

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KVÁSKOVICE

Z Á Z N A M   O   Ú Č I N N O S T I	
označení orgánu, který územní plán vydal:	<b>Zastupitelstvo obce Kváskovice</b>
datum nabytí účinnosti:	15.7.2025
oprávněná úřední osoba pořizovatele: jméno, příjmení, funkce a podpis	<b>Ing. Hana Roudnická</b>
otisk úředního razítka:	

**Změna č.1 územního plánu Kváskovice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR**

**Objednatel.:**

Obec Kváskovice  
Kváskovice 1, 386 01 Strakonice  
Zastoupená: Petr Velíšek, starosta obce

**Pořizovatel:**

Obec Kváskovice  
smluvně zastoupené: zástupce pořizovatele Ing. Hana Roudnická  
Kosmonautů 1262, 386 01 Strakonice

**Zhotovitel:**

OGIVA eu s.r.o.  
Uralská 689/7, Bubeneč, 16000 Praha 6  
IČ: 24774995  
Zastoupený: Ing. Štěpán Janoušek, jednatel  
Autorizovaný architekt: MgA. Štěpán Zápotocký, ČKA 004891  
Spolupráce: Marie Kašparová

# VÝROK

## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

1.a) Vymezení zastavěného území	<b>4</b>
1.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	<b>4</b>
1.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	<b>4</b>
1.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití	<b>6</b>
1.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně	<b>6</b>
1.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	<b>7</b>
1.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit Vymezení veřejně prospěšných staveb je podkladem pro případné vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podle §170 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon)	<b>10</b>
1.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona	<b>11</b>
1.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	<b>11</b>
1.j) Údaje o počtu listů Změny č. 1 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	<b>11</b>
Kapitola 2.	<b>11</b>
Kapitola 3.	<b>11</b>

## TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 1.a)

#### Vymezení zastavěného území

Na konci kapitoly se doplňuje věta: „Aktualizace zastavěného území je k datu 21.12.2023.“

### 1.b)

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

V oddílu **Ochrana hodnot**, Kulturní hodnoty se doplňuje:

„Kulturní památka:

Usedlost č.p.16 – venkovská usedlost“

Název kapitoly „1.c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ se nahrazuje novým názvem:

### „1.c)

#### Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“

Popis zastavitelných ploch se nahrazuje novým zněním:

### Z.1

**současné využití:** orná půda

**navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití:** Smíšené obytné venkovské \_SV

**specifické podmínky pro využití:**

zásobování pitnou vodou a odkanalizování bude řešeno individuálně.

**Limity na ploše:**

vedení VN +OP

vzdálenost 50 m od okraje lesa (OP lesa)

### Z.2

**současné využití:** orná půda

**navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití:**

Smíšené obytné venkovské \_SV

**specifické podmínky pro využití:**

vlhký pozemek, nutno vyřešit odvodnění povrchových vod.

zásobování pitnou vodou a odkanalizování bude řešeno individuálně.

**Limity na ploše:**

vzdálenost 50 m od okraje lesa (OP lesa)

velice okrajově záplavové území

kontakt plochy s LBC

### Z.3a

**současné využití:** orná půda, TTP, zahrada, ostatní plocha/zeleň

**navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití:**

Smíšené obytné venkovské \_SV

Doprava všeobecná \_DU

**specifické podmínky pro využití:**

bude zajištěno napojení jednotlivých pozemků na veřejnou komunikaci

podmíněno zpřístupněním lokality

**Limity na ploše:**

vzdálenost 50 m od okraje lesa (OP lesa)

návrh vedení vodovodního přívodního řadu přes plochu – ve východní části plochy

kontakt plochy s LBK

### **Z.3b**

**současné využití:** orná půda, ostatní plocha/neplodná půda

**navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití:**

Smíšené obytné venkovské \_SV

**Limity na ploše:**

vedení VN +OP

velice okrajově záplavové území

### **Z.4**

**současné využití:** TTP, orná půda

**navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití:**

Smíšené obytné venkovské \_SV

Doprava všeobecná \_DU

**specifické podmínky pro využití:**

bude zajištěno napojení jednotlivých pozemků na veřejnou komunikaci

podmíněno zpřístupněním lokality

bude zachováno alespoň pěší propojení stávající soutkou na náves

**Limity na ploše:**

vedení VN +OP

### **Z.5a**

**současné využití:** orná půda

**navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití:**

Smíšené obytné venkovské \_SV

**Limity na ploše:**

OP silnice III.tř.

### **Z.5b**

**současné využití:** orná půda

**navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití:**

Smíšené obytné venkovské \_SV

Doprava všeobecná \_DU

**Limity na ploše:**

OP silnice III.tř.

### **Z.6**

**současné využití:** orná půda

**navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití:**

Smíšené obytné venkovské \_SV

Popis zastavitelných ploch se doplňuje:

**Plocha změny v krajině – systém sídelní zeleně**

#### **K.1**

**současné využití:** orná půda

**navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití:** Zeleň-zahrady a sady \_ZZ

**Limity na ploše:**

vedení VN +OP

záplavové území

Název kapitoly „1.d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění“  
se nahrazuje novým názvem :

**„1.d)**

**Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“**

Název oddílu „**technická infrastruktura – doprava**“ se nahrazuje názvem „**Dopravní infrastruktura**“

V oddílu Silniční doprava

se doplňuje: „Silnice na území obce: III/1423 III/14011“

Na konec oddílu Technická infrastruktura – vodohospodářské řešení se doplňuje:

„Zdroje požární vody:

Hydrant Kváskovice

rybník Plaček Kváskovice, rybník v Olších“

V oddílu Technická infrastruktura – odpadové hospodářství se nahrazuje: první slovo „Tuhý“ slovem „Směsný“

Název kapitoly „1.e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně“ se nahrazuje novým názvem:

**„1.e)**

**Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně“**

**V oddílu Návrh místního územního systému ekologické stability,**

v seznamu prvků ÚSES se číslo prvku (LBC a LBK 1 až 6 a IP 1 až 4) nahrazuje kódem LBC., LBK. a IP. takto:

„Součástí jsou následující prvky ÚSES:

lokální biocentrum **LBC.1** – V bělkách

lokální biokoridor **LBK.2** – Cehnický potok u Kváskovic

lokální biokoridor **LBK.3** – Pod luhem

lokální biocentrum **LBC.4** – Kořenský rybník

lokální biokoridor **LBK.5** – Kváskovická hůrka

lokální biokoridor **LBK.6** – Chmelovka

Interakční prvek **IP.1** – Na provodcích

Interakční prvek **IP.2** – V hůrkách

Interakční prvek **IP.3** – V struhách

Interakční prvek **IP.4** – V zářeze“

Doplňuje se

**„Plochy ÚSES**

Plochy ÚSES jsou tvořeny biocentry, biokoridory a interakčními prvky. Vymezují se pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

## HLAVNÍ VYUŽITÍ:

biocentra, biokoridory, interakční prvky

### Biocentra:

Druhová skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny. Nepovoluje se zde umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a rovněž nepřipustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

### Biokoridory:

Funkcí biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry. Připouští se širší možnosti hospodářského využití, nevadí souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně.

### Interakční prvky:

Současné využití. Nelze připustit takové změny v jejich současném využití, které budoucí realizaci ÚSES výrazně ztíží nebo znemožní.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stávající využití pro zemědělské nebo lesnické účely do doby realizace ÚSES

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby technické a dopravní infrastruktury (pokud je nelze hospodárně a technicky vhodně umístit na jiných pozemcích)

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než výše uvedené
- umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

## **KOORDINACE VYUŽITÍ PLOCH PŘI PŘEKRYTÍ FUNKCÍ ÚSES A DALŠÍCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:**

Při překrytí ploch s rozdílným způsobem využití a ploch ÚSES mají přednost vždy regulativy ÚSES.“

Název kapitoly „1.f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)“ se nahrazuje novým názvem:

### **„1.f)**

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

Na konci prvního odstavce se v závorce nahrazuje slovo „stav“ souslovím „plochy stabilizované“.

### Doplňuje se:

„Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou přípustné směrové či výškové úpravy trasy silnic a homogenizace jejich šířky prováděné v rámci oprav a úprav silnic II. a III. třídy.“

Název využití **„plochy smíšené obytné (A)“**

se nahrazuje názvem **„Smíšené obytné venkovské \_SV“**

V prvním odstavci je vypuštěna část první věty „Plochy smíšené obytné jsou zastavitelné“.

Označení režimu „PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ“ je nahrazeno označením „PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ“

Název využití **„plochy občanského vybavení“**

se nahrazuje názvem **„Občanské vybavení všeobecné \_OU“**

V prvním odstavci je vypuštěna část první věty „Plochy občanského vybavení jsou zastavitelné“.

Vypouští se věta: „Plochy občanského vybavení nově navržené jsou zastavitelné plochy pro umístění hřiště, sportoviště a související infrastruktury“

V režimu HLAVNÍ VYUŽITÍ se doplňuje odrážka „stavby občanského vybavení“

Označení režimu „PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ“ je nahrazeno označením „PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ“

Název využití **„plochy rekreace“**

se nahrazuje názvem **„Rekreace individuální \_RI“**

Vypouští se část věty „Plochy rekreace jsou zastavitelné plochy pro“.

Označení režimu „PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ“ je nahrazeno označením „PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ“

Doplňuje se:

**„Doprava silniční \_DS**

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky silnic
- dopravní úpravy a stavby
- ulice, chodníky, sídelní zeleň, mobiliář

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vjezdy na pozemky
- technická infrastruktura
- veřejná prostranství, zpevněné plochy, parkovací stání
- pozemky s umístěním součástí komunikace (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby pro jiné než dopravní využití
- stánky, garáže

Název využití **„plochy dopravní infrastruktury (D)“**

se nahrazuje názvem **„Doprava silniční \_DU“**

Věta „Plochy dopravní infrastruktury zahrnují zastavitelné pozemky pro komunikace, místní a komunikace, ulice, cesty“ se nahrazuje zněním: „pozemky pro místní a účelové komunikace, ulice, cesty“

Nemění se využití:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- místní obslužné komunikace
- dopravní úpravy a stavby
- ulice, chodníky, sídelní zeleň, mobiliář
- cesty v krajině

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vjezdy na pozemky
- technická infrastruktura



- veřejná prostranství, zpevněné plochy, parkovací stání
- NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**
- stavby pro jiné než dopravní využití
  - stánky, garáže

Název využití **„plochy technické infrastruktury (ČOV)“**  
se nahrazuje názvem **„Technická infrastruktura všeobecná\_TU“**  
Vypouští se část věty „Plochy technické infrastruktury tvoří“,  
nahrazuje se „plochy“ slovem „plocha“,  
doplňuje se „stavby a pozemky technické infrastruktury“

V části **HLAVNÍ VYUŽITÍ** se u odrážky ČOV, doplňuje „ ,pozemky technické infrastruktury“

Název využití **„plochy veřejných prostranství“**  
se nahrazuje názvem **„Veřejná prostranství všeobecná\_PU“**  
V prvním odstavci je se vypouští část věty „Plochy veřejných prostranství“.  
Označení režimu „**PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**“ je nahrazeno označením  
„**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**“

Název využití **„plochy výroby a skladování“**  
se nahrazuje názvem **„Výroba všeobecná\_VU“**  
V prvním odstavci se vypouští část první věty „Plochy výroby a skladování zahrnují“.  
Označení režimu „**PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**“ je nahrazeno označením  
„**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**“

Název využití **„plochy vodní a vodohospodářské“**  
se nahrazuje názvem **„Vodní a vodohospodářské všeobecné\_WU“**  
V prvním odstavci se vypouští část první věty „Plochy vodní a vodohospodářské jsou“.

Název využití **„plochy zemědělské“**  
se nahrazuje názvem **„Zemědělské všeobecné\_AU“**  
V prvním odstavci se vypouští věta „Plochy zemědělské jsou nezastavitelné plochy sloužící jako orná půda, louky a pastviny.“.  
Označení režimu „**PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**“ je nahrazeno označením  
„**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**“

Název využití **„plochy zemědělské – zahrady“**  
se nahrazuje názvem **„Zeleň - zahrady a sady\_ZZ“**  
V prvním odstavci je v se vypouští věta „Plochy zemědělské - zahrady jsou vymezeny jako nezastavitelné plochy zahrad a sadů“.

Název využití **„plochy lesní“**  
se nahrazuje názvem **„Lesní všeobecné\_LU“**  
Vypouští se část první věty „Plochy lesní jsou plochy nezastavitelného území,“.  
Označení režimu „**PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**“ je nahrazeno označením  
„**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**“

Název využití **„plochy přírodní“**  
se nahrazuje názvem **„Přírodní všeobecné\_NU“**  
Vypouští se část věty „Plochy přírodní jsou nezastavitelné plochy v krajině, které tvoří“.  
Označení režimu „**PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**“ je nahrazeno označením  
„**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**“

Vypouští se celá stat' **„Plochy ÚSES“** – přesouvá se do kapitoly 1.e)

**1.g)**

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

V prvním odstavci se vypouští znění „podle §170 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon)“  
Z věty Veřejně prospěšnými stavbami jsou... se vypouští text v závorce „(dle §170 zákona č. 183/2006 Sb.)“

Nahrazuje se tabulka veřejně prospěšných staveb za tabulku:

kód	popis	zdůvodnění
<b>VT.1</b>	koridor CNU.1 - VN 22kV a TS Kváskovice	odbočka a trafostanice T2 pro zásobování navržených zastavitelných ploch
<b>VD.1</b>	místní komunikace	místní komunikace a veřejná prostranství v navržené ploše pro smíšené bydlení A4.
<b>VD.2</b>	místní komunikace	rozšíření stávající místní komunikace pro navrženou plochu smíšeného bydlení A3
<b>VD.3</b>	místní komunikace	veřejné prostranství. Úprava křižovatky, zeleň, parkování
<b>VT.2</b>	ČOV + vjezd	plocha pro stavbu čistírny odpadních vod a příjezd
<b>VT.v</b>	vodovodní řady	
<b>VT.k</b>	kanalizační řady	

Vypouští se text v závorce „(dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.)“.

Název kapitoly „1.h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo“ novým názvem“ se nahrazuje novým názvem:

**„1.h)**

**Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona“**

Název kapitoly „1.h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo“ novým názvem“ se nahrazuje novým názvem – viz výše

Nahrazuje se věta

„Dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) lze uplatnit předkupní právo na plochy určené územním plánem pro veřejná prostranství. Tyto plochy nejsou vymezeny“.  
větou „Nejsou vymezeny“.

Doplňuje se kapitola:

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

Nejsou stanoveny kompenzace.“

Nahrazuje se označení kapitoly 1.i) označením 1. j)

**1. j)**

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

**Texová část**

Výrok - 11 stran

**Grafická část**

Grafická část má tyto výkresy:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Kapitola **2. Vymezení dalších ploch, koridorů a staveb** s podkapitolami 2.a) až 2.f) beze změny.

Kapitola **3. Grafická část:**

Doplňuje se:

Za označení výkresu základního členění „ZCÚ\_ č.př.1“

Za sousloví zastavitelných ploch text „a plochu změn v krajině.“

Vypouští se:

„ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem“

Doplňuje se:

Za označení hlavního výkresu „HLV\_ č.př.2“

Do sousloví „s rozdílným využitím“ se vkládá slovo „způsobem“

Vypouští se:

Třetí řádek, sousloví „dopravní a“.

Nahrazuje se:

„ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy.“ Souslovím „plochu změn v krajině.“

Doplňuje se:

Za označení výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací „VPO\_ č.př.3“