zeleň	Plocha v severní části katastru (lokality Přehýšovský rybník)				nahrazeno K.1 (ZK)
Plochy technické infrastruktury						
3	TI - plochy technického vybavení	Plocha ve východní části obce Přehýšov	0,40	Z.22 – plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění ČOV – TU	0,40	
Plochy veřejných prostranství						
BV3	BV – bydlení venkovské			Z.9 – plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce – PU	0,25	část BV3
Plochy dopravní infrastruktury						

1	DS			Z.11 – plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od sjezdu z dálnice D5 včetně okružní křižovatky – DS	0,37	
	Zemědělsky využívaná půda			Z.10 – plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník – DS	1,18	v ÚPD řešeno pouze v textové části
	Zemědělsky využívaná půda			Z.23 – plocha drážní dopravy pro zastávku na železniční trati č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť – DD	0,57	podklad SUDOP a.s.
	Zemědělsky využívaná půda			Z.24 – plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice III/2038 - DS	0,36	dle rozpracované dokumentace
Transformační plochy						
Plochy bydlení						
BČ1	BČ – bydlení čisté	Přestavbová plocha v západní části obce Přehýšov (bývalá sýpka)				využito – BH-stav
BČ2	BČ – bydlení čisté	Přestavbová plocha v centrální části obce (bývalý úřad)				využito – BH-stav
	VZ-stav			T.1 – plocha bydlení na okraji zemědělského areálu na východě obce – BV	0,12	
	ZV-stav			T.3 – plocha bydlení na jihozápadním okraji obce – BV	1,02	
Plochy dopravní infrastruktury						

	OS-stav			T.2 – plocha silniční dopravy pro parkoviště v areálu fotbalového hřiště v obce – DS	0,09	
--	---------	--	--	--	------	--

Poznámka:

* Původní rozloha záboru ZPF. Tyto hodnoty jsou převzaty pouze informativně z textové části ÚPD bez dalšího zkoumání, často jsou velmi odlišné od skutečných rozloh identických ploch převzatých do nového ÚP.

- Z uvedeného přehledu vyplývá, že zcela nové rozvojové plochy nad rámec stávající ÚPD jsou plochy:
- jižní cíp Z.1 (BV) – p.p.č. 4408, 0,78 ha ZPF, kompenzováno úplným zrušením původní plochy BV5 (BV) v Bítově (0,78 ha ZPF)
 - Z.8 (BV) – 0,20 ha, dostavba zbytkového okraje obce mezi komunikací a ZÚ
 - Z.9 (PU) - 0,25 ha, část původní BV3, veřejná infrastruktura
 - Z.10 (DS) – 1,18 ha, v původním ÚP řešeno pouze v textové části, veřejná infrastruktura
 - Z.20 (VL), Z.21 (VL) – celkem 6,19 ha, řešeno pro areál Dioss, kompenzace za zábor lesa K.9 (LE) 6,40 ha
 - Z.23 (DD) – 0,57 ha, železniční zastávka, veřejná infrastruktura
 - Z.24 (DS) – 0,36 ha, cyklostezka, veřejná infrastruktura
 - T.1 (BV) – 0,12 ha, přestavba části nevyužitého zemědělského areálu
 - T.2 (DS) – 0,09 ha, doplnění parkoviště v areálu fotbalového hřiště, veřejná infrastruktura
 - T.3 (BV) – 1,02 ha, přestavba zemědělského usedlosti
- Navržený rozvoj území sleduje urbanistickou koncepci stanovenou v ÚPD a navazuje na ni. Zároveň dle obecního referenda dne 6.12.2024 je rozsah rozvoje LC Přehýšov řešen pouze dle schválených ploch LV1. Ostatní další požadované rozvojové plochy Logistického centra Přehýšov, které dosud nebyly schváleny v ÚPD, byly v rámci referenda odmítnuty. Proto jsou v ÚP sledovány pouze plochy Z.12 (VS) s probíhající výstavbou a Z.13 (VS) zatím bez výstavby, s vydaným územním rozhodnutím.
- ÚP chrání klidový obytný venkovský charakter území jižně od silnice II/203, a proto dle požadavku obce jsou pro vybrané rozvojové plochy BV-návrh stanoveny regulační podmínky v podrobnosti regulačního plánu:
- sedlová nebo valbová střecha se sklonem 33° - 45° u hlavní stavby
 - plocha nebo pultová střecha u doprovodných staveb
 - nadezdívka podkroví max. 1,20 m
 - oplocení do veřejného prostoru: podezdívka v 0,4 – 0,5 m nad upraveným terénem, zbývající část oplocení průhledné, výška oplocení v rozmezí 1,2 – 1,8 m z dřevěných latí, z kovových prvků, z tahokovu
 - prostor před garáží nebo přístřeškem pro parkování ponechat volný bez oplocení bez vjezdové brány
- Tímto bude na této části řešeného území zachováno hmotové řešení staveb včetně zastřešení. Zároveň bude zachována jednotná výšková hladina zástavby, budou ochráněny dálkové pohledy i zachována výšková dominanta kaple Navštívení Panny Marie. Limitováno je rovněž oplocení pozemků sousedících s veřejným prostranstvím a řešení parkovacích stání u RD.
- Na území obce jsou navrženy tyto druhy ploch s rozdílným způsobem využití (RZV):
- * Bydlení (B)**
- bydlení venkovské – BV
 - bydlení individuální – BI
 - bydlení hromadné – BH
- * Rekreace (R)**
- rekreace individuální – RI
 - rekreace v zahrádkářských osadách – RZ
- * Občanské vybavení (O)**
- občanské vybavení všeobecné - OU
 - občanské vybavení sport OS

*** Veřejná prostranství (P)**

- veřejná prostranství všeobecná – PU

*** Zeleň (Z)**

- zeleň všeobecná – ZU

- zeleň parková a parkově upravená – ZP

- zeleň krajinná - ZK

*** Dopravní infrastruktury (D)**

- doprava silniční – DS

- doprava drážní - DD

*** Technická infrastruktura (T)**

- technická infrastruktura všeobecná – TU

*** Výroba a skladování (V)**

- výroba lehká – VL

- výroba drobná a služby – VD

- skladování a logistika - VS

- výroba zemědělská a lesnická - VZ

*** Vodní a vodohospodářské (W)**

- vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

*** Zemědělské (A)**

- zemědělské všeobecné – AU

*** Lesní (L)**

- lesní všeobecné – LU

*** Přírodní (N)**

- přírodní všeobecné – NU

*** Smíšené krajinné (M)**

- smíšené krajinné všeobecné - MU

Význam indexů zastoupených v plochách se smíšenou funkcí:

l – lesnictví extenzivní

o – ochrana proti ohrožení území

p – přírodní priority

s – sportovní využití

w – vodohospodářské zájmy

z – zemědělství extenzivní

- Na území obce není navržena žádná územní rezerva.
- Na území obce není navržena žádná rozvojová plocha podmíněná zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo vydáním regulačního plánu ani podmíněna soutěží – takové požadavky v návrhu zadání ÚP nebyly uplatněny.
- Pro rozvojové plochy BV-návrh Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7, Z.8, Z14, Z.15 Z.16, Z17, Z.18, Z.19, T.1, jsou v souladu s požadavky návrhu zadání ÚP stanoveny prvky regulačního plánu – viz. text výše.

i)1.1 PLOCHY BYDLENÍ

➤ Plochy bydlení jsou v ÚP sledovány jako plochy bydlení hromadné (BH), bydlení venkovské (BV) a bydlení individuálního (BI). Plochy BH jsou pouze stabilizovány a to v obci a v lokalitě Větrná Jáma, plochy BV jsou stabilizovány i rozvíjeny a to ve vazbě na ÚPD. Plocha BI je pouze stabilizována bez rozvoje. Plochy BV-návrh jsou navrženy v obci i obou sídlech Bítov i Radějovice, obalují stávající zastavěné území a navazují na ně. Transformační plochy bydlení představují části zemědělských areálů. Na území obce nejsou vymezeny plochy smíšené obytné, a tak jsou regulační podmínky pro bydlení venkovské v části B. Přípustné využití rozsáhlejší.

➤ ÚP navrhuje rozvojové plochy:

Plochy bydlení zastavitelné dle ÚPD	33,25 ha
Plochy bydlení zastavitelné nad rámec ÚPD	0,98 ha
Plochy bydlení transformační nad rámec ÚPD	1,14 ha

Celkem rozvojové plochy pro bydlení 35,37 ha

- Nově navržené zastavitelné plochy BV nad rámec ÚPD jsou kompenzovány zrušením celé plochy BV5 a část plochy BV3 dle ÚPD v celkovém rozsahu 1,03 ha.
- Na navržených zastavitelných plochách bydlení dle ÚP v rozsahu 34,23 ha jsou vytvořeny podmínky pro bydlení 500 nových obyvatel.

i)1.2 PLOCHY REKREACE

- Plochy rekreace jsou sledovány jako plochy rekreace individuální RI a rekreace v zahrádkářských osadách RZ. Oba druhy ploch RZV RI i RZ jsou pouze stabilizovány bez rozvoje.
- ÚP nenavrhuje žádné zastavitelné ani transformační plochy rekreace.

i)1.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- Plochy občanského vybavení jsou řešeny jako občanské vybavení všeobecní (OU), občanské vybavení sport (OS). Oba druhy ploch RZV OU, OS jsou pouze stabilizovány bez rozvoje. Plochy OU jsou stabilizovány pouze v obci, plochy OS jsou sledovány v obci (areál fotbalového hřiště a v Radějovicích víceúčelové malé hřiště na návsi).
- ÚP nenavrhuje žádné zastavitelné ani transformační plochy občanského vybavení.
- Zařízení veřejného občanského vybavení mohou být umístěna na plochách BV.

i)1.4 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- Plochy veřejných prostranství jsou sledovány jako veřejná prostranství všeobecná (PU). Plochy PU jsou určeny pro veřejná prostranství v ZÚ s místními komunikacemi, přičemž některé méně významně místní komunikace mohou být řešeny (schovány) v rámci ploch RZV bydlení, rekreace, občanského vybavení, zeleně i ploch výrobních a skladovacích.
- ÚP doplňuje místní komunikace na okraji plochy Z.6 (BV). Stávající místní komunikace na veřejném prostranství podél fotbalového hřiště bude zrekonstruována a doplněna chodníkem ve stávajících plošných parametrech. Plochy veřejných prostranství jsou součástí veřejné infrastruktury.

- ÚP navrhuje rozvojové plochy:
Plochy veřejných prostranství zastavitelné nad rámec ÚPD 0,25 ha

Celkem rozvojové plochy veřejných prostranství 0,25 ha

i)1.5 PLOCHY ZELENĚ

- Na území obce jsou rozlišeny plochy zeleně všeobecné (ZU), zeleně parkové a parkově upravené (ZP), zeleně krajinné (ZK). Veškeré plochy zeleně jsou regulačními podmínkami chráněny před zastavěním či zničením jiným způsobem.
- Plochy ZP jsou stabilizovány pro parkově upravenou zeleň s dřevinným porostem na rozsáhlé návsi Přehýšova. Menší zatravněné návsi v Bítově a Radějovicích jsou stabilizovány jako zeleň všeobecná ZU. Zeleň krajinná ZK je stabilizovaná pro porosty mimolesní zeleně v krajině zejména podél vybraných účelových komunikací ve vazbě na lokální biokoridory nebo vodní toky. Rozvojová plocha ZK je v krajině řešena jako K.1 (ZK) a to v rozsahu zastavitelné plochy Z1/1a, Z1/1b v ÚPD a dále nově jako plocha K.8 (ZK). Veškeré plochy zeleně jsou součástí veřejné infrastruktury.
- ÚP nenavrhuje žádné zastavitelné ani transformační plochy zeleně.
- ÚP ruší zastavitelnou plochu zeleně Z1/1a, Z1/1b dle ÚPD.

i)1.6 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- ÚP rozlišuje plochy dopravní infrastruktury na dopravu drážní (DD) a dopravu silniční (DS). Plochy DD jsou stabilizovány pro regionální železniční trať č. 181, plochy DS jsou stabilizovány pro dálnici D5, silnici II/203, pro silnice III. třídy a vybrané komunikace mimo ZÚ včetně zemědělských účelových komunikací a cyklostezek.
- ÚP navrhuje plochu Z.23 (DD) pro železniční zastávku včetně přístupové komunikace v lokalitě LC Přehýšov dle poskytnutého podkladu SUDOP a.s.
- ÚP navrhuje rozvojové plochy DS pro rozšíření komunikace do obce přes Přehýšovský rybník (Z.10), pro rozšíření části silnice II/203 včetně vybudování okružní křižovatky (Z.11), pro cyklostezku podél silnice III/2038 Přehýšov – Dolní Sekyřany (Z.24) a pro parkoviště na části areálu fotbalového hřiště v obci (T.2). Zemědělská účelová komunikace bude vybudována i v rámci plochy K.3 (MU.zo) Plochy dopravní infrastruktury jsou součástí veřejné infrastruktury.
- ÚP navrhuje rozvojové plochy:
Plochy dopravní infrastruktury zastavitelné dle ÚPD 0,37 ha
Plochy dopravní infrastruktury zastavitelné nad rámec ÚPD 2,11 ha
Plochy dopravní infrastruktury transformační nad rámec ÚPD 0,09 ha

Celkem rozvojové plochy dopravní infrastruktury 2,57 ha

i)1.7 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- ÚP sleduje plochy technické infrastruktury jako plochy technické infrastruktury všeobecné (TU), které jsou stabilizovány pro rozšíření zásobování území vodou, zásobování území elektrickou energií a plynem. ÚP navrhuje zastavitelnou plochu Z.22 pro výhledovou ČOV v obci a to dle ÚPD.
- ÚP navrhuje rozvojové plochy:
Plochy technické infrastruktury zastavitelné dle ÚPD 0,40 ha

Celkem rozvojové plochy technické infrastruktury
0,40 ha**i)1.8 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

- ÚP sleduje plochy výroby a skladování jako plochy výroby lehké (VL), výroby drobné a služby (VD), výroby zemědělské a lesnické (VZ) a skladování a logistiky (VS). Plochy VL jsou stabilizovány pro areál Dioss, a.s. na východě území obce, plochy VS jsou stabilizovány pro stávající dokončenou část Logistického centra (LC) Přehýšov při dálnici D5. Plochy VD jsou stabilizovány pro stávající výrobní podstatně nerušící areály drobné výroby na návsi v obci. Plochy VZ jsou stabilizovány pro zemědělské areály v obci, v Bítově i v Radějovicích. Areál zemědělské výroby v rozsáhlé zemědělské usedlosti na západním cípu návsi v obci bude přestavěn (T.3 – BV). Rovněž na okraji dalšího zemědělského areálu na východě obce je řešena transformační plocha T.1 pro BV. Areály zemědělské výroby v obou sídlech jsou zachovány v plném rozsahu. Navržené plochy VL jsou pro další rozvoj areálu Dioss, zábor lesních pozemků v areálu pro navrhovanou výstavbu je kompenzován plochou K.9 (LU) pro zalesnění. Plochy VD a VZ jsou pouze stabilizované. Největší rozvojové plochy výroby a skladování jsou navrženy pro rozšíření LC Přehýšov: na ploše Z.12 (VS) probíhá výstavba skladovacích hal, na ploše Z.13 (VS) dosud výstavba nebyla zahájena, je vydáno územní rozhodnutí MěÚ Nýřany, odbor výstavby ze dne 22.4.2020, č.j. OU-Šla/11902/2020. Obě plochy Z.12 a Z.13 jsou dlouhodobě řešeny v ÚPD. ÚP upřesňuje funkční využití ploch Z.12 a Z.13, v ÚPD to jsou zastavitelné plochy VL, nyní VS – skladování a logistika. Tyto upřesněné regulační podmínky nově navržené plochy RZV VS – skladování a logistika lépe odpovídají využití těchto ploch. Zároveň v odstavci B. Přípustné využití bod „2. zařízení zpracovatelského průmyslu s negativními vlivy na své okolí“ je možno tyto plochy využívat i pro záměry výroby. Územní rozhodnutí pro plochu Z.12 (VS) zní: „výrobně-skladovací hala“.
- V rámci přípravy tohoto nového ÚP uplatnili investoři požadavky na další rozsáhlé zastavitelné plochy výroby a skladování, které měly vyplnit celé území mezi dálnicí D5 a silnicí II/203. Dne 6.12.2024 se v obci konalo obecní referendum na téma dalšího rozšíření LC Přehýšov – obyvatelé přesvědčivě jakékoliv další rozšíření odmítli, což ÚP zohledňuje.
- V souladu s venkovským charakterem vystavěného území a intenzivně zemědělsky využívanou kulturní krajinou s kvalitní zemědělskou půdou není navržena žádná rozvojová plocha pro možnost umístění obnovitelných zdrojů energie včetně související veřejné infrastruktury i ploch pro ukládání energie. Dle regulačních podmínek ploch výroby a skladování je možno tyto areály a rozvojové plochy VD, VL, VS a VZ využít i pro umístění areálů FVE. Fotovoltaické panely je doporučeno dále umisťovat na střechy a fasády zástavby zejména výrobních a skladových hal.
- ÚP navrhuje rozvojové plochy:

Plochy výroby a skladování zastavitelné dle ÚPD	32,85 ha
Plochy výroby a skladování zastavitelné nad rámec ÚPD	6,19 ha

Celkem rozvojové plochy výroby a skladování
39,04 ha**i)1.9 ÚZEMNÍ REZERVY**

- ÚP nenavrhuje žádnou územní rezervu na území obce a to ve vazbě na ZÚR PK, které zrušily územní rezervu pro vysokorychlostní trať VR1.

ÚP řeší v území tento rozsah zastavitelných ploch (v ha):

Sídlo	Funkce B	Funkce P	Funkce DS	Funkce T	Funkce V	Σ
Přehýšov	26,37	0,25	2,48	0,40	39,04	68,54
Bítov	3,74					3,74
Radějovice	4,12					4,12
Σ	34,23	0,25	2,48	0,40	39,04	76,40

ÚP řeší v území tento rozsah transformačních ploch (v ha):

Sídlo	Funkce B	Funkce P	Funkce DS	Funkce T	Funkce V	Σ
Přehýšov	1,14		0,09			1,23
Bítov						
Radějovice						
Σ	1,14		0,09			1,23

Bilance rozvojových ploch dle funkce (v ha):

Funkce	Plochy přestavby	Zastavitelné plochy dle ÚPD	Zastavitelné plochy nad rámec ÚPD	Celkem zastavitelné plochy	Celkem rozvojové plochy v ÚP
Bydlení – B	1,14	33,25	0,98	34,23	35,37
Veřejná infrastruktura - P			0,25	0,25	0,25
Dopravní infrastruktura - D	0,09	0,37	2,11	2,48	2,57
Technická infrastruktura - T		0,40		0,40	0,40
Výroba a skladování - V		32,85	6,19	39,04	39,04
CELKEM	1,23	66,87	9,53	76,40	77,63

i) 2 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Na území obce se vyskytují tyto limity využití území na základě právních předpisů a správních rozhodnutí a to dle poskytnutých ÚAP ORP Nýřany:

Vymezení území:

- hranice řešeného území
- hranice zastavěného území k 10.02.2026

Využití území:**Ochrana přírody a krajiny:****Územní systém ekologické stability - obecná ochrana**

- lokální biocentrum
- lokální biokoridor

obecná ochrana

- PUPFL – VKP ze zákona
- vodní plochy a toky – VKP ze zákona
- mokřady – VKP ze zákona

zvláštní ochrana

- přírodní rezervace Janovský mokřad
- významný krajinný prvek registrovaný Luční potok
- interakční prvek

(Celé řešené území leží v národním geoparku Barrandien.)

Ochrana lesa:

- pozemky do vzdálenosti 30 m od okraje lesa

Ochrana nerostných surovin:

- poddolované území Vlkyš – Heřmanova Huť

Ochrana podzemních a povrchových vod:

- ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně
- ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně
- zdroj pitné vody

Ochrana před záplavami:

- záplavové území Q₁₀₀ Vejprnického potoka, Lučního potoka, ostatní vodní toky
- aktivní zóna stanoveného záplavového území Lučního potoka
- oblast s významným povodňovým rizikem

Ochrana památek:

- nemovitá kulturní památka:
 - kaple Navštívení Panny Marie
 - boží muka – soubor Kalvárie
 - venkovská usedlost č.10 v Přehýšově
 - venkovská usedlost č.11 v Přehýšově
 - venkovská usedlost č.12 v Přehýšově

- venkovská usedlost č.38 v Přehýšově

Ochrana technické infrastruktury:

Zásobování vodou:

- vodovodní řad
- vodojem

Odvádění a čištění odpadních vod

- kanalizační stoka
- čistírna odpadních vod
- čerpací stanice odpadních vod

Zásobování elektrickou energií:

- venkovní vedení ZVN 400 kV
- venkovní vedení VN 220 kV
- venkovní vedení 22kV
- trafostanice
- ochranné pásmo technické infrastruktury

Zásobování teplem:

- VTL plynovod
- STL plynovod
- kabel katodové ochrany (PKO kabel)
- anoda horizontální
- regulační/měřicí stanice VTL
- stanice katodové ochrany
- bezpečnostní pásmo plynovodu
- ochranné pásmo objektu na plynovodní síti

Telekomunikace:

- radioreléová trasa
- komunikační vedení
- blíže neurčené komunikační zařízení (zájmové území ve vazbě na neveřejné RRL spoje MO ČR)
- radiová stanice na RR trase
- základnová stanice
- blíže neurčená komunikační zařízení
- ochranné pásmo radioreleové trasy
- ochranné pásmo objektu na elektronickém komunikačním zařízení

Ochrana dopravní infrastruktury:

- dálnice D5
- silnice II. třídy č. 203
- silnice III. třídy č. 2038, 0211, 20312
- železniční trat regionální č. 181
- vlečka
- ochranné pásmo letiště Plzeň/Líně
- ochranné pásmo dopravní infrastruktury
- ochranné pásmo stavby zajišťující letecký provoz (OP radaru Planá / Radionavigační stavba – radar PVO)
- ochranné pásmo železniční dráhy, vlečky

- cyklotrasy
- zastávka hromadné dopravy
- železniční dopravní zařízení

Limity vyplývající z vlastností území:

- území s archeologickými nálezy 1. a 2. kategorie
- I. a II. třída ochrany půd
- větrná eroze
- plocha odvodněná
- investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – bod
- investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – linie
- revitalizace toku
- objekt požární ochrany

Poznámka:

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

i) 3 KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Na území obce se vyskytuje doprava drážní a silniční.

i) 3.1 Doprava drážní

- Stávající železniční regionální trať č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť, která zasahuje do území obce pouze okrajově v kontaktu s LC Přehýšov, bude doplněna o novou zastávku (plocha Z.23) a to dle podkladu SUDOP, a.s. Součástí plochy Z.23 (DD) je i navrhovaná přístupová komunikace.
- Územní rezerva pro vysokorychlostní trať VR1, která zasahovala do území obce ve zpřesněné poloze dle ZÚR PK, byla zrušena, neboť byla aktualizací ZÚR PK zrušena.

i) 3.2 Silniční doprava

- Dálnice D5 je respektovaná včetně OP.
- Část silnice II/203, která se na území obce mimoúrovňově napojuje na dálnici D5, je navržena k částečnému rozšíření a to v úseku od sjezdu ke stávající průsečné křižovatce. Tato část silnice 203 bude jednostranně rozšířena podél svého severního okraje, průsečná křižovatka bude přebudována na okružní. Tato dopravní řešení je již zakotveno v ÚPD a rovněž v návrhu zadání nového ÚP. Podmínka vybudování nové okružní křižovatky a rozšíření části silnice II/203 od sjezdu z dálnice D5 k nové okružní křižovatce je součástí vydaného územního rozhodnutí MěÚ Nýřany, odbor výstavby ze dne 22.4.2020, č.j. OV-Šha/11902/2020. Toto územní rozhodnutí rozšiřuje LC Přehýšov ve 3. etapě do zastavitelné plochy Z.13 (VS), skladově výrobní hala DC3.
- Stávající silnice III. třídy zůstávají na území obce beze změny.
- Místní komunikace v obci budou doplněny o novou komunikaci mezi západním okrajem obce a novou zastavitelnou plochou Z.6 (BV).
- Stávající přístupová komunikace do obce ze silnice II/203 přes Přehýšovský rybník („zkratka“) bude rozšířena a zrekonstruována. Její průsečná křižovatka se silnicí 203 bude nahrazena křižovatkou okružní – viz. text výše.

- Stávající komunikace na severní straně obce podél areálu fotbalového hřiště bude zrekonstruována a doplněna o chodník.
- Parkovací plochy v obci budou doplněny parkovištěm v areálu fotbalového hřiště.
- Místní komunikace v rozvojových plochách budou napojeny na stávající místní komunikace.
- V krajině budou respektovány zemědělské účelové komunikace dle Plánu společných zařízení KoPÚ Přehýšov a KoPÚ Bítov. Vybrané účelové komunikace budou využity jako cyklotrasy např. z obce k Přemyšovskému rybníku a dále na východ k areálu Dioss.
- Podél silnice III/2038 do obce bude vybudovaná cyklostezka, která se v obci naváže na systém cyklotras v území.
- Parkování aut bude vždy v rámci areálu, nebo zahrady u jednotlivých RD. Dle požadavku obce a ve vazbě na návrh zadání ÚP je regulován způsob oplocení prostoru pro parkování u RD: prostor před garáží, nebo přístřeškem pro parkování aut na pozemku u RD nebude oplocen, bude ponechán volný jako součást veřejného prostranství a to v rozsahu max. 2 stání u 1 RD.
- Koncepte hromadné automobilové dopravy zůstává beze změny včetně umístění autobusových zastávek.

i) 4 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

i) 4.1 Vodní hospodářství

- Koncepte zásobování území pitnou vodou na území obce zůstává beze změny. Nová zástavba v obci bude napojena na veřejný vodovod s dostatečně kapacitním lokálním vodním zdrojem na jihovýchodním okraji obce. Pozemek p.č. 1229 k.ú. Přehýšov, na kterém je vybudovaný vrt pro pitnou vodu, bude zatravněn (plocha K.4 – MU.zw) a to jako opatření k zamezení potenciální kontaminace tohoto území intenzivní zemědělskou činností. V sídlech Radějovice a Bítov zůstává zásobování pitnou vodou i nadále individuálními studnami. Areál LC Přehýšov i areál Dioss mají vybudovaný svůj vlastní zdroj pitné vody včetně areálových vodovodů.
- Rovněž koncepte likvidace odpadních vod na území obce zůstává beze změny a to i když si obec nechala zpracovat Variantní studii odkanalizování obce a obou sídel, projektant Vavříčka projekce, s.r.o., Plzeň, 10/2025, studie řešila tyto možnosti likvidace odpadních vod:
 - individuální čištění pomocí domovních ČOV
 - individuální čištění svozem bez odtokových jímek
 - napojením na nejbližší centrální ČOV
 - centrální čištění intenzivní – nová mechanicko-biologická ČOV
 - centrální čištění extenzivní – nová kořenová ČOV
- ZO dne 15.12.2025 usn. č. 17/229 vybralo jako výslednou variantu pro likvidaci splaškových vod na území obce likvidaci decentralizovanou pomocí individuálních domovních čistíren. Možnosti vypouštění předčištěných odpadních vod z jednotlivých domovních ČOV jsou dvě: napojením do stávající jednotné kanalizace zakončenou volnou výustí v Přehýšově nebo zasakování na pozemku vlastníka nemovitosti v Bítově a Radějovicích.
- Odpadní vody LC Přehýšov a areálu Dioss jsou likvidovány v samostatných areálových ČOV.
- Dešťové vody v území budou přednostně zasakovány nebo zadrženy v retenčních nádržích na pozemcích staveb a následně využity.
- V krajině budou doplněny nové vodní plochy.

i) 4.2 Zásobování elektrickou energií

- Stávající vedení ZVN 400kV Přeštice – Vítkov je plně respektováno včetně OP. Z toho důvodu není sledován v upřesněné poloze koridor technické infrastruktury E08 dle ZÚR PK.
- Systém rozvodů VN 22kV pro napájení distribučních trafostanic 22/04kV je zachován a dále rozšířen. Stávající trafostanice budou dle nárůstu spotřeby osazeny na plný příkon nebo budou nahrazeny novými kapacitními trafostanicemi s příkonem 630kVA. V současné době jsou na řadě RD umístěny fotovoltaické panely a výměníky tepla, nároky na elektrickou energii z distribuční sítě tak klesají a to zároveň v souvislosti s požadavky na energeticky úspornou výstavbu dle stavebního práva.
- Na území obce není v ÚP vymezena žádná akcelerační zóna pro urychlení výstavby obnovitelných zdrojů energie, takový požadavek v návrhu zadání ÚP nebyl. Zástavba v řešeném území jižně od silnice II/203 má zatím harmonický, klidný venkovský charakter s vysokou mírou kvality vystavěného prostředí. Krajina je intenzivně zemědělsky využívána, neboť zemědělská půda je velmi kvalitní. To jsou nezvratitelné hodnoty území, které je třeba chránit, dále sledovat a plynule rozvíjet. Areály FVE ani VTE v ÚP proto nejsou navrženy – fotovoltaické panely je možno i nadále umisťovat na střechy nebo fasády zástavby, zejména výroben a skaldů. Areály FVE je možno umisťovat na plochy RZV VL, VD, VZ, VS.

i) 4.3 Zásobování plynem

- Stávající koncepce zásobování území plynem je zachována a bude dále rozvíjena. Stávající VTL plynovod v trase Nýřany – Rozvadov je respektován včetně OP a BP. Stávající rozvod STL plynovodu v obci bude rozšířen i do rozvojových ploch. Areál LC Přehýšov a Dioss jsou plynofikovány ze samostatných regulačních stanic. Sídla Bítov a Radějovice nebudou i nadále plynofikovány.

i) 4.4 Zásobování teplem

- Na území obce není provozována žádná centrální soustava zásobování teplem a teplou užitkovou vodou. ÚP takové záměry nenavrhuje. Vytápění budov bude i nadále probíhat individuálně s důrazem na využití obnovitelných zdrojů energie.
- Na plynofikovaném území se předpokládá vytápění plynem při stále větším podílu využití tepelné energie z obnovitelných zdrojů. Je třeba snižovat energetickou náročnost zástavby a to i rekonstrukcí (zateplení, výměna oken) zástavby historické.

i) 4.5 Vnější sdělovací rozvody

- ÚP stabilizuje beze změny na území obce radiové směrové spoje, které procházejí řešeným územím. ÚP zachovává stávající podmínky pro připojení zástavby na sdělovací rozvody beze změny.

i) 4.6 Koncepce nakládání s odpady

- ÚP zachovává dosavadní systém likvidace směsného komunálního odpadu z území obce dle obecně závazné vyhlášky o nakládání s odpadem. ÚP detailně nesleduje stávající jednotlivá stanoviště tříděného odpadu v území ani takové aktivity nenavrhuje. Tato stanoviště jsou přípustná jako související technická infrastruktura v každém druhu funkční plochy.
- Rozvojové plochy bydlení, občanského vybavení, výroby a skladování budou napojeny na stávající systém likvidace směsného komunálního odpadu v obci.
- Na území obce není provozována žádná skládka odpadu. ÚP takové aktivity nenavrhuje.
- Sběrný dvůr se na území obce nevyskytuje ani není obcí požadován. Sběr nebezpečného a nadměrného odpadu probíhá dle vyhlášky 2x ročně.

i) 5 KONCEPCE OCHRANY KRAJINY, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ

- Dle stanoviska KÚ PK, OŽP ke zprávě o uplatňování ÚP Přehýšov nemůže mít návrh zadání ÚP samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný (negativní) vliv na předmět ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačí oblasti.
- Na území obce se okrajově nachází zvláště chráněné území přírodní rezervace Janovský mokřad. Území jižně od silnice II/203 je intenzivně zemědělsky využívané zejména jako orná půda, s minimem remíz a skupinek mimolesní zeleně. východní část území je pokryta lesem.
- Území mezi silnicí II/203 a dálnicí D5 je částečně využito pro logistické centrum LC Přehýšov a to pouze v rozsahu stávající dokončené přestavby (VS-stav) a ploch Z.12 (VS), Z.13 (VS), které jsou v ÚPD a v současné době na Z.12 již probíhá výstavba. Pro Z.13 (VS) je vydáno územní rozhodnutí. Obecní referendum dne 6.12.2024 odmítlo v této lokalitě jakékoliv další rozšíření LC Přehýšov. Zbývající ZPF v této lokalitě bude tedy opět využíván k zemědělské výrobě.
- V krajině jsou navrženy plochy změn v krajině ve vazbě na KoPÚ a ÚPD, zejména pro nové vodní plochy včetně retenčního prostoru, zeleně a nepobytovou rekreaci.
- Na území obce se vyskytují VKP: vodní plochy a toky, les, mimolesní zeleň. Tyto krajinné prvky jsou respektovány, zábor lesa je kompenzován zalesněním, jsou navrženy nové vodní plochy, jsou doplněna stromořadí podél vybraných účelových zemědělských cest a vodních toků.
- Na k.ú. Přehýšov a Bítov v Přehýšova byly provedeny KoPÚ, které jsou již promítnuty do katastrální mapy a jsou zohledněny.
- Koncepce ÚSES byla doplněna dle nové metodiky a s vazbou na ÚSES v územních plánech sousedních obcí.
- Řešené území má klidový venkovský obytně zemědělský charakter s malými sídly s drobnou zástavbou izolovaných staveb jednotčího měřítka i hmotového řešení včetně způsobu zastřešení.
- Pro ochranu tohoto harmonického krajinného rázu zemědělsky využívaného území jsou stanoveny regulační podmínky pro zástavbu na plochách RZV BV bydlení venkovské:

Podmínky prostorového uspořádání**1 Podmínky prostorového uspořádání v rozvojových plochách:**

1. minimální rozloha pozemků 1000 m²
2. koeficient míry využití území: 25%
3. maximální podlažnost: 1 NP + podkroví
- 3.a) maximální podlažnost pouze pro plochu T.3: 2 NP + podkroví při zachování stávající výšky hřebene střechy, bez možnosti nástavby
4. minimální % ozelenění: 50 %

2 Podmínky prostorového uspořádání pro stávající zástavbu:

1. koeficient míry využití území: 35 %
2. maximální podlažnost: 1 – 2 NP + podkroví při zachování stávající výšky hřebene střechy bez možnosti nástavby
3. minimální % ozelenění: 50%

Pro všechny zastavitelné plochy BV – návrh a pro transformační plochu T.1 jsou ještě stanoveny podmínky v podrobnosti regulačního plánu

1. sedlová nebo valbová střecha se sklonem 33° - 45° u hlavní stavby
2. plocha nebo pultová střecha u doprovodných staveb
3. nadezdívka podkroví max. 1,20 m

4. oplocení do veřejného prostoru: podezdívka v 0,4 – 0,5 m nad upraveným terénem, zbývající část oplocení průhledné, výška oplocení v rozmezí 1,2 – 1,8 m z dřevěných latí, z kovových prvků, z tahokovu

5. prostor před garáží nebo přístřeškem pro parkování ponechat volný bez oplocení bez vjezdové brány

Tato podrobná regulace pro záměry na plochách Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7, Z.8, Z.14, Z.15 Z.16, Z.17, Z.18, Z.19, T.1 je dostatečná pro zachování stávajících kvalit vystavěného prostředí, pro respektování krajinného rázu, pro zachování výškové dominanty kaple Navštívení Panny Marie a jednotné hladiny střešní krajiny. Dálkové pohledy na sídla budou tedy zachovány.

- Koncepce ÚSES byla zpracována autorizovaným projektantem ÚSES RNDr. J. Křivancem, č. aut. ČKA 03263. Rozbor a zhodnocení koncepce ÚSES v ÚPD je součástí DPR k ÚP Přehýšov (6/2024). součástí ÚP je již jen vlastní řešení:

ÚSES Přehýšov – návrh

Ze závěrů rozboru současného stavu vyplývá, že území obce Přehýšov potřebuje nové vymezení ÚSES. Platný ÚSES vymezený v ÚPD je až na výjimky (sídlem přerušovaný biokoridor v Radějovicích, biocentra BC 5 a BC 6 zasahující do Heřmanovy Hutě) respektován dle principu přiměřené konzervativnosti. Území nepokryté prvky ÚSES a k. ú. Radějovice u Přehýšova je v minimálním rozsahu doplněno tak, aby byly splněny prostorové parametry dle metodických pravidel a zajištěna návaznost na platné vymezení ÚSES v sousedních obcích. K tomu se využívají až na jednu výjimku (úsek 200 m u biocentra Cihelna) pozemky ostatních ploch a trvalých travních porostů vymezené v KoPÚ. Celkem se navrhuje vymezit 7 biocenter a 13 biokoridorů.

Biocentra

Biocentra LBC.1 až LBC.4 jsou vymezena přesně dle ÚPD – původní označení BC 1 až BC.4. Původní BC 5 a BC 6 jsou z návrhu vyloučena, protože jsou téměř celá vymezena na území obce Heřmanova Huť, kde žádná navazující biocentra vymezena nejsou a ani tam pro ně nejsou vhodné podmínky.

Biocentrum LBC.5 na jižní hranici obce je vymezeno kvůli návaznosti ÚSES na obec Kotovice. Je celé v lesním porostu, takže nekoliduje s pozemky vytvořenými v rámci KoPÚ.

Biocentrum LBC.6 je navrženo v porostu dřevin charakteru lesa „Cihelna“ na ostatních plochách, jediném možném místě v jižní zemědělské části obce. Na rozdíl od návrhu KoPÚ (označeno jako B 21) není potřebné biocentrum zvětšovat, samotný porost splňuje minimální prostorový parametr 3 ha. Biocentrum je nutné kvůli metodickému dodržení délky biokoridorů pro zajištění propojení ÚSES z Heřmanovy Hutě na severu do Kotovic na jihu a jihovýchodě.

Biocentrum LBC.7 je navrženo v lesním porostu východně od Radějovic. Je navrženo pro zajištění propojení ÚSES z Heřmanovy Hutě na severovýchodě do Lochousic na jihu.

Biocentra vymezená v KoPÚ nejsou kromě výše uvedeného B 21 zahrnuta do návrhu – vytvářejí neodůvodnitelně hustou síť a nebyly pro ně vytvořeny samostatné pozemky.

Pro označení, základní charakteristiku a rámcová opatření jsou vytvořeny tabulky prvků.

Biokoridory

Biokoridory LBK.1, LBK.2, LBK.3, LBK.5 a LBK.6 jsou vymezeny přesně dle ÚPD – původní označení tam nemají.

Biokoridor LBK.4 je vymezen přesně dle KoPÚ (P 37 - 38) – má kromě lesních pozemků vymezeny pozemky ostatních ploch s využitím pro zeleň. Zahrnuje celou plochu i biocentrum P 38.

Biokoridor LBK.7 je vymezen při jižní hranici obce v lesních porostech, kde zajišťuje návaznost ÚSES na obec Kotovice.

Biokoridor LBK.8 zajišťuje návaznost ÚSES na obec Kotovice. Má kromě lesních pozemků vymezeny pozemky ostatních ploch s využitím pro zeleň.

Biokoridor LBK.9 zajišťuje závaznost ÚSES na obec Kotovice. Na rozhodující části trasy má vymezeny pozemky ostatních ploch s využitím pro zeleň, chybí pouze úsek 200 m u biocentra LBC.6 Cihelna. Tento úsek nelze vést jinudy než podél pozemku polní cesty. Je vymezen zčásti dle návrhu KoPÚ (P 21 – 30).

Biokoridor LBK.10 zajišťuje návaznost ÚSES na obec Kotovice. Prochází pásem stávajících dřevinných porostů s vymezenými pozemky ostatních ploch. Je vymezen dle návrhu KoPÚ (21).

Biokoridor LBK.11 zajišťuje spolu s LBK.10 propojení z Heřmanovy Hutě do Kotovic. Prochází zčásti pásem stávajících dřevinných porostů s vymezenými pozemky ostatních ploch a s jedním lesním pozemkem, v nefunkční části jsou vymezeny pozemky ostatních ploch s využitím pro zeleň. Je vymezen dle návrhu KoPÚ (P 12 – 35, 21 - 35).

Biokoridor LBK.12 prochází lesními porosty a zajišťuje propojení do Heřmanovy Hutě. Je vymezen dle návrhu KoPÚ (01 – 13).

Biokoridor LBK.13 zajišťuje propojení do Lochousic. Původní trasu dle územního plánu je nutno změnit – je na příliš velkou vzdálenost přerušen urbanizovaným územím sídla Radějovice a nemá návaznost na ÚSES obce Kostelec.

Ostatní biokoridory vymezené v KoPÚ nejsou zahrnuty do návrhu - vytvářejí neodůvodnitelně hustou síť a nebyly pro ně vytvořeny samostatné pozemky.

Pro označení, základní charakteristiku a rámcová opatření jsou vytvořeny tabulky prvků.

Tabulky prvků ÚSES

Biocentra

<u>pořadové číslo:</u>	LBC.1
<u>katastrální území:</u>	Přehýšov
<u>název:</u>	Větrná jáma
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BC
<u>funkčnost:</u>	funkční BC
<u>návrh opatření:</u>	postupně omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů

<u>pořadové číslo:</u>	LBC.2
<u>katastrální území:</u>	Přehýšov
<u>název:</u>	Na pískách
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BC
<u>funkčnost:</u>	funkční BC
<u>návrh opatření:</u>	postupně omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů

<u>pořadové číslo:</u>	LBC.3
<u>katastrální území:</u>	Přehýšov
<u>název:</u>	U Zieglerky
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BC
<u>funkčnost:</u>	funkční BC

návrh opatření: postupně omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů

pořadové číslo: LBC.4

katastrální území: Přehýšov

název: Přehýšovský rybník

biogeografický význam: lokální BC

funkčnost: funkční BC

návrh opatření: chránit pobřeží vodních ploch, porosty dřevin ponechat spontánnímu vývoji

pořadové číslo: LBC.5

katastrální území: Přehýšov

název: U křivého pole

biogeografický význam: lokální BC

funkčnost: funkční BC

návrh opatření: postupně omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů

pořadové číslo: LBC.6

katastrální území: Přehýšov

název: Cihelna

biogeografický význam: lokální BC

funkčnost: funkční BC

návrh opatření: ponechat spontánnímu vývoji

pořadové číslo: LBC.7

katastrální území: Radějovice u Přehýšova

název: U rybníku

biogeografický význam: lokální BC

funkčnost: nefunkční BC

návrh opatření: postupně omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů

Biokoridory

pořadové číslo: LBK.1

spojnice: LBC.1 – LBC.2

biogeografický význam: lokální BK

funkčnost: funkční BK

návrh opatření: omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů, chránit/obnovit vodní režim, trvalé travní porosty šetrně využívat

pořadové číslo: LBK.2

spojnice: LBC.2 – LBC.3

biogeografický význam: lokální BK

funkčnost: funkční BK

<u>návrh opatření:</u>	omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.3
<u>spojnice:</u>	LBC.3 – LBC.4
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	vymezit plochy pro šetrné obhospodařování jako trvalý travní porost a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.4
<u>spojnice:</u>	LBC.3 – LBC.4
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.5
<u>spojnice:</u>	LBC .4 – hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.6
<u>spojnice:</u>	LBC.6 - hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	funkční BK
<u>návrh opatření:</u>	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.7
<u>spojnice:</u>	LBC.5 - hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	nefunkční BK
<u>návrh opatření:</u>	omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.8
<u>spojnice:</u>	LBC.2 - hranice obce
<u>biogeografický význam:</u>	lokální BK
<u>funkčnost:</u>	nefunkční BK
<u>návrh opatření:</u>	omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů, mimo les vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES
<u>pořadové číslo:</u>	LBK.9
<u>spojnice:</u>	LBC.6 – hranice obce

biogeografický význam: lokální BK
funkčnost: nefunkční BK
návrh opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES

pořadové číslo: LBK.10
spojnice: LBK.9 – hranice obce
biogeografický význam: lokální BK
funkčnost: funkční BK
návrh opatření: ponechat spontánnímu vývoji

pořadové číslo: LBK.11
spojnice: LBC.9 – hranice obce
biogeografický význam: lokální BK
funkčnost: nefunkční i funkční BK
návrh opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES

pořadové číslo: LBK.12
spojnice: LBC.7 – hranice obce
biogeografický význam: lokální BK
funkčnost: funkční BK
návrh opatření: omezovat nepůvodní dřeviny ve prospěch borovice a listnáčů, mimo les ponechat spontánnímu vývoji

pořadové číslo: LBK.13
spojnice: LBC.7 – hranice obce
biogeografický význam: lokální BK
funkčnost: nefunkční BK
návrh opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro výsadbu dřevin dle opatření ÚSES

- Kvalitní ZPF I. třídy ochrany není zabírán. ÚP se výrazně zaměřuje na kontinuitu rozvoje území s vazbou na ÚPD (ÚP z r. 2008 včetně změn č.1 a č.2). Zastavitelné plochy pro bydlení dle ÚPD BV1 – BV4 v obci, BV5 – BV8 v Bítově a BV9 – BV12 v Radějovicích byly prověřeny, zapracovány s výjimkami:
 BV5 byla zrušena, BV1 byla rozšířena o p.p.č. 4408 k.ú. Přehýšov BV11 je využita a stabilizována BV-stav, části BV1 jsou využity a stabilizovány BV-stav. Ostatní nové záměry na další rozvojové plochy BV v Radějovicích nad rámec ÚPD nebyly zařazeny do ÚP, nejsou využity ani stávající rozvojové plochy BV v tomto sídle, pozemky bez vazby na ZÚ nemají přístup. Tímto se chrání území před chaotickým rozvojem a záborem nezastavěné kulturní krajiny.
- Na území obce se nalézají tyto nemovité kulturní památky:
 - kaple Navštívení Panny Marie
 - boží muka – soubor Kalvárie
 - venkovská usedlost č.10 v Přehýšově
 - venkovská usedlost č.11 v Přehýšově

- venkovská usedlost č.12 v Přehýšově

- venkovská usedlost č.38 v Přehýšově

Výšková dominanta kaple je zachována včetně navazujícího veřejného prostranství. Rovněž boží muka i venkovské usedlosti jsou respektovány. Vzhledem k navržené podrobné regulaci rozvojových ploch bydlení nebude jejich okolí negativně ovlivněno nesourodou hmotově cizí zástavbou. Plochy zeleně jsou respektovány bez možnosti zástavby.

- V záplavovém území Q₁₀₀ Vejprnického a Lučního potoka ani v aktivní zóně záplavového území Q₁₀₀ Lučního potoka nejsou navrženy žádné záměry.
- Do vzdálenosti 30 m od okraje lesa jsou navrženy plochy Z.20 (VL), Z.21 (VL) pro rozšíření zástavby v areálu Dioss.
- Na území nejsou navrženy zcela nové hmotové dominanty (pouze dostavba rozestavěného LC Přehýšov Z.12, Z.13), nejsou navrženy žádné výškové dominanty.

i) 6 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

Na území obce Přehýšov neprobíhá žádná těžba. ÚP takové aktivity nenavrhuje. Podmínky ochrany ploch pro dobývání ložisek zůstávají stejné. Na území obce se nevyskytují žádné CHLŮ ani DP. V lokalitě areálu Dioss probíhala v minulosti hlubinná těžba uhlí. Na území obce se proto vyskytují poddolovaná území: Bítov, Vlkyš – Heřmanova Huť a Kamenný Újezd u Nýřan.

i) 7 KONCEPCE VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

- ÚP navrhuje v souladu se stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., v platném znění, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pouze s možností vyvlastnění a to pro vybranou veřejnou infrastrukturu a pro vybraná veřejně prospěšná opatření v krajině.

VPS dopravní infrastruktury

VD.1 – plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník – pl. Z.10

VD.2 – plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od sjezdu z dálnice D5 včetně okružní křižovatky – pl. Z.11

VD.3 – plochy drážní dopravy pro zastávku na železniční trati č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť – pl. Z.23

VD.4 – plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice III/2038 – pl. Z.24

VD.5 – plocha silniční dopravy pro parkoviště v areálu fotbalového hřiště v obci – pl. T.2

VPS technické infrastruktury

VT.1 – plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění ČOV – pl. Z.22

VPS veřejného prostranství

VP.1 – plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce – pl.Z.9

VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území

VN.1 – plocha smíšená krajinná pro retenční trvale zatravněnou plochu na Vejprnického potoce včetně účelové komunikace s cyklotrasou – pl. K.3

VN.2 – plocha smíšená krajinná pro zatravnění orné půdy v OP vodního zdroje – pl. K.4

VN.3 – vodní plocha na Lučním potoce západně od obce – pl. K.5

VN.4 – vodní plocha na Lučním potoce východně od obce – pl. K.6

VN.5 – vodní plocha na Vejprnickém potoce při severní hranici území obce - pl. K.7

i) 8 KONCEPCE ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

➤ Zájmy obrany státu:

- * Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)
- * Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
 - výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
 - umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem
 - umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
 - umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
 - veškerá výstavby dotýkající se nemovitostí (pozemky, stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

➤ Zájmy civilní ochrany:

Obec Přehýšov má zpracovaný plán ukrytí obyvatel a osazenstva objektů, dle kterého je zajištěno ukrytí plného počtu obyvatel i osazenstva objektů v území v improvizovaných úkrytech. Plán ukrytí musí zabezpečit ukrytí, 100% obyvatel, 100% nejsilnější směny zaměstnanců v objektech. V řešeném území není žádný tlakově odolný úkryt, který by sloužil v případě mimořádných událostí k ukrytí stálých obyvatel.

Na rozvojových plochách řešených v ÚP pro bydlení, výrobu a skladování bude řešeno ukrytí obyvatelstva a zaměstnanců v improvizovaných úkrytech, a to vždy v jednotlivých objektech na potřebnou kapacitu objektů.

Na rozvojových plochách dopravy, veřejných prostranství a na plochách zeleně se neuvažuje s trvalým pobytem osob. Z toho důvodu na těchto plochách nebudou zřizovány improvizované úkryty.

Jako zdroj požární vody na území obce slouží požární nádrže na návších obce i v sídlech nebo v jejich těsném kontaktu.

Tyto stávající zdroje požární vody budou využity k hašení požárů i na rozvojových plochách v obci i v sídlech.

Zásobování požární vodou bude řešeno v souladu se zněním §29, odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně a v souladu s požadavky ČSN 73 0873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

Komunikace pro příjezd a přístup techniky budou řešeny v souladu s ustanovením ČSN 73 0802, respektive 73 0804.

V Přehýšově pracuje místní organizace dobrovolných hasičů. Zdrojem mimořádných událostí na území obce Přehýšov je tranzitní doprava na dálnici D5 a silnici II/203. Mimořádné události řeší základní i ostatní složky integrovaného záchranného systému Plzeňského kraje. Na území obce vyjíždějí hasiči z Nýřan, Heřmanovy Huti. ÚP navrhuje přestavbu průsečné křižovatky na silnici 203 s komunikací do obce a do LC Přehýšov na okružní křižovatku včetně rozšíření části silnice II/203, což zvýší bezpečnost automobilového provozu v dané lokalitě.

Prostředky individuální ochrany pro děti do 18 let, včetně doprovodu, budou pro stav ohrožení a válečný stav (Vyhláška M. V. č.380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva), na základě počtů sdělených OÚ Přehýšov, uloženy ve skladech HZS mimo území obce a připraveny k výdeji. K individuální ochraně obyvatelstva před účinky nebezpečných škodlivin při mimořádné události se využívají prostředky improvizované ochrany dýchacích cest, očí a povrchu těla, které si občané připravují svépomocí z dostupných prostředků.

V případě nouze může být v prostorách OÚ zřízena stanice humanitární pomoci s výdejem pomůcek CO, šatstva, balené pitné vody, hygienických pomůcek a nejnnutnějších potravin. Provoz této humanitární stanice bude řízen OÚ Přehýšov a složkami integrovaného záchranného systému dle aktuální potřeby. Pro objekt OÚ bude zajištěn náhradní zdroj elektrické energie.

Na území obce je na Vejprnickém a Lučním potoce stanoveno záplavové území Q₁₀₀, aktivní zóna záplavového území Q₁₀₀ je stanovena na Lučním potoce. ÚP na tomto území neumísťuje žádné rozvojové plochy s potenciální zástavbou.

Na území obce jsou objekty, které by mohly být využity pro nouzové ubytování. Pro nouzové ubytování může být využit sál v hospodě Pod Lípou č.p. 4 (u obchodu). Na území obce nejsou pro nouzové stravování.

Na území obce není funkční hřbitov. Je užíván hřbitov na území sousední obce Heřmanova Huť.

Na území obce Přehýšov jsou provozovány zemědělské areály. Mimořádné karanténní opatření řeší krajská veterinární správa.

Na území obce nejsou skladovány žádné nebezpečné látky. V případě kontaminace lokálního zdroje veřejného vodovodu v obci budou do obce přistavěny mobilní cisterny s pitnou vodou, případně bude centrálně rozdávána balená voda.

V obci není ordinace praktického lékaře, která by v případě potřeby mohla poskytnout postiženým obyvatelům zdravotní ošetření. Nejbližší ordinace praktického lékaře je v Nýřanech a Heřmanově Huti. Nejbližší nemocnice je ve Stodu. Na území obce Přehýšov není stanovena zóna havarijního plánování. Menší množství látek materiálu získaného při záchranných, likvidačních a obnovovacích pracích je možno přechodně uložit na lokalitu u kontejnerů v obci p.p.č. 4178/18 k.ú. Přehýšov. Pokud bude třeba uskladnit větší množství materiálu vzniklého při likvidaci mimořádné události, určí krizový štáb při OÚ Přehýšov vhodnou lokalitu na území obce ve volné krajině s dobrou přístupností a bez možnosti kontaminace lokálního zdroje pitné vody. OÚ Přehýšov nepředpokládá trvalé skladování sanačních materiálů na svém území.

i) 9 KONCEPCE OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- Na základě stanoviska KÚ PK, OŽP ke zprávě o uplatňování ÚP Přehýšov nebylo požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- Koncepce ÚP chrání kvalitu podzemní vody:
 - koncepce likvidace odpadních vod v LC Přehýšov, v areálu Dioss, v sídlech Bítov a Radějovice je zachována a bude zachována i v navržených plochách v těchto lokalitách

- koncepce likvidace odpadních vod v samotné obci bude řešena dle výsledků zpracované variantní studie odkanalizování obce, ZO schválilo jako nejuvhodnější variantu pro obec pokračovat v decentrálním čištění odpadních vod prostřednictvím domovních čistíren s využitím stávající kanalizace, pro budoucí výhledovou centrální ČOV je navržena plocha Z.22 (TU)
 - kolem vodního zdroje pitné vody na okraji obce je navržena plocha K.4 (MU.zw) pro zatravnění orné půdy
 - jsou respektovány stávající vodní toky a plochy dle předaných ÚAP ORP Nýřany včetně jejich údolních niv
- Koncepce ÚP zlepšuje klima:
- jsou navrženy nové malé vodní plochy v krajině pro zadržení vody (K.5, K.6, K.7)
 - je navržena trvale zatravněná retenční plocha (K.3)
 - dešťová voda ze zastavitelných a transformačních ploch bude zadržována v retenčních nádržích na těchto plochách a následně bude využita k zavlažování zeleně v rámci těchto ploch – pro snížení teploty zemského povrchu
 - jsou navrženy plochy k zalesnění (K.9 – LE), plochy zeleně (K.1, K.8), které zadrží vodu v krajině a přispějí ke snížení teploty zemského povrchu, je navrženo stromořadí podél účelových komunikací a podél nové cyklostezky Přehýšov – Dolní Sekyřany
- Koncepce ÚP nezhoršuje podmínky kvality ovzduší v území:
- nová zástavba v obci může být plynofikována
 - nejsou navrženy žádné rozvojové plochy, které by výrazně navýšily emisní zatížení území
- Koncepce ÚP nezhoršuje hlukové podmínky v území:
- v OP dálnice ani v OP železnice nejsou navrženy žádné rozvojové plochy s požadavkem zachování hlukových limitů dle platné legislativy
 - je navržena přestavba průsečné křižovatky na silnici II/203 na okružní křižovatku, čímž se zvýší plynulost automobilové dopravy
 - není navržena žádná plocha těžké ani lehké výroby s výrazným negativním vlivem na okolí, která by mohla být zdrojem nadlimitního hluku pro své okolí s vazbou na bydlení
 - rozvoj LC Přehýšov, který postupuje po etapách (Z.12 – výstavba probíhá, Z.13 – vydáno územní rozhodnutí s nabytím právní moci 22.5.2020), byl ošetřen vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území
 - je navržena plocha krajinné zeleně s ochrannou a optickou funkcí K.1 podél severního okraje Přehýšovského rybníka
- Koncepce ÚP zlepšuje podmínky v území pro obyvatele:
- jsou navrženy plochy pro rekreační a sportovní vyžití
 - komunikace do obce kolem Přehýšovského rybníka je rozšířena a zrekonstruována
 - je doplněno parkoviště v areálu fotbalového hřiště
 - jsou navrženy cyklostezky a cyklotrasy
 - zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy v klidové poloze mimo logistické a výrobní areály

i) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

- ÚP neřeší žádné nadmístní záležitosti, které nejsou řešeny v ZÚR PK.

k) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- ÚP vymezuje hranici ZÚ k 10.02.2026 a to ve vazbě na ÚPD (ÚP Přehýšov a jeho změnu č.1, 2). Jsou zohledněny dokončené stavby zapsané do KN a to zejména na ploše BV1 dle ÚPD (nyní Z.1), BČ1, BČ2 (nyní BH-stav v ZÚ), BV11 (nyní BV-stav v ZÚ). Hranice ZÚ byla upravena v rámci areálu Dioss – ostatní plochy, nádvoří byly ze ZÚ vyjmuty, a to v souladu s legislativou. Využití území v hranicích ZÚ zástavbou je velmi kompaktní. V obci je rozsáhlá nezastavěná návěs s veřejnou zelení charakteru parku a vodními nádržemi, které jsou i nadále sledovány jako nezvratná přírodní hodnota a jsou určeny k zachování. V sídlech Bítov i Radějovice jsou nezastavěné prostory návsi minimálního rozsahu a jsou rovněž respektovány v plném rozsahu. V Radějovicích a v Přehýšově jsou součástí vymezeného zastavěného území i zemědělské areály v těsném sousedství s obytnou zástavbou. Zemědělský areál v Bítově je stabilizovaný mimo zastavěné území obytné části sídla.
- ÚP přispívá k větší intenzitě využití zastavěného území návrhem transformačních ploch T.1 a T.3 pro bydlení a T.2 pro parkoviště v areálu sportoviště. Obě navržené transformační plochy v ÚPD BČ1, BČ2 jsou využity (BH-stav).
- Nová výstavba v území probíhá výhradně v obci – zejména plocha BV1 – nyní Z.1. V současné době je pro výstavbu rozparcelovaná plocha BV3 – nyní Z.6.
- V rámci DPR k ÚP (7/2024) byly prověřeny rozvojové plochy v ÚPD a na základě návrhu zadání ÚP Přehýšov jsou nevyužité zastavitelné plochy z ÚPD i nadále zapracovány.
- **ÚP navrhuje tyto zastavitelné plochy:**
 - Z.1 – plochy bydlení na východním okraji obce – BV
 - Z.2 – plocha bydlení na severním okraji obce – střed – BV
 - Z.3 – plocha bydlení na severním okraji obce – východní část - BV
 - Z.4 – plocha bydlení na severním okraji obce – západní část - BV
 - Z.5 – plocha bydlení na severním okraji obce – jihozápadní část - BV
 - Z.6 – plocha bydlení na západním okraji obce – BV
 - Z.7 – plocha bydlení na jižním okraji obce - BV
 - Z.8 – plocha bydlení na východě obce – BV
 - Z.9 – plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce – PU
 - Z.10 – plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník – DS
 - Z.11 – plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od sjezdu z dálnice D5 včetně okružní křižovatky – DS
 - Z.12 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U komína - západ – VS
 - Z.13 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U komína - východ – VS
 - Z.14 – plocha bydlení na severním okraji Bítova – BV
 - Z.15 – plocha bydlení na západním okraji Bítova – BV
 - Z.16 – plocha bydlení na jižním okraji Bítova – BV
 - Z.17 – plocha bydlení na západním okraji Radějovic – BV
 - Z.18 – plocha bydlení na jihozápadním okraji Radějovic – BV
 - Z.19 – plocha bydlení na jižním okraji Radějovic – BV
 - Z.20 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Dioss – jih – VL
 - Z.21 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Dioss – západ – VL
 - Z.22 – plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění ČOV – TU

Z.23 – plocha drážní dopravy pro zastávku na železniční trati č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť – DD

Z.24 – plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice III/2038 - DS

➤ **Naprostá většina těchto ploch je převzata beze změn z ÚPD, (pouze Z.12, Z.13 změna VL na VS) v Přehýšově jsou zohledněny zapsané a dokončené RD:**

- plochy bydlení Přehýšov: Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7
- plochy bydlení Bítov: Z.14, Z.15, Z.16
- plochy bydlení Radějovice: Z.17, Z.18, Z.19
- plochy dopravní infrastruktury Přehýšov: Z.11
- plochy výroby a skladování LC Přehýšov: Z.12, Z.13
- plochy technické infrastruktury Přehýšov: Z.22

➤ **Změna v zastavitelných plochách ÚPD x ÚP:**

- plocha bydlení v obci BV1 (Z.1) byla rozšířena o p.p.č. 4408 k.ú. Přehýšov
- plocha bydlení BV5 v Bítově byla zcela zrušena
- plocha bydlení v obci BV3 (Z.6) byla zmenšena o veřejné prostranství s místní komunikací (Z.9)
- plocha sportu SA1 u Přehýšovského rybníka byla zrušena a nahrazena plochou K.2 (MU.s) bez trvalých staveb
- zastavitelná plocha zeleně Z1/1a, Z1/1b byla zrušena a nahrazena plochou změn v krajině K.1 (ZK)

➤ **Zcela nové zastavitelné plochy:**

- plocha bydlení v obci: Z.8 – zbytkový pozemek mezi ZÚ a komunikací
- plocha veřejného prostranství: Z.9 – pro komunikaci u plochy Z.6, v ÚPD součást BV3
- plochy dopravní infrastruktury: Z.10 pro rozšíření komunikace. Z.23 pro železniční zastávku, Z.24 pro cyklostezku Přehýšov – Dolní Sekyřany
- plochy výroby a skladování areál Dioss: Z.20, Z.21 pro výstavbu nové výrobní haly v rámci areálu

➤ **Plochy Z.9 (PU), Z.10 (DS), Z.23 (DD), Z.24 (DS) jsou navrženy ve veřejném zájmu jako součást veřejné infrastruktury.**

➤ **Plocha Z.8 (BV) navazuje na transformační plochu T.1 (BV) a je určena pro výstavbu RD pro majitele přílehlého zemědělského areálu.**

➤ **Plochy Z.20 (VL), Z.21 (VL) rozšiřují a scelují historicky daný plně provozovaný výrobní areál Dioss pro novou výrobní halu, zábor 6,0 ha lesní půdy je kompenzován zalesněním 6,6 ha ostatní plochy. Tyto plochy narovnají hranice areálu v rámci jeho rozšíření o nové výrobní kapacity při vzniku nových pracovních příležitostí. Nejedná se tedy o zcela novodobou rozvojovou lokalitu pro skladové haly s minimem zaměstnanců uprostřed nezastavěného území bez vazby na hranici ZÚ. Lokalita areálu Dioss a jeho okolí nebyla v ÚPD součástí správního území obce.**

➤ **Obyvatelé obce odmítli v obecním referendu dne 6.12.2024 další zastavitelné plochy výroby a skladování pro rozšíření LC Přehýšov.**

➤ **Obec rovněž v rámci návrhu zadání ÚP nepožadovala žádné samostatné rozvojové plochy pro občanské vybavení veřejné ani komerční. Služby jsou na území obce umísťovány v rámci ploch RZV BV bydlení venkovské, viz. odstavec B. Přípustné využití, bod 3., 4.,5.**

➤ **ÚP navrhuje celkem 34,23 ha zastavitelných ploch bydlení BV. Výstavba jednotlivých RD v zahradách probíhá na území obce postupně bez účasti silného investora. Obec rovněž na svých pozemcích připravuje výstavbu RD. ÚP plných 33,25 ha zastavitelných ploch bydlení pouze přijímá**

z ÚPD, nově je navrženo 1 ha zastavitelných ploch bydlení, které jsou kompenzovány zrušením plochy BV5 – 0,78 ha v Bítově a 0,23 ha v Přehýšově – BV3.

- Na 34,23 ha zastavitelných ploch bydlení jsou vytvořeny podmínky pro výstavbu RD:
 - * Přehýšov: 26,37 ha, možno uvažovat 7 RD na 1 ha, celkem 184 RD
 - * Bítov: 3,74 ha, možno uvažovat pouze 6 RD na 1 ha, celkem 22 RD
 - * Radějovice: 4,12 ha, doporučeno zrušit 1 ha (Z.18) na II. třídě ochrany, zbývá 3,12 ha, možno uvažovat 6 RD na 1 ha, celkem 18 RD
 - * Celkem jsou v ÚP navrženy plochy pro 225 RD. V těchto nových RD může bydlet cca 500 nových obyvatel (2,25 osob na 1 RD). Počet obyvatel by se tedy téměř zdvojnásobil. Bilance navržena na 15 let.

➤ **Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch:**

Potřeba zastavitelných ploch bydlení:

Počet obyvatel obce za posledních 20 let plynule stoupá z 350 obyv. v r. 2005 na 459 obyv. v r. 2017, 556 obyv. v r. 2022 a na 618 obyv. nyní. Jedná se o progresivní obec s počtem dětí vyšším než obyvatel v seniorském věku. Území obce je vnímáno jako velmi příznivé pro klidové bydlení s ideální polohou u sjezdu z dálnice D5. Území obce leží v republikové rozvojové ose OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR/Německo. ÚP nenavrhuje žádné zastavitelné plochy hromadného bydlení ani smíšeného bydlení. Dle regulačních podmínek je možno v plochách BV provozovat služby a drobnou výrobu s bydlením.

➤ Vnitřní potřeba bytů:

základní vnitřní potřeba bytů: 25 bytů

pravděpodobný odpad bytů:

rekreace, služby veřejné i komerční: 12

demolice: 4 byty

Celkem: 41 byty

➤ Vnitřní poptávka po bytech:

nevyhovující struktura bytového fondu: 12 byty

snižování obsazenosti bytů: 4 RD

Celkem: 16 bytů

➤ Vnější poptávka po bytech:

migrace + 85 obyv. = 38 RD

urbanisticky korektiv: vynikající dopravní napojení na krajské město, klidové podmínky pro bydlení, chybějící vodovod v Bítově a Radějovicích a kanalizace: 30 RD

Celkem: 68 bytů

Pro následujících 15 let bude potřeba území pro cca 125 bytů v RD tj. 125 RD v zahradách pro cca 280 nových obyv. Tento propočítá průměrnému ročnímu nárůstu počtu RD o 8 a to průběžně 15 let po sobě. Tohoto tempa výstavby bylo v obci docíleno v r. 2021 (7 RD), 2022 (11RD).

Pro nových 125 RD bude potřeba zastavitelných ploch:

Přehýšov: 105 RD – 15 ha

Bítov a Radějovice: 20 RD – 3,4 ha

Celkem: 18,4 ha

ÚP navrhuje 34,23 ha zastavitelných ploch bydlení, což je téměř dvojnásobek předpokládané potřeby ve výhledu 15 let. Z navrhovaných 34,23 ha zastavitelných ploch bydlení je plných 33,25 ha převzato z ÚPD, kde je naprostá většina zastavitelných ploch BV navržena k rozvoji již od r. 2008.

➤ **Vyjádření určeného zastupitele k dané problematice:**

K 1.1.2025 je v Přehýšově (včetně Radějovice, Bítova, Dioss a Větrné Jámy) evidováno dle statistického úřadu 568 obyvatel. K 1.1.2026 je počet obyvatel v Přehýšově 437, Bítově 63, Radějovicích 49 a Dioss s Větrnou Jámou 68. To je celkem 618 obyvatel.

V roce 2008 byly v územním plánu na území obce stanoveny jako zastavitelné plochy pozemky o výměře cca 40 ha. Zastupitelstvo obce vycházelo z velkého zájmu o koupi pozemků pro výstavbu rodinných domů z celého regionu. I v současné době je o pozemky v Přehýšově velký zájem, obecní úřad kontaktují zájemci osobně, telefonicky i e-mailem. Přehýšov je klidná obec s velkým množstvím zeleně a obklopená přírodou. V obci je obchod, pohostinství, dětské hřiště a sportovní hřiště. Nachází se zároveň blízko dálnice – nájezd na dálnici Plzeň – Rozvadov 2 km, dojezd do Plzně 20 km a je zde možnost pracovního uplatnění. Kombinace venkovské atmosféry, dobré dopravní dostupnosti a příznivé ceny dělá z této lokality příležitost pro vlastní bydlení.

V roce 2020 byl soukromým vlastníkem zahájen prodej 22 zasíťovaných pozemků v lokalitě za mlýnem v Přehýšově (BV1 – nyní Z.1) a k 1.1.2026 je již 20 rodinných domů v této lokalitě postavených.

K 1.1.2026 bylo dle územního plánu v Přehýšově celkem postaveno 52 rodinných domů, pro budoucí výstavbu se připravuje 14 obecních pozemků, 35 pozemků v soukromém vlastnictví (BV2 – nyní Z.2, BV3 – nyní Z.9) a na tři rodinné domy jsou vydaná stavební povolení (pozemky v soukromém vlastnictví). V Radějovicích byly postaveny dva rodinné domy a v Bítově také dva.

➤ **Míra pravděpodobnosti skutečného využití zastavitelných ploch bydlení:**

Význačná část zastavitelných ploch bydlení ve vlastní obci je pozemkově i majetkově velmi roztržštěna, pozemky jednotlivých majitelů mají často nepříznivý tvar pro výstavbu RD, nejsou vymezena veřejná prostranství pro přístupové komunikace, chybí jakékoliv inženýrské sítě, pozemky jsou stále součástí intenzivně využívané zemědělské krajiny. Obec nechce řešit dlouhodobý problém likvidace odpadních vod, což pro takovou navrženou kapacitu nových RD není ani legislativně možné. V Radějovicích a Bítově se navíc neuvažuje ani o výstavbě obecního vodovodu. Z tohoto pohledu představují navržené zastavitelné plochy BV v rozsahu 34,23 ha širokou nabídku možných pozemků pro výstavbu a to na území obce v republikové rozvojové ose OS1 se sjezdem z dálnice D5.

➤ **Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro občanské vybavení:**

- počet obyvatel: 618 stav, 500 návrh, celkem 1100 obyv.

- MŠ: 44 dětí, 1540 m² pozemku

- ZŠ: 128 žáků, 4500 m² pozemku, z toho cca 50 žáků na I. stupni, 1750 m² pozemku

- knihovna: 13 m² pozemku

- klubovna: 40 m² pozemku

V současné době není v obci provozována ani MŠ ani ZŠ, bývalá MŠ byla přebudována pro potřeby OÚ, knihovny, klubovny. ÚP nenavrhuje žádnou rozvojovou plochu pro MŠ ani ZŠ. Obyvatelé využívají služeb sousedních obcí, zejména Nýřan.

- dětská hřiště: 1200 m² pozemku

- hřiště pro mládež a dospělé: 940 m² pozemku

Dětská hřiště jsou vybudována v menším rozsahu v obci a v Bítově, v obci je nový sportovní areál s fotbalovým hřištěm.

- ambulantní lékař: 2250 m² pozemku
- sociální péče: 2250 m² pozemku

Prostory lékaře ani sociální péče v obci chybí, ÚP takové plochy nenavrhuje. Obyvatelé využívají služeb sousedních obcí, zejména Nýřan.

V obci je provozováno pohostinství se sálem a obchod. Plochy pro rozvoj služeb veřejného ani komerčního charakteru nejsou v ÚP navrženy.

Samotná obec si tuto situaci začíná uvědomovat a uvažuje o výhledové výstavbě školy a domova seniorů na svých pozemcích pro bydlení BV.

➤ **Vyhodnocení potřeby ploch pro pracoviště:**

Již dnes většina ekonomicky aktivních obyvatel vyjíždí za prací mimo obec. Návrh ÚP předpokládá nárůst obyvatel o až 500, což může znamenat cca 200 ekonomicky aktivních osob. ÚP navrhuje celkem 39,04 ha zastavitelných ploch výroby a skladování. Dle regulačních podmínek ploch RZV BV je možno v těchto plochách bydlení provozovat i komerční služby včetně nerušící drobné výroby. Zároveň nelze vyloučit, že část obyvatel bude za prací vyjíždět a to i v řádu několika desítek km po dálnici D5. Návrh ÚP v tomto ohledu nezhoršuje stávající podmínky zaměstnanosti na území obce.

- Tento nový ÚP, který v naprosté většině opisuje stávající ÚPD dle obsahu návrhu zadání, je ale funkčně nevyvážený. V ÚP nejsou navrženy žádné konkrétní rozvojové plochy občanského vybavení, které je možno umisťovat do ploch BV. Důvodem tohoto řešení je soukromé vlastnictví pozemků určených k zastavění, obec v rámci těchto ploch vlastní minimum pozemků. A proto na těchto soukromých pozemcích nejsou vymezeny zcela konkrétní plochy určené výhradně pro služby. Území obce by mohlo být vnímáno pouze jako obytný satelit bez příslušného zázemí služeb, jehož jedinou prioritou bude i nadále rychlé spojení s okolím se všemi potřebnými službami po dálnici D5.
- Z výše uvedeného rozboru ve vazbě na úkoly územního plánování pro obce stanovené v ZÚR PK pro zpřesněnou rozvojovou osu OS1 republikového významu, při sledování kontinuity rozvoje území a zachování klidového vesnického charakteru území jižně od silnice II/203 lze konstatovat, že navržený rozsah 76,40 ha zastavitelných ploch z toho 66,87 ha převzatých z ÚP a jeho změn (r. 2008, 2013, 2017) je ještě přiměřený, legitimní a může odpovídat potenciálu rozvoje území při zohlednění vůle obyvatel obce.

I) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

- Zadání ÚP bylo schváleno s prvky regulačního plánu. Již zpracované DPR k ÚP Přehýšov (7/2024) formulovaly v kap. 6 výčet možných regulačních prvků pro zapracování do ÚP.
- Ve spolupráci s pověřeným zastupitelem jsou pro vybrané rozvojové plochy RZV BV bydlení venkovské - návrh stanoveny tyto specifické podmínky v podrobnosti regulačního plánu:
 - sedlová nebo valbová střecha se sklonem 33° - 45° u hlavní stavby
 - plocha nebo pultová střecha u doprovodných staveb
 - nadezdívka podkroví max. 1,20 m

- oplocení do veřejného prostoru: podezdívka v 0,4 – 0,5 m nad upraveným terénem, zbývající část oplocení průhledné, výška oplocení v rozmezí 1,2 – 1,8 m z dřevěných latí, z kovových prvků, z tahokovu
- prostor před garáží nebo přístřeškem pro parkování ponechat volný bez oplocení bez vjezdové brány

Tyto podmínky jsou závazné pro veškerou navrženou zástavbu na zastavitelných plochách BV v Přehýšově: Z.1 – Z.8, v Bítově: Z.14 – Z.16, v Radějovicích: Z.17 – Z.19 a pro navrženou zástavbu na transformační ploše T.1 v Přehýšově. Tyto podrobné specifické podmínky by bylo vhodné přiměřeně sledovat i při rekonstrukcích stávající zástavby na plochách BV-stav, a to zejména problematiku zastřešení, oplocení a způsobu parkování u RD.

- Tyto regulační prvky v podrobnosti regulačního plánu jsou navrženy v souladu s návrhem zadání ÚP Přehýšov, které je součástí zprávy o uplatňování ÚP Přehýšov schválené ZO Přehýšov dne 15.12.2025 usn.č. 17/228.
- Tyto regulační prvky jsou navrženy z důvodu ochrany krajinného rázu a zachování harmonické venkovské zástavby ve vazbě na měřítko a charakter okolní zástavby.
- ÚP dle požadavku obce stanovuje standardní podmínky prostorového uspořádání plochy RZV BV odlišně pro novou výstavbu a pro stávající zástavbu pro možnost dostavby.
- Podmínky prostorového uspořádání stanovené pro plochu RZV BV – bydlení venkovské jsou proto řešeny odstupňovaně v závislosti na velikosti pozemku pro RD:

1 Podmínky prostorového uspořádání v rozvojových plochách:

1. minimální rozloha pozemků 1000 m²
2. koeficient míry využití území: 25%
3. maximální podlažnost: 1 NP + podkroví
- 3.a) maximální podlažnost pouze pro plochu T.3: 2 NP + podkroví při zachování stávající výšky hřebene střechy, bez možnosti nástavby
4. minimální % ozelenění: 50 %

2 Podmínky prostorového uspořádání pro stávající zástavbu:

1. koeficient míry využití území: 35 %
2. maximální podlažnost: 1 – 2 NP + podkroví při zachování stávající výšky hřebene střechy bez možnosti nástavby
3. minimální % ozelenění: 50%

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

m) 1 DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZÁBOR ZPF

- Vyhodnocení ztrát ZPF je zpracováno na základě zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF.
Výchozím podkladem pro zpracování zemědělské přílohy byl výkres grafické části ÚP v.č.2 Hlavní výkres M 1:10 000.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno ve výkrese grafické části odůvodnění ÚP: v.č.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, M 1:10 000.

- ÚP je zpracován dle návrhu zadání, které bylo součástí zprávy o uplatňování ÚP Přehýšov. Tento nový ÚP jednoznačně vychází z ÚPD (ÚP Přehýšov – 2007, změna č.1 – 2013, změna č.2 – 2017), zároveň je ÚP zpracován v jednotném standardu dle vyhl. 157/2024 Sb., v platném znění. Vazba mezi ÚPD a tímto ÚP je podrobně popsána v kap. i)1 textové části odůvodnění ÚP.
- Pro ÚP byla použita nová katastrální mapa celého správního území a to včetně východní části k.ú. Přehýšov s areálem Dioss, která v ÚPD chybí. Tato nová lokalita byla dříve součástí správního území města Nýřany.
- ÚP aktualizuje (rozšiřuje) hranici ZÚ k novému datu 10.2.2025 při zohlednění využitých pozemků zastavitelných ploch. Jedná se zejména o plochu BV1 na východě obce, BV4 na jihu obce a BV2 na severu obce. V rámci areálu Dioss byla naopak vymezená hranice ZÚ v DPR z r. 2024 zrušena na dnes nevyužitých pozemcích (ostatní plochy, zbořeniště...) a to v souladu s § 116 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.
- Ačkoliv se jedná o nový ÚP, je vyhodnocení ztrát ZPF zpracováno jako by se jednalo o změnu ÚP – tzn. jsou bilancovány (odečteny) zrušené rozvojové plochy na ZPF, navrhované záboru ZPF jsou rozděleny na převzaté z ÚPD a nově navrhované nad rámec ÚPD.
- Z ÚPD tento ÚP zcela ruší celou plochu BV5 (BV) 0,78 ha ZPF, celou plochu SA1 (sport) – bez ZPF a část plochy BV3 (BV) 0,25 ha, na které je navržena nová plocha Z.9 (PU).

➤ **ÚP navrhuje tyto rozvojové plochy:**

Zastavitelné plochy

- Z.1 – plochy bydlení na východním okraji obce – BV
- Z.2 – plocha bydlení na severním okraji obce – střed – BV
- Z.3 – plocha bydlení na severním okraji obce – východní část - BV
- Z.4 – plocha bydlení na severním okraji obce – západní část - BV
- Z.5 – plocha bydlení na severním okraji obce – jihozápadní část - BV
- Z.6 – plocha bydlení na západním okraji obce – BV
- Z.7 – plocha bydlení na jižním okraji obce - BV
- Z.8 – plocha bydlení na východě obce – BV
- Z.9 – plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce – PU
- Z.10 – plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník – DS
- Z.11 – plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od sjezdu z dálnice D5 včetně okružní křižovatky – DS
- Z.12 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U komína - západ – VS
- Z.13 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U komína - východ – VS
- Z.14 – plocha bydlení na severním okraji Bítova – BV
- Z.15 – plocha bydlení na západním okraji Bítova – BV
- Z.16 – plocha bydlení na jižním okraji Bítova – BV
- Z.17 – plocha bydlení na západním okraji Radějovic – BV
- Z.18 – plocha bydlení na jihozápadním okraji Radějovic – BV
- Z.19 – plocha bydlení na jižním okraji Radějovic – BV
- Z.20 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Dioss – jih – VL
- Z.21 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Dioss – západ – VL
- Z.22 – plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění ČOV – TU

Z.23 – plocha drážní dopravy pro zastávku na železniční trati č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť – DD

Z.24 – plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice III/2038 - DS

Transformační plochy

T.1 – plocha bydlení na okraji zemědělského areálu na východě obce – BV

T.2 – plocha silniční dopravy pro parkoviště v areálu fotbalového hřiště v obce – DS

T.3 – plocha bydlení na jihozápadním okraji obce – BV

Plochy změn v krajině

K.1 – plocha zeleně podél severního břehu Přehýšovského rybníka jako optická a hluková clona – ZK

K.2 – plocha smíšená krajinná v lokalitě Kravín u Přehýšovského rybníka – MU.s

K.3 – plocha smíšená krajinná pro retenční trvale zatravněnou plochu na Vejprnickém potoce včetně účelové komunikace s cyklotrasou – MU.zo

K.4 – plocha smíšená krajinná pro zatravnění orné půdy v OP vodního zdroje – MU.zw

K.5 – vodní plocha na Lučním potoce západně od obce – WU

K.6 – vodní plocha na Lučním potoce východně od obce – WU

K.7 – vodní plocha na Vejprnickém potoce při severní hranici území obce – WU

K.8 – plocha zeleně podél levého břehu Vejprnického potoka – ZK

K.9 – plochy lesní na vybraných nevyužitých pozemcích firmy Dioss, a.s. – LU

K.10 – vodní plocha - retenční nádrž na severním okraji obce - WU

Z uvedeného seznamu jsou jako zcela nové rozvojové plochy řešené nad rámec ÚPD tyto:

- jižní cíp Z.1 (BV) – p.p.č. 4408, 0,78 ha ZPF, kompenzováno úplným zrušením původní plochy BV5 (BV) v Bítově (0,78 ha ZPF)
- Z.8 (BV) – 0,20 ha, dostavba zbytkového okraje obce mezi komunikací a ZÚ
- Z.9 (PU) - 0,25 ha, část původní BV3, veřejná infrastruktura
- Z.10 (DS) – 1,18 ha, v původním ÚP řešeno pouze v textové části, veřejná infrastruktura
- Z.20 (VL), Z.21 (VL) – celkem 6,19 ha, řešeno pro areál Dioss, kompenzace za zábor lesa K.9 (LE) 6,40 ha
- Z.23 (DD) – 0,57 ha, železniční zastávka, veřejná infrastruktura
- Z.24 (DS) – 0,36 ha, cyklostezka, veřejná infrastruktura
- T.1 (BV) – 0,12 ha, přestavba části nevyužitého zemědělského areálu
- T.2 (DS) – 0,09 ha, doplnění parkoviště v areálu fotbalového hřiště, veřejná infrastruktura
- T.3 (BV) – 1,02 ha, přestavba zemědělského usedlosti
- K.2 (MU.s) – náhrada za zrušenou SA1
- K.8 (ZK) – zeleň podél potoka
- K.9 (LU) – zalesnění
- K.10 (WU) – retenční nádrž

- ÚP nenavrhuje žádný koridor dopravní ani technické infrastruktury, žádnou územní rezervu. Rozvoj LC Přehýšov zohledňuje výsledky obecního referenda z 6.12.2024 – rozvoj LC Přehýšov je navržen pouze v rozsahu plochy LA1 z ÚPD – nyní Z.12 (VS), Z.13 (VS) – obě plochy s vydaným ÚR, na Z.12 (VS) rozestavěné skladovací haly.

- Vybrané rozvojové plochy jsou navrženy na ostatních pozemcích bez záboru ZPF: Z.9 (PU), Z.24 (DS), Z.20 (VL), Z.21 (VL), T.1 (BV), T.2 (DS), K.2 (MU.s), K.8 (ZK), K.9 (LU). Tyto plochy nejsou předmětem vyhodnocení ztrát ZPF.
- Vybrané rozvojové plochy jsou navrženy částečně na ostatních pozemcích: Z.1 (BV), Z.2 (BV), Z.3 (BV), Z.4 (BV), Z.6 (BV), Z.7 (BV), Z.8 (BV), Z.16 (BV), Z.10 (DS), Z.11 (DS), Z.23 (DD), Z.12 (VS), Z.13 (VS), T.3 (BV), K.3 (MU.zo), K.5 (WU), K.6 (WU), K.7 (WU).
- Vybrané plochy změn v krajině jsou trvalou součástí ZPF a nejsou tedy předmětem záboru ZPF: K.1 (ZK) – zeleň, K.4 (MU.zw) – zatravněná orná půda, K.3 (MU.zo) – retenční zatravněná plocha.
- **Předmětem bilance záboru ZPF jsou tedy pouze tyto rozvojové plochy:**
 - * Plochy nebo jejich části převzaté z ÚPD: Z.1 (BV), Z.2 (BV), Z.3 (BV), Z.4 (BV), Z.5 (BV), Z.6 (BV), Z.7 (BV), Z.14 (BV), Z.15 (BV), Z.16 (BV), Z.17 (BV), Z.18 (BV), Z.19 (BV), Z.11 (DS), Z.22 (TU), Z.12 (VS), Z.13 (VS), K.5 (WU), K.6 (WU), K.7 (WU).
 - * Plochy nově navržené nad rámec ÚPD: část Z.1 (BV), Z.8 (BV), T.3 (BV), Z.10 (DS), Z.23 (DD), K.10 (WU).
- ÚP zabírá 72,05 ha ZPF, z toho 65,13 ha zastavitelnými a transformačními plochami a 6,92 ha ZPF plochami změn v krajině a to výhradně pro malé vodní nádrže. Ze záboru 65,13 ha ZPF plochami Z. a T. jednoznačně převládá zábor III. třídy ochrany (40,8 ha = 62,6 %) a IV. třídy ochrany (21,14 ha = 32,5 %). Plných 95,1 % zabíraného ZPF pro zastavitelné a transformační plochy je navrženo na střední a horší kvalitě ZPF. I. třída ochrany není zabírána, II. třída ochrany ZPF je zabírána v rozsahu 1,0 ha a to plochou Z.18 (BV) v Radějovicích (v ÚPD BV10). Nejvíce ZPF se zabírá pro bydlení 31,27 ha, z toho ale pouze 1,026 ha ZPF je zabíráno pro nové rozvojové plochy nad rámec ÚPD. Tento nový zábor ZPF pro BV je kompenzován vypuštěním plochy BV5 v Bítově (-0,7819 ha ZPF) a zmenšením původní plochy BV3 (BV) v obci (-0,25 ha ZPF) o novou plochu Z.9 (PU), plocha Z.6 (BV) je tedy o 0,25 ha menší. Obě zastavitelné plochy výroby v LC Přehýšov Z.12, Z.13 mají vydané územní rozhodnutí.
- V celkové bilanci tak ÚP zabírá 71,27 ha ZPF, zejména na III. a IV. třídě ochrany. Naprostá většina rozvojových ploch je přebírána z ÚPD se shodnou funkcí.
- **Bliže k jednotlivým rozvojovým plochám:**
 - * **Plochy bydlení**
 - Z.1** – plochy bydlení na východním okraji obce – BV: zábor 1,01 ha ZPF vše III. třída ochrany, v ÚPD plocha BV1, na které probíhá výstavba jednotlivých RD v zahradách, oproti ÚPD nově navržen k zastavění pouze p.p.č. 4408 k.ú. Přehýšov jako náhrada za zrušenou BV5 v Bítově.
 - Z.2** – plocha bydlení na severním okraji obce – střed – BV: zábor 5,75 ha ZPF III. a IV. třídy ochrany v ÚPD část rozsáhlé plochy BV2.
 - Z.3** – plocha bydlení na severním okraji obce – východní část – BV: zábor 1,71 ha ZPF III. a IV. třídy ochrany v ÚPD část rozsáhlé plochy BV2.
 - Z.4** – plocha bydlení na severním okraji obce – západní část – BV: zábor 0,7 ha ZPF III. třídy ochrany v ÚPD část rozsáhlé plochy BV2.
 - Z.5** – plocha bydlení na severním okraji obce – jihozápadní část – BV: zábor 1,8 ha ZPF III. třídy ochrany v ÚPD část rozsáhlé plochy BV2.
 - Z.6** – plocha bydlení na západním okraji obce – BV: zábor 5,06 ha ZPF III. třídy ochrany v ÚPD plocha BV3.
 - Z.7** – plocha bydlení na jižním okraji obce – BV: zábor 6,55 ha ZPF III. třídy ochrany v ÚPD plocha BV4, součástí bilance této plochy je i pozemek p.č. 4464 k.ú. Přehýšov o rozloze 871 m², TTP III.

třídy ochrany, na kterém plánuje obec vysadit ovocný sad, dle regulačních podmínek plochy RZV BV odstavec B. Přípustné využití, bod 7: „samostatné nezastavěné produkční i rekreační zahrady v zástavbě“ lze tento pozemek užívat jako produkční zahradu – tedy i jako oplocený malý ovocný sad. Tento pozemek zůstává i nadále součástí plochy Z.7 (BV) a je tedy i nadále součástí vyhodnocení ztrát ZPF. Toto řešení umožňuje při změně názoru ZO využít tento pozemek i pro výstavbu RD jako součást plochy Z.7 (BV) a to v souladu s ÚPD.

Z.8 – plocha bydlení na východě obce – BV: zábor 0,18 ha ZPF III. třída ochrany, plocha nad rámec ÚPD vymezená pro 1 RD majitele sousedního zemědělského areálu, zbytková plocha ZPF mezi komunikací a plotem zemědělského areálu

Z.14 – plocha bydlení na severním okraji Bítova – BV: zábor 1,66 ha ZPF III. třída ochrany, v ÚPD plocha BV7

Z.15 – plocha bydlení na západním okraji Bítova – BV: zábor 0,49 ha ZPF III. třída ochrany, v ÚPD plocha BV6

Z.16 – plocha bydlení na jižním okraji Bítova – BV: zábor 1,35 ha ZPF III. třída ochrany, v ÚPD plocha BV8

Z.17 – plocha bydlení na západním okraji Radějovic – BV: zábor 1,1 ha ZPF III. třída ochrany, v ÚPD plocha BV9

Z.18 – plocha bydlení na jihozápadním okraji Radějovic – BV: zábor 2,78 ha ZPF z toho 1,78 ha III. třída ochrany a 1,0 ha II. třída ochrany, v ÚPD plocha BV10, i když je zábor ZPF II. třídy ochrany plně převzat z ÚPD včetně totožné funkce, je zcela evidentní, že rozsah této zastavitelné plochy v Radějovicích byl v ÚPD významně nadhodnocen, plocha BV10 je v ÚPD od roku 2007, stále není využita a to ani část. Z tohoto pohledu nelze vnímat zábor 1 ha ZPF II. třídy ochrany za oprávněný a zdůvodnitelný, proto se doporučuje zmenšit plochu Z.18 (BV) o celou okrajovou část na II. třídě ochrany.

Z.19 – plocha bydlení na jižním okraji Radějovic – BV: zábor 0,13 ha ZPF III. třída ochrany, v ÚPD plocha BV12

T.3 – plocha bydlení na jihozápadním okraji obce – BV: zábor 0,24 ha zahrad v ZÚ, vše II. třídy ochrany

* **Plochy výroby a skladování**

Z.12 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U komína - západ – VS: zábor 26,59 ha ZPF III., IV. a V. třídy ochrany, vydané ÚR a rozestavěné skladové haly, v ÚPD část plochy LV1

Z.13 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U komína - východ – VS: zábor 6,1 ha ZPF III., IV. a V. třídy ochrany, vydané ÚR, výstavba dosud nezačala, v ÚPD část plochy LV1

* **Plochy veřejné infrastruktury**

Dopravní infrastruktura

Z.10 – plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník – DS: zábor 0,32 ha ZPF III. a IV. třídy ochrany, v ÚPD řešeno pouze v textové části, vyhodnocení záboru ZPF v ÚPD nebylo nalezeno

Z.11 – plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od sjezdu z dálnice D5 včetně okružní křižovatky – DS: zábor 0,33 ha III. třídy ochrany, v ÚPD plocha 1, řešení plochy jako podmínka vydaného ÚR pro rozšíření LC Přehýšov

Z.23 – plocha drážní dopravy pro zastávku na železniční trati č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť – DD: zábor 0,21 ha ZPF IV. třídy ochrany, plocha nad rámec ÚPD dle rozpracované projektové dokumentace včetně přístupové komunikace k navržené železniční zastávce

Technické infrastruktura

Z.22 – plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění ČOV – TU: zábor 0,40 ha ZPF III. třídy ochrany, v ÚPD plocha 3

* **Plochy změn v krajině**

Veřejně prospěšná opatření

K.5 – vodní plocha na Lučním potoce západně od obce – WU: zábor 3,0 ha ZPF III. třídy ochrany, v ÚPD plocha 5

K.6 – vodní plocha na Lučním potoce východně od obce – WU: zábor 3,0 ha ZPF III. a IV. třídy ochrany, v ÚPD plocha 6

K.7 – vodní plocha na Vejprnickém potoce při severní hranici území obce – WU: zábor 0,81 ha ZPF III. a IV. třídy ochrany, v ÚPD plocha 7

K.10 – vodní plocha - retenční nádrž na severním okraji obce – WU: zábor 0,09 ha ZPF IV. třídy ochrany, společná retenční nádrž pro skupinu RD na části plochy Z.2 (BV), převzato z projektové dokumentace

➤ **Zdůvodnění navrženého záboru ZPF v rozsahu 71,27 ha dle §4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění:**

§4 (1) Vybrané navržené rozvojové plochy jsou řešeny výhradně na ostatních pozemcích bez záboru ZPF: Z.9 (PU), Z.24 (DS), Z.20 (VL), Z.21 (VL), T.1 (BV), T.2 (DS), K.2 (MU.s), K.8 (ZK), K.9 (LU), nebo částečně na ostatních pozemcích: Z.1 (BV), Z.2 (BV), Z.3 (BV), Z.4 (BV), Z.6 (BV), Z.7 (BV), Z.8 (BV), Z.16 (BV), Z.10 (DS), Z.11 (DS), Z.23 (DD), Z.12 (VS), Z.13 (VS), T.3 (BV), K.3 (MU.zo), K.5 (WU), K.6 (WU), K.7 (WU). Vybrané plochy jsou trvalou součástí ZPF: K.1, K.4. Jsou navrženy transformační plochy T.1 – T.3 v ZÚ, které zhodnocují nedostatečně využitě zastavěné území. Je úplně zrušena zastavitelná plocha BV5 na ZPF dle ÚPD, území je stabilizováno jako AU-stav.

a) Jsou zapracovány zastavitelné plochy s vydaným ÚR: Z.12, Z.13, které dosud nejsou využity. Naprostá většina navržených rozvojových ploch je převzata z ÚPD beze změny, neboť dosud nebyly využity: Z.2 (BV), Z.3 (BV), Z.4 (BV), Z.5 (BV), Z.6 (BV), Z.7 (BV), Z.14 (BV), Z.15 (BV), Z.16 (BV), Z.17 (BV), Z.18 (BV), Z.19 (BV), Z.11 (DS), Z.22 (TU), Z.12 (VS), Z.13 (VS), K.5 (WU), K.6 (WU), K.7 (WU). Vybrané plochy jsou řešeny na části rozvojových ploch v ÚPD jiné funkce: Z.9 (PU), K.2 (MU.s).

b) Veškeré zastavitelné plochy pro bydlení, technickou infrastrukturu a výrobu a skladování navazují na hranici ZÚ.

c) ÚP zabírá celkem 72,05 ha ZPF, z toho 68,9 ha ve III. a IV. třídě ochrany – tedy méně kvalitní ZPF. ZPF I. třídy ochrany není zabírán. Zábor II. třídy ochrany ZPF je navržen v rozsahu 1,0 ha a to plochou Z.18 (BV), která je plně převzata z ÚPD (BV10) beze změny funkce ani rozsahu plochy.

d) Zastavitelné plochy tím, že navazují na hranici ZÚ a obalují stávající zástavbu, nenarušují organizaci intenzivně zemědělsky využívané krajiny s převahou orné půdy. Pro k.ú. Přehýšov a k.ú. Bítov u Přehýšova byly zpracovány KoPÚ, které jsou již promítnuty do katastrální mapy a které jsou tímto v ÚP respektovány a to včetně účelových komunikací.

e) ÚP nenavrhuje žádnou rozvojovou plochu s dočasným zábořem ZPF, proto není navržena ani žádná plocha s následnou zemědělskou rekultivací. Navrhovaný zábor ZPF v rozsahu 72,05 ha je možno chápat jako nejnutnější, neboť plných 70,84 ha ZPF je převzato z ÚPD, z toho pro 32,6 ha

ZPF je vydáno ÚR (Z.12, Z.13 pro LC Přehýšov). Pouze 1,21 ha ZPF je navrženo k odejmutí nově nad rámec ÚPD. Dle návrhu zadání tohoto ÚP je základním úkolem nového ÚP sledovat dlouhodobou koncepci rozvoje území, která je více jak 15 let zakotvena v ÚPD.

f) ÚP pro rozvoj obce a obou sídel přímo odmítá výstavbu vícepodlažní zástavby a to z důvodu ochrany krajinného rázu venkovského typu osídlení.

g) ÚP oproti ÚPD ruší dosud nevyužitou plochu BV5, na které nebyla zahájena žádná výstavba. Územní je stále využíváno k intenzivnímu zemědělskému hospodaření jako součást rozsáhlého bloku orné půdy.

h) ÚP nejen že zachovává stávající omezení produkční funkce zemědělské půdy, ale významně je navrhuje k rozšíření – jsou navrženy malé vodní plochy a zatravněná retenční plocha pro zvýšení retence vody v krajině, je doplněn lokální ÚSES, jsou navržena stromořadí a plochy pro krajinnou zeleň.

(2) Z navrženého záboru 72,05 ha zemědělské půdy představuje:

- 0,86 ha ZPF pro dopravní infrastrukturu jako součást veřejné infrastruktury ve veřejném zájmu, plochy jsou nepřemístitelné, neboť jejich poloha je vázána na stávající dopravní infrastrukturu, kterou doplňují
- 0,4 ha ZPF pro technickou infrastrukturu jako součást veřejné infrastruktury ve veřejném zájmu, plocha pro ČOV Z.22 je nepřemístitelná, její řešení je podloženo zpracovanou variantní studií likvidace odpadních vod na území obce
- 32,6 ha ZPF pro rozšíření LC Přehýšov s vydaným ÚR, na ploše Z.12 stojí rozestavěné skladovací haly, Z.13 dosud bez výstavby, plochy tedy nejsou přemístitelné
- 6,92 ha ZPF pro malé vodní plochy pro zvýšení retenční funkce krajiny jako VPO ve veřejném zájmu, plochy nelze přemístit, jejich umístění je vázáno na reliéf krajiny.

Z navrhovaných 72,05 ha ZPF k záboru je tedy plných 40,78 ha ZPF navrženo k záboru ve veřejném zájmu nebo s již vydaným ÚR. ÚP navrhuje zábor 31,27 ha ZPF pro 15 rozvojových ploch bydlení BV, celkem je navrženo 34,23 ha zastavitelných ploch bydlení (i s ostatními pozemky), na kterých může být realizováno až 225 RD pro cca 500 nových obyvatel.

V ÚP je třeba zohlednit polohu obce v rozvojové ose OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR/Německo vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR PK, severním okrajem obce prochází dálnice D5 se sjezdem jako páteř rozvojové osy. Vyhodnocení potřeby rozvojových ploch – viz. kap. k).

Důvodem vymezení zastavitelných ploch bydlení na ZPF v rozsahu 31,3 ha ZPF je požadavek obce, který je prezentován v zadání ÚP: stále v novém ÚP sledovat veškeré zastavitelné plochy BV v ÚPD kromě plochy BV5. Místo plochy BV5 (0,78 ha ZPF) je navržena k rozšíření Z.1 o p.p.č. 4408 k.ú. Přehýšov (0,78 ha ZPF). 31,3 ha zastavitelných ploch bydlení je třeba vnímat jako maximální nabídku možnosti rozvoje území a z tohoto pohledu lze s tímto zábořem ZPF pro bydlení souhlasit a považovat ho za nezbytný a to ve vztahu k venkovskému charakteru území s řídkou zástavbou izolovaných RD v zahradách – viz. kap. k) tohoto odůvodnění ÚP.

(3) ÚP odnímá 1,0 ha orné půdy ve II. třídě ochrany okrajovou částí plochy Z.18 (BV) v Radějovicích, která je plně převzata z ÚPD (BV10). Vzhledem ke značnému rozsahu plochy Z.18 – celkem 2,78 ha ZPF je doporučeno tuto plochu zmenšit mimo kvalitní ZPF II. třídy ochrany. ZPF I. třídy ochrany není navržen k vyjmutí.

(4) ÚP nenavrhuje v území rozvojovou plochu pro obchod nebo skladování na I. ani II. třídě ochrany ZPF. LC Přehýšov je navržen k rozšíření pouze plochami s vydaným ÚR (Z.12, Z.13) se zábořem 32,6 ha ZPF III. – V. třídy ochrany.

(5) ÚP nenavrhuje žádný strategický investiční záměr.

(6) Dešťové vody na zastavitelných a transformačních plochách budou zasakovány nebo zadrženy na pozemku stavby a následně budou využity. Na zabírané zemědělské půdě nebyly provedeny meliorační úpravy. Pro zadržení vody v krajině jsou navrženy malé vodní plochy, stromořadí, plochy krajinné zeleně.

- Pro vyhodnocení ztrát ZPF je zpracována tab. Zábor ZPF v ÚP Přehýšov. V této tabulce je zohledněno zrušení plochy BV5 (0,78 ha) oproti ÚPD a navrácení území zpět k zemědělskému využití – tzn. snížení záboru ZPF na 71,3 ha.

§5 Na základě výše uvedeného zdůvodnění navrženého záboru ZPF v rozsahu 72,05 ha lze konstatovat, že navržená koncepce rozvoje území je dlouhodobě stabilní a výhodná, a to výhradně za předpokladu zmenšení plochy Z.18 (BV) mimo 1 ha ZPF II. třídy ochrany.

Přiložena tabulka:

- * *Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu Přehýšov.*

m) 2 DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

- Tento nový ÚP navazuje na stávající ÚPD (ÚP z r. 2008, změna č.1 z ro. 2013, změna č.2 z r. 2017) a zapracovává téměř veškeré dosud nevyužité rozvojové plochy z této ÚPD. ÚP je zpracován dle zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, a proto je dle § 59 vyhotoven v jednotném standardu ÚPD.
- ÚP navrhuje tyto rozvojové plochy:

Zastavitelné plochy

- Z.1 – plochy bydlení na východním okraji obce – BV
- Z.2 – plocha bydlení na severním okraji obce – střed – BV
- Z.3 – plocha bydlení na severním okraji obce – východní část - BV
- Z.4 – plocha bydlení na severním okraji obce – západní část - BV
- Z.5 – plocha bydlení na severním okraji obce – jihozápadní část - BV
- Z.6 – plocha bydlení na západním okraji obce – BV
- Z.7 – plocha bydlení na jižním okraji obce - BV
- Z.8 – plocha bydlení na východě obce – BV
- Z.9 – plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce – PU
- Z.10 – plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník – DS
- Z.11 – plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od sjezdu z dálnice D5 včetně okružní křižovatky – DS
- Z.12 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U komína - západ – VS
- Z.13 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U komína - východ – VS
- Z.14 – plocha bydlení na severním okraji Bítova – BV
- Z.15 – plocha bydlení na západním okraji Bítova – BV
- Z.16 – plocha bydlení na jižním okraji Bítova – BV
- Z.17 – plocha bydlení na západním okraji Radějovic – BV
- Z.18 – plocha bydlení na jihozápadním okraji Radějovic – BV
- Z.19 – plocha bydlení na jižním okraji Radějovic – BV
- Z.20 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Dioss – jih – VL
- Z.21 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Dioss – západ – VL
- Z.22 – plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění ČOV – TU
- Z.23 – plocha drážní dopravy pro zastávku na železniční trati č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť – DD
- Z.24 – plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice III/2038 - DS

Transformační plochy

- T.1 – plocha bydlení na okraji zemědělského areálu na východě obce – BV
- T.2 – plocha silniční dopravy pro parkoviště v areálu fotbalového hřiště v obce – DS
- T.3 – plocha bydlení na jihozápadním okraji obce – BV

Plochy změn v krajině

- K.1 – plocha zeleně podél severního břehu Přehýšovského rybníka jako optická a hluková clona – ZK
- K.2 – plocha smíšená krajinná v lokalitě Kravín u Přehýšovského rybníka – MU.s
- K.3 – plocha smíšená krajinná pro retenční trvale zatravněnou plochu na Vejprnickém potoce včetně účelové komunikace s cyklotrasou – MU.zo
- K.4 – plocha smíšená krajinná pro zatravnění orné půdy v OP vodního zdroje – MU.zw

- K.5 – vodní plocha na Lučním potoce západně od obce – WU
- K.6 – vodní plocha na Lučním potoce východně od obce – WU
- K.7 – vodní plocha na Vejprnickém potoce při severní hranici území obce – WU
- K.8 – plocha zeleně podél levého břehu Vejprnického potoka – ZK
- K.9 – plochy lesní na vybraných nevyužitých pozemcích firmy Dioss, a.s. – LU
- K.10 – vodní plocha - retenční nádrž na severním okraji obce - WU

- Na lesní půdě leží nové zastavitelné plochy Z.20 (VL) a Z.21 (VL) pro rozšíření areálu Dioss.
- V letech 1964 – 2020 nebyl areál Dioss součástí správního území obce Přehýšov. Toto území bylo řešeno v ÚP Nýřany bez rozvoje – stabilizováno zastavěné území VL-stav uprostřed lesa. Požadavek rozvoje areálu Dioss je zcela nový, v ÚP Nýřany nebyl navržen.
- Navržené plochy Z.20 (VL) a Z.21 (VL) zabírají tento rozsah lesní půdy na pozemcích v k.ú. Přehýšov:

Z.20:	p.p.č. 4988	3,33 ha
	p.p.č. 4989	1,23 ha

celkem		4,56 ha
--------	--	---------

Z.21:	p.p.č. 4981	1,44 ha
-------	-------------	---------

celkem		1,44 ha
--------	--	---------

Celkem Z.20 a Z.21: 6,0 ha PUPFL

- Důvodem pro navrhované vynětí výše uvedených pozemků z PUPFL je soukromý zájem majitele stávajícího plně funkčního výrobního závodu na rozšíření svého areálu pro možnost výstavby nové výrobní haly. Stávající areál Dioss vznikl historicky v místě bývalého hlubinného lomu. V těsném sousedství zástavby areálu jsou uprostřed lesního porostu roztroušené nevyužívané pozemky po demolovaných budovách včetně velkého množství dnes nepotřebných účelových komunikací. Žadatel o rozvojové plochy Z.20 (VL) a Z.21 (VL) si je vědom závažnosti navrženého záboru PUPFL o celkové rozloze 6,0 ha, a proto zároveň se svým požadavkem na zastavitelné plochy Z.20 (VL) a Z.21 (VL) navrhl zalesnění těchto dnes nefunkčních nepotřebných pozemků ostatních ploch, které ve svém důsledku rozdrobují okolní lesní porosty a významně snižují ekologickou stabilitu lesa. ÚP proto navrhuje jako kompenzaci za zábor lesa plochami Z.20 a Z.21 plochu změn v krajině K.9 (LU) pro zalesnění těchto pozemků v k.ú. Přehýšov:

p.p.č.	rozloha v ha
4986	0,33
4990	0,14
4991	1,17
4992	0,07
st. 458	0,05
st. 461	0,04
4999	0,61
4984	0,32
st. 456	0,83
st. 459	0,44
st. 464	0,93
st. 465	0,08
5007	0,10

st. 462	0,01
st. 463	0,06
4966	0,05
4969	0,11
4970	0,54
4982	0,03
st. 460	0,009
4902	0,49
Celkem	6,409

- Navrhovaný zábor PUPFL plochami Z.20 (VL) a Z.21 (VL) v celkovém rozsahu 6,0 ha je tedy kompenzován zalesněním 6,4 ha ostatních ploch. Navrženým komplexním řešením dojde ke scelení lesního porostu, a zároveň budou napříměny hranice areálu Dioss a bude vytvořena dostatečná plocha pro rozšíření výrobního areálu novou halou.
- Do vzdálenosti 30 m od okraje lesa jsou navrženy pouze výše uvedené zastavitelné plochy Z.20 (VL) a Z.21 (VL).

n) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Doplní pořizovatel

o) POSOUZENÍ SOULADU ÚP S JEDNOTNÝM STANDARDEM

- * Tento ÚP je zpracovaný dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, a proto je dle § 59 zpracován v jednotném standardu ÚPD v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., v platném znění.
- * Veškeré standardizované jevy ÚP jsou zpracovány dle požadavků na jejich datovou strukturu v prostředí GIS dle jednotného standardu ÚPD – příloha č.10 k vyhl. č. 157/2024 Sb., v platném znění k 31.12.2025.
- * Rovněž i grafické vyjádření veškerých standardizovaných jevů ÚP s výjimkou ploch RZV jsou zpracovány dle požadavků jednotného standardu ÚPD – příloha č. 12 k vyhl. č. 157/2024 Sb., v platném znění k 31.12.2025.
- * Grafické vyjádření ploch RZV ÚP je zpracováno přesně dle požadavků jednotného standardu ÚPD – příloha č. 13 k vyhl. č. 157/2024 Sb., v platném znění k 31.12.2025.

II. Grafická část - Návrh, část odůvodnění:

v.č.1 Koordinační výkres	M 1:10 000
v.č.2 Širší vztahy	M 1:50 000
v.č.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	M 1:10 000

POUČENÍ:

Proti Územnímu plánu Přehýšov vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád), ve znění pozdějších předpisů.

.....
Michaela Fialová
Starostka obce

.....
Bc. Petr Vidršperk, DiS
Místostarosta obce

SEZNAM ZKRATEK:

ČOV – čistírna odpadních vod
 ČR – Česká republika
 DO – dotčený orgán
 DPR – doplňující průzkumy a rozborů
 FVE – fotovoltaická elektrárna
 k.ú. – katastrální území
 KoPÚ – komplexní pozemkové úpravy
 KN – katastr nemovitostí
 KÚ PK – Krajský úřad Plzeňského kraje
 LBC – lokální biocentrum
 LBK – lokální biokoridor
 LC – logistické centrum
 OP – ochranné pásmo
 ORP – obec s rozšířenou působností
 OÚ – obecní úřad
 OŽP – odbor životního prostředí
 ORR – odbor regionálního rozvoje
 p. p. č. – popisné parcelní číslo
 PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa
 PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1,2,3,4,5,6,7 a změn č.9,8
 RD – rodinný dům
 ÚAP – územně analytické podklady
 ÚP – územní plán
 ÚPD – územně plánovací dokumentace
 ÚSES – územní systém ekologické stability
 VN – elektrické vedení – vysoké napětí
 VPS – veřejně prospěšné stavby
 VPO – veřejně prospěšná opatření
 VKP – významný krajinný prvek
 ZPF – zemědělský půdní fond
 ZO – zastupitelstvo obce
 ZÚ – zastavěné území
 ZVN – zvláště vysoké napětí
 ZÚR PK – Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č.1,2,3,4

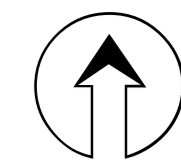
Zábor zemědělského půdního fondu v ÚP Přehýšov

str. 1

Rozvojové plochy, navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm.g)
		I.	II.	III.	IV.	V.					
Zastavitelné a transformační plochy											
Bydlení (B)											
Z.1, BV*	0,9940			0,9940							NE
Z.1, BV	0,7840			0,7840							NE
Z.2, BV*	5,7481			2,9015	2,8466						NE
Z.3, BV*	1,7076			1,5054	0,2022						NE
Z.4, BV*	0,7047			0,7047							NE
Z.5, BV*	1,7965			1,7965							NE
Z.6, BV*	5,0567			5,0567							NE
Z.7, BV*	6,5463			6,5463							NE
Z.8, BV	0,1821			0,1821							NE
Z.14, BV*	1,6601			0,0392		1,6209					NE
Z.15, BV*	0,4890			0,4890							NE
Z.16, BV*	1,3517			1,3517							NE
Z.17, BV*	1,0980			1,0980							NE
Z.18, BV*	2,7759		0,9967	1,7792							NE
Z.19, BV*	0,1345			0,1345							NE
T.3, BV	0,2420			0,2420							NE
Σ B	31,2712		0,9967	25,6048	3,0488	1,6209					
Dopravní infrastruktura (D)											
Z.10, DS	0,3163			0,2845	0,0318						NE
Z.11, DS*	0,3330			0,3330							NE
Z.23, DD	0,2102				0,2102						
Σ D	0,8595			0,6175	0,2420						
Technická infrastruktura (T)											
Z.22, TU*	0,4016			0,4016							NE
Σ T	0,4016			0,4016							
Výroba a skladování (V)											
Z.12, VS*	26,5020			13,8007	12,1593	0,5420					NE
Z.13, VS*	6,0992			0,4122	5,6870						NE
Σ V	32,6012			14,2129	17,8463	0,5420					
Σ zastavitelné a transformační plochy	65,1335		0,9967	40,8368	21,1371	2,1629					

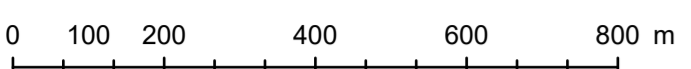
Rozvojové plochy, navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm.g)
		I.	II.	III.	IV.	V.					
Plochy změn v krajině											
K.5,WU*	3,0149			3,0149							
K.6, WU*	3,0035			2,8714	0,1321						
K.7, WU*	0,8115			0,0059	0,8056						
K.10, WU	0,0866				0,0866						
Σ plochy změn v krajině	6,9165			5,8922	1,0243						
ΣΣ zastavitelné a transformační plochy, plochy změn v krajině	72,0500		0,9967	46,7290	22,1614	2,1629					
Rušené plochy											
Zastavitelné plochy											
Bydlení (B)											
BV5	-0,7819				-0,7720	-0,0099					
Σ B	-0,7819				-0,7720	-0,0099					
Σ rušené plochy	-0,7819				-0,7720	-0,0099					
ΣΣ zastavitelné a transformační plochy, plochy změn v krajině, rušené plochy	71,2681		0,9967	46,7290	21,3894	2,1530					

* převzato z předchozí ÚPD



ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV

Návrh



SEZNAM ČÁSTÍ ÚP S PRVKY REGULÁČNÍHO PLÁNU

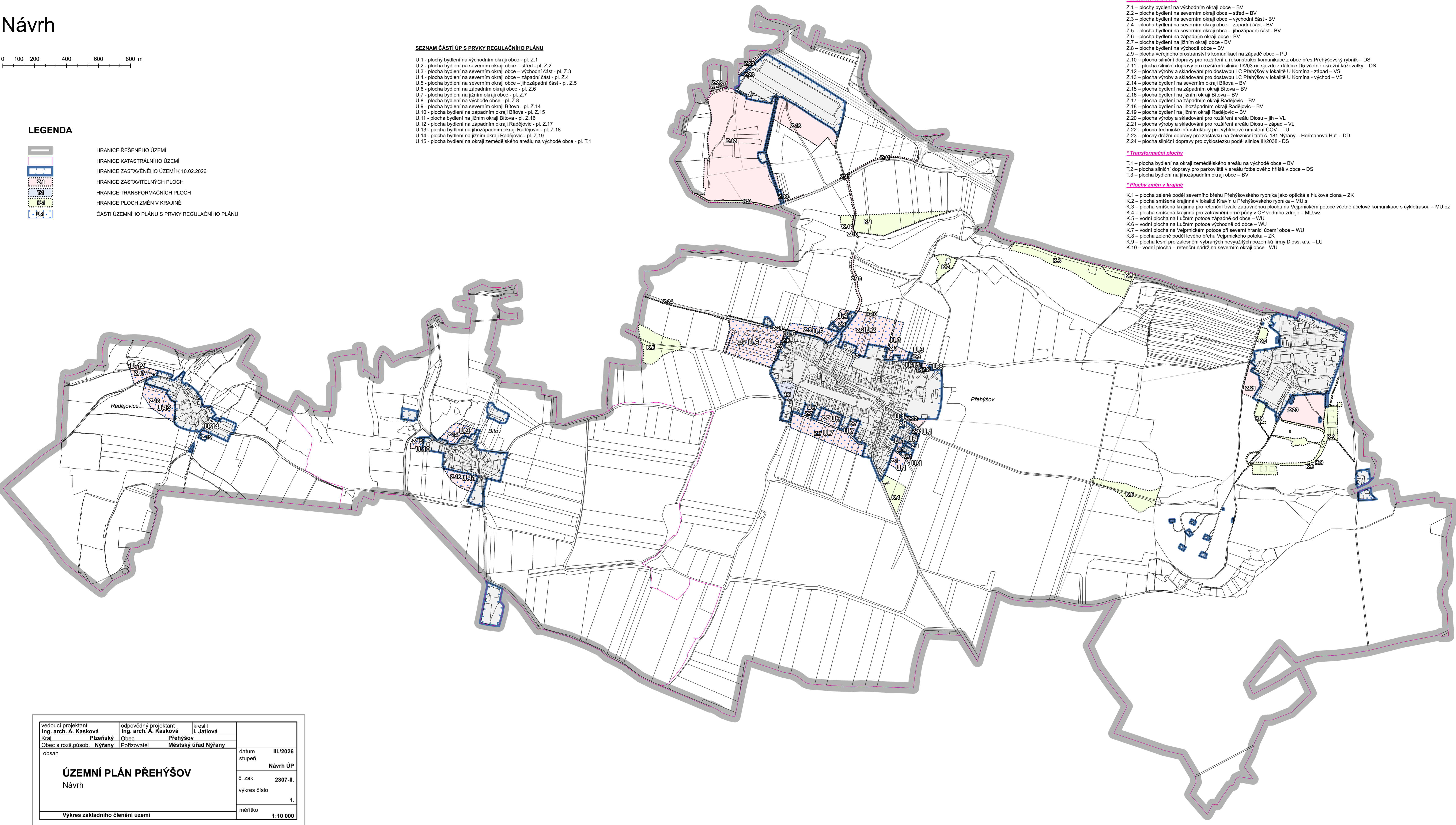
- U.1 - plochy bydlení na východním okraji obce - pl. Z.1
- U.2 - plocha bydlení na severním okraji obce - střed - pl. Z.2
- U.3 - plocha bydlení na severním okraji obce - východní část - pl. Z.3
- U.4 - plocha bydlení na severním okraji obce - západní část - pl. Z.4
- U.5 - plocha bydlení na severním okraji obce - jihzápadní část - pl. Z.5
- U.6 - plocha bydlení na západním okraji obce - pl. Z.6
- U.7 - plocha bydlení na jižním okraji obce - pl. Z.7
- U.8 - plocha bydlení na východě obce - pl. Z.8
- U.9 - plocha bydlení na severním okraji Blitova - pl. Z.14
- U.10 - plocha bydlení na západním okraji Blitova - pl. Z.15
- U.11 - plocha bydlení na jižním okraji Blitova - pl. Z.16
- U.12 - plocha bydlení na západním okraji Radějovic - pl. Z.17
- U.13 - plocha bydlení na jihzápadním okraji Radějovic - pl. Z.18
- U.14 - plocha bydlení na jižním okraji Radějovic - pl. Z.19
- U.15 - plocha bydlení na okraji zemědělského areálu na východě obce - pl. T.1

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 10.02.2026
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- HRANICE TRANSFORMAČNÍCH PLOCH
- HRANICE PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ
- ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULÁČNÍHO PLÁNU

SEZNAM ROZVOJOVÝCH PLOCH

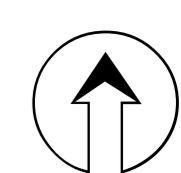
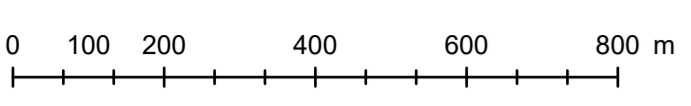
- * Zastavitelné plochy**
 - Z.1 - plochy bydlení na východním okraji obce - BV
 - Z.2 - plocha bydlení na severním okraji obce - střed - BV
 - Z.3 - plocha bydlení na severním okraji obce - východní část - BV
 - Z.4 - plocha bydlení na severním okraji obce - západní část - BV
 - Z.5 - plocha bydlení na severním okraji obce - jihzápadní část - BV
 - Z.6 - plocha bydlení na západním okraji obce - BV
 - Z.7 - plocha bydlení na jižním okraji obce - BV
 - Z.8 - plocha bydlení na východě obce - BV
 - Z.9 - plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce - PU
 - Z.10 - plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník - DS
 - Z.11 - plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od jezdce z dálnice D5 včetně okružní křižovatky - DS
 - Z.12 - plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U Komína - západ - VS
 - Z.13 - plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U Komína - východ - VS
 - Z.14 - plocha bydlení na severním okraji Blitova - BV
 - Z.15 - plocha bydlení na západním okraji Blitova - BV
 - Z.16 - plocha bydlení na jižním okraji Blitova - BV
 - Z.17 - plocha bydlení na jihzápadním okraji Radějovic - BV
 - Z.18 - plocha bydlení na jihzápadním okraji Radějovic - BV
 - Z.19 - plocha bydlení na jižním okraji Radějovic - BV
 - Z.20 - plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Diosu - jih - VL
 - Z.21 - plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Diosu - západ - VL
 - Z.22 - plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění COU - TU
 - Z.23 - plocha drážní dopravy pro zastávku na Železniční trati č. 181 Nýřany - Heřmanova Huť - DD
 - Z.24 - plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice III/2038 - DS
- * Transformační plochy**
 - T.1 - plocha bydlení na okraji zemědělského areálu na východě obce - BV
 - T.2 - plocha silniční dopravy pro parkoviště v areálu fotbalového hřiště v obce - DS
 - T.3 - plocha bydlení na jihzápadním okraji obce - BV
- * Plochy změn v krajině**
 - K.1 - plocha zelené podíle severního břehu Přehýšovského rybníka jako optická a hluková clona - ZK
 - K.2 - plocha smíšená krajinná v lokalitě Kravín u Přehýšovského rybníka - MU s
 - K.3 - plocha smíšená krajinná pro retenční úvalce zatravněnou plochu na Vepřnickém potoce včetně úbočkové komunikace s cyklotrásovou - MU vz
 - K.4 - plocha smíšená krajinná pro zatravnění orné půdy v OP vodního zábrze - MU vz
 - K.5 - vodní plocha na Lučním potoce západně od obce - WU
 - K.6 - vodní plocha na Lučním potoce východně od obce - WU
 - K.7 - vodní plocha na Vepřnickém potoce při severní hranici území obce - WU
 - K.8 - plocha zelené podíle levého břehu Vepřnického potoka - ZK
 - K.9 - plocha lesní pro zalesnění vzhledně nevyužitých pozemků Emu Diosu, a.s. - LU
 - K.10 - vodní plocha - retenční nádrž na severním okraji obce - WU



vedoucí projektant Ing. arch. A. Kasková	odpovědný projektant Ing. arch. A. Kasková	kreslí I. Jablovská	
Kraj Plzeňský	Obec Přehýšov		
Obec s rozš. působ. Nýřany	Požovatelé Městský úřad Nýřany		
obsah	datum III./2026	stupeň Návrh ÚP	
ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV	č. zak. 2307-II	výkres číslo 1.	
Návrh	měřítko 1:10 000		
Výkres základního členění území			

ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV

Návrh



SEZNAM ROZVOJOVÝCH PLOCH

* Zastavitelné plochy

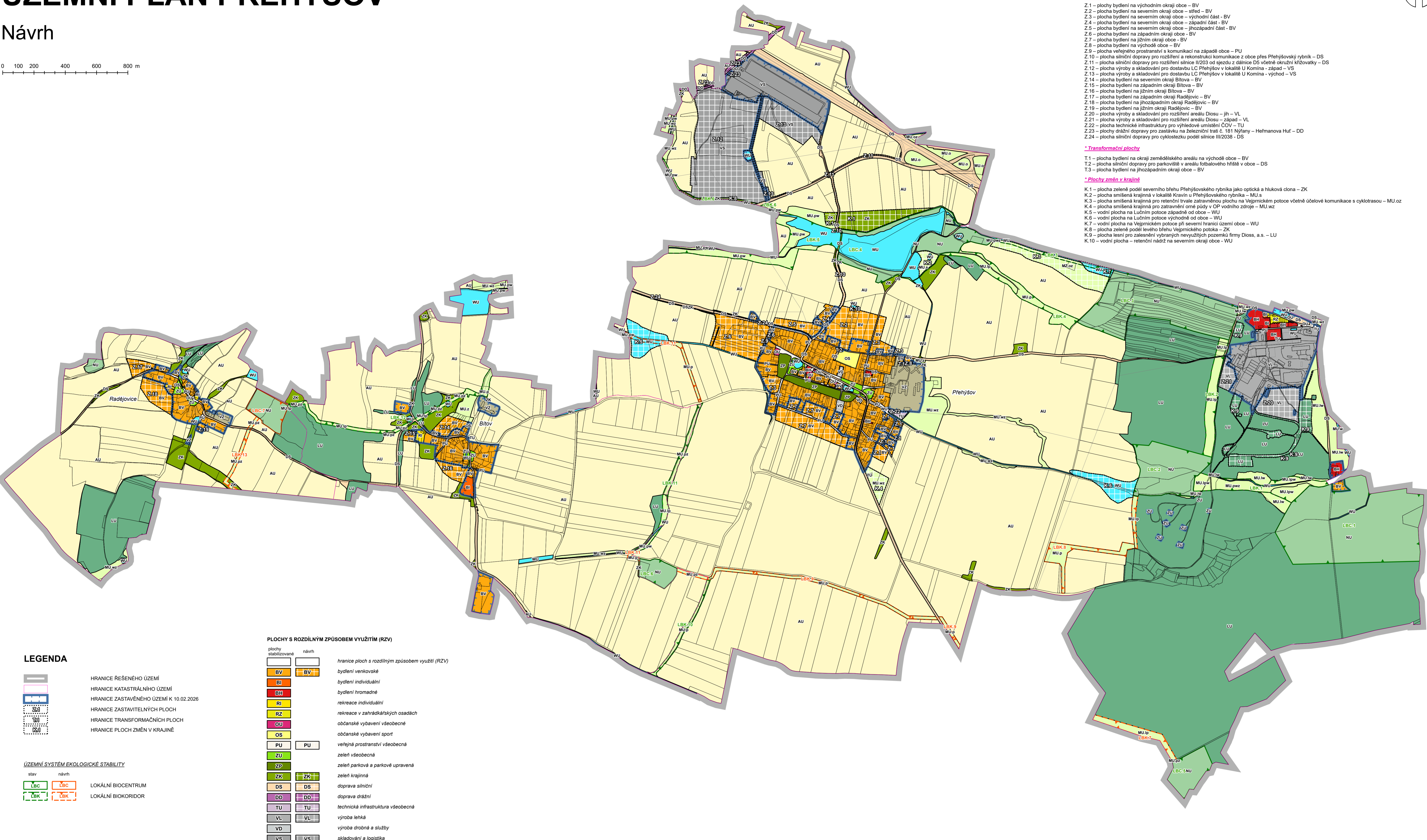
- Z.1 – plochy bydlení na východním okraji obce – BV
- Z.2 – plocha bydlení na severním okraji obce – střed – BV
- Z.3 – plocha bydlení na severním okraji obce – východní část - BV
- Z.4 – plocha bydlení na severním okraji obce – západní část - BV
- Z.5 – plocha bydlení na severním okraji obce – jihzápadní část - BV
- Z.6 – plocha bydlení na západním okraji obce - BV
- Z.7 – plocha bydlení na jižním okraji obce - BV
- Z.8 – plocha bydlení na východě obce - BV
- Z.9 – plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce – PU
- Z.10 – plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník – DS
- Z.11 – plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/202 od spoje z ulice DS včetně okružní křižovatky – DS
- Z.12 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U Komina - západ – VS
- Z.13 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U Komina - východ – VS
- Z.14 – plocha bydlení na severním okraji Bítova – BV
- Z.15 – plocha bydlení na západním okraji Bítova – BV
- Z.16 – plocha bydlení na jižním okraji Bítova – BV
- Z.17 – plocha bydlení na západním okraji Radějovic – BV
- Z.18 – plocha bydlení na jihzápadním okraji Radějovic – BV
- Z.19 – plocha bydlení na jižním okraji Radějovic – BV
- Z.20 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Diosu – jih – VL
- Z.21 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Diosu – západ – VL
- Z.22 – plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění ČOV – TU
- Z.23 – plochy drážní dopravy pro zastávku na železniční trati č. 181 Nýřany – Heřmanova Huf – DD
- Z.24 – plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice III/2038 - DS

* Transformační plochy

- T.1 – plocha bydlení na okraji zemědělského areálu na východě obce – BV
- T.2 – plocha silniční dopravy pro parkoviště v areálu fotbalového hřiště v obce – DS
- T.3 – plocha bydlení na jihzápadním okraji obce – BV

* Plochy změn v krajině

- K.1 – plocha zelené podíli severního břehu Přehýšovského rybníka jako optická a hluková člna – ZK
- K.2 – plocha smíšená krajinná v lokalitě Křavín u Přehýšovského rybníka – MU s
- K.3 – plocha smíšená krajinná pro retenční tvale zatravněnou plochu na Vejpicím potoce včetně účelové komunikace s cyklostezou – MU sz
- K.4 – plocha smíšená krajinná pro zatravnění orné půdy v OP vodního zdroje – MU wz
- K.5 – vodní plocha na Lučním potoce západně od obce – WU
- K.6 – vodní plocha na Lučním potoce východně od obce – WU
- K.7 – vodní plocha na Vejpicím potoce při severní hranici území obce – WU
- K.8 – plocha zelené podíli levého břehu Vejpicického potoka – ZK
- K.9 – plocha lesní pro zatežení vybraných nevyužitých pozemků firmy Dios, a. s. – LU
- K.10 – vodní plocha – retenční nádrž na severním okraji obce - WU



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 10.02.2026
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- HRANICE TRANSFORMAČNÍCH PLOCH
- HRANICE PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- stav návrh
- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
- LOKÁLNÍ BIODORIDOR

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)

- | plachy stabilizované | návrh | hranice ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) |
|----------------------|-------|--|
| BV | BV | bydlení venkovské |
| BI | BI | bydlení individuální |
| BD | BD | bydlení hromadné |
| RI | RI | rekreace individuální |
| RZ | RZ | rekreace v zahradě/skrajích osadách |
| OU | OU | občanské vybavení všeobecné |
| OS | OS | občanské vybavení sport |
| PU | PU | veřejné prostranství všeobecné |
| ZU | ZU | zeleň všeobecná |
| ZP | ZP | zeleň parková a parkové upravené |
| ZK | ZK | zeleň krajinná |
| DS | DS | doprava silniční |
| DD | DD | doprava drážní |
| TU | TU | technická infrastruktura všeobecná |
| VL | VL | výroba lehká |
| VD | VD | výroba drobná a služby |
| VS | VS | skladování a logistika |
| VZ | VZ | výroba zemědělská a lesnická |
| WU | WU | vodní a vodo hospodářské všeobecné |
| AU | AU | zemědělské všeobecné |
| LU | LU | lesní všeobecné |
| NU | NU | přírodní všeobecné |
| MU | MU | smíšená krajinná všeobecná |

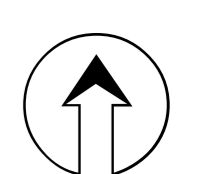
s využitím dle kombinace notací
Z - zelená estetická
O - občanské vybavení území
P - přírodní prvky
S - sportovní využití
W - vodo hospodářské záměry
Z - zemědělské estetizace

vedoucí projektant Ing. arch. A. Kasková	odpovědný projektant Ing. arch. A. Kasková	kreslí I. Jatlíková	
Kraj. Píseňský	Obec. Přehýšov		
Obec s rozš.působ. Nýřany	(pořizovatel)	Městský úřad Nýřany	
obsah			datum III./2026
ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV Návrh			Návrh ÚP
			č. zak. 2307-II.
Hlavní výkres			výkres číslo 2.
			měřítko 1:10 000

ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV

Návrh

0 100 200 400 600 800 m



SEZNAM PLOCH PRO VEŘEJNÉ PROSPŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACI

VPS dopravní infrastruktury

VD 1 – plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník – pl. Z.10
VD 2 – plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od sjezdu z dálnice D5 včetně okružní křižovatky – pl. Z.11
VD 3 – plochy širší dopravy pro zastávku na železniční trati č. 161 Nýřany – Helmanova Huť – pl. Z.23
VD 4 – plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice II/2038 – pl. Z.24
VD 5 – plocha silniční dopravy pro parkoviště v areálu fotbalového hřiště v obce – pl. T.2

VPS technické infrastruktury

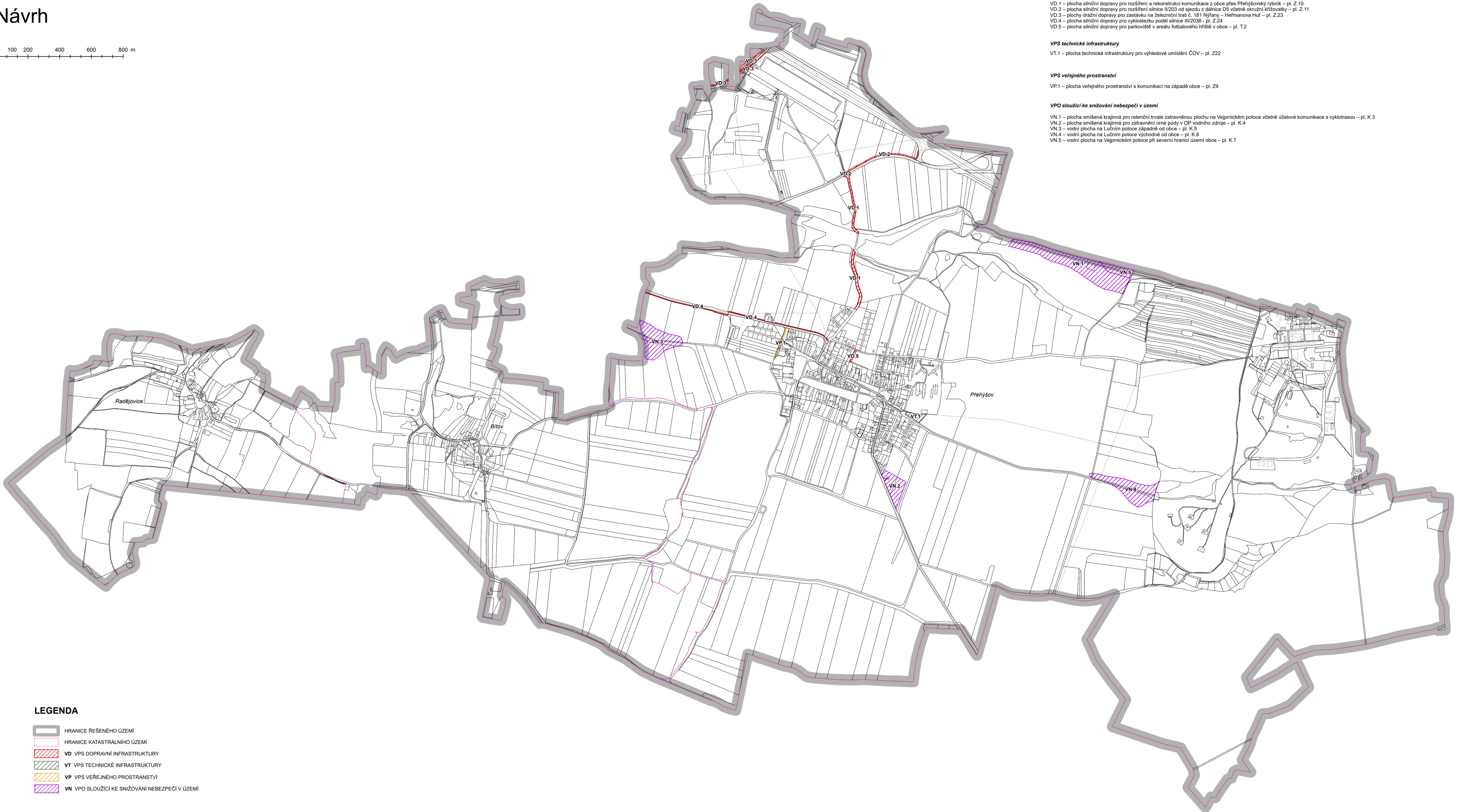
VT.1 – plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění ČOV – pl. Z.22

VPS veřejného prostranství

VP.1 – plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce – pl. Z.9

VPO sloužící ke snížení nebezpečí v území

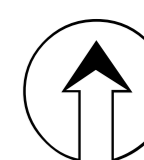
VN 1 – plocha smíšená krajinná pro retenční trvale zatravněnou plochu na Vejprnickém potoce včetně úložné komunikace s cyklostezou – pl. K.3
VN 2 – plocha smíšená krajinná pro zatravnění orné půdy v OP vodního zdroje – pl. K.4
VN 3 – vodní plocha na Lučním potoce západně od obce – pl. K.5
VN 4 – vodní plocha na Lučním potoce východně od obce – pl. K.6
VN 5 – vodní plocha na Vejprnickém potoce při severní hranici území obce – pl. K.7



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- VD VPS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- VT VPS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- VP VPS VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
- VN VPO SLOUŽÍCÍ KE SNÍŽOVÁNÍ NEBEZPEČÍ V ÚZEMÍ

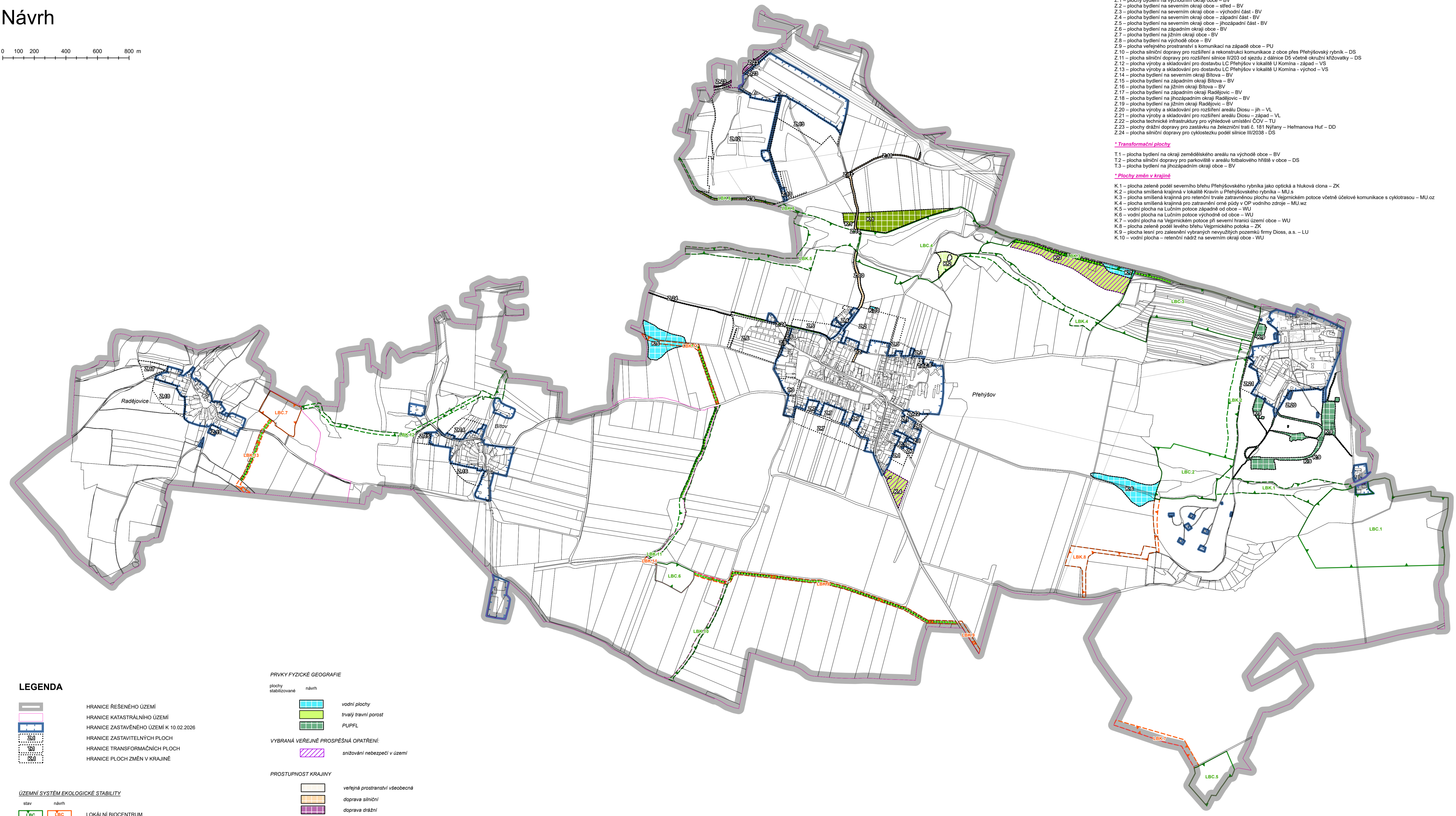
vedoucí projektant Ing. arch. A. Kasková	odpovědný projektant Ing. arch. A. Kasková	kreslil I. Jatllová	
Kraj Píseňský	Obec Přehýšov		
Obec s rozš. působ. Nýřany	Polizovatel Městský úřad Nýřany		
obsah		datum III./2026	stupeň Návrh ÚP
ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV		č. zak. 2307-II.	výkres číslo 3.
Návrh		měřítko 1:10 000	
Výkres veřejně prospšných staveb, opatření a asanací			



ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV

Návrh

0 100 200 400 600 800 m



SEZNAM ROZVOJOVÝCH PLOCH

- * Zastavitelné plochy**
 - Z.1 – plochy bydlení na východním okraji obce – BV
 - Z.2 – plocha bydlení na severním okraji obce – střed – BV
 - Z.3 – plocha bydlení na severním okraji obce – východní část - BV
 - Z.4 – plocha bydlení na severním okraji obce – západní část - BV
 - Z.5 – plocha bydlení na severním okraji obce – jihozápadní část - BV
 - Z.6 – plocha bydlení na západním okraji obce - BV
 - Z.7 – plocha bydlení na jižním okraji obce - BV
 - Z.8 – plocha bydlení na východě obce – BV
 - Z.9 – plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce – PU
 - Z.10 – plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník – DS
 - Z.11 – plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od jezdce z dálnice D5 včetně okružní křižovatky – DS
 - Z.12 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U Komina - západ – VS
 - Z.13 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U Komina - východ – VS
 - Z.14 – plocha bydlení na severním okraji Bilova – BV
 - Z.15 – plocha bydlení na západním okraji Bilova – BV
 - Z.16 – plocha bydlení na jižním okraji Bilova – BV
 - Z.17 – plocha bydlení na západním okraji Radějovic – BV
 - Z.18 – plocha bydlení na jihozápadním okraji Radějovic – BV
 - Z.19 – plocha bydlení na jižním okraji Radějovic – BV
 - Z.20 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Diosu – jih – VL
 - Z.21 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Diosu – západ – VL
 - Z.22 – plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění CCV – TU
 - Z.23 – plochy drážní dopravy pro zastávku na železniční trati č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť – DD
 - Z.24 – plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice III/2038 - DS
- * Transformační plochy**
 - T.1 – plocha bydlení na okraji zemědělského areálu na východě obce – BV
 - T.2 – plocha silniční dopravy pro parkoviště v areálu fotbalového hřiště v obce – DS
 - T.3 – plocha bydlení na jihozápadním okraji obce – BV
- * Plochy změn v krajině**
 - K.1 – plocha zelené podíle severního břehu Přehýšovského rybníka jako optická a hluková clona – ZK
 - K.2 – plocha smíšená krajinná v lokalitě Kravín u Přehýšovského rybníka – MU s
 - K.3 – plocha smíšená krajinná pro retenční úvalce zatravněnou plochu na Vepřnickém potoce včetně úbočové komunikace s cyklotrasou – MU oz
 - K.4 – plocha smíšená krajinná pro zatravnění orní půdy v OP vodního zápru – MU vz
 - K.5 – vodní plocha na Lučim potoce západně od obce – WU
 - K.6 – vodní plocha na Lučim potoce východně od obce – WU
 - K.7 – vodní plocha na Vepřnickém potoce při severní hranici území obce – WU
 - K.8 – plocha zelené podíle levého břehu Vepřnického potoka – ZK
 - K.9 – plocha lesní pro zalesnění vylepšených nevyužitých pozemků Frmy Dios, a.s. – LU
 - K.10 – vodní plocha – retenční nádrž na severním okraji obce - WU

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 10.02.2026
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- HRANICE TRANSFORMAČNÍCH PLOCH
- HRANICE PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

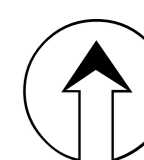
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- stav návrh
- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
- LOKÁLNÍ BIKORIDOR

PRVKY FYZIKÉ GEOGRAFIE

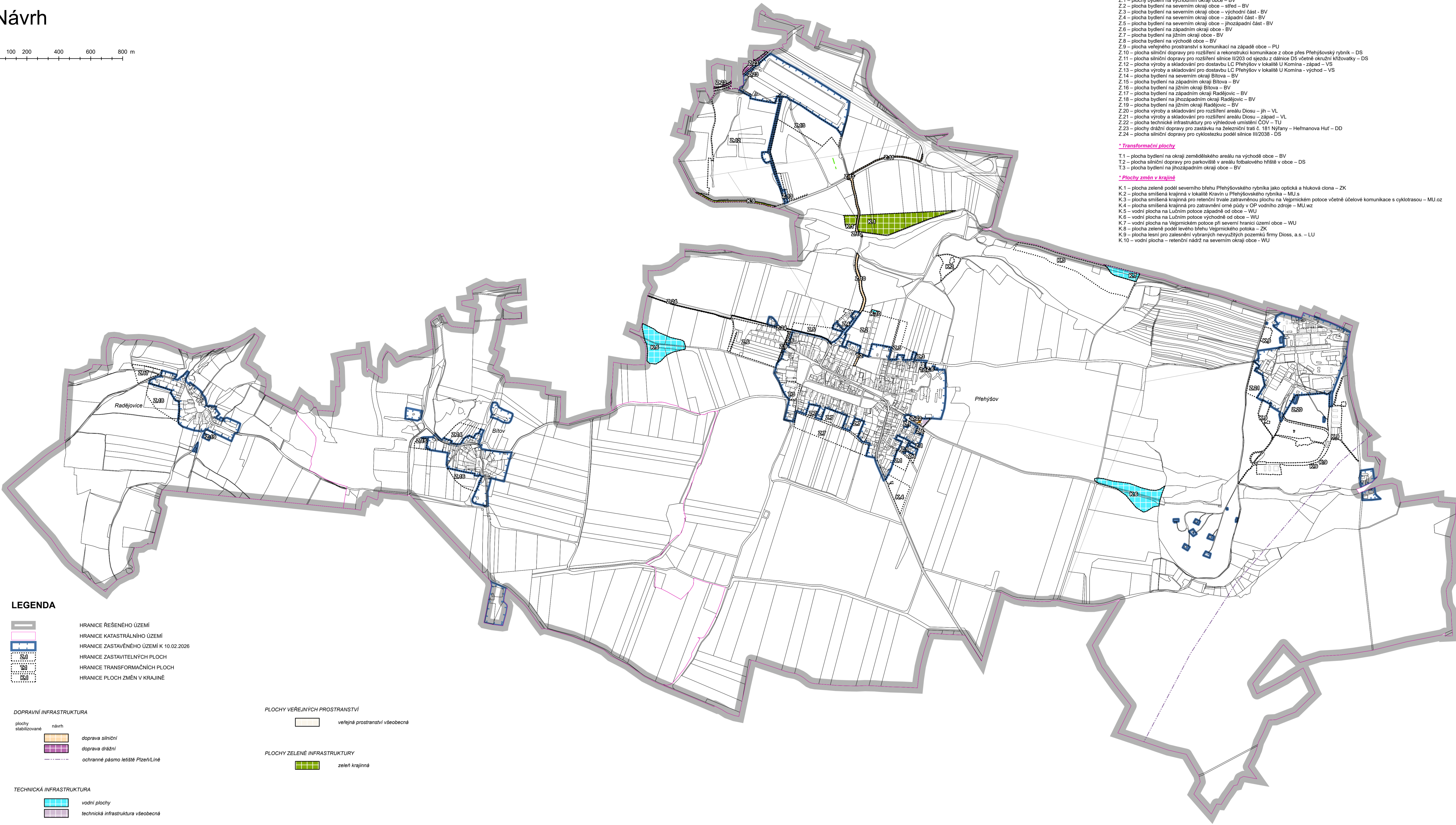
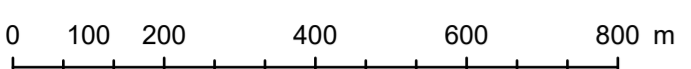
- plochy stabilizované návrh
- vodní plochy
- trvalý travní porost
- PUFPL
- VYBRANÁ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ:
 - snížení nebezpečí v území
- PROSTUPNOST KRAJINY
 - veřejná prostranství všeobecná
 - doprava silniční
 - doprava drážní
- REKREAČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ
 - smíšené krajinné - sportovní využití
- OSTATNÍ OPATŘENÍ
 - stromoradi
 - zeleň krajinná

vedoucí projektant Ing. arch. A. Kasková	odpovědný projektant Ing. arch. A. Kasková	kreslil I. Jatllová	
Kraj Píseňský	Obec Přehýšov	Městský úřad Nýřany	
Obec s rozš.působ. Nýřany	Polizovatel	Městský úřad Nýřany	
obsah			datum III./2026
ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV Návrh			stupeň Návrh ÚP
			č. zak. 2307-IL
			výkres číslo 4.
Výkres koncepce krajiny			měřítko 1:10 000



ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV

Návrh



SEZNAM ROZVOJOVÝCH PLOCH

* Zastavitelné plochy

- Z.1 – plochy bydlení na východním okraji obce – BV
- Z.2 – plocha bydlení na severním okraji obce – střed – BV
- Z.3 – plocha bydlení na severním okraji obce – východní část - BV
- Z.4 – plocha bydlení na severním okraji obce – západní část - BV
- Z.5 – plocha bydlení na severním okraji obce – jihozápadní část - BV
- Z.6 – plocha bydlení na západním okraji obce - BV
- Z.7 – plocha bydlení na jižním okraji obce - BV
- Z.8 – plocha bydlení na východě obce – BV
- Z.9 – plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce – PU
- Z.10 – plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník – DS
- Z.11 – plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od jezdce z dálnice D5 včetně okružní křižovatky – DS
- Z.12 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U Komína - západ – VS
- Z.13 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U Komína - východ – VS
- Z.14 – plocha bydlení na severním okraji Blatova – BV
- Z.15 – plocha bydlení na západním okraji Blatova – BV
- Z.16 – plocha bydlení na jižním okraji Blatova – BV
- Z.17 – plocha bydlení na západním okraji Radějovic – BV
- Z.18 – plocha bydlení na jihozápadním okraji Radějovic – BV
- Z.19 – plocha bydlení na jižním okraji Radějovic – BV
- Z.20 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Diosu – jih – VL
- Z.21 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Diosu – západ – VL
- Z.22 – plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění ČOV – TU
- Z.23 – plochy drážní dopravy pro zastávku na železniční trati č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť – DD
- Z.24 – plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice III/2038 - DS

* Transformační plochy

- T.1 – plocha bydlení na okraji zemědělského areálu na východě obce – BV
- T.2 – plocha silniční dopravy pro parkoviště v areálu fotbalového hřiště v obce – DS
- T.3 – plocha bydlení na jihozápadním okraji obce – BV

* Plochy změn v krajině

- K.1 – plocha zeleně podél severního břehu Přehýšovského rybníka jako optická a hluková clona – ZK
- K.2 – plocha smíšená krajinná v lokalitě Kravín u Přehýšovského rybníka – MU.s
- K.3 – plocha smíšená krajinná pro retenční funkci zatravněnou plochu na Vepřnickém potoce včetně úbočové komunikace s cyklotrasou – MU.vz
- K.4 – plocha smíšená krajinná pro zatravnění orní půdy v OP vodního záprsu – MU.vz
- K.5 – vodní plocha na Lučim potoce západně od obce – WU
- K.6 – vodní plocha na Lučim potoce východně od obce – WU
- K.7 – vodní plocha na Vepřnickém potoce při severní hranici území obce – WU
- K.8 – plocha zeleně podél levého břehu Vepřnického potoka – ZK
- K.9 – plocha lesní pro zalesnění vyloučených nevyužitých pozemků Frmy Dios, a.s. – LU
- K.10 – vodní plocha – retenční nádrž na severním okraji obce - WU

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 10.02.2026
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- HRANICE TRANSFORMAČNÍCH PLOCH
- HRANICE PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

- #### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
- plochy stabilizované
 - návrh
 - doprava silniční
 - doprava drážní
 - ochranné pásmo letišť Píže/Líně

- #### PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- veřejná prostranství všeobecná

- #### PLOCHY ZELENÉ INFRASTRUKTURY
- zelená krajinná

- #### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- vodní plochy
 - technická infrastruktura všeobecná

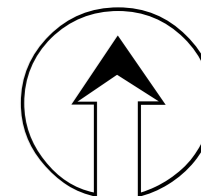
- #### Otvádění a čištní odpadních vod - dle ÚAPo
- čistírna odpadních vod

- #### Zásobování plynem - dle ÚAPo
- VTL plynovod

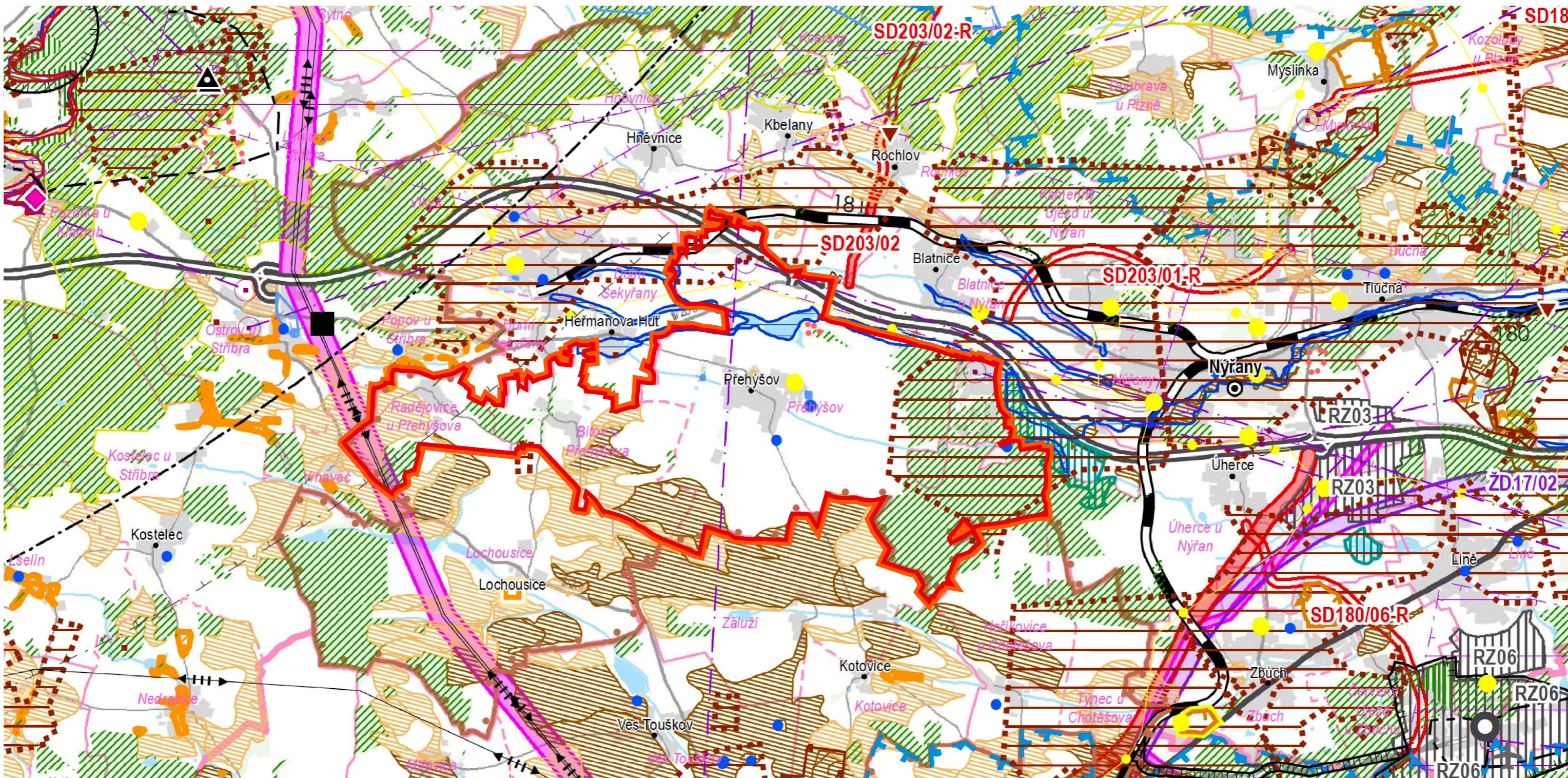
vedoucí projektant Ing. arch. A. Kasková	odpovědný projektant Ing. arch. A. Kasková	kreslil I. Jatllová	datum III./2026
Kraj Pízeňský	Obec Přehýšov	Městský úřad Nýřany	stupeň Návrh ÚP
Obec s rozš.působ. Nýřany	Polizovatel Přehýšov	Městský úřad Nýřany	č. zak. 2307-IL
obsah ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV Návrh			výkres číslo 5.
Výkres koncepce veřejné infrastruktury			měřítko 1:10 000

ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV

Návrh, část odůvodnění



0 875 1 750 3 500 m



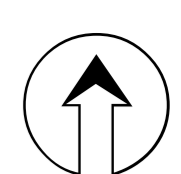
LEGENDA

 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Poznámka

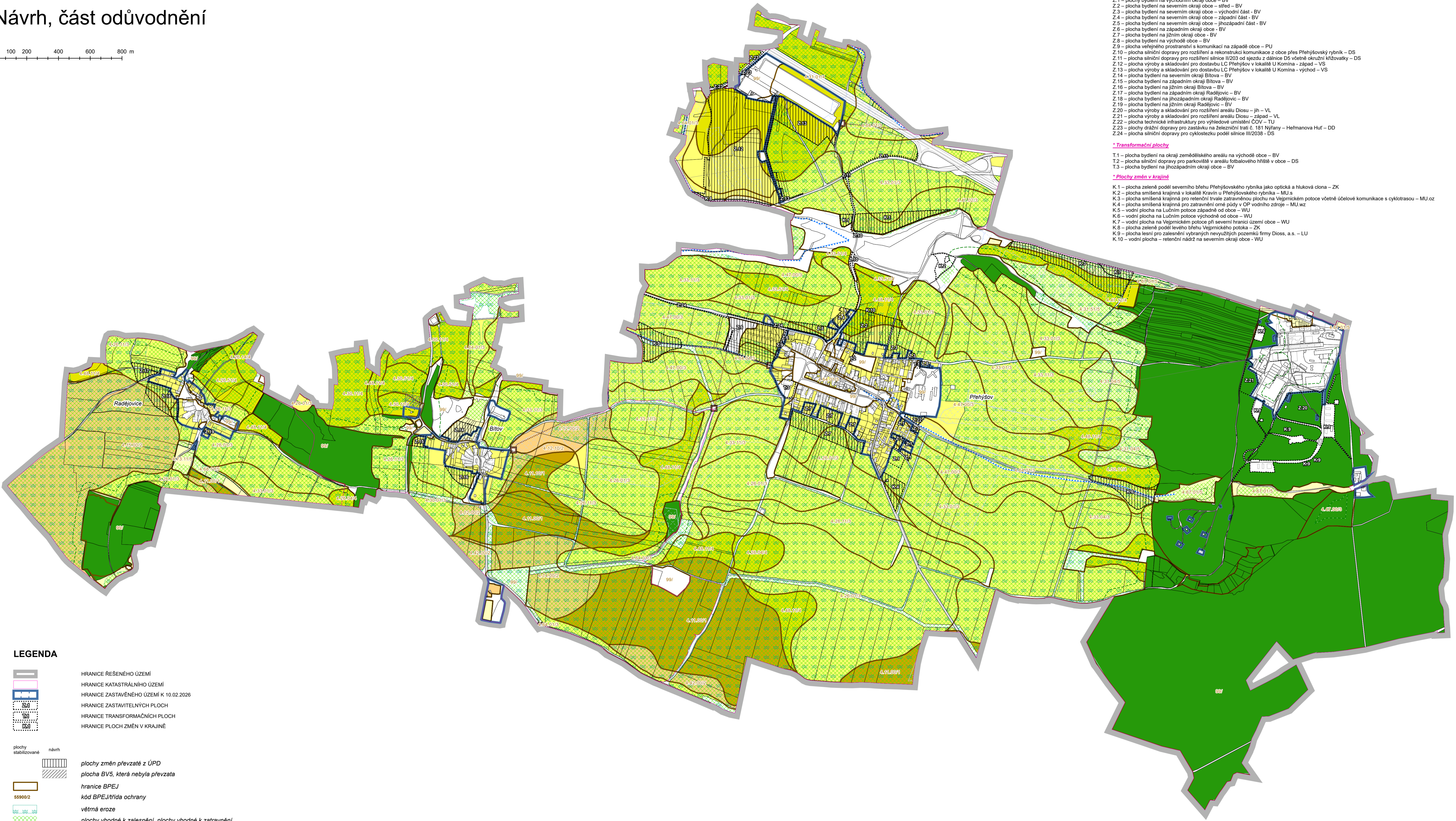
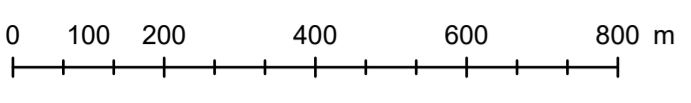
Jako podklad pro v. č. 2 Širší vztahy byl použit výkres č. B1 Koordinační výkres ZÚR PK Úplné znění po vydání aktualizací č. 1, 2, 3 a 4, legenda k podkladu viz. v. č. B1 Koordinační výkres, M 1:100 000 ZÚR PK.

v. č. 2 Širší vztahy
M 1:50 000



ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV

Návrh, část odůvodnění



- SEZNAM ROZVOJOVÝCH PLOCH**
- * Zastavitelné plochy**
- Z.1 – plochy bydlení na východním okraji obce – BV
 - Z.2 – plocha bydlení na severním okraji obce – střed – BV
 - Z.3 – plocha bydlení na severním okraji obce – východní část - BV
 - Z.4 – plocha bydlení na severním okraji obce – západní část - BV
 - Z.5 – plocha bydlení na severním okraji obce – jihzápadní část - BV
 - Z.6 – plocha bydlení na západním okraji obce - BV
 - Z.7 – plocha bydlení na jižním okraji obce - BV
 - Z.8 – plocha bydlení na východě obce – BV
 - Z.9 – plocha veřejného prostranství s komunikací na západě obce – PU
 - Z.10 – plocha silniční dopravy pro rozšíření a rekonstrukci komunikace z obce přes Přehýšovský rybník – DS
 - Z.11 – plocha silniční dopravy pro rozšíření silnice II/203 od jezdce z dálnice D5 včetně okružní křižovatky – DS
 - Z.12 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U Komína - západ – VS
 - Z.13 – plocha výroby a skladování pro dostavbu LC Přehýšov v lokalitě U Komína - východ – VS
 - Z.14 – plocha bydlení na severním okraji Bilova – BV
 - Z.15 – plocha bydlení na západním okraji Bilova – BV
 - Z.16 – plocha bydlení na jižním okraji Bilova – BV
 - Z.17 – plocha bydlení na západním okraji Radějovic – BV
 - Z.18 – plocha bydlení na jihzápadním okraji Radějovic – BV
 - Z.19 – plocha bydlení na jižním okraji Radějovic – BV
 - Z.20 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Diosu – jih – VL
 - Z.21 – plocha výroby a skladování pro rozšíření areálu Diosu – západ – VL
 - Z.22 – plocha technické infrastruktury pro výhledové umístění ČOV – TU
 - Z.23 – plochy drážní dopravy pro zastávku na Železniční trati č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť – DD
 - Z.24 – plocha silniční dopravy pro cyklostezku podél silnice III/2038 - DS
- * Transformační plochy**
- T.1 – plocha bydlení na okraji zemědělského areálu na východě obce – BV
 - T.2 – plocha silniční dopravy pro parkoviště v areálu fotbalového hřiště v obce – DS
 - T.3 – plocha bydlení na jihzápadním okraji obce – BV
- * Plochy změn v krajině**
- K.1 – plocha zelené podíle severního břehu Přehýšovského rybníka jako optická a hluková clona – ZK
 - K.2 – plocha smíšená krajinná v lokalitě Kravín u Přehýšovského rybníka – MU s
 - K.3 – plocha smíšená krajinná pro retenční úvalce zatravněnou plochu na Vepřnickém potoce včetně úbočové komunikace s cyklostezou – MU vz
 - K.4 – plocha smíšená krajinná pro zatravnění orné půdy v OP vodního zápru – MU vz
 - K.5 – vodní plocha na Lučim potoce západně od obce – WU
 - K.6 – vodní plocha na Lučim potoce východně od obce – WU
 - K.7 – vodní plocha na Vepřnickém potoce při severní hranici území obce – WU
 - K.8 – plocha zelené podíle levého břehu Vepřnického potoka – ZK
 - K.9 – plocha lesní pro zalesnění vyloučených pozemků firmy Dios, a.s. – LU
 - K.10 – vodní plocha – retenční nádrž na severním okraji obce - WU

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
 - HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 10.02.2028
 - HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
 - HRANICE TRANSFORMAČNÍCH PLOCH
 - HRANICE PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ
-
- plochy stabilizované
 - plochy změn převzaté z ÚPD
 - plocha BV5, která nebyla převzata
 - hranice BPEJ
 - kód BPEJ/typu ochrany
 - větrná eroze
 - plochy vhodné k zalesnění, plochy vhodné k zatravnění
 - zemědělská půda s třídou ochrany I.
 - zemědělská půda s třídou ochrany II.
 - zemědělská půda s třídou ochrany III.
 - zemědělská půda s třídou ochrany IV.
 - zemědělská půda s třídou ochrany V.
 - účelové komunikace dle KN
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa (kategorie - les hospodářský)
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa (kategorie - les zvláštního určení)
 - revitalizace toku
 - pozemky do vzdálenosti 30 m od krajů lesa
 - hlavní odvodňovací zařízení - bod
 - hlavní odvodňovací zařízení - linie
 - plocha odvodněná

vedoucí projektant Ing. arch. A. Kašková	odpovědný projektant Ing. arch. A. Kašková	kreslí I. Jarošová	
Kraj Přízeňský	Obec Přehýšov		
Obec s rozš. působ. Nýřany	Polizovatel Městský úřad Nýřany		
obsah		datum III./2026	
ÚZEMNÍ PLÁN PŘEHÝŠOV Návrh, část odůvodnění		stupeň Návrh ÚP	
		č. zak. 2307-41	
Vyřezání předpokládaných záborů půdního fondu		výkres číslo 3.	
		měřítko 1:10 000	