

Zadání Územního plánu Chlumčany

zpracovaný v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v úplném znění.

Obec Chlumčany má v současné době platný Územní plán sídelního útvaru Chlumčany, který byl zastupitelstvem obce schválen dne 8. 7. 1993. Následná změna č. 1 byla vydána - 14. 12. 2006, změna č. 2 byla vydána - 18. 10. 2011, změna č. 3 nebyla dosud vydána a změna č. 4 byla vydána 28. 6. 2012.

Zastupitelstvo obce Chlumčany rozhodlo dne 13. 3. 2012 usnesením zastupitelstva obce usnesením č. 9, bod 4. o pořízení nového Územního plánu Chlumčany. Zároveň určilo pana Jiřího Šebka, jako zastupitele spolupracujícího s pořizovatelem Územního plánu Chlumčany.

Zastupitelstvo obce stanovuje pro zpracování Územního plánu Chlumčany následující požadavky:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:

1. urbanistická koncepce, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, Cíle zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce
 - Umožnit harmonický rozvoj obce založený na zajištění dosažitelného souladu ekologické, sociální a ekonomické složky prostředí.
 - Komplexním řešením účelného využití a prostorovým uspořádáním území, umožnit dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.
 - Řešit otázku společenského a hospodářského rozvoje obce.
 - Plochy segmentů MÚSES budou vymezeny jako plochy smíšené nezastavěného území nebo plochy přírodní
 - Urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny včetně systému ekologické stability bude klást důraz na ochranu krajinného rázu, obytnou funkci území, pohodu bydlení a vazbu na krajinné zázemí.
 - Vhodným prostorovým uspořádáním rozvojových ploch minimalizovat fragmentaci krajiny, ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla či samoty, územně stabilizovány budou plochy sloužící rekreačním bytovým potřebám.
 - Rozvoj zastavitelných ploch bude řešen především v přímé návaznosti na zastavěné území a to zejména pro bydlení v nízkopodlažních bytových domech, rodinných domech nebo usedlostech vesnického charakteru včetně občanského vybavení komerčního a veřejného.
 - Základní urbanistická koncepce jednotlivých sídel obce, nebude návrhem územního plánu dotčena, rovněž tak bude zachováno prostorové uspořádání zastavěných území.
 - Vymezení pořadí změn v území není požadováno.
 - Vymezení staveb urbanisticky a architektonicky významných, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, není požadováno.

Ochrana hodnot území

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území i včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Ochrana hodnot mající právní ochranu je dostatečně ošetřena platnou legislativou a platnými právními předpisy.

Ochrana přírodních hodnot

- Na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nebudou navrhovány plochy rekreační a sportovní s výjimkou drobného inventáře a vybavenosti (přístřešky pro turisty apod.).
- Zamezit umístování vertikálních výškových staveb technicistní povahy tak, aby nedošlo k vizuálnímu znehodnocení typických průhledů na okolní scénérie.
- Respektovat bohatost členitých okrajů lesa.
- Řešit problematiku územního systému ekologické stability - zpřesnit nadregionální a regionální prvky ÚSES, doplnit lokální prvky ÚSES.
- V případě návrhu zastavitelných ploch mimo zastavěné území akceptovat požadavek týkající se zachování obhospodařovatelnosti ZPF - organizace zemědělské půdy.
- Zabezpečit ochranu krajinných typů, jejichž typové charakteristiky jsou součástí ochrany krajinného rázu. Cílové charakteristiky v běžných typech krajiny nejsou územně diferencovány a jejich ochrana je součástí obecných ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny.
- Při vymežování zastavitelných ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území, brownfields a plochy s III. a IV. třídou ochrany ZPF.

- Navrhovat vhodná opatření pro snížení erozní ohroženosti zemědělské půdy.
 - Minimalizovat zábory zemědělské půdy 1. a 2. třídy ochrany ZPF.
 - Zabezpečit územní podmínky pro přiměřenou ochranu a dotváření krajiny a její rázovitosti na místní úrovni.
- Kulturní hodnoty vč. hodnot urbanistických a architektonických
- Zamezit výstavbě, která nevhodně změní obraz sídel v krajině a může znehodnotit urbanistiku sídel.
 - Respektovat převažující podlažnost.
 - U nových zastavitelných ploch řešit přechod urbanizovaného území do volné krajiny.
 - Respektovat stavby drobné architektury - objekty sakrálního významu v sídle i krajině, kulturně historické artefakty.
 - Charakter obce zůstane zachován i ve výhledu. Nepředpokládají se takové zásahy, které by narušily sociální soudržnost v území
 - Území obce členit na plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu obecných požadavků na vymezení ploch (§ 3 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění).
 - Vzhledem k velikosti sídla a podrobnosti zpracování není nezbytné vždy dodržet velikost zobrazované plochy 0,2 ha a výše.
 - Plochy s rozdílným způsobem využití (§ 4 - § 19 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění), možno s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit (§ 3 odst. 4 zmíněné vyhlášky)
 - Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - hlavní využití (pokud je možné jej stanovit), dále přípustné využití, nepřípustné využití, ev. podmíněně přípustné využití se stanovením podmínky přípustnosti.
 - Určit základní podmínky prostorového uspořádání zejména z hlediska ochrany krajinného rázu (charakter zástavby, intenzita využití pozemků zejména zastavitelných ploch).
 - V řešení územního plánu neuvažovat se změnami ve struktuře osídlení.
 - Urbanistická koncepce bude navazovat na historickou urbanistickou strukturu sídel a bude respektován stávající charakter sídel.
 - Způsob využití zastavěného území zůstane v principu zachován a to jak v prostorovém uspořádání, tak i v uspořádání ploch dle způsobu využití ploch z důvodu zachování identity sídel nepřepokládat významné zvyšování koeficientů zastavění ploch
 - Obec Chlumčany má schválený ÚPN-SÚ (územní plán sídelního útvaru) včetně následných schválených respektive vydaných změn č. 1 až 4. Změna č. 3 ÚPN-SÚ je v procesu pořizování.
 - Do ÚP budou v souladu s požadavkem obce zpracovány a vyhodnoceny záměry na změny v území vyplývající z dané dokumentace především z důvodu zajištění koordinace a kontinuity rozhodování v území.
 - Záměry na změny v území budou v ÚP prověřeny, případně upraveny tak, aby byly v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí, koncepcí veřejné infrastruktury a koncepcí uspořádání krajiny zejména z pohledu ochrany veřejných zájmů a zajištění vyváženosti z pohledu URÚ (udržitelný rozvoj území).
 - Číselné značení i název respektive popis všech záměrů na změny v území mohou být v ÚP oproti zadání ÚP odlišné.
 - Územní rozvoj bude směřován především do ploch bydlení v rodinných domech případně ploch smíšených obytných, prověřena bude potřeba rozvoje ploch podnikatelských aktivit.
 - Současně zastavěné území sídel, bude vymezeno v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.
 - Při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití preferovat plochy umožňující polyfunkční využívání.
 - V případě potřeby bude stanoveno pořadí změn v území - tzv. etapizace

2. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:
- Dopravní infrastruktura:
- Ve volné krajině (neurbanizovaném území) budou silnice upravovány dle zásad ČSN 73610 "Projektování silnic a dálnic".
 - V souvisle zastavěném území se pak případné úpravy budou řešeny podle zásad ČSN 76110 "Projektování místních komunikací" ve funkční skupině B případně C typu dvoupruhová místní komunikace směrově nerozdělená.
 - Při úpravách křižovatek bude postupováno dle zásad ČSN 736102 "Projektování křižovatek na silničních komunikacích". Na důležitých křižovatkách vyznačit rozhledová pole.
 - Budou navrženy změny technického stavu místních obslužných komunikací (Šířka komunikací, nedostatečné a neuspořádané parkování, chodníky, zálivy autobusových zastávek)
 - Dopravu v klidu řešit na stupeň motorizace 1:2,5 dle ČSN 736110. Vzhledem k charakteru sídla odstavování motorových vozidel bude na pozemcích jejich majitelů. Na veřejných prostranstvích nebude přípustná výstavba garáží či krytých stání pro motorová vozidla.
 - Účelová doprava - prověřit účelové komunikace s ohledem zejména na potřeby dopravní obsluhy ZPF a PUPFL a zachování dobré prostupnosti krajiny.

- Základní komunikační systém tvoří silnice I. a III. třídy a vybrané místní komunikace. Koncepce dopravy musí být řešena s ohledem na budoucí rozvoj obce s požadavkem na optimalizaci tras, jejich realnost a zejména za účelem splnění požadavku na snížení hlukové zátěže v souvisle zastavěných částech.
- Vzhledem k tomu, že přes řešené území nevede žádná turistická trasa a na území obce jsou vcelku významné hodnoty bude v ÚP prověřena možnost doplnit pěší turistickou trasu o směr Dobřany (KCT-zelená) – Chlumčany (U kaple Panny Marie - náves) – Chlumčany (zastávka autobusu Chlumčany rozcestí) – Hradčany (návesní kaple) – Dolní Lukavice (KCT-zelená) s odbočkou z Chlumčan na železniční stanici Chlumčany, kterou je možné vést po stávající trase.
- Jako nejvýznamnější z pohledu místního významu budou v ÚP chápány směry pohybu pěších: Chlumčany (U Keramičky) - Chlumčany (železniční stanice) – Na Závisti - Chlumčany (u školy) – zastávka autobusu (Chlumčany rozcestí) - Hradčany, která v úseku od železniční stanice na okraj Chlumčan je vedena na samostatné stezce společně s cyklisty.
- V ÚP bude prověřeno doplnění ještě jedné alternativní trasy pro pěší, která by propojovala Chlumčany (sídlíště) s lokalitou Na Závisti s rekreačním lesem s možností využít stávající polní a lesní cesty s cyklotrasami nadmístního i místního významu.
- V ÚP bude respektována cyklotrasa nadregionálního významu: CT 3 Praha – Plzeň – Regensburg
- Na mezinárodní cyklotrasu navazuje a částečně probíhá souběžně cyklotrasa regionálního významu: CT 2187 Chlumčany (železniční stanice) – Letiny
- Do ZÚR PK byla zahrnuta cyklostezka Plzeň – Klatovy – Železná Ruda (CS3). V 1. aktualizaci byla ze ZÚR PK tato cyklostezka jako VPS z řešení ÚPD vyjmuta. Cyklostezka prakticky kopíruje CT 2187 a v úseku Chlumčany – Dobřany CT 3.
- Jako nejvýznamnější z pohledu místního významu je třeba chápat směry pohybu cyklistů: Cyklotrasa Chlumčany (železniční stanice) – Chlumčany (u školy) – Hradčany, která v úseku od železniční stanice na okraj Chlumčan je vedena na samostatné stezce společně s pěšími. Cyklotrasa Chlumčany (u školy) – Dobřany, která je vedena po silnici III. třídy
- Silně dopravně zatížená státní silnice I/27, která má nadregionální význam, bude celkově přestavěna včetně nových úseků a MÚK (mimoúrovňové křížení) s navazujícími silnicemi III. třídy.
- Jedná se o záměr nadmístního významu vyplývající ze ZÚR PK, který bude dle aktuální PD (projektová dokumentace) zpracován do ÚP Chlumčany jako VPS.
- Předchozí dosud platný ÚPN-SÚ Chlumčany byl orientován především na využití vnitřních plošných rezerv s minimálními nároky na plochy s výjimkou dopravní infrastruktury s tím, že v ÚPD byl s ohledem na tehdy předpokládaný rozvoj s požadavky výrobních a skladovacích ploch v západní části obec sledován tzv. jižní a západní obchvat Chlumčan.
- Vzhledem k tomu, že se v území změnila podmínky a dle nadřazené ÚPD Plzeňského kraje a ÚP Dobřany je navržena přeložka silnice II/180 jižně od Dobřan s propojením na letiště Líně, nebude již dále sledováno původní řešení silničních obchvatů Chlumčan dle ÚPN-SÚ.
- Výrobní a těžební zónu za tratí bude možné ve výhledu připojit na výše uvedenou přeložku silnice II. třídy na území města Dobřany.
- V ÚP proto bude prověřeno řešení dopravního koridoru pro přeložku silnice III. třídy v části U Keramičky za tratí s připojením výrobní zóny v Chlumčanech na plánovaný jižní obchvat města Dobřan (koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/180), který není jako záměr nadmístního významu v ZÚR PK ani novém ÚP Dobřany zatím zpracován.
- Případné „znovuotevření“ spojovací komunikace pro veřejnou dopravu (původní trasa silnice III. třídy) ve směru Dobřany – Dnešice přes areál LB není a nebude z důvodů provozních (návaznost těžba – výroba) akceptovatelný ani v dlouhodobém výhledu.
- Případné úpravy na dopravně závadné křižovatce u železničního přejezdu (okružní křižovatka apod.) jsou možné pouze při zachování vlečky a stávajících vjezdů do areálu fy. LB a při akceptování skutečnosti, že pro odstavení (čekání) nákladních vozidel využívá fy. Xella komunikace před areálem ve svém vlastnictví. Minimální počet čekajících kamionů může být cca 10 až 15. V případě většího počtu vozidel možno využít nevyužitých ploch podél této komunikace.
- Nejzávažnější jsou dopravní závady:
 - Úrovňový přejezd železniční trati s nevhodnými dopravně technickými parametry
 - Nepřehledná křižovatka silnic III/18040 a III/18036 u hasičské zbrojnice v Chlumčanech
 - Nebezpečná křižovatka silnic I/27 a III/18040 (závada bude odstraněna celkovou přestavbou silnice I/27)
 - Nepřehledná křižovatka silnic III/18035, III/180/40 a místní obslužné komunikace do areálu f. Xella v blízkosti úrovňového železničního přejezdu u železniční stanice Chlumčany
 - Nevhodné dopravně technické parametry silnice III/18035 v obloucích respektive křižovatkách v ulici U Keramičky a na výjezdu ve směru do Dobřan
 - Problematický výjezd vozidel ze ZÚ Na Závisti na frekventovanou silnici III/18040

- Významným záměrem nadmístního významu, který není zatím zpracován do ZÚR PK bude komunikační připojení výrobní zóny prostřednictvím upravené silnice III/18035 na jižní obchvat města Dobřany respektive plánovanou přeložku silnice II/180 dle ÚP Dobřany.
- Záměr bude v ÚP sledován jako záměr nadmístního významu a jako koridor územní rezervy.
- V řešeném území je sledován záměr na modernizaci železničního koridoru (č. trati 183 v úseku Klatovy (Přeštice) – Plzeň (Valcha) včetně zdvojkolejnění a přeložky v Dobřanech
- Pro železniční trať byla vypracovaná v roce 1998 studie „Zvýšení výkonnosti a směrové úpravy trati Přeštice – Plzeň – Valcha“.
- Jiná podrobná prověřovací dopravně inženýrská studie ČD kromě výše uvedené studie z roku 1998, která by zohledňovala požadavek na zdvojkolejnění železniční trati dle ZÚR PK, není zatím k dispozici.
- Ze ZÚR PK v aktualizaci s předpokládaným vydáním v 03 až 06/2014 vyplývá, že stavba ZD183/01 na železniční trati č. 183 Plzeň – Klatovy je zpracovaná jako koridor veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu respektive VPS (veřejně prospěšná stavba) a zahrnuje modernizaci železniční trati se zdvojkolejněním a se směrovými úpravami vč. přeložky v Dobřanech.
- V ÚP Dobřany (VJ 11/2013) je v souladu se ZÚR PK celostátní trať č. 183 Plzeň – Klatovy – Železná Ruda v úseku Plzeň – Klatovy navrhována k modernizaci se směrovými úpravami a přeložkou v Dobřanech. V řešeném území je zpřesněn koridor modernizace, tj. zdvojkolejnění stávající tratě a přeložka tratě v úseku jižně od žst. Dobřany DZ1 (veřejně prospěšná stavba – šířka koridoru pro zdvojkolejnění 10 m, pro novostavbu 200 m). Severní úsek opuštěné tratě na k.ú. Dobřany je využitý pro vedení nově navrhované místní komunikace obslužné (M12), jižní úsek zčásti na k.ú. Chlumčany u Přeštic je navržen ke zrušení a asanaci - DA2.
- Dle ÚP Dobřany je stavba označená DZ1 Železniční trať č. 183, modernizace se zdvojkolejněním a přeložkou tratě včetně nové železniční zastávky v Dobřanech vymezena jako VPS (veřejně prospěšná stavba).
- Budoucí využití budovy a souvisejících pozemků žst. Chlumčany pro jiný zatím bližší neurčený účel (občanské vybavení, smíšená výroba, sklady apod.) včetně zajištění parkování a odstavení vozidel zřejmě zatím nebude možné a budova žst. včetně přilehlých pozemků ve vlastnictví Českých drah bude i nadále využita pro účely provozu dráhy. V současné době je část budovy pronajímána.
- Nejbližší letiště je umístěno v Plzni – Líních a Klatovech. V Líních se jedná se o neveřejné mezinárodní letiště a veřejné vnitrostátní letiště Plzeň – Líně, kde je navrhováno prodloužení vzletové a přistávací dráhy.
- Do vlastního řešeného území zasahují rozšířená ochranná pásma pro vzlet a přiblížování.
- Nezasahují sem stanovená hluková pásma.
- Negativní vlivy dopravy:
 - Realizace přeložky silnice I/27 bude znamenat přiblížení komunikace směrem k zástavbě Chlumčan.
 - Nová silnice I/27 bude v úseku k.ú. Chlumčany u Přeštic vedena v zářezu až 7 m hlubokém s MÚK (mimoúrovňová křižovatka) se silnicí III. třídy, která bude vedena nad silnicí I. třídy po novém silničním mostu. Tím se mohou eliminovat negativní vlivy z dopravy na souvislou obytnou zástavbu Chlumčan.
 - Silnice III/18040 v průběhu zastavěnou částí obce bude zřejmě silně zatížena i nadále zejména po vybudování MÚK Chlumčany. Proto je nutné zdůraznit nároky na koncepční řešení dopravy v ÚP s prvořadým požadavkem na snížení negativních vlivů z dopravy.
 - Železniční trať č. 183 je určena k modernizaci včetně zdvojkolejnění a přeložky u Dobřan. Lze proto předpokládat, že moderním technickým řešením a provozem moderních vlakových souprav dojde pravděpodobně také ke snížení úrovně hluku z dopravy na dráze.
 - Záměry na umístění zahrad a zahrádkářské kolonie v blízkosti železniční trati respektive v pásu 60 až 100 m od osy krajní koleje bude možné s tím, že se zásadně nebude uvažovat s umístěním objektů bydlení, rekreace ani ubytování v uvedeném pásu.

Technická infrastruktura:

- Vodní hospodářství
 - Řešení ÚP bude navazovat na již realizované úseky nových vodovodních řadů (rozvojová oblast Lukavická ul., propojení tlakových pásem, zokruhování vodovodu), rekonstrukci vodovodních řadů v ul. Dobřanská, U stadionu a vodovodu pro veřejnou potřebu v místní části Hradčany.
 - PRVKPK je v podstatě zastaralý a investice v něm navržené již byly obcí realizovány.
 - V souvislosti s řešením vybraných rozvojových ploch je v ÚP nutné prověřit přeložky technických sítí (vodovod, kanalizace, VTL plynovod) v souvislosti s výstavbou přeložky silnice I/27 v problémové lokalitě „I“ Chlumčany-U křižovatky s tím, že tyto budou upřesněny dle DSP (Dokumentace pro stavební povolení) plánované přeložky silnice I. třídy

Návrh stanovení pásma ochrany prostředí obecní ČOV v Chlumčanech

- Dle PD (projektová dokumentace) z roku 2000, která byla vypracována z důvodu rekonstrukce ČOV, je kolem areálu čistírny vymezeno PHO (pásmo hygienické ochrany) ve tvaru čtverce do vzdálenosti 50 m od oplocení ČOV a dle schváleného územního plánu sídelního útvaru Chlumčany bylo kolem areálu ČOV vymezeno ochranné pásmo do vzdálenosti 100 m, které bylo vzhledem ke změněným podmínkám v území změnou č. 3 ÚPN-SÚ zrušeno. Je nutné s ohledem na převládající směr větrů počítat se zasažením území negativními vlivy až do vzdálenosti 200 m a více. Vzhledem ke skutečnosti, že od doby schválení ÚPN-SÚ (1992) byla centrální čistírna odpadních vod rekonstruována a změněna technologie čištění odpadních vod, je v PD z roku 2000 uvedeno, že PHO není nutné upravovat. Avšak s ohledem na místní poměry (šířící se zápach v teplých letních měsících a hluk), bylo doporučeno zajistit nové vymezení hygienického ochranného pásma čistírny odpadních vod ve smyslu ČSN 75 6401, neboť se jedná o významný limit využití navazujícího území pro bydlení, které se nachází přímo na návětrné straně převládajícího směru větru od čistírny odpadních vod. Uvedené doporučení je odůvodněno také tím, že je zároveň nutné zabezpečit možnost budoucího rozšíření, rekonstrukce případně i změny technologie čistírny o kapacitě vyšší než 500 EO dle příslušné ČSN 75 6401.
- Jako podklad pro zpracování návrhu územního plánu byl proto vypracován předběžný návrh ochranného pásma ČOV.
- Podle kapacitních ukazatelů patří ČOV Chlumčany do velikostní kategorie b-d) podle článku 5.1.3.3. normy TNV 75 6011 „Ochrana prostředí kolem kanalizačních zařízení“.
- Pásmo ochrany prostředí kolem kanalizačních zařízení je území vymezené vzdáleností mezi kanalizačním zařízením (objekty čistírny odpadních vod) a bytovou zástavbou (příp. občanskou vybaveností a zařízeními vyžadujícími zvýšenou ochranu prostředí, např. školy, studny apod.). Podle technické normy TNV 75 6011, čl. 5.1.3.3. činí velikost pásma ochrany prostředí ČOV Chlumčany podle její kategorizace minimálně 100 m.
- Podle těchto parametrů byl navržen rozsah území pásma ochrany prostředí kolem ČOV Chlumčany kruhem o poloměru 118 m se středem u severovýchodního rohu objektu aktivace tak, aby hranice pásma ochrany prostředí byla vzdálena od objektů čistírny vždy minimálně 100 m. Na západní straně je pásmo ochrany prostředí omezeno hranicí pozemku železnice ve správě společnosti České dráhy parcela č. 1083/1.
- Stanovené pásmo ochrany prostředí zahrnuje pozemky parcely č. st. 362 (dnešní oplocený prostor ČOV), 669/1, 669/50, 669/66, 669/67, 669/73, 669/108, 669/119, 669/122, 669/148, 669/179 a 740/3 a části pozemků parcely č. 669/5, 669/49, 669/50, 669/64, 669/91, 669/93, 669/95, 669/109, 669/110, 669/147, 699/1, 738/3 a 1060/1 v katastrálním území č. 651737 Chlumčany u Přeštic.
- Uvnitř plochy takto stanoveného pásma ochrany prostředí kolem ČOV Chlumčany nemohou být zřizovány objekty pro bydlení. Mohou zde být umístěny pouze plochy pro občasnou rekreaci s vědomím vlastníků dotčených pozemků, že jejich pozemek leží v pásmu ochrany prostředí kolem čistírny odpadních vod.
- Pozemek parcela č. 669/73 ve vlastnictví obce Chlumčany je vyčleněn jako rezervní plocha pro možné rozšíření provozu čistírny odpadních vod nebo služeb kanalizace pro veřejnou potřebu. Konkrétní řešení využití okolních ploch zasažených ochranným pásmem ČOV bude provedeno v návrhu ÚP.

Energetika a spoje - zásobování el. energií a telekomunikace

- V areálu výroby a skladů f. MAWI mimo souvislé obytné území ve výrobní zóně v ulici Dobřanská je dislokovaná FVE (fotovoltaická elektrárna).
- Umístění nových energetických zdrojů jako velkoplošných FVE nebo VTE (větrná elektrárna), vzhledem k ochraně krajinného rázu a celkovému charakteru a vlastnostem území, nebude umožněno.
- V souvislosti s řešením vybraných rozvojových ploch je v ÚP nutné prověřit:
 - přeložka VN 22 kV v souvislosti s rozvojem v problémové lokalitě „O“ Chlumčany-Východ za statkem
 - přeložka VN 22 kV v souvislosti s rozvojem v problémové lokalitě „A“ Chlumčany-Ves za kaplí
 - náhrada vzdušného vedení VN ke stávající TS kabelem VN 22 kV v souvislosti s rozvojem v problémové lokalitě „R“ Chlumčany-Za sídlištěm (viz změna č. 2 ÚPN-SÚ)
 - vzdušné vedení VN 22 kV včetně nové TS Na Závisti (viz změna č. 2 ÚPN-SÚ)
 - náhrada vzdušného vedení VN ke stávající TS kabelem VN 22 kV v souvislosti s rozvojem v problémové lokalitě „A“ Chlumčany-Ves za kulturním domem
- Vedení 22 kV přecházející ze sousední obce dle ÚP Dobřany v souvislosti s rozvojem v problémové lokalitě „L“ U Keramičky-Výrobní zóna Lasselsberger

Energetika - zásobování teplem a plynem

- V souvislosti s řešením vybraných rozvojových ploch je v ÚP nutné prověřit přeložky technické infrastruktury:
 - přeložka VTL plynovodu v souvislosti s rozvojem v problémové lokalitě „R“ Chlumčany-Za sídlištěm

- převod části přeloženého VTL plynovodu (viz výše) na STL plynovod v souvislosti s rozvojem v problémové lokalitě „R“ Chlumčany - Za sídlištěm
- přeložení nebo zrušení katodové ochrany VTL plynovodu v souvislosti s rozvojem v problémové lokalitě „G“ Na Závisti
- přeložky technických sítí (VTL plynovod) v souvislosti s výstavbou přeložky silnice I/27 v problémové lokalitě „I“ Chlumčany-U křižovatky s tím, že tyto budou upřesněny dle DSP (Dokumentace pro stavební povolení) plánované přeložky silnice I. třídy
- Řešení technické infrastruktury obce musí reagovat na urbanistickou koncepci územního plánu. Nové zastavitelné plochy musí být možnost připojení k inženýrským sítím.
- Řešení územního plánu zohledňovat a respektovat elektronické komunikační zařízení.

Nakládání s odpady

- Současný systém nakládání s odpady je plně vyhovující. Koncepci nakládání s odpady není proto třeba měnit.
- V řešeném území není a nebude umístěna nová skládka odpadu.

Občanské vybavení

- Rozvoj veřejné občanské vybavenosti bude řešen v územním plánu s ohledem na rozsah rozvoje obce jako celku tak i jeho jednotlivých sídelních částí s ohledem na požadavky vyplývající ze záměrů obce.
- Budou prověřeny nároky na MŠ, ZŠ a na zařízení ostatních druhů především veřejného občanského vybavení, podmínky pro případné umístování služeb občanského vybavení mohou být stanoveny i v jiných k tomu příhodných plochách s rozdílným způsobem využití.
- Bude prověřena možnost zřízení malometrážních bytů přestavbou stávajícího objektu obecního úřadu s návrhem plochy pro výstavbu nové radnice.

Veřejná prostranství

- Respektovat stávající veřejná prostranství a vytvořit podmínky pro jejich úpravu, na výrazu veřejných prostranství se výrazně podílí a bude podílet veřejná zeleň.
- Stávající veřejná prostranství, která budou zachována a chráněna zejména v obvodu původní zástavby v Chlumčanech a Hradčanech.
- Nejvýznamnější plochy veřejných prostranství, které je nutné jako hodnotné v ÚP chránit před negativními zásahy a dále rozvíjet jejich základní urbánní funkci jsou:
 - náves v Chlumčanech původně vyplněná z větší části rozsáhlým rybníkem, dnes upravena jako park a parkovací respektive víceúčelová zpevněná plocha
 - veřejné prostranství se sídelní zelení v před kaplí Panny Marie
 - parčík před hřbitovem
 - ulice Komenského v úseku základní škola – bývalý statek
 - náves v Hradčanech
- Vymezení veřejných prostranství, bude řešeno v souvislosti s ustanovením § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v úplném znění.

3. Koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
 - Z hlediska rozdílného způsobu využití v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů, budou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití se stanovením podmínek pro jejich rozdílný způsob využití (RZV), včetně zohlednění výškového zónování.
 - Území obce Chlumčany je hydrologicky zranitelnou oblastí dle Nařízení vlády ČR 103/2003 Sb. ve znění Nařízení vlády ČR 219/2007 Sb.
 - Pro ochranu vodních zdrojů je kolem nich vymezeno pásmo hygienické ochrany vodních zdrojů dle rozhodnutí ONV Plzeň-jih, OVLHZ ze dne 2.11.1979, č.j. ZVLH/669/79.
 - V řešeném území jsou lokalizovány zdroje pitné vody. V oblasti U Keramičky (Kotousovna) za tratí jsou umístěny dva vrty HV 1 a HV 2, jejichž ochrana musí být v ÚP respektována.
 - Území obce Chlumčany je součástí území se zvýšenou ochranou krajinného rázu v rámci Plzeňské oblasti.
 - Účelové komunikace (ÚK) vymezené v § 2, odst. 2, písm. d) a § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nevymezovat v ÚP jako plochy dopravní infrastruktury dle § 9, odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území
 - V ÚP bude prověřeno plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území a změn nebo opatření v krajině, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- Intenzifikaci zemědělské výroby, vyžadující další scelování zemědělské půdy, nelze připustit.
- Bude zohledněn dosavadní územní vývoj jak v oblasti bydlení, tak i veřejného prostranství, zeleně apod. a dostatečně zdůvodněna potřeba nově navrhovaných rozvojových ploch.
- Provéřit míru erozního ohrožení zemědělské půdy (vodní, větrné, stékání) v řešeném území a v místech ohrožených erozí nad přípustnou míru navrhnout opatření ke snížení erozního ohrožení.
- Bude navrženo opatření, které bude podporovat biodiverzitu území.
- Na území obce nebude umožněna realizace staveb a zařízení, které podléhají posouzení dle přílohy č. 1 zák. č. 100/2001 Sb. v platném znění.
- V souvislosti s uplatněním § 18 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění prověřit možnosti na kterých plochách (částech území) je vhodné výslovně vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření (např. stavby pro zemědělství většího měřítka, stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, lesní hospodářství, oplocení apod.).
- Bude prověřeno a navrženo řešení pro snížení rizika vodní eroze, posouzení případně lokalizace záchytných technických a biotechnických prvků pro snížení povrchového odtoku dešťových vod a předcházení záplav
- Ochrana před povodněmi a zaplavením:
 - Chlumčanský potok ani ostatní vodní toky nemají stanovenou záplavové území. Proto bude minimální odstup nových staveb od katastrální hranice toku od 6 do 20 m a více v závislosti na místních podmínkách včetně zajištění alespoň jednostranného přístupu.
 - Kolem vodotečí a vodních nádrží bude zajištěn minimální volný koridor (manipulační prostor) pro přístup k vodoteči z hlediska jejich údržby a zajištění bezodkladných prací souvisejících se zajištěním průtočnosti koryta.
 - V souvislosti s lokálním povodňovým nebezpečím je nutno respektovat možnost vzniku průlomové vlny způsobené nahromaděním vody v oblastech při vtoku vodotečí do zastavěných částí (zatrubnění toku na návsi, propustky apod.).
 - Protože jsou pravidelně při déle trvajících vydatných deštích zaplavovány pozemky zahrad a rodinných domů Na Závisti a pod vodojemem v Chlumčanech je potřebné zapracovat příslušná opatření včetně SZ (společná zařízení) dle KPÚ (komplexní pozemková úprava).
- Územní systém ekologické stability krajiny
 - Zapracována bude koncepce MUSES s ohledem na ukončené KPÚ s revizí návazností na území sousedních obcí, včetně vymezení a upřesnění segmentů SES na úrovni místní s tím, že na území obce se nadregionální nebo regionální ÚSES nevyskytuje.
 - Vzhledem k problematickému průchodu LBK s vloženými LBC zastavěným územím Chlumčan je potřebné prověřit vedení nového LBK dle koncepce v KPÚ podél jižního okraje zástavby s napojením na LBK podél Chlumčanského potoka.
- Ložiska nerostných surovin, území poddolovaná a rekultivace ploch po těžbě
 - Z hlediska těžební činnosti v dané oblasti se předpokládá, že zřejmě do roku 2030 nebo 2040 bude probíhat těžba kaolinu mimo k.ú. Chlumčany u Přeštic ve směru od jihu k severu (viz DP a CHLÚ západně od výrobní zóny U Keramičky).
 - Případné následné využití CHLÚ v SZ části k.ú. Chlumčany u Přeštic za tratí není vyloučeno a proto se požaduje tuto skutečnost zohlednit v koncepci uspořádání krajiny (plochy pro pásy ochranné zeleně apod.).
 - V ÚP musí být zohledněna předchozí důlní činnost, kde probíhala v minulosti těžba černého uhlí hlubinným způsobem. Před ukončením těžby ji prováděl podnik Západočeské uhelné doly, ZUD Zbůch k.p..
 - Pro zapracování do ÚP nejsou k dispozici podrobnější podklady o způsobu a rozsahu poddolování kromě údajů vyplývajících z ÚAP ORP Přeštic.
 - Pro podrobnější návrh a posouzení možnosti nové výstavby na rozvojových plochách v rozsahu území postiženého předchozí důlní činností bude nutné vždy opatřit geologické respektive báňské posouzení z hlediska možného vlivu poddolování na budoucí výstavbu dle konkrétního záměru.
 - V ÚP budou zohledněny plochy rekultivací po těžbě nerostných surovin.
- Řešit výsadby vhodných dřevin podél liniových prvků v krajině (přirozených i umělých) v úsecích, kde dosud chybí.
- Budou respektovány zachovalé lesní porosty jako významné prvky krajiny v převážně zemědělské krajině.
- Návrh územního plánu bude respektovat dosud nerealizovaná opatření navržená v projektu společných zařízení (PSZ).
- Ve volné krajině nebudou řešeny nové požadavky na hromadnou rekreaci.
- Další požadavky obce:
 - Zatím nejsou.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje:

- PÚR ČR 2008 (dále jen PÚR) byla schválena usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009.
- Dle PÚR se území obce Chlumčany nachází na samém jižním až jihozápadním okraji rozvojové oblasti OB5 Plzeň vymezeném správním územím obcí z rozšířenou působností Plzeň, Rokycany (část), Přeštice, Blovice (část), Nýřany a Stod.
- V této rozvojové oblasti je hlavním úkolem z hlediska územního plánování řešení souvislostí dopravních ve vazbě na dálniční obchvat a dálniční přivaděče v oblasti Plzeň.
- Z PÚR vyplývají republikové priority, které musí být v ÚP respektovány a zapracovány.
- Republikové priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území).
- Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (dále též „republikové priority“) podle § 31 stavebního zákona určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí a při tvorbě resortních koncepcí s důsledky pro území.
- Republikové priority v souladu s charakterem území ČR, strukturou jeho osídlení a účelem PÚR ČR jako nástroje územního plánování, zohledňují požadavky na udržitelný rozvoj území a územní soudržnost, vyjádřené v dokumentech mezinárodních organizací, kterých je ČR členem.

Z PÚR ČR vyplývají především následující požadavky:

- vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území
- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví
- vytvářet vedle podmínek pro vznik územních systémů ekologické stability i podmínky pro vznik souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy), umožňující prostupnost krajiny, její rekreační využití a zachování reprodukční schopnosti; pozornost přitom věnovat i vytváření podmínek pro vznik a rozvoj lesních porostů

Z obecných ustanovení PÚR ČR platí:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradic.
- V územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území.
- Hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území (zvl. půdního fondu) a zachování veřejné zeleně včetně minimalizace její fragmentace.
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady na lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury.
- V zastavitelných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod.

2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

ZÚR Plzeňského kraje byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje, usnesením č. 834/08 dne 2. 9. 2008 veřejnou vyhláškou č.j. RR/3079/08 ze dne 19. 9. 2008, která nabyla účinnosti dne 17. 10. 2008. V současné době probíhá 1. aktualizace ZÚR PK.

- V ZÚR PK jsou stanoveny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v PÚR ČR
- Z hlediska prostorového uspořádání a rozvoje sídelní struktury s ohledem na konkrétní podmínky v řešeném území je potřebné respektovat následující požadavky:
- vytvářet územně plánovací předpoklady pro stabilizaci osídlení především posílením nabídky ploch pro podnikání v rozvojových oblastech,
- posilovat polycentrickou sídelní strukturu Plzeňského kraje podporou rozvoje sídel v rozvojových oblastech a osách a podporou center venkovského osídlení.
- výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově – sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území
- v sídlech je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot),
- k vymezování nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřní rezerv sídel, areálů „brownfields“ a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů,

- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí, při územně plánovací činnosti a při realizaci záměrů ZÚR vycházet ze závěrů stanoviska k posouzení vlivů koncepce ZÚR na životní prostředí,
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,

Z hlediska rozvoje dopravní infrastruktury je potřebné respektovat následující požadavky:

- pro zlepšení dopravní dostupnosti a ochranu životního prostředí dále zpřesňovat vymezené koridory pro zkapacitnění silničních komunikací, preferovat přestavbu nevyhovujících úseků zejména v průtazích sídel, odstranění kolizních míst a bodových závad a pro modernizaci a přestavbu železniční trati č. 183,
- řešit a zpřesnit návaznosti na vymezené koridory mezinárodních a nadregionálních dálkových a regionálních cyklotras.

Z hlediska rozvoje technické infrastruktury je potřebné respektovat následující požadavky:

- územně stabilizovat koridory technické infrastruktury nadmístního významu

Z hlediska ochrany krajinných hodnot je potřebné respektovat následující požadavky:

- K ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch.
- Je třeba chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny.
- Krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty je třeba chránit před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit. Jednotlivé záměry je třeba krajinářsky posoudit z hlediska snesitelnosti této změny.
- Při umísťování větrných elektráren preferovat požadavky na ochranu osídlení, veřejné infrastruktury, krajinného rázu a dalších hodnot území.
- Plochy pro výstavbu plošně rozsáhlých slunečních elektráren ve volné krajině lze vymezovat pouze výjimečně, dbát přitom především na otázky ochrany přírody a krajiny. Preferovat lokalizaci těchto elektráren na vhodných objektech (průmyslové a logistické areály) a v zastavěném území s nevhodným způsobem funkčního využití (brownfields).

Z hlediska protipovodňové ochrany je potřebné respektovat následující požadavky.

- V územním plánu je třeba při koncipování povodňových opatření respektovat širší vazby protipovodňových plánů celých povodí.
- Protipovodňová ochrana musí být v první řadě zaměřena na retenci vody v krajině, tedy na způsoby hospodaření a od nich se odvíjející krajinné struktury

Z hlediska vymezení rozvojových ploch je potřebné respektovat následující požadavky.

- Plochy výroby, skladování, obchodu a služeb vymezovat zejména:
- do obcí v rozvojové oblasti OB5 a v rozvojových oblastech nadmístního významu,
- Zastavitelné plochy pro bydlení přednostně vymezovat:
- v obcích, které jsou součástí rozvojových oblastí a os, v lokalitách s možností připojení na kapacitní vodní zdroje a kanalizaci

Z hlediska limitů využití území je potřebné respektovat následující požadavky.

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

Dle zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí v části rozvojových oblastí vymezených v PÚR ČR je obec Chlumčany součástí OB5 Rozvojová oblast Plzeň.

- V rozvojové oblasti podporovat zejména rozvoj obslužné funkce (využívající kvalifikovanou pracovní sílu).
- Vytvářet podmínky pro územní rozvoj a zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury.
- V územních plánech vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí.
- Usměřňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí).
- Optimalizovat řešení veřejné infrastruktury v koordinaci s lokalizací rozvojových zón nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně, a Jihozápad

Do územního plánu zapracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu.

Na celostátní silniční síti silnic I. třídy v ÚP zpřesnit a vymezit koridor na silnici I/27 - Železná Ruda - Klatovy - Plzeň - Kralovice – (Most – Dubí) pro stavbu:

- SD27/07 Dolní Lukavice – Dobřany, přeložka
- Na celostátní železniční trati č. 183 zpřesnit a vymezit koridor pro stavbu:
- ZD183/01 - Trať č. 183 - Plzeň – Přeštice Klatovy - modernizace se zdvojkolejněním a se směrovými úpravami vč. přeložky v Dobřanech

Na úseku zásobování elektřinou zpřesnit a vymežit koridor technické infrastruktury nadmístního významu pro stavbu:

- E12 - Vedení 110 kV Chlumčany – Úherce

Do ÚP je nutné zapracovat kromě záměrů mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu se ZÚR PK také ostatní záměry, které jsou stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

Pro zapracování a zpřesnění v ÚP jsou doporučeny šířky koridorů nadmístního významu:

- železniční trať – 200 m
- silnice I. třídy – 200 m
- elektrické vedení VVN - 100 m

Z hlediska ochrany přírody a ÚSES (Územní systém ekologické stability) je potřebné respektovat následující požadavky.

- Řešení ÚP musí vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území. Na skladebné části ÚSES vyšších úrovní navazuje ÚSES lokální úrovně pro jednotlivé obce a města.

Z hlediska ochrany krajiny je potřebné respektovat následující požadavky.

- Zabezpečit ochranu krajinných typů, jejichž typové charakteristiky jsou součástí ochrany krajinného rázu. Cílové charakteristiky v běžných typech krajin nejsou územně diferencovány a jejich ochrana je součástí obecných ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny.
- Při vymežování zastavitelných ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území, brownfields a plochy s III. a IV. třídou ochrany ZPF.
- Navrhovat vhodná opatření pro snížení erozní ohroženosti zemědělské půdy.
- Minimalizovat zábory zemědělské půdy 1. a 2. třídy ochrany ZPF.
- Zabezpečit územní podmínky pro přiměřenou ochranu a dotváření krajiny a její rázovitosti na místní úrovni.

Z hlediska ochrany památek je potřebné respektovat následující požadavky.

- Respektovat zásady ochrany kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území (památkové rezervace, památkové zóny, ochranná pásma památek a území s archeologickými nálezy.
- Respektovat zásady ochrany urbanistických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel, v návaznosti na hodnotné soubory staveb respektovat charakter zástavby.
- V ÚP při zpřesňování ploch a koridorů nadmístního významu a při vymežování dalších ploch určených k zastavění umísťovat tyto plochy a koridory s maximální snahou o vyloučení, popřípadě omezení, kolize s předměty památkové ochrany a jejich prostředím.

Z hlediska ochrany nerostného bohatství je potřebné respektovat následující požadavky.

- Plohami pro těžbu nerostných surovin nadmístního významu jsou všechna zjištěná a předpokládaná ložiska nerostů. Jedná se o:
 - využívaná výhradní ložiska s dobývacími prostory
 - nevyužívaná výhradní ložiska s dobývacími prostory popř. dobývacími prostory s ukončenou těžbou
 - nevyužívaná výhradní ložiska s chráněným ložiskovým územím
 - nevyužívaná výhradní ložiska bez stanovené ochrany chráněného ložiskového území
- využívaná ložiska nevyhrazených nerostů, která jsou součástí pozemku a u kterých byla povolena těžba na základě územního rozhodnutí a příslušného obvodního báňského úřadu
- nevyužívaná ložiska nevyhrazených nerostů, která jsou součástí pozemku
- registrované a evidované prognózní zdroje vyhrazených a nevyhrazených nerostů
- Všechna zjištěná a předpokládaná ložiska nerostů, v daném případě ložiska výhradní a ložiska nevyhrazeného nerostu, včetně schválených, registrovaných a evidovaných prognózních zdrojů vyhrazených a nevyhrazených nerostů, jsou závazná pro územní plány obcí jako přírodní hodnoty území a jako limity využití území.
- Preferovat těžbu výhradních ložisek a významných nevýhradních ložisek v plochách s vyřešenými nebo řešitelnými střety zájmů a to v souladu s reálnou potřebou investičních záměrů ve vazbě na objem vytěžitelných zásob, jakostně kvalitativní parametry suroviny a dopravní dostupnost a to v souladu s průběžně aktualizovanou regionální surovinovou politikou Plzeňského kraje.

Z hlediska cílových charakteristik krajiny je potřebné respektovat následující požadavky.

- Cílové charakteristiky krajiny, tj. jednotlivé složky krajiny jsou samostatně stanoveny a chráněny příslušnými složkovými zákony, stejně jako cílové charakteristiky kulturně historické. Mimo tuto ochranu zůstávají komplexní hodnoty krajiny ve smyslu Evropské úmluvy o krajině, tedy tak, jak jsou vnímány populací. Tyto hodnoty jsou u nás chráněny jako krajinný ráz.
- Cílové krajinné charakteristiky Plzeňského kraje jsou jednak charakteristiky krajinných typů, jednak individuální charakteristiky, v nadhledech pohledově propojených (supervizuálních) krajinných prostorů – krajinných oblastí.

- Ochrana cílových charakteristik krajiny Plzeňska z pohledu území obce Chlumčany ve vztahu k jejímu širšímu okolí se opírá o zásady diferencované územní péče o krajinu:
- v územích krajinných vedut a dominant je cílem jejich ochrany uchování dochovaných, případně dotvoření narušených siluet a struktur pohledově exponovaných svahů, odvíjejících se od tradičních způsobů využívání,
- v územích jednotlivých ohraničených krajinných oblastí je cílem uchování dochovaných, případně dotvoření narušených siluet.

3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů, Územně analytické podklady pro ORP Přeštice 2012. Územně analytické podklady byly aktualizovány v roce 2010 a následně v roce 2012, (dále jen "UAP"). Z UAP pro dotčené území vyplývají:

- V územních plánech je nutné respektovat limity využití území a rozbor udržitelného rozvoje území (RURÚ) vyplývající z ÚAP.
- Z hlediska vyváženosti vztahu územních podmínek URÚ byla obec zařazena do kategorie 2c, kde dominuje dobrý stav avšak hodnocení životního prostředí je špatné.
- Obec má dobrý potenciál pro hospodářský rozvoj i sociální soudržnost, ale vlivem svého umístění ztrácí v podmínkách pro životní prostředí. Patří sem především velké obce zatížené dopravou, s nedostatkem lesů vzhledem ke své velikosti a tedy rovněž nízkým koeficientem ekologické stability.
- Proto bude v územních plánech kladen důraz na koncepci dopravní infrastruktury, koncepci sídelní zeleně a koncepci uspořádání krajiny s tím, že nízký koeficient ekologické stability souvisí také s velmi velkým stupněm zornění, velice malým podílem ploch TTP (trvalý travní porost) a ploch vodních. Zároveň bude zapracován MÚSES na podkladě KPÚ a Generelu ÚSES Stodsko a Přešticko, které musí být v řešeném území dány do souladu s komplexní pozemkovou úpravou.

Z ÚAP vyplývají následující nejvýznamnější problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:

- Závady urbanistické
- Střet záměrů s kvalitní půdou I. a II. třídy ochrany
- Snížená využitelnost železniční zastávky
- Poddimezovaná OV vzhledem k růstu obce
- Závady ve využití krajiny
- Ohrožení erozní činností
- Závady dopravní infrastruktury
- Úrovňové křížení silnice a železnice
- Nekvalitní povrch komunikace
- Závady hygienické
- Vysoké zatížení obce nákladní dopravou
- Rozsáhlé bydlení ve střetu s výrobním areálem

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

- z platné PUR, nevyplývají žádné nové požadavky

2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

Do územního plánu zapracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu.

Na celostátní silniční síti silnic I. třídy v ÚP zpřesnit a vymežit koridor na silnici I/27 - Železná Ruda - Klatovy - Plzeň - Kralovice – (Most – Dubí) pro stavbu:

- SD27/07 Dolní Lukavice – Dobřany, přeložka
- Na celostátní železniční trati č. 183 zpřesnit a vymežit koridor pro stavbu:
- ZD183/01 - Trať č. 183 - Plzeň – Přeštice Klatovy - modernizace se zdvojkolejněním a se směrovými úpravami vč. přeložky v Dobřanech

Na úseku zásobování elektřinou zpřesnit a vymežit koridor technické infrastruktury nadmístního významu pro stavbu:

- E12 - Vedení 110 kV Chlumčany – Úherce

Do ÚP je nutné zapracovat kromě záměrů mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu se ZÚR PK také ostatní záměry, které jsou stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Závady urbanistické

- Střet záměrů s kvalitní půdou I. a II. třídy ochrany
- Snížená využitelnost železniční zastávky
- Poddimenzovaná OV vzhledem k růstu obce

Závady ve využití krajiny

- Ohrožení erozní činností

Závady dopravní infrastruktury

- Úrovňové křížení silnice a železnice
- Nekvalitní povrch komunikace

Závady hygienické

- Vysoké zatížení obce nákladní dopravou
- Rozsáhlé bydlení ve střetu s výrobním areálem

4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.
 - Budou vymezeny koridory a plochy pro navržené řešení podle bodu 2 pro dopravní a technickou infrastrukturu
 - V územním plánu budou vymezeny plochy pro VPS (veřejně prospěšné stavby), VPO (veřejně prospěšná opatření) pouze v nejnútnejším možném rozsahu, které vyplývají zejména z nadřazené ÚPD Plzeňského kraje.
 - Dále se může se jednat o stavby, objekty a zařízení veřejné infrastruktury, protierozní a protipovodňová opatření a založení systému MÚSES.
 - Koncepce rozvoje ploch a koridorů VPS a VPO bude zohledňovat vlastnické vztahy v území.
 - Vymezení ploch pro asanaci není požadováno.
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
 1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
 - z platné PUR, nevyplývají žádné nové požadavky
 2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
 - z platné ZUR nevyplývají žádné nové požadavky
 3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
 - Z UAP nevyplývají žádné nové požadavky na změnu platného územního plánu
 4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.
 - Obec nemá další požadavky.
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
 1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
 - z platné PUR, nevyplývají žádné nové požadavky
 2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
 - z platné ZUR nevyplývají žádné nové požadavky
 3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
 - Z UAP nevyplývají žádné nové požadavky na změnu platného územního plánu
 4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.
 - Nejsou požadovány
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
 1. Územního plánu Chlumčany, bude vypracován v následujících dílčích fázích:
 - vypracování návrhu Územního plánu Chlumčany pro společné jednání a pro řízení o územním plánu
 - vypracování návrhu Územního plánu Chlumčany pro vydání Územního plánu Chlumčany
 - Grafická část územního plánu bude vypracována na podkladě digitální katastrální mapy předané objednatelem pro celé řešené území
 - Dokumentace jednotlivých dílčích fází bude obsahovat v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických

podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti vše ve znění pozdějších předpisů:

- I. Návrh Územního plánu Chlumčany

Textová část

Grafická část, která bude obsahovat výřezy výkresů obsahující pouze plochy dotčené změnou:

- A. Výkres základního členění území (měřítko 1:5 000)
- B. Hlavní výkres (měřítko 1:5 000)
- B. 1 Hlavní výkres – dopravní infrastruktura (měřítko 1:5 000)
- B. 2 Hlavní výkres – technická infrastruktura (měřítko 1:5 000)
- C. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (měřítko 1:5 000)

- II. Odůvodnění Územního plánu Chlumčany

Textová a tabulková část

Grafická část, která bude obsahovat výřezy výkresů:

- A. Koordinační výkres (měřítko 1:5 000)
- B. Výkres širších vztahů (měřítko 1:50 000)
- C. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (měřítko 1:5 000),
- D.

- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF bude provedeno v souladu s vyhláškou č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany a podle společného metodického doporučení MMR a MZP k: „ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu ", který byl zveřejněn ve Věstníku MZP v 09/2011.
- Dokumentace bude předána v jednotlivých dílčích fázích v jednom vyhotovení v papírové formě a v digitální formě ve formátu PDF.
 - Vydaný Územní plán Tři Sekery, bude předán objednateli ve čtyřech vyhotoveních.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

- Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí se vzhledem k předpokládanému rozsahu a formě požadovaných změn v území nepožaduje.
- Záměry na změny v území se budou týkat převážně ploch bydlení a obslužných funkcí s ním spojených. Ani ostatní záměry nebudou dosahovat parametrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů.
- Záměry nadmístního významu (přeložka silnice I. třídy, modernizace železniční trati včetně zdvojkolejnění a přeložky silnice III. třídy s návazností na obchvat města Dobřany) budou řešeny v souladu s aktualizací ZÚR PK nebo jako plochy a koridory územních rezerv.
- Dotčené území nezasahuje za hranice žádné stávající evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a koncepce ÚP nebude představovat zásah takového charakteru, který by mohl být i druhotně negativně ovlivnit předmět ochrany jakékoliv složky soustavy NATURA 2000. Evropsky významná lokalita EVL nebo ptačí oblast PO evropského systému ochrany přírody NATURA 2000 se na území obce Chlumčany nenachází.
- Zpracování variant řešení ÚP není požadováno.
- Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nevyžaduje.

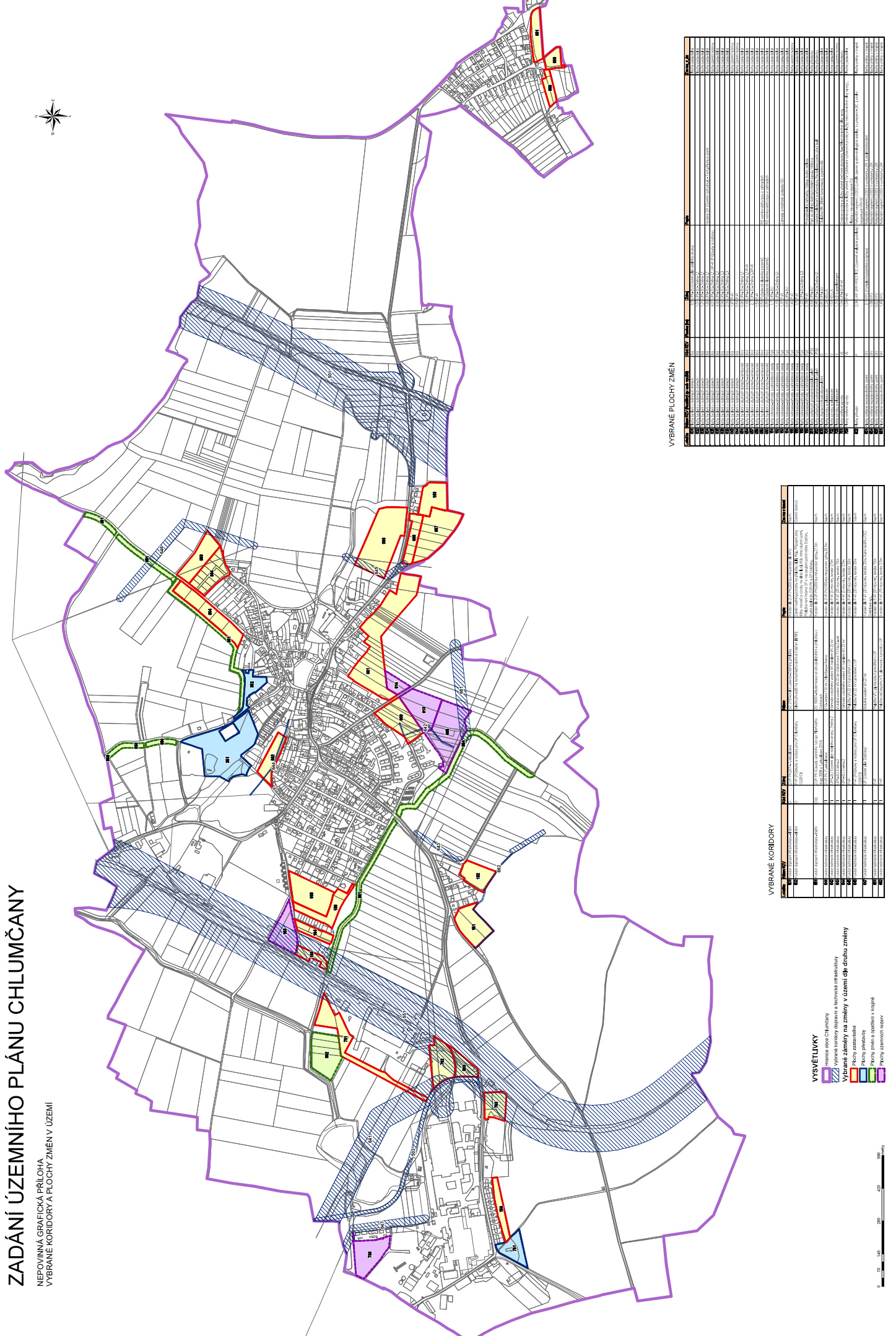
V Chodově 2. 1. 2015

Pořizovatel:
Petr Šandera

Pověřený člen ZM

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHLUMČANY

NEPOVINNÁ GRAFICKÁ PŘÍLOHA
VYBRANÉ KORIDORY A PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ



VYSVĚTLIVKY
- Modrý obrys Chlumčany
- Vybrané koridory a plochy změny
- Vybrané záměry na změny v území dle druhu změny
- Plochy zatažské
- Plochy změny a společníků v krajích
- Plochy státních pozemků

VYBRANÉ KORIDORY

Číslo	Směr	Název	Průběh	Podmínky	Poznámky
101	111	111	111	111	111
102	111	111	111	111	111
103	111	111	111	111	111
104	111	111	111	111	111
105	111	111	111	111	111
106	111	111	111	111	111
107	111	111	111	111	111
108	111	111	111	111	111
109	111	111	111	111	111
110	111	111	111	111	111

VYBRANÉ PLOCHY ZMĚN

Číslo	Směr	Název	Průběh	Podmínky	Poznámky
111	111	111	111	111	111
112	111	111	111	111	111
113	111	111	111	111	111
114	111	111	111	111	111
115	111	111	111	111	111
116	111	111	111	111	111
117	111	111	111	111	111
118	111	111	111	111	111
119	111	111	111	111	111
120	111	111	111	111	111