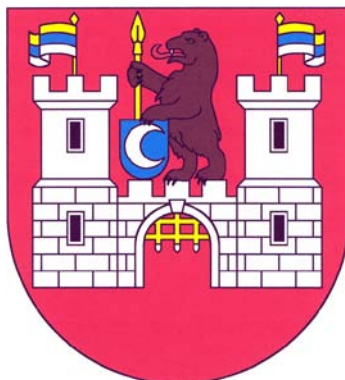




Změna č. 1

ÚZEMNÍ PLÁN CHUDENICE

Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD KLATOVY

Odbor výstavby a územního plánování

zastoupený Ing. Pavlem Boublíkem, vedoucí odboru

Ing. Pavel Boublík - oprávněná úřední osoba pořizovatele pro územně
plánovací činnost

Zpracovatel: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, ČKA č. 00186

UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie

Datum: červen 2018

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který Změnu č.1 územního plánu Chudenice vydal: Datum vydání: Usnesení č.	Zastupitelstvo obce Chudenice
Datum účinnosti Změny č.1 územního plánu Chudenice	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Razítko, podpis	Ing. Pavel Boublík vedoucí odboru výstavby a územního plánování MěÚ Klatovy

Zastupitelstvo městyse Chudenice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

vydává

Změnu č. 1 Územního plánu CHUDENICE

kterou se mění Územní plán Chudenice takto:

A. Textová část

1) V kapitole Vymezení zastavěného území obce

Původní text se ruší a nahrazuje novým:

Zastavěné území městyse Chudenice, bylo nově vymezeno v k.ú. Chudenice k 31.12.2017, v ostatních k.ú. vymezené zastavěné území k 31.12.2011 se nemění a je zakresleno v grafické části jak ve výkresu základního členění, tak v hlavním výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, ale i v grafických přílohách Odůvodnění.

2) V kapitole 1c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Za nadpis se doplňuje odstavec:

Základní koncepce rozvoje území obce Chudenice se nemění, Změna č.1 ÚP Chudenice mění pouze využití 4 pozemků (p.č. 1385/6, 1385/6, 1385/6 a 464/1).

Z Politiky územního rozvoje - aktualizace 1 nevyplývají nové požadavky.

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje - aktualizace č. 1 vyplývá, že obec se nenachází v rozvoje ose a rozvojové oblasti ani ve specifickém území, potřebné je respektovat: stávající vodní toky, stávající lesy a jejich pozemky a jejich ochranný režim, architektonicky cenné stavby - nemovitě kulturní památky, stávající silniční komunikace a jejich ochranná pásma i cestní síť a komunikační vedení včetně jejich ochranných pásem.

V bloku Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek

jejich využití se doplňuje odstavce

v k.ú. Chudenice

v odstavci zastavitelné plochy

upravuje se využití ploch

- lokalita C3a - OV se vylučuje a navrácí se zpět na zemědělské obhospodařování NZ
- lokalita C3b - OV se zmenšuje a zmenšená část se vylučuje a navrácí se zpět k zemědělskému obhospodařování NZ (další část je označena C70)
- lokalita C7 PV se nově vymezuje využití na SM smíšené obytné maloměstské
- lokalita C24 OV se zmenšuje a část se převádí na SM smíšené obytné maloměstské
- lokalita C70 - SM smíšené obytné maloměstské se nově vymezuje (místo býv. části C3b, p.č. 1385/6, 1385/7 a 1385/8)

doplňuje se plocha

- lokalita C72 - SM smíšené obytné maloměstské (1 RD na části p.č. 464/1, st.p.83)

v odstavci přestavba

se vymezuje

- lokalita C71 - SM se místo části C24

3) V kapitole 2a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření

V bloku Plochy územních rezerv se doplňuje:

- SR2a,b - NV/NZ vodní zdrž
- SR3a,b - NV/NZ vodní zdrž
- SR4a,b - NV/NZ vodní zdrž

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

dochází k následujícímu doplnění:

Změna č. 1 Územního plánu Chudenice obsahuje 3 strany textu, součástí je grafická část, s vymezením navržených změn, obsahuje výkresy:

- | | |
|---|----------|
| - A2a Výkres základního členění - a,b,c | 1 : 5000 |
| - A2b Hlavní výkres - a,b,c | 1 : 5000 |

Odůvodnění

Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Chudenice obsahuje textovou a grafickou část.

A. Textová část

1.(a) Postup při pořízení změny

Na základě žádosti Městyse Chudenice byl MěÚ Klatovy, jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“), požádán o pořizování změny č.1 územního plánu Chudenice (dále jen „změna č. 1 ÚP“) dne xxxxxxxxxxxx, na základě usnesení zastupitelstva č. 4/2016 ze dne 4. 4. 2016. Zastupitelstvo obce v souladu s usnesením zastupitelstva č. xxxxx ze dne xxxx schválilo pořizovatele změny č. 1 ÚP, dále schválilo požadavky do změny č. 1 ÚP, výběr projektanta pro zpracování územně plánovací dokumentace - Ing. aut. Arch. Pavla Valtra – UrbioProjekt, Plzeň a určilo zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem – starostu obce p. Martina Dolejše .

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání změny č. 1 ÚP. Následně zaslal tento návrh zadání změny č. 1 ÚP dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu dne xxxxxxxx, č.j. xxxxxxxx a vyzval k uplatnění požadavků, připomínek a podnětů ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení, nejpozději bylo doručeno dne xx. x. 2016 a zároveň zajistil zveřejnění návrhu zadání veřejnou vyhláškou, jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí s tím, že do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky lze uplatnit připomínky, k později uplatněným nebude přihlédnuto.

Pořizovatel na základě uplatněných požadavků a podnětů ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání – datum úpravy 0x/2016 a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce, které upravené zadání změny č.1 ÚP - úprava 0x/2016 schválilo dne xxxxxxxx, usnesením zastupitelstva č.xxxxxx. Pořizovatel předal schválené zadání změny č. 1 ÚP projektantovi a požádal o zpracování návrhu změny č.1 ÚP.

Pořizovatel svolal na den _____ společné jednání o návrhu změny č.1 ÚP s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. Dotčené orgány do _____ uplatnily stanoviska k návrhu, sousední obce neuplatnily připomínky. Na základě uplatněných stanovisek byl návrh změny č. 1 vyhodnocen a upraven. Dle § 51 odst. 7 zák.č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) byl návrh změny č. 1 ÚP dne _____ předán k posouzení krajským úřadem, na základě posouzení krajským úřadem ze dne _____ byl projektantovi dne _____ předán návrh k úpravám. Po provedení úprav byl návrh změny č. 1 ÚP předán pořizovateli dne _____

O upraveném a posouzeném návrhu změny č. 1 ÚP Chudenice bude zahájeno řízení o jeho vydání.

Další postup se řídí dle § 52 stavebního zákona a následnými ustanoveními o projednávání změny č.1 územního plánu Chudenice.

2. (b) Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změna č. 1 územního plánu Chudenice je v souladu s nadřazenými dokumenty:

Politikou územního rozvoje ČR 2008 – 1.aktualizace 2015 (ze dne 15. 4. 2015, usnesení vlády č. 276). Sledováno je splnění

- obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,

kteře jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování

Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje 2008 – 1.aktualizace 2014. (vydané zastupitelstvem PK s účinností od 1. 4. 2014). Území obce Chudenice je součástí Specifické oblasti SON9 Plánicko - Nepomucko.

V zájmovém území jsou vymezeny následující nadmístně významné konkrétní úkoly:

- do ÚP zapracovat koridor zdvojení vedení 400 kV.
- nerozšiřovat výstavbu objektů pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území.

3. (c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č.1 územního plánu Chudenice vyplývá ze zadání a znění stavebního zákona č. 183/2006 Sb., tj. zákona o územním plánování a stavebním řádu, včetně dalších změn a prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti.

Zpracování změny č.1 ÚP Chudenice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky na aktualizaci funkčního využití území dle současných znalostí o území:

- a) Sledován je udržitelný rozvoj území ekonomický, environmentální i sociální
- b) Sleduje se soulad veřejných a soukromých zájmů
- c) Koordinují se veřejné i soukromé záměry změn v území
- d) Jsou chráněny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, krajina a nezastavěná území vymezené v ÚP
- e) Reguluje se využití zastavěného území
- f) Na nezastavitelných pozemcích se jen výjimečně připouští umístění technické infrastruktury, které neznemožňuje jejich dosavadní užívání.

4. (d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č.1 ÚP Chudenice je zpracována v souladu s aktuálními požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů v platném znění k 1.4.2015.

5. (e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Dotčené orgány se k návrhu změny ÚP Chudenice č 1 zatím nevyjádřily, případné požadavky vyplynou z průběhu projednávání změny č.1 a budou doplněny dle požadavky dotčených orgánů v průběhu projednávání.

6. (f) Vyhodnocení splnění zadání

Řešení změny č. 1 ÚP Chudenice splňuje schválené zadání.

Změna č.1 ÚP Chudenice upravuje využití ploch v k.ú. Chudenice tak, že mění a doplňuje záměry v grafické části následovně:

Změna č.1 ÚP Chudenice byla zpracována v souladu se zadáním a pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání jsou stanoveny.

7. (g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. přijaté varianty

Navržené změny využití ploch vyplývají ze zadání, sledují vymezení reálného využití a respektují potřeby ochrany životního prostředí a krajiny.

Varianty nebyly řešeny.

V ochraně kulturních, urbanistických a archeologických hodnot platí text uvedený v Odůvodnění územního plánu Chudenice.

8. (h) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

KÚ Plzeňského kraje ve svém stanovisku ze dne 3.2.2017, sdělil, že zadání změny č. 1 ÚP Chudenice nemůže mít významný vliv na EVL a Ptačí oblast, takže není nezbytné a účelné komplexně posuzovat změnu č. 1 ÚP podle § 10i, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Zpracování vlivů návrhu změny č. 1 ÚP Chudenice na životní prostředí, ani nebylo požadováno vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Chudenice na udržitelný rozvoj území.

Dle nálezkové databáze AOPK byl na zamokřených stanovištích jihovýchodně a východně od obce správního území městysu Chudenice zaznamenán výskyt chráněných druhů: vachty trojlisté, prstnatce májového a tuřice (ostřice) Dávallovy - proto při sledování koncepce funkčního využití území budou prověřovány mokřadní lokality. V místě vymezených lokalit a předpokládaných záměrů není výskyt zvláště chráněných druhů rostlin evidován.

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Městys Chudenice neleží ve vymezené specifické oblasti.

Územní plán v k.ú. Chudenice

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Z kontaktních území nevznikly nové požadavky na řešení nadmístních vazeb, resp. širších vztahů.

11. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním jejich vymezení

Nadmístní záležitosti nebyly vymezeny.

12. (i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

K záboru půd oproti původnímu územnímu plánu dochází následovně:

nové lokality v k.ú. Chudenice C70, C72

p.č.	m ²	BPEJ	TOP
464/1	1 015	73815	V.

1385/8	5 058	74612	III.
1385/7	4 727	74612	III.
1385/6	5 115	74612	III.
celkem nový zábor	15 915		
ruší se zábor	62 654	plochy 3a a 3b	
rozdíl	46 739		

Původní celkový zábor 260 293 m² se snižuje o 46 739 m².

13. (j) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Případné námitky proti návrhu územního plánu, pokud byly uplatněny ve fázi řízení o územním plánu mohli podat pouze vlastníci *pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch* a zástupce veřejnosti (tito musí uvést odůvodnění námitky, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovává návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci řízení změny č.1 územního plánu Chudenice. K rozhodování o případných námitkách je příslušné zastupitelstvo obce, rozhodnutí o případných námitkách je součástí odůvodnění změny č.1 územního plánu Chudenice.

14. (k) Vyhodnocení připomínek

Případné připomínky k návrhu územního plánu, pokud byly uplatněny ve fázi řízení o územním plánu (obsahující odůvodnění připomínky a území dotčené připomínkou) byly pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceny a byly jako podklad tohoto opatření obecné povahy vyhodnoceny pořizovatelem v odůvodnění změny č.1 územního plánu Chudenice. Připomínka k metodice vymezení nových zastavitelných ploch (vyhodnocení, že stávající nelze využít) je zdůvodněna situací, že se jedná pouze o jednu malou lokalitu, která je ve vlastnictví investora. Další připomínky nebyly.

B. Grafická část odůvodnění Změna č. 1 ÚP Chudenice

Grafická část odůvodnění změny obsahuje:

B2b Koordinační výkres - a, b, c 1 : 5 000

B2c Zábor půd - a 1 : 5 000

Poznámka: Výkres širších vztahů nebyl pro účely Změny č.1 ÚP Chudenice zpracován, změna nemá vliv na širší vztahy v území.

Poučení:

Proti změně č. 1 územního plánu Chudenice, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Martin Dolejš
starosta obce

.....
místostarosta obce

Příloha

:

Srovnávací

text

Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD KLATOVY
Odbor výstavby a územního plánování

SROVNÁVACÍ TEXT PRO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

Vyznačení změn: původní text
 nový text
 vypuštěný text

Ú Z E M N Í P L Á N

CHUDENICE

Zpracovatel: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, ČKA č. 00186 -
UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie

Č.j.:

V Chudenicích dne

Zastupitelstvo městyse Chudenice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování s stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona v platném znění, § 171 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

Územní plán Chudenice

Záznam o účinnosti

a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo Městyse Chudenice

b) Datum nabytí účinnosti územního plánu:

c) Údaje o pořizovateli územního plánu: MěÚ Klatovy, odbor výstavby a územního plánování

- Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby: Ing. Pavel Boublík
- Funkce oprávněné úřední osoby: vedoucí odboru
- Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
- Otisk úředního razítka:

Zpracovatel:

Ing., aut. Arch. Pavel Valtr - UrbioProjekt Plzeň,
ateliér urbanismu, architektury a ekologie

Zpracovatelský kolektiv:

- | | |
|--|------------------------------|
| - Urbanistická, krajinná a environmentální koncepce: | Ing., aut. Arch. Pavel Valtr |
| - Dopravní koncepce - konzultace: | Ing. arch. Richard Myslivec |
| - Vodohospodářská koncepce - konzultace: | Ing. Jaroslav Vaníček |
| - Energetická koncepce - konzultace: | Ing. Petr Leitl |
| - Zábory půd: | Ing. Jana Kovandová |
| - Digitalizace a grafika: | Ing. Petr Kovářík |

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. VÝROKOVÁ ČÁST

A1) TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

str.:

1a) Vymezení zastavěného území	6
1b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
- Zásady celkové koncepce rozvoje obce	6
- Hlavní cíle rozvoje	6
- Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb	6
1c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
- Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot	6
- Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny	7
- Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek jejich využití	7
- Návrh systému sídelní zeleně	9
1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění	9
- Koncepce dopravní infrastruktury	9
- Koncepce technické infrastruktury	10
- Koncepce nakládání s odpady	11
- Koncepce občanské vybavenosti	11
- Koncepce veřejných prostranství	12
1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu pře povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostů apod.	12
- Návrh uspořádání krajiny	12
- Ochrana přírody a krajiny	13
- Návrh systému ÚSES	13
- Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostů	14
1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	14
- Obecné podmínky využití území	14
- Základní charakteristiky pro regulativy	15
- Plochy bydlení v rodinných domech (BI)	16
- Plochy pro bydlení v obytných domech (BH)	16
- Plochy rekreace individuální / rodinné (RI)	17
- Plochy rekreace hromadné (RH)	17
- Plochy občanského vybavení (OV)	18
- Plochy veřejných prostranství (PV)	18
- Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	18
- Plochy smíšené obytné maloměstské (SM)	19
- Plochy dopravní infrastruktury (ID)	20
- Plochy technické infrastruktury (IT)	20
- Plochy výroby zemědělské (VZ)	21
- Plochy výroby drobné (VD)	21
- Plochy výroby smíšené a logistiky (VS)	21

- Plochy vodní a vodohospodářské (NV)	22
- Plochy zemědělské (NZ)	23
- Plochy lesní (NL)	23
- Plochy přírodní (NP)	23
- Plochy smíšené nezastavěných území (NS)	23
- Plochy těžby nerostů (NT)	24

1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit **24**

1h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo **24**

1i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části **24**

2a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření **25**

2b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou o rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do územně plánovací činnosti **25**

2c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9. vyhl. č. 500/2006 Sb. **25**

2d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) **25**

2e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt **25**

2f) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení **25**

B. Grafická část územního plánu

3a) Výkres základního členění území **1 : 5 000**

3b) Hlavní výkres I Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny - plochy s rozdílným způsobem využití **1 : 5 000**

3b) Hlavní výkres II Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny - veřejná infrastruktura a ÚSES **1 : 5 000**

3c) Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace **1 : 5 000**

Ú Z E M N Í P L Á N

A. Textová část

1a) Vymezení zastavěného území obce

Zastavěné území městyse Chudenice, vymezené k 31.12.2011, je zakresleno v grafické části jak ve výkresu základního členění, tak v hlavním výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, ale i v grafických přílohách Odůvodnění.

Zastavěné území městyse Chudenice, bylo nově vymezeno v k.ú. Chudenice k 31.12.2017, v ostatních k.ú. vymezené zastavěné území k 31.12.2011 se nemění a je zakresleno v grafické části jak ve výkresu základního členění, tak v hlavním výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, ale i v grafických přílohách Odůvodnění.

1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Urbanistická koncepce obce sleduje rozvoj a rozmístění jednotlivých funkcí využití území a jejich vzájemných vazeb a vymezení územních ploch s ohledem na udržitelný vývoj sídla, spočívající ve vyváženém řešení vzhledem k zachování příznivého životního prostředí, udržení hospodářského rozvoje a sociální soudržnost společenství obyvatel území. Koncepce vymezuje nové obytné, smíšené plochy, vč. veřejné infrastruktury tak, aby nebyly narušeny památkové i krajinné hodnoty a respektovány územní limity.

Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území městyse Chudenice spočívají ve vytváření následujících předpokladů trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji městyse při zachování památkově významných struktur:

- usměrňování využití území zejména s ohledem na širší region
- vytváření podmínek pro využití přírodně-rekreačního potenciálu území pro cestovní ruch, wellness a lázeňství (infrastruktura).

Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit - jedná se o přírodní park Branžovský hvozd a krajinnou památkovou zónu Chudenicko
- V ekologické stabilitě území zabezpečení regionálního územního systému ekologické stability.

1c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Základní koncepce rozvoje území městyse Chudenice se nemění. Změna č.1 ÚP Chudenice mění pouze využití několika pozemků.

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje - aktualizace č. 1 z r. 2014 vyplývá, že obec se nenachází v rozvoje ose a rozvojové oblasti ani ve specifickém území, potřebné je respektovat: stávající vodní toky, stávající lesy, jejich pozemky a jejich ochranný režim, stávající cestní síť komunikací, silniční komunikace a jejich ochranná pásma a komunikační vedení včetně jejich ochranných pásem, architektonicky cenné stavby - nemovité kulturní památky i zvláště chráněná území přírody a krajiny.

Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot

Urbanistická koncepce městyse Chudenice vychází ze stávající urbanistické struktury a stávajícího využití krajiny, přičemž reflektuje jeho historický vývoj, místní potenciál území a ekologické potřeby stabilizace krajinných systémů. Návrh rozvoje městyse Chudenice navazuje na historické uspořádání jednotlivých sídel, resp. místních částí a využívá potenciální rozvojové disponibilní plochy. V dalším urbanistickém rozvoji je nutno zachovat historická jádra sídel a jejich půdorysné osy, revitalizovat okolní zastavěná území sídel, příp. i okolní krajinu a nenarušit krajinářské hodnoty. Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru sídel a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních i sportovních možností.

Rozvojové plochy jsou lokalizovány jak v zastavěných plochách, tak i na nových plochách navazujících na zastavěné území. V návrhovém období si městys ponechá své současné převládající funkce - především bydlení a rekreaci, doplňuje se lázeňské využití v Chudenicích a ponechávají se funkce výrobní. Většina obytných stavení v místních částech má charakter individuálního venkovského bydlení, v Chudenicích maloměstského bydlení. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty pro přechodné, rekreační bydlení. Bydlení a lázeňství jako prioritní funkce městyse jsou rozvíjeny, individuální venkovské bydlení jako prioritní forma bydlení v místních částech jsou nadále uplatňovány. Výrobní aktivity v obci jsou soustředěny do výrobních areálů, které prioritně využívají stávající plochy. Urbanistická koncepce sleduje zachování a zlepšení obytných funkcí – doplnění veřejné urbanistické zeleně v zastavěném území, vymezení lázeňský lesů, sledována je podpora wellness aktivit a rekreačních funkcí. Krajinná kompozice by neměla být narušována necitlivými zásahy.

Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny

V řešeném území městyse Chudenice jsou respektována historická centra místních částí, kulturně historické památky a krajinná struktura. V dalším urbanistickém rozvoji se vychází z hodnot lidové architektury a revitalizace zastavěných území obce i okolní krajiny. Urbanisticky zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba center místních částí, doplněná na okrajích nízkopodlažní zástavbou převážně rodinných domů. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v krajině, ve volné krajině se nepřipouští žádné samoty. Je třeba dodržet zásadu nepřípustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím sídel, rozšiřování chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích. Historická jádra sídel zůstávají zachována jako smíšená obytná území, příp. revitalizována, upřednostňováno je zachování charakteristické, doposud málo narušené venkovské, příp. maloměstské zástavby. Nutná je ochrana urbanistických a kulturních hodnot území, zejména chráněných kulturně historických památek zapsaných v rejstříku nemovitých památek, uvedených v Odůvodnění.

Výčet zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití

Pro tyto jednotlivé funkce jsou v území navrženy konkrétní plochy. Zastavitelná území jsou vymezena tak, aby pohledově nenarušily stávající krajinný ráz okolí.

m.č. Chudenice

zastavitelné plochy

C1a,b - BI bydlení v RD

C2a,b - SM smíšené obytné maloměstské

C3a,b - OV lázeňská vybavenost

C3a OV - lokalita se vylučuje a navrácí zpět na zemědělské obhospodařování NZ

C3b OV - lokalita se zmenšuje a zmenšená část se vylučuje a navrácí zpět k zemědělskému obhospodařování NZ (další část je označena C50)

C4 - VD výroba drobná

C5 - OV akvapark

C6 - ID přeložka silnice II/184

C7 - PV *prostranství veřejné*

C7 - SM *smíšené obytné maloměstské*

C30a - OV rozšíření koupaliště Slatina

C70 - SM *smíšené obytné maloměstské (místo části C3b, p.č. 1385/6, 1385/7 a 1385/8)*

C71 - SM *se nově vymezuje místo části C24*

C72 - SM *smíšené obytné maloměstské (1RD na části p.č. 464/1, st.p. 83)*

plochy přestavby

C20 - PV rekonstrukce veřejných prostranství

C21 - OV rekonstrukce objektů historického centra

C22 - OV úprava zámeckého areálu Lázeň

C23 - OV úprava hřbitova

C24 - OV úprava býv. historických sýpek - *lokalita se zmenšuje a část se převádí na SM*

C25 - OV přestavba, úpravy a rekonstrukce objektů OV

C26 - PV úpravy veřejného prostranství Podskalí

C27 - OV rekonstrukce a úpravy bývalé ZŠ

C28 - RH úpravy a rekonstrukce areálu Bolfánku

C29 - RH úprava a rekonstrukce sport. areálu

C30b - RH úpravy koupaliště Slatina

C34 - IT rekonstrukce a rozšíření ČOV

C37 - ID rekonstrukce MK

C38 - ID úprava MK k rozvoj. ploše C2a,b

C39a,b - VS konverze na výrobu smíšenou

C41 - ID rekonstrukce MK

C71 - SM *smíšené obytné maloměstské (místo části C24)*

m.č. Býšov (k.ú. Chudenice)

zastavitelné plochy

C11a,b - SV smíšené obytné venkovské

plochy přestavby

C40 - ID rekonstrukce MK

samota Bělýšov (k.ú. Chudenice)

plochy přestavby

C42 - ID rekonstrukce MK

samota Výšensko (k.ú. Chudenice)

plochy přestavby

C37 - ID rekonstrukce MK

m.č. Bezpravovice

zastavitelné plochy

B2 - SV smíšené obytné venkovské

B5 - ID MK

plochy přestavby

B1 - SV smíšené obytné venkovské

B10 - PV úprava návsi

B11 - OV rekonstrukce hasič. zbrojnice a obnova zvoničky

B12 - VS přestavba areálu Liteň. mlýna na výrobu smíšenou

B13 - VS přestavba na výrobu smíšenou

m.č. Lučice

zastavitelné plochy

L1a,b,c - SV smíšené obytné venkovské

L3 - VZ výroba zemědělská
 L4 - SV smíšené obytné venkovské
 L5 - RI rekreace individuální
 L6 - ID MK k rozvoj. plochám
 plochy přestavby
 L10 - PV úpravy návsi
 L11 - OV rekonstrukce hasič. zbrojnice a obnova zvoničky
 L12 - SV přestavba objektů
 L13a,b,c - ID MK k rozvoj. plochám
 L14 - IT rekonstrukce TS a VO
 L15 - VS přestavba na výrobu smíšenou

m.č. Slatina

zastavitelné plochy
 S1 - SV smíšené obytné venkovské
 S2 - RH rozšíření koupaliště
 S3 - RI rekreace individuální
 plochy přestavby
 S9 - ID MK k Poleni
 S10 - PV úprava návsi
 S11 - OV obnova objektů drobné architektury
 S12 - SV přestavba objektů Liteňského mlýna
 S13 - VS přestavba živnostnických areálů
 S14 - VS přestavba na výrobu smíšenou
 S16a,b,c - SV přestavba na smíšené obytné venkovské

Stanovené zastavitelné plochy a plochy přestavby zohledňují urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny. Podmínky jejich využití:

- plochy s funkcí bydlení a veřejné občanské infrastruktury musejí splňovat podmínku plnění hygienických limitů hladiny hluku buď svou polohou vůči okolním zdrojům hluku nebo současně návrhem umístění a typu protihlukového opatření jako podmínky přípustnosti výstavby
 - v zastavěném území obce nelze umisťovat ekologicky závadné výrobní aktivity
 - nutné je splnění podmínek zák. č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší.
- Vyjmenované změny ve využití ploch jsou graficky vymezeny ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny.

Návrh systému sídelní zeleně

Funkční soustava kvalitní urbanistické zeleně, která je podstatným předpokladem příznivé hygienické a pohodové úrovně životního prostředí sídla a kompenzace negativních faktorů životního prostředí i regenerace pracovních sil obyvatel, proto se navrhuje následující prvky a segmenty sídelní zeleně:

- a) zeleň veřejných prostranství: C20, C22, C23, C26, C28, B10, L10, S10
- b) zeleň parků a lesoparků: C52a,b, C53, C54, C60
- c) zeleň rekreačních ploch: C29, L5, S2, S3
- d) zeleň u vodních ploch: C50, C51, C62, B20, L20, S15
- e) zeleň chráněných území: C55, B21, L21, C61 Karolininy louky - navrhovaná přírodní památka
- f) zeleň přírodních parků: C59
- g) zeleň soukromá a vyhrazená: ponechání současných ploch zahrad

1d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení vč. podmínek pro jejich umístování

Koncepce dopravní infrastruktury

Základní komunikační systém městyse Chudenice není významně měněn, s výjimkou silničního obchvatu II/184 Chudenic.

Navržené úpravy dopravních ploch:

- a) Přeložka silnice II. třídy: lokalita C6 přeložka silnice II/184 kolem Chudenic, vzhledem k navrhovaným lázeňským funkcím městyse
- b) Úpravy silnic III. třídy: tranzitní průchod návsemi místních částí - návrh v intravilánu v kategorii MS 8/50, v extravilánu S 7,5, ve funkční třídě B2 - MK sběrná
- c) Doplnění, úpravy a rekonstrukce místních komunikací: MK jsou zachovávány, lokálně navrhovány k úpravám aby vyhověly rostoucím požadavkům na dopravu, příp. vlastnickým poměrům (viz VPS), v historických částech příp. upraveny na zklidněné komunikace či doplněny chodníky, v rozvojových plochách rekonstruovány či doplněny: lokality C37, C38, B5, L6, S9
- d) Doplnění účelových komunikací k technické infrastruktuře, příp. k napojení zemědělských a lesních pozemků
- e) Doplnění či úprava ostatních komunikací, umožňujících pěší a cyklistickou dopravu ke zlepšení prostupnosti krajiny a zlepšení dostupnosti turistických atraktivit a rekreačních lokalit
- f) Doprava v klidu: nezbytná plocha ambulantních parkovišť bude zajištěna při úpravách veřejných prostranství : lokality C20, B10, L10, S10, ostatní parkování je nutno uspokojovat v rámci vlastních pozemků jednotlivých podnikatelů, parkování ve výrobních územích bude na pozemcích jednotlivých subjektů.
- g) Hromadná doprava osob: umístění zastávek autobusové dopravy se zachovává.

Na veřejných prostranstvích nesmí dopravní funkce potlačovat ostatní funkce vč. parkovišť.

Případné změny v silniční síti budou projednány se správcem silnic - u silnic II. a III. třídy s Plzeňským krajem, odb. dopravy a silničního hospodářství, odbor majetku a hospodářského rozvoje a příspěvkovou organizací PK – Správou a údržbou silnic.

Místní komunikace (MK) doplňují silniční síť a umožňují obsluhu zastavěných částí obce, ostatní plochy ve volné krajině jsou přístupny po účelových komunikacích (ÚK). Trasy MK a ÚK jsou pouze orientační a mohou být měněny podle skutečných potřeb území na základě návrhu dalšího stupně územní a projektové dokumentace.

Koncepce technické infrastruktury

Při lokalizaci potřebných technických zařízení (např. elektrických rozvodů, zařízení pro zásobování pitnou vodou) je nutno minimalizovat narušení přírodního charakteru venkovského území.

Koncepce vodního hospodářství

a) Zásobování obyvatel pitnou vodou

Vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, základní koncepce zůstává zachována, příp. upravována a doplňována:

m.č. Chudenice:

- zásobování z vodovodu pro veřejnou potřebu, zčásti z domovních studní
- dostavba vodovodu - části Záblatí, Náměstí, Na Bojišti II, rozvojové plochy
- rekonstrukce některých řadů
- rekonstrukce vodojemu (desinfekce a odradonování)
- výstavba posilovacího zdroje

m.č. Bezpravovice, Býšov, Slatina:

- zásobování z domovních studní (vhodné prohloubení a sledování kvality)

m.č. Lučice:

- zásobování z domovních studní (nutné sledování kvality - Fe, Zn, Mn, amonné ionty, amoniak, zákal, oxidovatelnost, absorbce).

b) Čištění odpadních vod

Vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, zčásti je zachováno, zčásti upravováno a doplňováno:

m.č. Chudenice:

- dostavba jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu (Záblatí, Podskalí, Na Bojišti, u Starého zámku, rozvojové plochy)
- rekonstrukce a rozšíření ČOV - lokalita C37

m.č. Bezpravovice, Lučice, Slatina:

- domovní příp. skupinová ČOV, septiky, jímky na vyvážení (ČOV Chudenice)
- výhledově ČOV - lokality BR1 Bezpravovice, LR1 Lučice, SR1 Slatina

m.č. Býšov:

- domovní ČOV, septiky, jímky na vyvážení (ČOV Chudenice).

c) Vodní režim v krajině

- obnova vodních ploch: lokality C50 Vazebník, C51 Panský rybník, B20 Bezpravovice, L20 Lučice, S15 Slatina na Poleňce, výhledově CR2 LAPV Strýčkovice.

Koncepce zásobování elektrickou energií, telekomunikace a spoje

Současný stav sekundárních rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude se jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby. U stávajících TS se navýší výkon pro navrhovanou zástavbu. Toto navýšení instalovaného výkonu v území bude prováděno průběžně po vyčerpání jednotlivých rezerv. Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností.

Trasy telefonních rozvodů je nutné respektovat dle zákona a v rámci navrhované výstavby získat vyjádření o existenci podzemních zařízení Telecomu O2. O plánované výstavbě je třeba informovat správce sítě – Telecom O2, který podá aktuální informace o existenci jejich podzemních zařízení a podmínkách požadovaných pro napojení účastnických stanic. V místních částech je kabelová telefonní síť.

Koncepce zásobování plynem

Vlastní městys Chudenice je plynofikován, v ostatních místních částech se s plynifikací neuvažuje.

Koncepce zásobování teplem

Koncepce tepelného zásobování zůstává zachována. U všech nových objektů je nutno dbát na provedení stavebních konstrukcí s dobrými izolačními vlastnostmi. Přednostně je navrhováno využívání spalování dřeva a dřevního odpadu a využívání dalších ekologicky šetrných systémů (tepelná čerpadla, solární energie).

Koncepce nakládání s odpady

Zneškodňování využitelného komunálního odpadu bude i nadále v obci prováděno pravidelným vyvážením z domovních popelnic, kontejnerů, velkoobjemových kontejnerů a kontejnerů na separovaný sběr. Sběrná místa tříděného odpadu budou odcloněna urbanistickou zelení.

Koncepce občanské vybavenosti

Vzhledem ke koncepčnímu charakteru Chudenic jako klimatických lázní, je nutné umožňovat doplnění, stimulování a vznik nových zařízení občanské vybavenosti k oživení urbanistických parterů. Některé druhy občanské vybavenosti, především obchod a služby jsou v současnosti součástí nebytových prostor a i nadále se počítá s jejich realizací v nebytových prostorech nových obytných staveb. Výhledová specifická občanská vybavenost nadmístního významu vzhledem

k příznivému okolnímu krajinnému prostředí a životnímu prostředí: rozvoj aktivit a příslušných zařízení pro venkovskou turistiku s využitím dalších forem rekreace s nízkou intenzitou využití krajinného území.

Z další občanské vybavenosti se navrhuje:

- a) lázeňská vybavenost - lokalita C2a,b Chudenice
- b) rekonstrukce objektů historického centra - lokalita C21, úprava zámeckého areálu - lokalita C22 Lázeň, - úprava býv. hist. sýpek - lokalita C24 Chudenice
- c) úprava hřbitova - lokalita C 23 Chudenice
- d) přestavba, úpravy a rekonstrukce objektů další OV - lokalita C24 Chudenice, rekonstrukce a úpravy býv. ZŠ - lokalita C25 Chudenice
- e) rekonstrukce hasič. zbrojnice a obnova zvoničky - lokalita B11 Bezpravovice, L11 Lučice. obnova objektů drobné architektury - lokalita S11 Slatina
- f) udržení prodejen smíšeného zboží v místních částech.

Koncepce veřejných prostranství

Náměstí a návsí jsou jako prioritní veřejná prostranství navržena k úpravě, vč. erudovaného doplnění a úpravě koncepční urbanistické zeleně:

- a) lokality C20 a C26 Chudenice,
- b) lokalita B10 Bezpravovice,
- c) lokalita L10 Lučice,
- d) lokalita S10 Slatina.

1e) Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.

a) Uspořádání krajiny

Krajinná a environmentální koncepce rozvoje území obce sleduje zejména trvale udržitelný vývoj sídel a venkovního území, zachování přírodních fenoménů a krajinného rázu, šetrné využívání přírodních zdrojů a potenciálu krajiny, ekologizaci činností, rozvoj a ochranu krajinné a urbanistické zeleně a zajištění územního systému ekologické stability. Rozvoj urbanistických složek a funkcí na území obce je regulován v zájmu zlepšení úrovně obytného, životního a přírodního prostředí a ochrany doposud zachovaných relativně přírodních lokalit. Při vyhodnocení stavu krajiny s ohledem na její potenciál, přírodní zdroje a jejich využití byla sledována zejména následující kritéria:

- ekologická stabilita území
- kostra ekologické stability území
- erozní ohrožení území.

Při realizaci polních cest je vhodné ponechat nebo vytvořit zatravněné doprovodné pásy s výsadbou keřů domácí provenience, příp. vhodných autochtonních taxonů dřevin.

Dlouhé svažité svahy jsou erozně ohrožené, zejména vodní erozí. Protierozní opatření v ohrožených pozemcích, v souladu se zájmy ochrany a tvorby krajiny, spočívají ve vytváření specifických krajinných ploch ke zvýšení retenčních a retardačních schopností svahů, nezorňování svažitých ploch se sklonem větším než 12° a rozčlenění velkých honů a dalších vegetačních, technických a organizačních opatřeních.

Záplavové území na území bylo stanoveno v m.č. Slatina. K zajištění retence vod jsou zachovávány trvalé travní porosty v pramenných lokalitách a v údolních polohách potoků a navrhuje se obnovu a odbahnění vodních ploch.

Ke zlepšení retenčních schopností území je navrženo:

- obnova vodních ploch: lokality C50 Vazebník, C51 Panský rybník, B20 Bezpravovice, L20 Lučice, S15 Slatina na Poleňce, výhledově CR2 LAPV Strýčkovice
- odbahnění vodních ploch.

V období bez povodní je nezbytné realizovat následující preventivní opatření:

zamezení zavážení inundačního území zemním materiálem např. deponie, navážky (ani dočasné), aby voda při povodni měla možnost při povodni proudit především do nivního lučního prostoru

odstranění skládek zahradního a komunálního odpadu i lehce odplavitelného materiálu ze břehů koryta

udržování průtočného profilu mostů – omezení dřevinných porostů

průběžná údržba vegetace v inundaci, prořezání křovin z průtočného profilu

zamezení nevhodného oplocení zasahující do průtočného profilu velkých vod

udržování lučních porostů v inundaci kosením.

Na území obce jsou doplňovány plochy rekreace:

- rekreace hromadná: lokality C30, C39, S2 koupaliště Slatina, C28 - rozhledna Bolfánek, C29 - sportovní areál,
- rekreace individuální: L5 Lučice, S3 Slatina
- rekreační zeleň: C52a,b lázeňský park, C53 městský park, C54 Sad H. Kvapilové, C60 lesopark sv. Wolfganga
- přírodní koupací biotop: C62 Výšensko
- přírodní park: C5 Branžovský hvozd.

Omezenou prostupnost krajiny zajišťuje systém pěších a cyklistických tras a zachování systému účelových komunikací - polních a lesních cest.

Plochy změn v krajině a úprav nezastavěných ploch:

m.č. Chudenice

plochy změn v krajině a úprav nezastavěných ploch

C50 - NV obnova rybníka Vazebník (p.č.108 TTP)

C51 - NV rekonstrukce a úpravy Panského rybníka

C52a,b - NS lázeňský park

C53a,b - NS městský park

C54 - NS rehabilitace Sadu Hany Kvapilové (p.č. 192)

C55 - NP úpravy a rozšíření NPP Americká zahrada

C59 - NP vymezení přírodního parku Branžovský hvozd

C60 - NL lesopark sv. Wolfganga (převod na les zvláštního určení)

C61 - NP navrhovaná přírodní památka Karolininy louky

C62 - NV vodní plocha (přírodní koupací biotop) Výšensko

m.č. Bezpravovice

B20 - NV úpravy rybníků

B21 - NP úpravy Plamby

m.č. Lučice

L20 - NV úpravy rybníků

L21 - NP rehabilitace PP Chudenická bažantnice

m.č. Slatina

S15 - NV obnova býv. vodní plochy na Poleňce

b) Ochrana přírody a krajiny

V území jsou respektována chráněná území vč. památných stromů a významné krajinné prvky jež jsou specifikovány v Odůvodnění. Navržena je Přírodní památka Karolininy louky - lokalita C61 (ochrana přírodních biotopů, letitých stromů a kulturních památek).

Chráněna je zvýšená hodnota krajinného rázu navrhovaného přírodního parku Branžovského hvozd a KPZ Chudenicko.

c) Návrh územní systému ekologické stability (ÚSES)

ÚSES je na základě ustanovení § 18 vyhl. č. 131/1998 Sb. je ÚSES schvalován v návrhu územního plánu. Prvky územního systému ekologické stability jsou následující:

Nadregionální ÚSES

NR BC 48 Běleč, zasahuje na území obce

Regionální ÚSES

R BC 3024 Sv. Wolfgang, k.ú. Chudenice, 12,7 ha, les

LBC 2036-02, Na kamejkách, k.ú. Bezpravovice

LBC 2036-03, Rovce, k.ú. Bezpravovice

Lokální ÚSES

- L BC 11557 Na hřebenu u Trnčí (Poddubí), k.ú. Chudenice, cca 3 ha, lesní porost
- L BC 11558 U školky, k.ú. Chudenice, 11,27 ha, lesní porost
- L BC 11559 Kramoly severní, k.ú. Chudenice, 12,06 ha, lesní porost
- L BC 11560 Kramoly jižní, k.ú. Chudenice, 10,24 ha, lesní porost na návrší Kramoly
- L BC 11561 Dílce u Bělýšovského potoka, k.ú. Chudenice, cca 4,2 ha, břehové porosty, VKP
- L BC 11562 U vily, k.ú. Chudenice, Přetín, cca 15 ha, luh v údolí Chudenického potoka
- L BC 11563 Chudenická hůrka, k.ú. Chudenice, cca 5 ha, remíz
- L BC 11564 V luhu, k.ú. Bezpravovice: lužní břehový porost v roklině, cca 3,5 ha, VKP
- L BC 11565 U Bažantnice, k.ú. Lučice, mokřadní porosty, cca 8 ha, VKP

Interakční prvky jsou tvořeny zejména liniovými vegetačními prvky doprovodů komunikací a vodotečí, zejména:

- Chudenický potok, k.ú. Chudenice, Přetín, doprovodné břehové porosty
- Pod kapličkou, k.ú. Chudenice, lipová alej oboustranná silniční alej.

Vymezené biokoridory ÚSES zajišťují prostupnost krajiny pro organismy.

Zranitelná oblast byla stanovena v k.ú. Chudenice, Bezpravovice, Lučice a Slatina. Pro zajištění obnovy a zvyšování ekologické stability krajiny, ve smyslu trvale harmonického rozvoje jsou potřebná a nutná další následující opatření :

- Řešení celkové revitalizace krajiny a krajinářské úpravy zejména rekreačně využívaných lokalit na základě studií
- Doplnění, případně upravení stávajících vegetační doprovodů vodních toků, obnova zatravnění rozoraných částí niv a doplnění protierozních travních pásů
- Rekonstruování vegetačních doprovodů komunikací, zejména u pěších tras (aleje, příp. skupinky dřevin, příp. živé ploty)
- Zjišťování koncepční tvorby regenerace obce funkční urbanistickou zelení a rehabilitace zeleně na návsi a dalších významných částech obce
- Kompromisní využívání pozemků v nivě potoků jako polopřírodních ekosystémů, tj. převádění orných ploch na trvalé travní plochy a snížení intenzity jejich obhospodařování
- Podporování cílové skladby dřevin na plochách zahrnutých do ÚSES v lesních porostech postupnou změnou druhové skladby vč. výchovných zásahů
- Zajišťování ochrany cenné vzrostlé zeleně
- Zachovávání lesních enkláv (nezalesňování) a při případném zalesňování provádět botanický průzkum
- Doplnění nelesní zeleně v agrarizovaném území, především vegetační doprovody cest a vodních toků, příp. skupinovou a bodovou zeleň
- Opatření ke zvýšení retence vody v území spočívá zejména v zachování trvalých travních porostů v pramenném území a údolních polohách potoků a odbahnění vodních ploch
- Upřednostňování konverze stávajících nevyužívaných objektů před novou výstavbou v nezastavěných územích
- Zajištění opatření k zachování zvláště chráněných druhů rostlin
- Zajištění botanického průzkumu v cenných lokalitách
- Doplnění ochranné a clonné zeleně na obvodu zemědělského areálů, příp. jejich konverze či asanace.

d) Vymezení ploch pro dobývání nerostů a stanovení podmínek pro využívání těchto ploch

Na území města nejsou vymezena ložiska nerostných surovin.

Poddolovaná území se na území obce nevyskytují.

Svážná území se v řešeném území nevyskytují.

1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro konkrétní plochy jsou stanoveny následující charakteristiky, regulující jejich využití a limity, stanovující přípustný rozsah, případně intenzitu funkčního využití.

Obecné podmínky využití území

Na pozemcích v zařízeních a objektech je dále možno provozovat stávající funkce i když nejsou v souladu s regulativem území nebo plochy, pokud nebudou ovlivňovat základní funkce území nebo plochy nad přípustnou mírou.

Stavebně prostorová regulace, regulativy funkčních ploch

Navrhované rozvojové plochy, které jsou graficky vymezeny v hlavním výkresu a jsou jim přiřazeny jejich charakteristiky a regulativy, jež jsou stanoveny jako závazné. Ve všech funkčních plochách je přípustné umisťovat stavby a zařízení pozemních komunikací, sloužících dopravní obslužnosti těchto ploch a zeleň.

Základní stavebně prostorová regulace – urbanistické limity

V zastavěném území a zastavitelných plochách je nutná ochrana krajinného rázu přírodního parku Branžovský hvozď a krajinné památkové zóny Chudenicko.

Limitem pro výstavbu je i ochranný režim lesních ploch do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, kde výstavba je vázána na vydání souhlasu příslušného orgánu správy lesa, přičemž se zde vylučují stavby pro bydlení a rekreaci.

Základní charakteristiky pro regulativy

Drobná stavba

Drobnou stavbou je stavba uvedená v § 103 odst. 1 písm. a) číslo 1, 2, 4, 5 a 6 stavebního zákona.

Rodinný dům

Stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, přičemž má nejvýše tři samostatné byty a dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží.

Bytový dům

Stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení, přičemž zahrnuje bydlení o 4 a více bytech, přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně hlavními vstupy z veřejné komunikace.

Plochy rekreace individuální

Zahrnuje soukromé zahrádkové a chatové osady.

Plochy rekreace hromadné

Zahrnuje plochy pro veřejné rekreační sportování a cestovní ruch.

Veřejné ubytování

Úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu sloužících.

Řemeslná výroba a služby

Výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi zaměstnanci nebo rodinnými příslušníky.

Zemědělská malovýroba

Hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel, nedosahující charakteru podnikání.

Chov drobného hospodářského zvířectva

Chov drůbeže, králíků, holubů, koz, ovcí, včel aj. menších hospodářských zvířat určený pouze pro

vlastní spotřebu chovatele. Chov malého počtu ostatních hospodářských zvířat je možno považovat za chov užitkového zvířectva ve smíšeném území venkovského charakteru, pokud nedochází k narušování obytného prostředí sousedů.

Chov drobného speciálního zvířectva

je zájmový chov zvířat včetně chovu a výcviku psů pro služební účely nebo pro doprovod osob zdravotně postižených.

Chov domácích zvířat

Chov psů, koček, příp. exotických zvířat provozovaný jako zájmová činnost bez komerčního využití

Stavby pro zemědělství

Definuje § 3 odst. f) vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby

Historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí

Hospodářské objekty selských hospodářských usedlostí z předsocialistického období.

6.4. Plochy bydlení v bytových domech - BH

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech s více bytovými jednotkami (kde více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení)
- specifické bydlení např. seniorské, sociální byty apod.
- veřejná prostranství, poloveřejná zeleň s rekreační a okrasnou funkcí s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- MK (obslužné a přístupové), pěší cesty a chodníky

Přípustné využití

- drobné objekty
- občanská vybavenost a obslužná zařízení pro obsluhu tohoto území (lokálního významu v parteru bytového domu komerčního i nekomerčního charakteru): maloobchodní a stravovací služby (cukrárna), osobní služby (holičství a kadeřnictví, oprava obuvi), ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovat. službou, domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely (knihovna), zařízení pro administrativu, s nezbytnou technickou vybaveností a odpovídajícím exteriérovým zázemím (zásobování), parkoviště pro osobní automobily, garáže a dopravní zařízení pro obsluhu tohoto území

Výjimečně přípustné umístění

- nezbytná zařízení technické vybavenosti, drobné pěstitelské plochy a chov drobného hospodářského zvířectva v rámci drobných hospodářských staveb

Podmíněně přípustné využití

- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl. č. 137/1998 Sb.)
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a obchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb
- umístění a výstavba výrobních a skladových provozů a dalších podnikatelských aktivit
- stavby pro chov většího množství drobného zvířectva či velkých zvířat
- technická zařízení s negativním dopadem na životní a obytné prostředí
- výstavba objektů individuální rekreace

Podmínky a zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění území)
- podíl zastavění nepřevyší 35 %
- podíl zeleně bude činit min. 40 %
- výšková hladina zástavby: bytové domy budou mít max. 3 nadzemní podlaží
- přímý i nepřímý vliv provozovaných činností nesmí negativně ovlivnit bydlení v bytovém domě ani

na sousedních parcelách nad normy stanovené pro obytnou zástavbu.

Plochy bydlení v bytových domech - BH

Specifikuje § 4 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech s více bytovými jednotkami (kde více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení)

Přípustné využití

- veřejná prostranství, poloveřejná zeleň s rekreační a okrasnou funkcí s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci a dětská hřiště
- MK (obslužné a přístupové), pěší cesty a chodníky
- drobné objekty
- občanská vybavenost a obslužná zařízení pro obsluhu tohoto území (v parteru bytového domu komerčního i nekomerčního charakteru): maloobchodní a stravovací služby, osobní služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, s nezbytnou technickou vybaveností a odpovídajícím exteriérovým zázemím, parkoviště pro osobní automobily, garáže a dopravní zařízení pro obsluhu tohoto území

Podmíněně přípustné umístění

- nezbytná zařízení technické vybavenosti, drobné pěstitelské plochy a chov drobného hospodářského zvířectva v rámci drobných hospodářských staveb
- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl. č. 137/1998 Sb.)
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a obchod, zařízení náročná na dopravní obsluhu
- umístění a výstavba výrobních a skladových provozů a dalších podnikatelských aktivit
- stavby pro chov většího množství drobného zvířectva či velkých zvířat
- výstavba objektů individuální rekreace

Podmínky a zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění území)
- podíl zastavění nepřevyší 35 % ploch pozemku
- podíl zeleně bude činit min. 40 % ploch pozemku
- výšková hladina zástavby: bytové domy budou mít max. 3 nadzemní podlaží
- přímý i nepřímý vliv provozovaných činností nesmí negativně ovlivnit bydlení v bytovém domě ani na sousedních parcelách nad normy stanovené pro obytnou zástavbu.

Plochy rekreace individuální - RI

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- krátkodobá i dlouhodobá pobytová rekreace na vlastních pozemcích

Přípustné využití

- individuální rekreační objekty pro rekreační pobyt sezónního charakteru - rekreační chaty a chalupy (nejvýše 2 NP, jedno podzemní podlaží a podkroví)
- zahrádkové osady
- ohrazená zahrada s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí
- obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
- další nezbytná a související zařízení dopravní technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- garáž pro obsluhu území, hygienicky nezávadný chov domácího zvířectva a drobný chov hospodářského zvířectva pouze v rámci drobných hospodářských staveb pro vlastní potřebu

Nepřípustné využití

- zemědělská výroba (s výjimkou zahradnického pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní potřebu)
- výrobní zařízení

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zeleně bude min. 60 % ploch pozemku
- výška objektů max. 2 nadzemní podlaží + podkroví

Limitem pro výstavbu je i ochranný režim lesních ploch do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, kde výstavba je vázána na vydání souhlasu příslušného orgánu ochrany lesa, přičemž se zde vylučují stavby pro bydlení a rekreaci.

Plochy rekreace hromadné - RH

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území je určené pro rekreaci, rekreační sportování a aktivity cestovního ruchu

Přípustné využití

- zařízení rekreace, odpočinku a cestovního ruchu vč. koupališť, ATC, tábořiště
- zařízení sportu s malým rozsahem zastavěných ploch
- herní a odpočinkové prvky a zařízení
- doprovodné stavby pro rekreaci a rekreační sport, např.: klubovny, posilovny, šatny, sklady sportovního nářadí, sociální zařízení
- pobytové a piknikové louky
- rekreační zeleň
- hřiště
- parkoviště pro obsluhu a využití území
- nezbytná a související zařízení dopravní technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- zábavní zařízení a další komerční zařízení

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zastavění území bude max. 20 % ploch pozemku
- podíl zeleně min. 70 % ploch pozemku
- objekty budou mít max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Plochy občanského vybavení - OV

Specifikuje § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- zařízení veřejné správy, vzdělávání, výchova, vědy a výzkumu (školy, sociální služby a zdravotnictví (sociální péče, péče o rodinu, lázeňství, jesle, mateřské školy), kultury, církve, dále pak bezpečnosti a armády, požární ochrany, pošt, bank, obchodu, veřejného stravování, veřejného ubytování, nevýrobních služeb, tělovýchovy a sportu

Přípustné využití

- služební a pohotovostní byty
- administrativa
- zařízení technické vybavenosti
- veřejná urbanistická zeleň.

Plochy veřejných prostranství - PV

Specifikuje § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- reprezentační společenský veřejný prostor setkávání vč. veřejné, často reprezentativní zeleně a parky a drobné architektury

Přípustné využití

- pozemky umožňují přístupnost ostatních ploch s rozdílným způsobem využívání
- parkoviště a odstavné plochy
- odpočívadla
- obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace
- další související dopravní a technická infrastruktura, slučitelná s účelem veřejného

prostranství

- ochranná zeleň

Nepřípustné využití

- trvalá intenzivní tranzitní doprava

- činnosti narušující pohodu prostředí

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- architektonicky vhodný městský mobiliář

- atraktivní urbanistická zeleň

- příznivé veřejné či záhonové osvětlení.

Plochy smíšené obytné venkovské - SV

Specifikuje § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- hlavní funkcí území je bydlení obyvatel, spojené s hospodářským využíváním objektů a pozemků

- ohrazená zahrada u RD s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou (drobná pěstitelská činnost)

Přípustné využití

- přiměřené hospodářské využití staveb a pozemků nenarušující bydlení obyvatel

- bydlení v individuálních rodinných domech, příp. s doplňkovými hospodářskými objekty zemědělských usedlostí (drobná chovatelská činnost)

- rekreační využití

- ohrazená zahrada s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou (drobná pěstitelská činnost)

- stavby plnící doplňkovou funkci

- stavby pro bydlení s nejvýše třemi byty

- stavby pro veřejné ubytování v soukromí – venkovský cestovní ruch, agroturistika

- stavby pro individuální rekreaci odpovídající velikostí a charakterem okolní zástavbě

- historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí a drobné stavby a zařízení pro malochov drobného a domácího zvířectva a pěstitelství

- obslužné činnosti omezeného rozsahu: zařízení maloobchodu, drobné služby vč. veřejného stravování, pohostinství a občerstvení, řemeslnické dílny, drobná výroba

- drobná zařízení malovýroby (vedlejší zemědělské výroby)

- obslužné a přístupové chodníky, pěší cesty a chodníky

- veřejná zeleň

- občanská vybavenost: obecní úřad, kulturní či společenský dům, knihovna, základní a mateřské škola, sakrální stavby (kostely, kaple), požární zbrojnice

- zařízení technické vybavenosti sídla (trafostanice, regulační stanice plynu aj.)

- vodní plochy: návesní rybník, požární nádrž

- parkovací plochy obsluhy území

Podmíněně přípustné využití, pokud tyto stavby a zařízení nebudou narušovat charakter (hlavní účel) tohoto území

- rekreační domy, stavby a zařízení zemědělské malovýroby, garáže, čerpací stanice

- provozovny nerušící drobné výroby a nerušících výrobních služeb, integrované do objektů rodinných domů

- samostatné objekty a zařízení veřejného stravování a ubytování

- samostatné objekty a zařízení pro obchod a komerční služby omezeného rozsahu (pro místní potřebu)

Nepřípustné využití

- stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními dopady na životní prostředí

- stavby a plochy pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály, překladiště

- hromadné garáže, stavby a plochy pro dopravní provozy

Podmínky a zásady prostorového uspořádání vč. zásadních podmínek ochrany krajinného rázu (urbanistické limity)

- struktura a způsob zástavby bude vycházet z charakteru lokality

- doplňkové zázemí objektů bude řešeno nadzemními stavbami tak, aby formálně odpovídaly stavbám v místě obvyklým

- nepřípustné jsou štítové balkony a lodžie
 - minimální podíl zeleně bude činit 30 %
 - výšková regulace: objekty budou přízemní, max. 2 nadzemní podlaží a podkroví (dle okolní zástavby), hospodářské objekty budou max. s jedním nadzemním podlažím, s výškou římsy max. 5 m, výškou hřebene max. 10 m, s délkou fasády max. 10 m, větší objemy objektů či ploch střech a fasád budou členěny
 - parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích služeb
- Limitem pro výstavbu je i ochranný režim lesních ploch do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, kde výstavba je vázána na vydání souhlasu příslušného orgánu ochrany lesa, přičemž se zde vylučují stavby pro bydlení a rekreaci.

Plochy smíšená obytné maloměstské - SM

Specifikuje § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- bydlení obyvatel, spojené s přiměřeným hospodářským využitím staveb a pozemků nenarušující bydlení obyvatel

Přípustné využití

- občanská vybavenost a veřejná prostranství
- bydlení v individuálních rodinných domech, příp. s doplňkovými hospodářskými objekty
- ohrazená zahrada u RD s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou (drobná pěstitelská činnost)
- stavby plnící doplňkovou funkci
- stavby pro bydlení s nejvýše třemi byty
- stavby pro veřejné ubytování v soukromí vč. penziony
- stavby pro individuální rekreaci odpovídající velikostí a charakterem okolní zástavbě
- historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí
- obslužné činnosti omezeného rozsahu: zařízení maloobchodu, drobné služby vč. veřejného stravování, pohostinství a občerstvení, řemeslnické dílny, drobná výroba
- obslužné a přístupové chodníky, pěší cesty a chodníky
- veřejná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura vč. parkovací plochy obsluhy území
- vodní plochy

Podmíněně přípustné, pokud nebudou narušovat charakter (hlavní účel) tohoto území

- rekreační domy, stavby a zařízení zemědělské malovýroby, garáže, čerpací stanice
- provozovny nerušící drobné výroby a nerušících výrobních služeb, integrované do objektů rodinných domů
- samostatné objekty a zařízení veřejného stravování a ubytování
- samostatné objekty a zařízení pro obchod a komerční služby omezeného rozsahu

Nepřípustné využití

- stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními dopady na životní prostředí
- stavby a plochy pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály, překladiště
- hromadné garáže, stavby a plochy pro dopravní provozy

Podmínky a zásady prostorového uspořádání vč. zásadních podmínek ochrany krajinného rázu

- struktura a způsob zástavby bude vycházet z charakteru lokality
- doplňkové zázemí objektů bude řešeno nadzemními stavbami tak, aby formálně odpovídaly stavbám v místě obvyklým
- minimální podíl zeleně bude činit 30 % ploch pozemku
- výšková regulace: objekty budou přízemní, max. 3 nadzemní podlaží a podkroví (dle okolní zástavby), větší objemy objektů či ploch střech a fasád budou členěny
- v případě podsklepení staveb a suterénních objektů nebude výškové osazení narušovat okolní zástavbu
- parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích služeb
- vyvolaná dopravní obsluha nesmí způsobovat překročení hygienických limitů pro obytnou zástavbu.

Plochy dopravní infrastruktury - ID

Specifikuje § 9 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy silniční dopravy: silnice, místní komunikace, účelové komunikace a plochy pěšího provozu, pěší a cyklistické komunikace

Přípustné využití

- obslužná zařízení dopravy
- autobusové zastávky, záchytná a jiná parkoviště
- čekárny, garáže aj. zařízení sloužící pro dopravu
- doprovodná komunikační zeleň.

Plochy technické infrastruktury - IT

Specifikuje § 10 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území je určeno pro umísťování zařízení technické infrastruktury, které svými specifickými nároky, požadavky na velikost pozemku, případně narušením prostředí neumožňují umístění v ostatních plochách a územích

Přípustné využití

- pozemky, stavby a vedení technických zařízení zabezpečující zásobování obce: pitnou vodou (vodovody, vodojemy / vodárny, čerpací stanice, úpravy vod), odvádění a čištění odpadních vod (kanalizace, ČOV, přečerpávací stanice), elektrickou energií, plynem, teplem a produktovody (energetická vedení, trafostanice, elektrárny, výtopny, teplárny, výměňkové stanice, elektrárny, výtopny, měnárny, rozvodny, regulační stanice), zařízení pro nakládání s odpady aj.
- dopravní provozy a spoje
- zařízení pro zpracování a likvidaci odpadů

Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití.

Plochy výroby zemědělské - VZ

Specifikuje § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- veškerá zařízení zemědělské výroby a zpracování zemědělské produkce vč. provozně obslužných funkcí

Přípustné využití

- logistická zařízení a objekty
- drobná výroba a výrobní služby
- zařízení dopravní a technické infrastruktury, parkoviště, garáže, autoservisy, čerpací stanice PHM
- lokální administrativa a stravovací zařízení, specifické služby, objekty vědy a výzkumu

Podmíněně přípustné využití

- služební a pohotovostní byty a objekty bydlení majitele, příp. obsluhy
- prodejny vlastní produkce

Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, veřejné stravování
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zastavění bude max. 60 % ploch pozemku
- podíl zeleně bude min. 20 % ploch pozemku
- max. výška objektů bude 10 m (výjimečně dle technologických podkladů za předpokladů ověření v panoramatu sídla)
- veškeré činnosti nesmí svými vlivy přesáhnout vymezené pásmo hygienické ochrany (PHO)
- přístupové účelové komunikace budou pokud možno vedeny mimo obytné zóny sídel
- nové areály musí být navrhovány s ohledem tak, aby nenarušovaly siluetu sídla.

Plochy výroby drobné - VD

Specifikuje § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území je určeno pro drobnou, převážně živnostnickou výrobu, která mohou mít nepříznivé a rušivé účinky na obytnou zónu (např. truhlárny, klempírny, autoopravny apod.) avšak nepodléhající posuzování vlivu na životní prostředí dle Přílohy č.1 zák. č. 100/2001 Sb.

Přípustné využití

- sklady a prodejní sklady
- zařízení služeb včetně výrobních
- zařízení distribuce vč. nákupních středisek a obchodních domů
- autoservisy, čerpací stanice PHM, garáže a parkoviště
- administrativní objekty, zařízení vědy a výzkumu
- zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- prodejny vlastní produkce,

Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, veřejné stravování
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zastavění bude max. 60 % ploch pozemku
- podíl zeleně bude min. 15 - 20 % ploch pozemku
- výška objektů bude max. 10 m.

Plochy výroby smíšené a skladování - VS

Specifikuje § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území je určeno pro území je určeno pro drobnou, lehkou a zemědělskou výrobu, sklady a stavebnictví, jež významně nenarušuje prostředí, avšak hygienicky a architektonicky nevyhovuje umístění ve smíšeném území, logistická zařízení (sklady), služby a související zařízení

Přípustné využití

- zařízení drobné a řemeslné výroby a výrobních služeb
- administrativní objekty, zařízení vědy a výzkumu
- zařízení dopravní a technické infrastruktury, parkoviště, garáže, autoservisy, čerpací stanice PHM
- zařízení distribuce vč. nákupních středisek a obchodních domů
- zařízení doplňkových a souvisejících funkcí (např. komunální provozy, technické služby)

Podmíněně přípustné využití

- služební a pohotovostní byty
- prodejny vlastní produkce

Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, veřejné stravování
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zeleně bude min. 15 % ploch pozemku
- max. výška objektů bude 10 m (za předpokladu ověření v panoramatu sídla)
- veškeré činnosti nesmí svými vlivy přesáhnout vymezené pásmo hygienické ochrany (PHO)
- přístupové účelové komunikace budou pokud možno vedeny mimo obytné zóny sídel
- nové areály musí být navrhovány s ohledem tak, aby nenarušovaly siluetu sídla.

Plochy vodní a vodohospodářské - NV

Specifikuje § 13 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- vodní plochy a vodní toky (přirozené i umělé)

Přípustné využití

- vodní nádrže, vodoteče, umělé toky, kanály, průplavy, vodní komory
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
- zařízení pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochrany před jejich škodlivými účinky a suchem a k regulaci vodního režimu

Podmíněně přípustné využití

- stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenarušují funkčnost ploch a neohrožují okolí a nenarušují krajinu

Plochy zemědělské - NZ

Specifikuje § 14 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy zajištění plnění zemědělských funkcí, tj. orné půdy, trvalé travní plochy (louky a pastviny), ovocné sady a zahrady, chmelnice a vinice

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu
- související dopravní plochy

Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách

Nepřípustné využití

- stavby rušící plnění funkcí zemědělských ploch.

Plochy lesní - NL

Specifikuje § 15 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- zajišťují plnění funkcí lesa a jejich využití

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura
- oborní chovy zvířat

Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách

Nepřípustné využití

- objekty rušící plnění funkcí lesa.

Plochy přírodní - NP

Specifikuje § 16 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy ochrany přírody a krajiny a zvláště hodnotná území přírody

Přípustné využití

- nelesní rozptýlená zeleň včetně remízků, doprovodů vodotečí a komunikací vč. alejí
- přírodě blízké plochy, mokřady, slatiniště, skály, suťoviště aj. plochy přírodního charakteru
- náletová zeleň
- drobné stavby pro obsluhu pozemků
- zařízení nezbytné technické vybavenosti
- trvalé travní plochy
- ochranná zeleň zejména v ochranných pásmech
- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty
- pěší a cyklistické cesty, odpočívadla, výchozí parkoviště, služby cestovního ruchu - informační tabule, prvky drobné architektury

Podmíněně přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- silniční a železniční komunikace, garáže

- veřejné a soukromé stavby a výrobní objekty

Plochy smíšené nezastavěných území - NS

Specifikuje § 17 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

Přípustné využití

- remízy, náletová zeleň, aleje
- urbanistická zeleň na pozemcích obce, jež jsou volně přístupné a jejichž údržbu zajišťuje obec
- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty
- prvky drobné architektury
- zařízení nezbytné technické vybavenosti
- trvalé travní plochy a orné půdy do 1 ha

Podmíněně přípustné

- plochy technologických zařízení pro těžbu a úpravu nerostů, sklady, skladovací plochy, logistické objekty a související zařízení
- pozemky pro dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadů - haldy, odvaly, odkaliště
- pozemky rekultivací
- ochranná zeleň.

Plochy těžby nerostů - NT

specifikuje § 18 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území určené pro těžbu nerostných surovin (povrchové doly, lomy, pískovny) a těžebních zařízení

Přípustné využití

- pozemky povrchových dolů, lomů, pískoven a pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů z těžby a zpracování (výsypky, odvaly, kaliště)
- pozemky staveb technologických zařízení pro těžbu a zpracování nerostných surovin
- pozemky rekultivací
- pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury

1g) 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

Podle § 170 stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:

Veřejně prospěšné stavby a objekty dopravní a technické infrastruktury

WK Dopravní infrastruktura

WKC6 - ID přeložka silnice II/184

WT Technická infrastruktura

WTC34 - IT rekonstrukce a rozšíření ČOV

Uvedený výčet je podkladem i pro případné vyvlastnění pozemků v prospěch městysu Chudenice.

1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Podle § 101 stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:

WK Dopravní infrastruktura

WKC6 - ID přeložka silnice II/184

WT Technická infrastruktura

WTC34 - IT rekonstrukce a rozšíření ČOV

Předkupní právo je vymezováno v prospěch

C6 - Plzeňského kraje

C34 - městyse Chudenice

1i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrh územního plánu obsahuje 25 stran. Grafická část obsahuje 4 výkresy.

2a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření

Plochy územních rezerv:

- CR1 - NV LAPV Strýčkovice
- BR1 - IT ČOV Bezpravovice
- LR1 - IT ČOV Lučice
- SR1 - IT ČOV Slatina
- SR2a,b - NV/NZ vodní zdrž - vodní plocha
- SR3a,b - NV/NZ vodní zdrž - retenční zdrž
- SR4a,b - NV/NZ vodní zdrž - retenční zdrž

2b) Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou o rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do územně plánovací činnosti

Zpracování územní studie pro plochy a koridory není ustanoveno.

2c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Tyto plochy či koridory nebyly stanoveny.

2d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace pořadí změn v území nebyla stanovena.

2e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Do těchto staveb byly zařazeny následující plochy změn náročné na erudici zpracovatele:

- *plochy lázeňské vybavenosti C3a,b*

- parkové a lesoparkové plochy: C22, C52a,b, C53, C54, C60
- plochy NPP Americká zahrada: C55
- plochy veřejných prostranství - náměstí a návsí vč. úpravy urbanistické zeleně: C20, C26, C28, B10, L10, S10
- úprava hřbitova: C23.

2f) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení

podle § 117 odst. 1 staveb. zák.

Tyto stavby nebyly vymezeny.

Srovnávací text aktualizace č.1 ÚP má 20 stran.

Změna č. 1 Územního plánu Chudenice včetně Odůvodnění obsahuje 7 stran textu, součástí je grafická část, s vymezením navržených změn, která obsahuje:

v návrhové části 4 výkresy:

- Výkres základního členění a,b,c,d 1 : 5000

- Hlavní výkres a,b,c,d 1 : 5000

v odůvodnění 2 výkresy:

- Koordinační výkres a,b,c,d 1 : 5000

- Zábor půd a,d 1 : 5000

Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD KLATOVY

Odbor výstavby a územního plánování

Změna č. 1

ÚZEMNÍ PLÁN CHUDENICE

Právní stav

**Zpracovatel: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, ČKA č. 00186 -
UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie**

Č.j.:

V Chudenicích dne

Zastupitelstvo městyse Chudenice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování s stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona v platném znění, § 171 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává
Územní plán Chudenice

Záznam o účinnosti

a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo Městyse Chudenice

b) Datum nabytí účinnosti územního plánu:

c) Údaje o pořizovateli územního plánu: MěÚ Klatovy, odbor výstavby a územního plánování

- Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby: Ing. Pavel Boublík
- Funkce oprávněné úřední osoby: vedoucí odboru
- Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
- Otisk úředního razítka:

Zpracovatel:

Ing., aut. Arch. Pavel Valtr - UrbioProjekt Plzeň,
ateliér urbanismu, architektury a ekologie

Zpracovatelský kolektiv:

- | | |
|--|------------------------------|
| - Urbanistická, krajinná a environmentální koncepce: | Ing., aut. Arch. Pavel Valtr |
| - Dopravní koncepce - konzultace: | Ing. arch. Richard Myslivec |
| - Vodohospodářská koncepce - konzultace: | Ing. Jaroslav Vaníček |
| - Energetická koncepce - konzultace: | Ing. Petr Leitl |
| - Zábory půd: | Ing. Jana Kovandová |
| - Digitalizace a grafika: | Ing. Petr Kovářík |

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. VÝROKOVÁ ČÁST

A1) TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

str.:

1a) Vymezení zastavěného území	6
1b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
- Zásady celkové koncepce rozvoje obce	6
- Hlavní cíle rozvoje	6
- Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb	6
1c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
- Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot	6
- Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny	7
- Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek jejich využití	7
- Návrh systému sídelní zeleně	9
1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění	9
- Koncepce dopravní infrastruktury	9
- Koncepce technické infrastruktury	10
- Koncepce nakládání s odpady	11
- Koncepce občanské vybavenosti	11
- Koncepce veřejných prostranství	12
1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu pře povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostů apod.	12
- Návrh uspořádání krajiny	12
- Ochrana přírody a krajiny	13
- Návrh systému ÚSES	13
- Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostů	14
1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	14
- Obecné podmínky využití území	14
- Základní charakteristiky pro regulativy	15
- Plochy bydlení v rodinných domech (BI)	16
- Plochy pro bydlení v obytných domech (BH)	16
- Plochy rekreace individuální / rodinné (RI)	17
- Plochy rekreace hromadné (RH)	17
- Plochy občanského vybavení (OV)	18
- Plochy veřejných prostranství (PV)	18
- Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	18
- Plochy smíšené obytné maloměstské (SM)	19
- Plochy dopravní infrastruktury (ID)	20
- Plochy technické infrastruktury (IT)	20
- Plochy výroby zemědělské (VZ)	21
- Plochy výroby drobné (VD)	21
- Plochy výroby smíšené a logistiky (VS)	21

- Plochy vodní a vodohospodářské (NV)	22
- Plochy zemědělské (NZ)	23
- Plochy lesní (NL)	23
- Plochy přírodní (NP)	23
- Plochy smíšené nezastavěných území (NS)	23
- Plochy těžby nerostů (NT)	24

1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 24

1h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo 24

1i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 24

2a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření 25

2b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou o rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do územně plánovací činnosti 25

2c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9. vyhl. č. 500/2006 Sb. 25

2d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) 25

2e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt 25

2f) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení 25

B. Grafická část územního plánu

3a) Výkres základního členění území 1 : 5 000

3b) Hlavní výkres I Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny - plochy s rozdílným způsobem využití 1 : 5 000

3b) Hlavní výkres II Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny - veřejná infrastruktura a ÚSES 1 : 5 000

3c) Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1 : 5 000

Ú Z E M N Í P L Á N

A. Textová část

1a) Vymezení zastavěného území obce

Zastavěné území městyse Chudenice, bylo nově vymezeno v k.ú. Chudenice k 31.12.2017, v ostatních k.ú. vymezené zastavěné území k 31.12.2011 se nemění a je zakresleno v grafické části jak ve výkresu základního členění, tak v hlavním výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, ale i v grafických přílohách Odůvodnění.

1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Urbanistická koncepce obce sleduje rozvoj a rozmístění jednotlivých funkcí využití území a jejich vzájemných vazeb a vymezení územních ploch s ohledem na udržitelný vývoj sídla, spočívající ve vyváženém řešení vzhledem k zachování příznivého životního prostředí, udržení hospodářského rozvoje a sociální soudržnost společenství obyvatel území. Koncepce vymezuje nové obytné, smíšené plochy, vč. veřejné infrastruktury tak, aby nebyly narušeny památkové i krajinné hodnoty a respektovány územní limity.

Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území městyse Chudenice spočívají ve vytváření následujících předpokladů trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji městyse při zachování památkově významných struktur:

- usměrňování využití území zejména s ohledem na širší region
- vytváření podmínek pro využití přírodně-rekreačního potenciálu území pro cestovní ruch, wellness a lázeňství (infrastruktura).

Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit - jedná se o přírodní park Branžovský hvozd a krajinnou památkovou zónu Chudenicko
- V ekologické stabilitě území zabezpečení regionálního územního systému ekologické stability.

1c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Základní koncepce rozvoje území městyse Chudenice se nemění. Změna č.1 ÚP Chudenice mění pouze využití několika pozemků.

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje - aktualizace č. 1 z r. 2014 vyplývá, že obec se nenachází v rozvoje ose a rozvojové oblasti ani ve specifickém území, potřebné je respektovat: stávající vodní toky, stávající lesy, jejich pozemky a jejich ochranný režim, stávající cestní síť komunikací, silniční komunikace a jejich ochranná pásma a komunikační vedení včetně jejich ochranných pásem, architektonicky cenné stavby - nemovité kulturní památky i zvláště chráněná území přírody a krajiny.

Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot

Urbanistická koncepce městyse Chudenice vychází ze stávající urbanistické struktury a stávajícího

využití krajiny, přičemž reflektuje jeho historický vývoj, místní potenciál území a ekologické potřeby stabilizace krajinných systémů. Návrh rozvoje městyse Chudenice navazuje na historické uspořádání jednotlivých sídel, resp. místních částí a využívá potenciální rozvojové disponibilní plochy. V dalším urbanistickém rozvoji je nutno zachovat historická jádra sídel a jejich půdorysné osy, revitalizovat okolní zastavěná území sídel, příp. i okolní krajinu a nenarušit krajinářské hodnoty. Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru sídel a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních i sportovních možností.

Rozvojové plochy jsou lokalizovány jak v zastavěných plochách, tak i na nových plochách navazujících na zastavěné území. V návrhovém období si městs ponechá své současné převládající funkce - především bydlení a rekreaci, doplňuje se lázeňské využití v Chudenicích a ponechávají se funkce výrobní. Většina obytných stavení v místních částech má charakter individuálního venkovského bydlení, v Chudenicích maloměstského bydlení. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty pro přechodné, rekreační bydlení. Bydlení a lázeňství jako prioritní funkce městyse jsou rozvíjeny, individuální venkovské bydlení jako prioritní forma bydlení v místních částech jsou nadále uplatňovány. Výrobní aktivity v obci jsou soustředěny do výrobních areálů, které prioritně využívají stávající plochy. Urbanistická koncepce sleduje zachování a zlepšení obytných funkcí – doplnění veřejné urbanistické zeleně v zastavěném území, vymezení lázeňský lesů, sledována je podpora wellness aktivit a rekreačních funkcí. Krajinná kompozice by neměla být narušována necitlivými zásahy.

Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny

V řešeném území městyse Chudenice jsou respektována historická centra místních částí, kulturně historické památky a krajinná struktura. V dalším urbanistickém rozvoji se vychází z hodnot lidové architektury a revitalizace zastavěných území obce i okolní krajiny. Urbanisticky zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba center místních částí, doplněná na okrajích nízkopodlažní zástavbou převážně rodinných domů. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v krajině, ve volné krajině se nepřipouští žádné samoty. Je třeba dodržet zásadu nepřípustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím sídel, rozšiřování chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích. Historická jádra sídel zůstávají zachována jako smíšená obytná území, příp. revitalizována, upřednostňováno je zachování charakteristické, doposud málo narušené venkovské, příp. maloměstské zástavby. Nutná je ochrana urbanistických a kulturních hodnot území, zejména chráněných kulturně historických památek zapsaných v rejstříku nemovitých památek, uvedených v Odůvodnění.

Výčet zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití

Pro tyto jednotlivé funkce jsou v území navrženy konkrétní plochy. Zastavitelná území jsou vymezena tak, aby pohledově nenarušily stávající krajinný ráz okolí.

m.č. Chudenice

zastavitelné plochy

C1a,b - BI bydlení v RD

C2a,b - SM smíšené obytné maloměstské

C3a OV - lokalita se vylučuje a navrací zpět na zemědělské obhospodařování NZ

C3b OV - lokalita se zmenšuje a zmenšená část se vylučuje a navrací zpět k zemědělskému obhospodařování NZ (další část je označena C50)

C4 - VD výroba drobná

C5 - OV akvapark

C6 - ID přeložka silnice II/184

C7 - SM smíšené obytné maloměstské

C30a - OV rozšíření koupaliště Slatina

C50 - SM smíšené obytné maloměstské (místo části C3b, p.č. 1385/6, 1385/7 a 1385/8)
C51 - SM se nově vymezuje místo části C24
C52 - SM smíšené obytné maloměstské (1RD na části p.č. 464/1, st.p. 83)

plochy přestavby

C20 - PV rekonstrukce veřejných prostranství
C21 - OV rekonstrukce objektů historického centra
C22 - OV úprava zámeckého areálu Lázeň
C23 - OV úprava hřbitova
C24 - OV úprava býv. historických sýpek - lokalita se zmenšuje a část se převádí na SM
C25 - OV přestavba, úpravy a rekonstrukce objektů OV
C26 - PV úpravy veřejného prostranství Podskalí
C27 - OV rekonstrukce a úpravy bývalé ZŠ
C28 - RH úpravy a rekonstrukce areálu Bolfánku
C29 - RH úprava a rekonstrukce sport. areálu
C30b - RH úpravy koupaliště Slatina
C34 - IT rekonstrukce a rozšíření ČOV
C37 - ID rekonstrukce MK
C38 - ID úprava MK k rozvoj. ploše C2a,b
C39a,b - VS konverze na výrobu smíšenou
C41 - ID rekonstrukce MK
C51 - SM smíšené obytné maloměstské (místo části C24)

m.č. Býšov (k.ú. Chudenice)

zastavitelné plochy

C11a,b - SV smíšené obytné venkovské

plochy přestavby

C40 - ID rekonstrukce MK

samota Bělýšov (k.ú. Chudenice)

plochy přestavby

C42 - ID rekonstrukce MK

samota Výšensko (k.ú. Chudenice)

plochy přestavby

C37 - ID rekonstrukce MK

m.č. Bezpravovice

zastavitelné plochy

B2 - SV smíšené obytné venkovské

B5 - ID MK

plochy přestavby

B1 - SV smíšené obytné venkovské

B10 - PV úprava návsi

B11 - OV rekonstrukce hasič. zbrojnice a obnova zvoničky

B12 - VS přestavba areálu Liteň. mlýna na výrobu smíšenou

B13 - VS přestavba na výrobu smíšenou

m.č. Lučice

zastavitelné plochy

L1a,b,c - SV smíšené obytné venkovské

L3 - VZ výroba zemědělská

L4 - SV smíšené obytné venkovské

L5 - RI rekreace individuální

L6 - ID MK k rozvoj. plochám

plochy přestavby
L10 - PV úpravy návsi
L11 - OV rekonstrukce hasič. zbrojnice a obnova zvoničky
L12 - SV přestavba objektů
L13a,b,c - ID MK k rozvoj. plochám
L14 - IT rekonstrukce TS a VO
L15 - VS přestavba na výrobu smíšenou

m.č. Slatina

zastavitelné plochy
S1 - SV smíšené obytné venkovské
S2 - RH rozšíření koupaliště
S3 - RI rekreace individuální
plochy přestavby
S9 - ID MK k Poleni
S10 - PV úprava návsi
S11 - OV obnova objektů drobné architektury
S12 - SV přestavba objektů Liteňského mlýna
S13 - VS přestavba živnostnických areálů
S14 - VS přestavba na výrobu smíšenou
S16a,b,c - SV přestavba na smíšené obytné venkovské

Stanovené zastavitelné plochy a plochy přestavby zohledňují urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny. Podmínky jejich využití:

- plochy s funkcí bydlení a veřejné občanské infrastruktury musejí splňovat podmínku plnění hygienických limitů hladiny hluku buď svou polohou vůči okolním zdrojům hluku nebo současně návrhem umístění a typu protihlukového opatření jako podmínky přípustnosti výstavby
- v zastavěném území obce nelze umisťovat ekologicky závadné výrobní aktivity
- nutné je splnění podmínek zák. č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší.

Vyjmenované změny ve využití ploch jsou graficky vymezeny ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny.

Návrh systému sídelní zeleně

Funkční soustava kvalitní urbanistické zeleně, která je podstatným předpokladem příznivé hygienické a pohodové úrovně životního prostředí sídla a kompenzace negativních faktorů životního prostředí i regenerace pracovních sil obyvatel, proto se navrhuje následující prvky a segmenty sídelní zeleně:

- a) zeleň veřejných prostranství: C20, C22, C23, C26, C28, B10, L10, S10
- b) zeleň parků a lesoparků: C52a,b, C54, C60
- c) zeleň rekreačních ploch: C29, L5, S2, S3
- d) zeleň u vodních ploch: C50, C51, C62, B20, L20, S15
- e) zeleň chráněných území: C55, B21, L21, C61 Karolininy louky - navrhovaná přírodní památka
- f) zeleň přírodních parků: C59
- g) zeleň soukromá a vyhrazená: ponechání současných ploch zahrad

1d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení vč. podmínek pro jejich umisťování

Koncepce dopravní infrastruktury

Základní komunikační systém městyse Chudenice není významně měněn, s výjimkou silničního obchvatu II/184 Chudenic.

Navržené úpravy dopravních ploch:

- a) Přeložka silnice II. třídy: lokalita C6 přeložka silnice II/184 kolem Chudenic, vzhledem k navrhovaným lázeňským funkcím městyse
- b) Úpravy silnic III. třídy: tranzitní průchod návsemi místních částí - návrh v intravilánu v kategorii MS 8/50, v extravilánu S 7,5, ve funkční třídě B2 - MK sběrná
- c) Doplnění, úpravy a rekonstrukce místních komunikací: MK jsou zachovávány, lokálně navrhovány k úpravám aby vyhověly rostoucím požadavkům na dopravu, příp. vlastnickým poměrům (viz VPS), v historických částech příp. upraveny na zklidněné komunikace či doplněny chodníky, v rozvojových plochách rekonstruovány či doplněny: lokality C37, C38, B5, L6, S9
- d) Doplnění účelových komunikací k technické infrastruktuře, příp. k napojení zemědělských a lesních pozemků
- e) Doplnění či úprava ostatních komunikací, umožňujících pěší a cyklistickou dopravu ke zlepšení prostupnosti krajiny a zlepšení dostupnosti turistických atrakтивit a rekreačních lokalit
- f) Doprava v klidu: nezbytná plocha ambulantních parkovišť bude zajištěna při úpravách veřejných prostranství : lokality C20, B10, L10, S10, ostatní parkování je nutno uspokojovat v rámci vlastních pozemků jednotlivých podnikatelů, parkování ve výrobních územích bude na pozemcích jednotlivých subjektů.
- g) Hromadná doprava osob: umístění zastávek autobusové dopravy se zachovává.

Na veřejných prostranstvích nesmí dopravní funkce potlačovat ostatní funkce vč. parkovišť.

Případné změny v silniční síti budou projednány se správcem silnic - u silnic II. a III. třídy s Plzeňským krajem, odb. dopravy a silničního hospodářství, odbor majetku a hospodářského rozvoje a příspěvkovou organizací PK – Správou a údržbou silnic.

Místní komunikace (MK) doplňují silniční síť a umožňují obsluhu zastavěných částí obce, ostatní plochy ve volné krajině jsou přístupny po účelových komunikacích (ÚK). Trasy MK a ÚK jsou pouze orientační a mohou být měněny podle skutečných potřeb území na základě návrhu dalšího stupně územní a projektové dokumentace.

Koncepce technické infrastruktury

Při lokalizaci potřebných technických zařízení (např. elektrických rozvodů, zařízení pro zásobování pitnou vodou) je nutno minimalizovat narušení přírodního charakteru venkovského území.

Koncepce vodního hospodářství

a) Zásobování obyvatel pitnou vodou

Vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, základní koncepce zůstává zachována, příp. upravována a doplňována:

m.č. Chudenice:

- zásobování z vodovodu pro veřejnou potřebu, zčásti z domovních studní
- dostavba vodovodu - části Záblatí, Náměstí, Na Bojišti II, rozvojové plochy
- rekonstrukce některých řadů
- rekonstrukce vodojemu (desinfekce a odradonování)
- výstavba posilovacího zdroje

m.č. Bezpravovice, Býšov, Slatina:

- zásobování z domovních studní (vhodné prohloubení a sledování kvality)

m.č. Lučice:

- zásobování z domovních studní (nutné sledování kvality - Fe, Zn, Mn, amonné ionty, amoniak, zákal, oxidovatelnost, absorbce).

b) Čištění odpadních vod

Vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, zčásti je zachováno, zčásti upravováno a doplňováno:

m.č. Chudenice:

- dostavba jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu (Záblatí, Podskalí, Na Bojišti, u Starého zámku, rozvojové plochy)
- rekonstrukce a rozšíření ČOV - lokalita C37

m.č. Bezpravovice, Lučice, Slatina:

- domovní příp. skupinová ČOV, septiky, jímky na vyvážení (ČOV Chudenice)
- výhledově ČOV - lokality BR1 Bezpravovice, LR1 Lučice, SR1 Slatina

m.č. Býšov:

- domovní ČOV, septiky, jímky na vyvážení (ČOV Chudenice).

c) Vodní režim v krajině

- obnova vodních ploch: lokality C50 Vazebník, C51 Panský rybník, B20 Bezpravovice, L20 Lučice, S15 Slatina na Poleňce, výhledově CR2 LAPV Strýčkovice.

Koncepce zásobování elektrickou energií, telekomunikace a spoje

Současný stav sekundárních rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude se jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby. U stávajících TS se navýší výkon pro navrhovanou zástavbu. Toto navýšení instalovaného výkonu v území bude prováděno průběžně po vyčerpání jednotlivých rezerv. Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností.

Trasy telefonních rozvodů je nutné respektovat dle zákona a v rámci navrhované výstavby získat vyjádření o existenci podzemních zařízení Telecomu O2. O plánované výstavbě je třeba informovat správce sítě – Telecom O2, který podá aktuální informace o existenci jejich podzemních zařízení a podmínkách požadovaných pro napojení účastnických stanic. V místních částech je kabelová telefonní síť.

Koncepce zásobování plynem

Vlastní městyš Chudenice je plynofikováno, v ostatních místních částech se s plynifikací neuvažuje.

Koncepce zásobování teplem

Koncepce tepelného zásobování zůstává zachována. U všech nových objektů je nutno dbát na provedení stavebních konstrukcí s dobrými izolačními vlastnostmi. Přednostně je navrhováno využívání spalování dřeva a dřevního odpadu a využívání dalších ekologicky šetrných systémů (tepelná čerpadla, solární energie).

Koncepce nakládání s odpady

Zneškodňování využitelného komunálního odpadu bude i nadále v obci prováděno pravidelným vyvážením z domovních popelnic, kontejnerů, velkoobjemových kontejnerů a kontejnerů na separovaný sběr. Sběrná místa tříděného odpadu budou odcloněna urbanistickou zelení.

Koncepce občanské vybavenosti

Vzhledem ke koncepčnímu charakteru Chudenic jako klimatických lázní, je nutné umožňovat doplnění, stimulování a vznik nových zařízení občanské vybavenosti k oživení urbanistických parterů. Některé druhy občanské vybavenosti, především obchod a služby jsou v současnosti součástí nebytových prostor a i nadále se počítá s jejich realizací v nebytových prostorech nových obytných staveb. Výhledová specifická občanská vybavenost nadmístního významu vzhledem k příznivému okolnímu krajinnému prostředí a životnímu prostředí: rozvoj aktivit a příslušných zařízení pro venkovskou turistiku s využitím dalších forem rekreace s nízkou intenzitou využití krajinného území.

Z další občanské vybavenosti se navrhuje:

- a) lázeňská vybavenost - lokalita C2a,b Chudenice

- b) rekonstrukce objektů historického centra - lokalita C21, úprava zámeckého areálu - lokalita C22 Lázeň, - úprava býv. hist. sýpek - lokalita C24 Chudenice
- c) úprava hřbitova - lokalita C 23 Chudenice
- d) přestavba, úpravy a rekonstrukce objektů další OV - lokalita C24 Chudenice, rekonstrukce a úpravy býv. ZŠ - lokalita C25 Chudenice
- e) rekonstrukce hasič. zbrojnice a obnova zvoničky - lokalita B11 Bezpravovice, L11 Lučice. obnova objektů drobné architektury - lokalita S11 Slatina
- f) udržení prodejen smíšeného zboží v místních částech.

Koncepce veřejných prostranství

Náměstí a návsi jsou jako prioritní veřejná prostranství navržena k úpravě, vč. erudovaného doplnění a úpravě koncepční urbanistické zeleně:

- a) lokality C20 a C26 Chudenice,
- b) lokalita B10 Bezpravovice,
- c) lokalita L10 Lučice,
- d) lokalita S10 Slatina.

1e) Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.

a) Uspořádání krajiny

Krajinná a environmentální koncepce rozvoje území obce sleduje zejména trvale udržitelný vývoj sídel a venkovního území, zachování přírodních fenoménů a krajinného rázu, šetrné využívání přírodních zdrojů a potenciálu krajiny, ekologizaci činností, rozvoj a ochranu krajinné a urbanistické zeleně a zajištění územního systému ekologické stability. Rozvoj urbanistických složek a funkcí na území obce je regulován v zájmu zlepšení úrovně obytného, životního a přírodního prostředí a ochrany doposud zachovaných relativně přírodních lokalit. Při vyhodnocení stavu krajiny s ohledem na její potenciál, přírodní zdroje a jejich využití byla sledována zejména následující kritéria:

- ekologická stabilita území
- kostra ekologické stability území
- erozní ohrožení území.

Při realizaci polních cest je vhodné ponechat nebo vytvořit zatravněné doprovodné pásy s výsadbou keřů domácí provenience, příp. vhodných autochtonních taxonů dřevin.

Dlouhé svažité svahy jsou erozně ohrožené, zejména vodní erozí. Protierozní opatření v ohrožených pozemcích, v souladu se zájmy ochrany a tvorby krajiny, spočívají ve vytváření specifických krajinných ploch ke zvýšení retenčních a retardačních schopností svahů, nezorňování svažitých ploch se sklonem větším než 12° a rozčlenění velkých honů a dalších vegetačních, technických a organizačních opatřeních.

Záplavové území na území bylo stanoveno v m.č. Slatina. K zajištění retence vod jsou zachovávány trvalé travní porosty v pramenných lokalitách a v údolních polohách potoků a navrhuje se obnovení a odbahnění vodních ploch.

Ke zlepšení retenčních schopností území je navrženo:

- obnova vodních ploch: lokality C50 Vazebník, C51 Panský rybník, B20 Bezpravovice, L20 Lučice, S15 Slatina na Poleňce, výhledově CR2 LAPV Strýčkovice
- odbahnění vodních ploch.

V období bez povodní je nezbytné realizovat následující preventivní opatření:

- zamezení zavážení inundačního území zemním materiálem např. deponie, navážky (ani dočasné), aby voda při povodni měla možnost při povodni proudit především do nivního lučního prostoru
- odstranění skládek zahradního a komunálního odpadu i lehce odplavitelného materiálu ze břehů koryta

- udržování průtočného profilu mostů – omezení dřevinných porostů
- průběžná údržba vegetace v inundaci, prořezání křovin z průtočného profilu
- zamezení nevhodného oplocení zasahující do průtočného profilu velkých vod
- udržování lučních porostů v inundaci kosením.

Na území obce jsou doplňovány plochy rekreace:

- rekreace hromadná: lokality C30, C39, S2 koupaliště Slatina, C28 - rozhledna Bolfánek, C29 - sportovní areál,
- rekreace individuální: L5 Lučice, S3 Slatina
- rekreační zeleň: C52a,b lázeňský park, C53 městský park, C54 Sad H. Kvapilové, C60 lesopark sv. Wolfganga
- přírodní koupací biotop: C62 Výšensko
- přírodní park: C5 Branžovský hvozd.

Omezenou prostupnost krajiny zajišťuje systém pěších a cyklistických tras a zachování systému účelových komunikací - polních a lesních cest.

Plochy změn v krajině a úprav nezastavěných ploch:

m.č. Chudenice

plochy změn v krajině a úprav nezastavěných ploch

C50 - NV obnova rybníka Vazebník (p.č.108 TTP)

C51 - NV rekonstrukce a úpravy Panského rybníka

C52a,b - NS lázeňský park

C53a,b - NS městský park

C54 - NS rehabilitace Sadu Hany Kvapilové (p.č. 192)

C55 - NP úpravy a rozšíření NPP Americká zahrada

C59 - NP vymezení přírodního parku Branžovský hvozd

C60 - NL lesopark sv. Wolfganga (převod na les zvláštního určení)

C61 - NP navrhovaná přírodní památka Karolininy louky

C62 - NV vodní plocha (přírodní koupací biotop) Výšensko

m.č. Bezpravovice

B20 - NV úpravy rybníků

B21 - NP úpravy Plamby

m.č. Lučice

L20 - NV úpravy rybníků

L21 - NP rehabilitace PP Chudenická bažantnice

m.č. Slatina

S15 - NV obnova býv. vodní plochy na Poleňce

b) Ochrana přírody a krajiny

V území jsou respektována chráněná území vč. památných stromů a významné krajinné prvky jež jsou specifikovány v Odůvodnění. Navržena je Přírodní památka Karolininy louky - lokalita C61 (ochrana přírodních biotopů, letitých stromů a kulturních památek).

Chráněna je zvýšená hodnota krajinného rázu navrhovaného přírodního parku Branžovského hvozd a KPZ Chudenicko.

c) Návrh územní systému ekologické stability (ÚSES)

ÚSES je na základě ustanovení § 18 vyhl. č. 131/1998 Sb. je ÚSES schvalován v návrhu územního plánu. Prvky územního systému ekologické stability jsou následující:

Nadregionální ÚSES

NR BC 48 Běleč, zasahuje na území obce

Regionální ÚSES

R BC 3024 Sv. Wolfgang, k.ú. Chudenice, 12,7 ha, les

LBC 2036-02, Na kamejkách, k.ú. Bezpravovice

LBC 2036-03, Rovce, k.ú. Bezpravovice

Lokální ÚSES

- L BC 11557 Na hřebenu u Trnčí (Poddubí), k.ú. Chudenice, cca 3 ha, lesní porost
- L BC 11558 U školky, k.ú. Chudenice, 11,27 ha, lesní porost
- L BC 11559 Kramoly severní, k.ú. Chudenice, 12,06 ha, lesní porost
- L BC 11560 Kramoly jižní, k.ú. Chudenice, 10,24 ha, lesní porost na návrší Kramoly
- L BC 11561 Dílce u Bělýšovského potoka, k.ú. Chudenice, cca 4,2 ha, břehové porosty, VKP
- L BC 11562 U vily, k.ú. Chudenice, Přetín, cca 15 ha, luh v údolí Chudenického potoka
- L BC 11563 Chudenická hůrka, k.ú. Chudenice, cca 5 ha, remíz
- L BC 11564 V luhu, k.ú. Bezpravovice: lužní břehový porost v roklině, cca 3,5 ha, VKP
- L BC 11565 U Bažantnice, k.ú. Lučice, mokřadní porosty, cca 8 ha, VKP

Interakční prvky jsou tvořeny zejména liniovými vegetačními prvky doprovodů komunikací a vodotečí, zejména:

- Chudenický potok, k.ú. Chudenice, Přetín, doprovodné břehové porosty
- Pod kapličkou, k.ú. Chudenice, lipová alej oboustranná silniční alej.

Vymezené biokoridory ÚSES zajišťují prostupnost krajiny pro organismy.

Zranitelná oblast byla stanovena v k.ú. Chudenice, Bezpravovice, Lučice a Slatina. Pro zajištění obnovy a zvyšování ekologické stability krajiny, ve smyslu trvale harmonického rozvoje jsou potřebná a nutná další následující opatření :

- Řešení celkové revitalizace krajiny a krajinářské úpravy zejména rekreačně využívaných lokalit na základě studií
- Doplnění, případně upravení stávajících vegetační doprovodů vodních toků, obnova zatravnění rozoraných částí niv a doplnění protierozních travních pásů
- Rekonstruování vegetačních doprovodů komunikací, zejména u pěších tras (aleje, příp. skupinky dřevin, příp. živé ploty)
- Zjišťování koncepční tvorby regenerace obce funkční urbanistickou zelení a rehabilitace zeleně na návsi a dalších významných částech obce
- Kompromisní využívání pozemků v nivě potoků jako polopřírodních ekosystémů, tj. převádění orných ploch na trvalé travní plochy a snížení intenzity jejich obhospodařování
- Podporování cílové skladby dřevin na plochách zahrnutých do ÚSES v lesních porostech postupnou změnou druhové skladby vč. výchovných zásahů
- Zajišťování ochrany cenné vzrostlé zeleně
- Zachovávání lesních enkláv (nezalesňování) a při případném zalesňování provádět botanický průzkum
- Doplnění nelesní zeleně v agrarizovaném území, především vegetační doprovody cest a vodních toků, příp. skupinovou a bodovou zeleň
- Opatření ke zvýšení retence vody v území spočívá zejména v zachování trvalých travních porostů v pramenném území a údolních polohách potoků a odbahnění vodních ploch
- Upřednostňování konverze stávajících nevyužívaných objektů před novou výstavbou v nezastavěných územích
- Zajištění opatření k zachování zvláště chráněných druhů rostlin
- Zajištění botanického průzkumu v cenných lokalitách
- Doplnění ochranné a clonné zeleně na obvodu zemědělského areálu, příp. jejich konverze či asanace.

d) Vymezení ploch pro dobývání nerostů a stanovení podmínek pro využívání těchto ploch

Na území města nejsou vymezena ložiska nerostných surovin.

Poddolovaná území se na území obce nevyskytují.

Svážná území se v řešeném území nevyskytují.

1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro konkrétní plochy jsou stanoveny následující charakteristiky, regulující jejich využití a limity, stanovující přípustný rozsah, případně intenzitu funkčního využití.

Obecné podmínky využití území

Na pozemcích v zařízeních a objektech je dále možno provozovat stávající funkce i když nejsou v souladu s regulativem území nebo plochy, pokud nebudou ovlivňovat základní funkce území nebo plochy nad přípustnou míru.

Stavebně prostorová regulace, regulativy funkčních ploch

Navrhované rozvojové plochy, které jsou graficky vymezeny v hlavním výkresu a jsou jim přiřazeny jejich charakteristiky a regulativy, jež jsou stanoveny jako závazné. Ve všech funkčních plochách je přípustné umisťovat stavby a zařízení pozemních komunikací, sloužících dopravní obslužnosti těchto ploch a zeleň.

Základní stavebně prostorová regulace – urbanistické limity

V zastavěném území a zastavitelných plochách je nutná ochrana krajinného rázu přírodního parku Branžovský hvozd a krajinné památkové zóny Chudenicko.

Limitem pro výstavbu je i ochranný režim lesních ploch do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, kde výstavba je vázána na vydání souhlasu příslušného orgánu správy lesa, přičemž se zde vylučují stavby pro bydlení a rekreaci.

Základní charakteristiky pro regulativy

Drobná stavba

Drobnou stavbou je stavba uvedená v § 103 odst. 1 písm. a) číslo 1, 2, 4, 5 a 6 stavebního zákona.

Rodinný dům

Stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, přičemž má nejvýše tři samostatné byty a dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží.

Bytový dům

Stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení, přičemž zahrnuje bydlení o 4 a více bytech, přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně hlavními vstupy z veřejné komunikace.

Plochy rekreace individuální

Zahrnuje soukromé zahrádkové a chatové osady.

Plochy rekreace hromadné

Zahrnuje plochy pro veřejné rekreační sportování a cestovní ruch.

Veřejné ubytování

Úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu sloužících.

Řemeslná výroba a služby

Výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi zaměstnanci nebo rodinnými příslušníky.

Zemědělská malovýroba

Hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel, nedosahující charakteru podnikání.

Chov drobného hospodářského zvířectva

Chov drůbeže, králíků, holubů, koz, ovcí, včel aj. menších hospodářských zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele. Chov malého počtu ostatních hospodářských zvířat je možno považovat za chov užitkového zvířectva ve smíšeném území venkovského charakteru, pokud nedochází k narušování obytného prostředí sousedů.

Chov drobného speciálního zvířectva

je zájmový chov zvířat včetně chovu a výcviku psů pro služební účely nebo pro doprovod osob zdravotně postižených.

Chov domácích zvířat

Chov psů, koček, příp. exotických zvířat provozovaný jako zájmová činnost bez komerčního využití

Stavby pro zemědělství

Definuje § 3 odst. f) vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby
Historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí
Hospodářské objekty selských hospodářských usedlostí z předsocialistého období.

6.4. Plochy bydlení v bytových domech - BH

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech s více bytovými jednotkami (kde více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení)
- specifické bydlení např. seniorské, sociální byty apod.
- veřejná prostranství, poloveřejná zeleň s rekreační a okrasnou funkcí s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- MK (obslužné a přístupové), pěší cesty a chodníky

Přípustné využití

- drobné objekty
- občanská vybavenost a obslužná zařízení pro obsluhu tohoto území (lokálního významu v parteru bytového domu komerčního i nekomerčního charakteru): maloobchodní a stravovací služby (cukrárna), osobní služby (holičství a kadeřnictví, oprava obuvi), ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovat. službou, domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely (knihovna), zařízení pro administrativu, s nezbytnou technickou vybaveností a odpovídajícím exteriérovým zázemím (zásobování), parkoviště pro osobní automobily, garáže a dopravní zařízení pro obsluhu tohoto území

Výjimečně přípustné umístění

- nezbytná zařízení technické vybavenosti, drobné pěstelské plochy a chov drobného hospodářského zvířectva v rámci drobných hospodářských staveb

Podmíněně přípustné využití

- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl. č. 137/1998 Sb.)
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a obchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb
- umístění a výstavba výrobních a skladových provozů a dalších podnikatelských aktivit
- stavby pro chov většího množství drobného zvířectva či velkých zvířat
- technická zařízení s negativním dopadem na životní a obytné prostředí
- výstavba objektů individuální rekreace

Podmínky a zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění území)
- podíl zastavění nepřevyší 35 %
- podíl zeleně bude činit min. 40 %
- výšková hladina zástavby: bytové domy budou mít max. 3 nadzemní podlaží
- přímý i nepřímý vliv provozovaných činností nesmí negativně ovlivnit bydlení v bytovém domě ani na sousedních parcelách nad normy stanovené pro obytnou zástavbu.

Plochy bydlení v bytových domech - BH

Specifikuje § 4 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech s více bytovými jednotkami (kde více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení)

Přípustné využití

- veřejná prostranství, poloveřejná zeleň s rekreační a okrasnou funkcí s prvky drobné architektury

a mobiliářem pro relaxaci a dětská hřiště

- MK (obslužné a přístupové), pěší cesty a chodníky
- drobné objekty
- občanská vybavenost a obslužná zařízení pro obsluhu tohoto území (v parteru bytového domu komerčního i nekomerčního charakteru): maloobchodní a stravovací služby, osobní služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, s nezbytnou technickou vybaveností a odpovídajícím exteriérovým zázemím, parkoviště pro osobní automobily, garáže a dopravní zařízení pro obsluhu tohoto území

Podmíněně přípustné umístování

- nezbytná zařízení technické vybavenosti, drobné pěstitelské plochy a chov drobného hospodářského zvířectva v rámci drobných hospodářských staveb
- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl. č. 137/1998 Sb.)
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a obchod, zařízení náročná na dopravní obsluhu
- umístování a výstavba výrobních a skladových provozů a dalších podnikatelských aktivit
- stavby pro chov většího množství drobného zvířectva či velkých zvířat
- výstavba objektů individuální rekreace

Podmínky a zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění území)
- podíl zastavění nepřevyší 35 % ploch pozemku
- podíl zeleně bude činit min. 40 % ploch pozemku
- výšková hladina zástavby: bytové domy budou mít max. 3 nadzemní podlaží
- přímý i nepřímý vliv provozovaných činností nesmí negativně ovlivnit bydlení v bytovém domě ani na sousedních parcelách nad normy stanovené pro obytnou zástavbu.

Plochy rekreace individuální - RI

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- krátkodobá i dlouhodobá pobytová rekreace na vlastních pozemcích

Přípustné využití

- individuální rekreační objekty pro rekreační pobyt sezónního charakteru - rekreační chaty a chalupy (nejvýše 2 NP, jedno podzemní podlaží a podkroví)
- zahrádkové osady
- ohrazená zahrada s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí
- obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
- další nezbytná a související zařízení dopravní technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- garáž pro obsluhu území, hygienicky nezávadný chov domácího zvířectva a drobný chov hospodářského zvířectva pouze v rámci drobných hospodářských staveb pro vlastní potřebu

Nepřípustné využití

- zemědělská výroba (s výjimkou zahradnického pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní potřebu)
- výrobní zařízení

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zeleně bude min. 60 % ploch pozemku
- výška objektů max. 2 nadzemní podlaží + podkroví

Limitem pro výstavbu je i ochranný režim lesních ploch do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, kde výstavba je vázána na vydání souhlasu příslušného orgánu ochrany lesa, přičemž se zde vylučují stavby pro bydlení a rekreaci.

Plochy rekreace hromadné - RH

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území je určené pro rekreaci, rekreační sportování a aktivity cestovního ruchu

Přípustné využití

- zařízení rekreace, odpočinku a cestovního ruchu vč. koupališť, ATC, tábořiště
- zařízení sportu s malým rozsahem zastavěných ploch
- herní a odpočinkové prvky a zařízení
- doprovodné stavby pro rekreaci a rekreační sport, např.: klubovny, posilovny, šatny, sklady sportovního nářadí, sociální zařízení
- pobytové a piknikové louky
- rekreační zeleň
- hřiště
- parkoviště pro obsluhu a využití území
- nezbytná a související zařízení dopravní technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- zábavní zařízení a další komerční zařízení

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zastavění území bude max. 20 % ploch pozemku
- podíl zeleně min. 70 % ploch pozemku
- objekty budou mít max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Plochy občanského vybavení - OV

Specifikuje § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- zařízení veřejné správy, vzdělávání, výchova, vědy a výzkumu (školy, školství), sociální služby a zdravotnictví (sociální péče, péče o rodinu, lázeňství, jesle, mateřské školy), kultury, církve, dále pak bezpečnosti a armády, požární ochrany, pošt, bank, obchodu, veřejného stravování, veřejného ubytování, nevýrobních služeb, tělovýchovy a sportu

Přípustné využití

- služební a pohotovostní byty
- administrativa
- zařízení technické vybavenosti
- veřejná urbanistická zeleň.

Plochy veřejných prostranství - PV

Specifikuje § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- reprezentační společenský veřejný prostor setkávání vč. veřejné, často reprezentativní zeleně a parky a drobné architektury

Přípustné využití

- pozemky umožňují přístupnost ostatních ploch s rozdílným způsobem využívání
- parkoviště a odstavné plochy
- odpočívadla
- obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace
- další související dopravní a technická infrastruktura, slučitelná s účelem veřejného prostranství
- ochranná zeleň

Nepřípustné využití

- trvalá intenzivní tranzitní doprava
- činnosti narušující pohodu prostředí

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- architektonicky vhodný městský mobiliář
- atraktivní urbanistická zeleň
- příznivé veřejné či záhonové osvětlení.

Plochy smíšené obytné venkovské - SV

Specifikuje § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- hlavní funkcí území je bydlení obyvatel, spojené s hospodářským využíváním objektů a pozemků
- ohrazená zahrada u RD s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou (drobná pěstitelská činnost)

Přípustné využití

- přiměřené hospodářské využití staveb a pozemků nenarušující bydlení obyvatel
- bydlení v individuálních rodinných domech, příp. s doplňkovými hospodářskými objekty zemědělských usedlostí (drobná chovatelská činnost)
- rekreační využití
- ohrazená zahrada s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou (drobná pěstitelská činnost)
- stavby plnící doplňkovou funkci
- stavby pro bydlení s nejvýše třemi byty
- stavby pro veřejné ubytování v soukromí – venkovský cestovní ruch, agroturistika
- stavby pro individuální rekreaci odpovídající velikostí a charakterem okolní zástavbě
- historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí a drobné stavby a zařízení pro maloobchod drobného a domácího zvířectva a pěstitelství
- obslužné činnosti omezeného rozsahu: zařízení maloobchodu, drobné služby vč. veřejného stravování, pohostinství a občerstvení, řemeslnické dílny, drobná výroba
- drobná zařízení malovýroby (vedlejší zemědělské výroby)
- obslužné a přístupové chodníky, pěší cesty a chodníky
- veřejná zeleň
- občanská vybavenost: obecní úřad, kulturní či společenský dům, knihovna, základní a mateřské škola, sakrální stavby (kostely, kaple), požární zbrojnice
- zařízení technické vybavenosti sídla (trafostanice, regulační stanice plynu aj.)
- vodní plochy: návesní rybník, požární nádrž
- parkovací plochy obsluhy území

Podmíněně přípustné využití, pokud tyto stavby a zařízení nebudou narušovat charakter (hlavní účel) tohoto území

- rekreační domy, stavby a zařízení zemědělské malovýroby, garáže, čerpací stanice
- provozovny nerušící drobné výroby a nerušících výrobních služeb, integrované do objektů rodinných domů
- samostatné objekty a zařízení veřejného stravování a ubytování
- samostatné objekty a zařízení pro obchod a komerční služby omezeného rozsahu (pro místní potřebu)

Nepřípustné využití

- stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními dopady na životní prostředí
- stavby a plochy pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály, překladiště
- hromadné garáže, stavby a plochy pro dopravní provozy

Podmínky a zásady prostorového uspořádání vč. zásadních podmínek ochrany krajinného rázu (urbanistické limity)

- struktura a způsob zástavby bude vycházet z charakteru lokality
- doplňkové zázemí objektů bude řešeno nadzemními stavbami tak, aby formálně odpovídaly stavbám v místě obvyklým
- nepřípustné jsou štítové balkony a lodžie
- minimální podíl zeleně bude činit 30 %
- výšková regulace: objekty budou přízemní, max. 2 nadzemní podlaží a podkroví (dle okolní zástavby), hospodářské objekty budou max. s jedním nadzemním podlažím, s výškou římsy max. 5 m, výškou hřebene max. 10 m, s délkou fasády max. 10 m, větší objemy objektů či ploch střech a fasád budou členěny
- parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích služeb

Limitem pro výstavbu je i ochranný režim lesních ploch do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, kde výstavba je vázána na vydání souhlasu příslušného orgánu ochrany lesa, přičemž se zde vylučují

stavby pro bydlení a rekreaci.

Plochy smíšená obytné maloměstské - SM

Specifikuje § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- bydlení obyvatel, spojené s přiměřeným hospodářským využitím staveb a pozemků nenarušující bydlení obyvatel

Přípustné využití

- občanská vybavenost a veřejná prostranství
- bydlení v individuálních rodinných domech, příp. s doplňkovými hospodářskými objekty
- ohrazená zahrada u RD s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou (drobná pěstitelská činnost)
- stavby plnící doplňkovou funkci
- stavby pro bydlení s nejvýše třemi byty
- stavby pro veřejné ubytování v soukromí vč. penziony
- stavby pro individuální rekreaci odpovídající velikostí a charakterem okolní zástavbě
- historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí
- obslužné činnosti omezeného rozsahu: zařízení maloobchodu, drobné služby vč. veřejného stravování, pohostinství a občerstvení, řemeslnické dílny, drobná výroba
- obslužné a přístupové chodníky, pěší cesty a chodníky
- veřejná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura vč. parkovací plochy obsluhy území
- vodní plochy

Podmíněně přípustné, pokud nebudou narušovat charakter (hlavní účel) tohoto území

- rekreační domy, stavby a zařízení zemědělské malovýroby, garáže, čerpací stanice
- provozovny nerušící drobné výroby a nerušících výrobních služeb, integrované do objektů rodinných domů
- samostatné objekty a zařízení veřejného stravování a ubytování
- samostatné objekty a zařízení pro obchod a komerční služby omezeného rozsahu

Nepřípustné využití

- stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními dopady na životní prostředí
- stavby a plochy pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály, překladiště
- hromadné garáže, stavby a plochy pro dopravní provozy

Podmínky a zásady prostorového uspořádání vč. zásadních podmínek ochrany krajinného rázu

- struktura a způsob zástavby bude vycházet z charakteru lokality
- doplňkové zázemí objektů bude řešeno nadzemními stavbami tak, aby formálně odpovídaly stavbám v místě obvyklým
- minimální podíl zeleně bude činit 30 % ploch pozemku
- výšková regulace: objekty budou přízemní, max. 3 nadzemní podlaží a podkroví (dle okolní zástavby), větší objemy objektů či ploch střech a fasád budou členěny
- v případě podsklepení staveb a suterénních objektů nebude výškové osazení narušovat okolní zástavbu
- parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích služeb
- vyvolaná dopravní obsluha nesmí způsobovat překročení hygienických limitů pro obytnou zástavbu.

Plochy dopravní infrastruktury - ID

Specifikuje § 9 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy silniční dopravy: silnice, místní komunikace, účelové komunikace a plochy pěšího provozu, pěší a cyklistické komunikace

Přípustné využití

- obslužná zařízení dopravy
- autobusové zastávky, záchytná a jiná parkoviště
- čekárny, garáže aj. zařízení sloužící pro dopravu
- doprovodná komunikační zeleň.

Plochy technické infrastruktury - IT

Specifikuje § 10 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území je určeno pro umístování zařízení technické infrastruktury, které svými specifickými nároky, požadavky na velikost pozemku, případně narušením prostředí neumožňují umístění v ostatních plochách a územích

Přípustné využití

- pozemky, stavby a vedení technických zařízení zabezpečující zásobování obce: pitnou vodou (vodovody, vodojemy / vodárny, čerpací stanice, úpravy vod), odvádění a čištění odpadních vod (kanalizace, ČOV, přečerpávací stanice), elektrickou energií, plynem, teplem a produktovody (energetická vedení, trafostanice, elektrárny, výtopny, teplárny, výměňkové stanice, elektrárny, výtopny, měnírny, rozvodny, regulační stanice), zařízení pro nakládání s odpady aj.
- dopravní provozy a spoje
- zařízení pro zpracování a likvidaci odpadů

Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití.

Plochy výroby zemědělské - VZ

Specifikuje § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- veškerá zařízení zemědělské výroby a zpracování zemědělské produkce vč. provozně obslužných funkcí

Přípustné využití

- logistická zařízení a objekty
- drobná výroba a výrobní služby
- zařízení dopravní a technické infrastruktury, parkoviště, garáže, autoservisy, čerpací stanice PHM
- lokální administrativa a stravovací zařízení, specifické služby, objekty vědy a výzkumu

Podmíněně přípustné využití

- služební a pohotovostní byty a objekty bydlení majitele, příp. obsluhy
- prodejny vlastní produkce

Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, veřejné stravování
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zastavění bude max. 60 % ploch pozemku
- podíl zeleně bude min. 20 % ploch pozemku
- max. výška objektů bude 10 m (výjimečně dle technologických podkladů za předpokladů ověření v panoramatu sídla)
- veškeré činnosti nesmí svými vlivy přesáhnout vymezené pásmo hygienické ochrany (PHO)
- přístupové účelové komunikace budou pokud možno vedeny mimo obytné zóny sídel
- nové areály musí být navrhovány s ohledem tak, aby nenarušovaly siluetu sídla.

Plochy výroby drobné - VD

Specifikuje § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území je určeno pro drobnou, převážně živnostnickou výrobu, která mohou mít nepříznivé a rušivé účinky na obytnou zónu (např. truhlárny, klempírny, autoopravny apod.) avšak nepodléhající posuzování vlivu na životní prostředí dle Přílohy č.1 zák. č. 100/2001 Sb.

Přípustné využití

- sklady a prodejní sklady
- zařízení služeb včetně výrobních
- zařízení distribuce vč. nákupních středisek a obchodních domů

- autoservisy, čerpací stanice PHM, garáže a parkoviště
- administrativní objekty, zařízení vědy a výzkumu
- zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- prodejny vlastní produkce,

Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, veřejné stravování
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zastavění bude max. 60 % ploch pozemku
- podíl zeleně bude min. 15 - 20 % ploch pozemku
- výška objektů bude max. 10 m.

Plochy výroby smíšené a skladování - VS

Specifikuje § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území je určeno pro území je určeno pro drobnou, lehkou a zemědělskou výrobu, sklady a stavebnictví, jež významně nenarušuje prostředí, avšak hygienicky a architektonicky nevyhovuje umístění ve smíšeném území, logistická zařízení (sklady), služby a související zařízení

Přípustné využití

- zařízení drobné a řemeslné výroby a výrobních služeb
- administrativní objekty, zařízení vědy a výzkumu
- zařízení dopravní a technické infrastruktury, parkoviště, garáže, autoservisy, čerpací stanice PHM
- zařízení distribuce vč. nákupních středisek a obchodních domů
- zařízení doplňkových a souvisejících funkcí (např. komunální provozy, technické služby)

Podmíněně přípustné využití

- služební a pohotovostní byty
- prodejny vlastní produkce

Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, veřejné stravování
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zeleně bude min. 15 % ploch pozemku
- max. výška objektů bude 10 m (za předpokladu ověření v panoramatu sídla)
- veškeré činnosti nesmí svými vlivy přesáhnout vymezené pásmo hygienické ochrany (PHO)
- přístupové účelové komunikace budou pokud možno vedeny mimo obytné zóny sídel
- nové areály musí být navrhovány s ohledem tak, aby nenarušovaly siluetu sídla.

Plochy vodní a vodohospodářské - NV

Specifikuje § 13 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- vodní plochy a vodní toky (přirozené i umělé)

Přípustné využití

- vodní nádrže, vodoteče, umělé toky, kanály, průplavy, vodní komory
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
- zařízení pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochrany před jejich škodlivými účinky a suchem a k regulaci vodního režimu

Podmíněně přípustné využití

- stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenarušují funkčnost ploch a neohrožují okolí a nenarušují krajinu

Plochy zemědělské - NZ

Specifikuje § 14 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy zajištění plnění zemědělských funkcí, tj. orné půdy, trvalé travní plochy (louky a pastviny), ovocné sady a zahrady, chmelnice a vinice

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu
- související dopravní plochy

Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách

Nepřípustné využití

- stavby rušící plnění funkcí zemědělských ploch.

Plochy lesní - NL

Specifikuje § 15 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- zajišťují plnění funkcí lesa a jejich využití

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura
- oborní chovy zvěře

Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách

Nepřípustné využití

- objekty rušící plnění funkcí lesa.

Plochy přírodní - NP

Specifikuje § 16 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy ochrany přírody a krajiny a zvláště hodnotná území přírody

Přípustné využití

- nelesní rozptýlená zeleň včetně remízků, doprovodů vodotečí a komunikací vč. alejí
- přírodě blízké plochy, mokřady, slatiniště, skály, suťoviště aj. plochy přírodního charakteru
- náletová zeleň
- drobné stavby pro obsluhu pozemků
- zařízení nezbytné technické vybavenosti
- trvalé travní plochy
- ochranná zeleň zejména v ochranných pásmech
- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty
- pěší a cyklistické cesty, odpočívadla, výchozí parkoviště, služby cestovního ruchu - informační tabule, prvky drobné architektury

Podmíněně přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- silniční a železniční komunikace, garáže
- veřejné a soukromé stavby a výrobní objekty

Plochy smíšené nezastavěných území - NS

Specifikuje § 17 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

Přípustné využití

- remízy, náletová zeleň, aleje
- urbanistická zeleň na pozemcích obce, jež jsou volně přístupné a jejichž údržbu zajišťuje obec

- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty
- prvky drobné architektury
- zařízení nezbytné technické vybavenosti
- trvalé travní plochy a orné půdy do 1 ha

Podmíněně přípustné

- plochy technologických zařízení pro těžbu a úpravu nerostů, sklady, skladovací plochy, logistické objekty a související zařízení
- pozemky pro dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadů - haldy, odvaly, odkaliště
- pozemky rekultivací
- ochranná zeleň.

Plochy těžby nerostů - NT

- specifikuje § 18 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území určené pro těžbu nerostných surovin (povrchové doly, lomy, pískovny) a těžebních zařízení

Přípustné využití

- pozemky povrchových dolů, lomů, pískoven a pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů z těžby a zpracování (výsypky, odvaly, kaliště)
- pozemky staveb technologických zařízení pro těžbu a zpracování nerostných surovin
- pozemky rekultivací
- pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury

1g) 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

Podle § 170 stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:

Veřejně prospěšné stavby a objekty dopravní a technické infrastruktury

WK Dopravní infrastruktura

WKC6 - ID přeložka silnice II/184

WT Technická infrastruktura

WTC34 - IT rekonstrukce a rozšíření ČOV

Uvedený výčet je podkladem i pro případné vyvlastnění pozemků v prospěch městyse Chudenice.

1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Podle § 101 stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:

WK Dopravní infrastruktura

WKC6 - ID přeložka silnice II/184

WT Technická infrastruktura

WTC34 - IT rekonstrukce a rozšíření ČOV

Předkupní právo je vymezováno v prospěch

C6 - Plzeňského kraje

C34 - městyse Chudenice

1i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrh územního plánu obsahuje 24 stran. Grafická část obsahuje 4 výkresy.

2a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření

Plochy územních rezerv:

- CR1 - NV LAPV Strýčkovice
- BR1 - IT ČOV Bezpravovice
- LR1 - IT ČOV Lučice
- SR1 - IT ČOV Slatina
- SR2a,b - NV/NZ vodní zdrž - vodní plocha
- SR3a,b - NV/NZ vodní zdrž - retenční zdrž
- SR4a,b - NV/NZ vodní zdrž - retenční zdrž

2b) Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou o rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do územně plánovací činnosti

Zpracování územní studie pro plochy a koridory není ustanoveno.

2c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Tyto plochy či koridory nebyly stanoveny.

2d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace pořadí změn v území nebyla stanovena.

2e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Do těchto staveb byly zařazeny následující plochy změn náročné na erudici zpracovatele:

- parkové a lesoparkové plochy: C22, C52a,b, C53, C54, C60
- plochy NPP Americká zahrada: C55
- plochy veřejných prostranství - náměstí a návsí vč. úpravy urbanistické zeleně: C20, C26, C28, B10, L10, S10
- úprava hřbitova: C23.

2f) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení

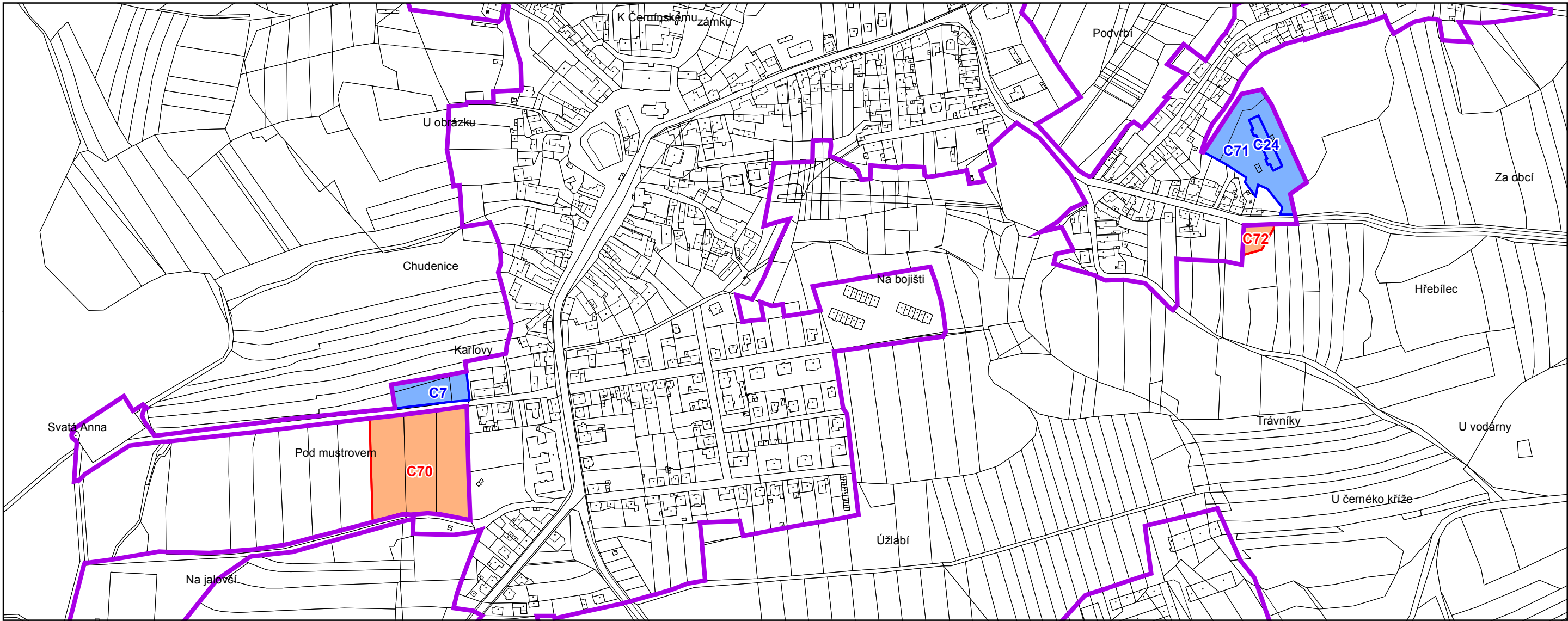
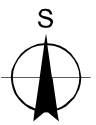
podle § 117 odst. 1 staveb. zák.

Tyto stavby nebyly vymezeny.

ÚZEMNÍ PLÁN CHUDENICE - ZMĚNA Č. 1

A2a) Výkres základního členění - a

1 : 5 000



M. Č. Chudenice
zastavitelné plochy
C70 - SM smíšené obytné maloměstské
C72 - SM smíšené obytné maloměstské

plochy přestavby
C7 - SM smíšené obytné maloměstské
C24 - OV občanské vybavenosti
C71 - SM smíšené obytné maloměstské

- hranice území obce
- hranice zastavěného území k 31.12.2017
- C70 zastavitelné plochy
- C71 plochy přestavby

Záznam o účinnosti

a) Označení správního orgánu, který změnu ÚP č. 1 vydal:
Zastupitelstvo městyse Chudenice

b) Pořadové číslo poslední změny: 1

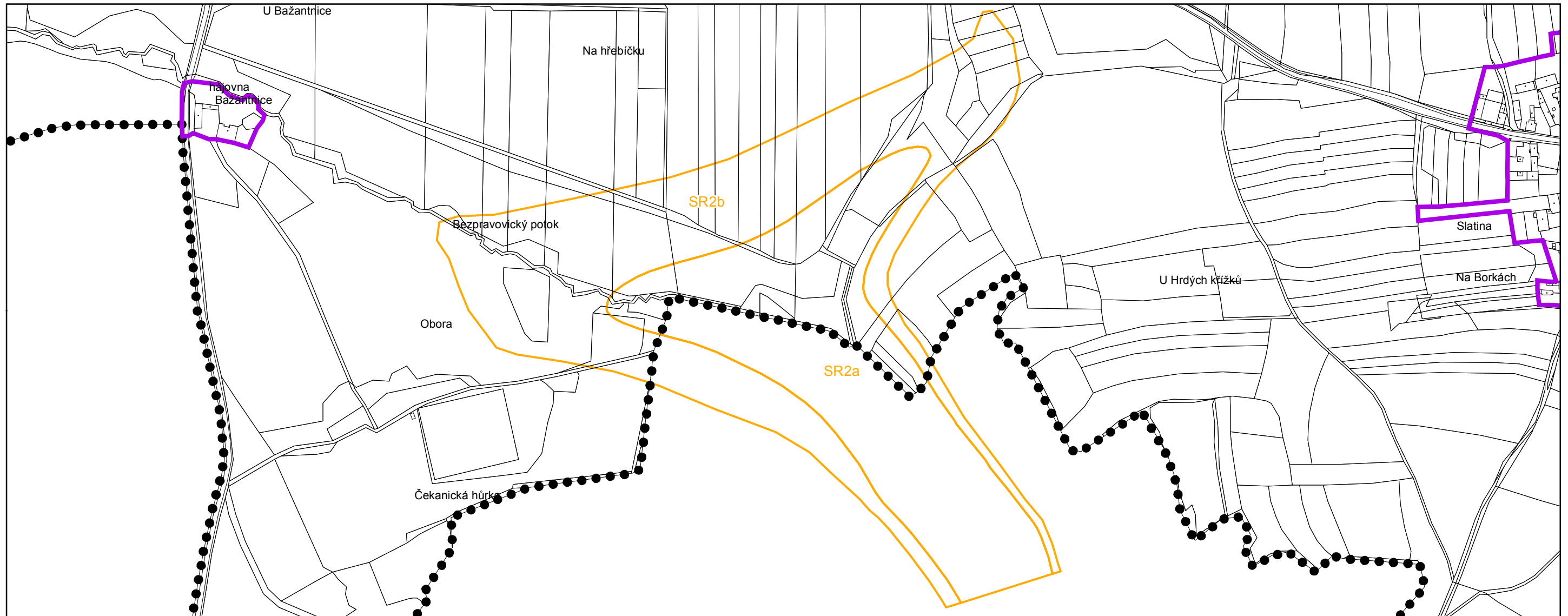
c) Datum nabytí účinnosti poslední změny:

d) Údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele:
MěÚ Klatovy, odbor výstavby a územního plánování
Jméno a příjmení: Ing. Pavel Boublík
Funkce: vedoucí odboru
Podpis:
Otisk úředního razítka:

ÚZEMNÍ PLÁN CHUDENICE - ZMĚNA Č. 1

A2a) Výkres základního členění - b

1 : 5 000



M. Č. Slatina

plochy územních rezerv

SR2a - NV vodní zdrž - vodní plocha

SR2b - NZ vodní zdrž - retenční plocha

●●●●● hranice území obce

— hranice zastavěného území k 31.12.2017

SR2a plochy územních rezerv

Záznam o účinnosti

a) Označení správního orgánu, který změnu ÚP č. 1 vydal:

Zastupitelstvo městyse Chudenice

b) Pořadové číslo poslední změny: 1

c) Datum nabytí účinnosti poslední změny:

d) Údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele:

MěÚ Klatovy, odbor výstavby a územního plánování

Jméno a příjmení: Ing. Pavel Boublík

Funkce: vedoucí odboru

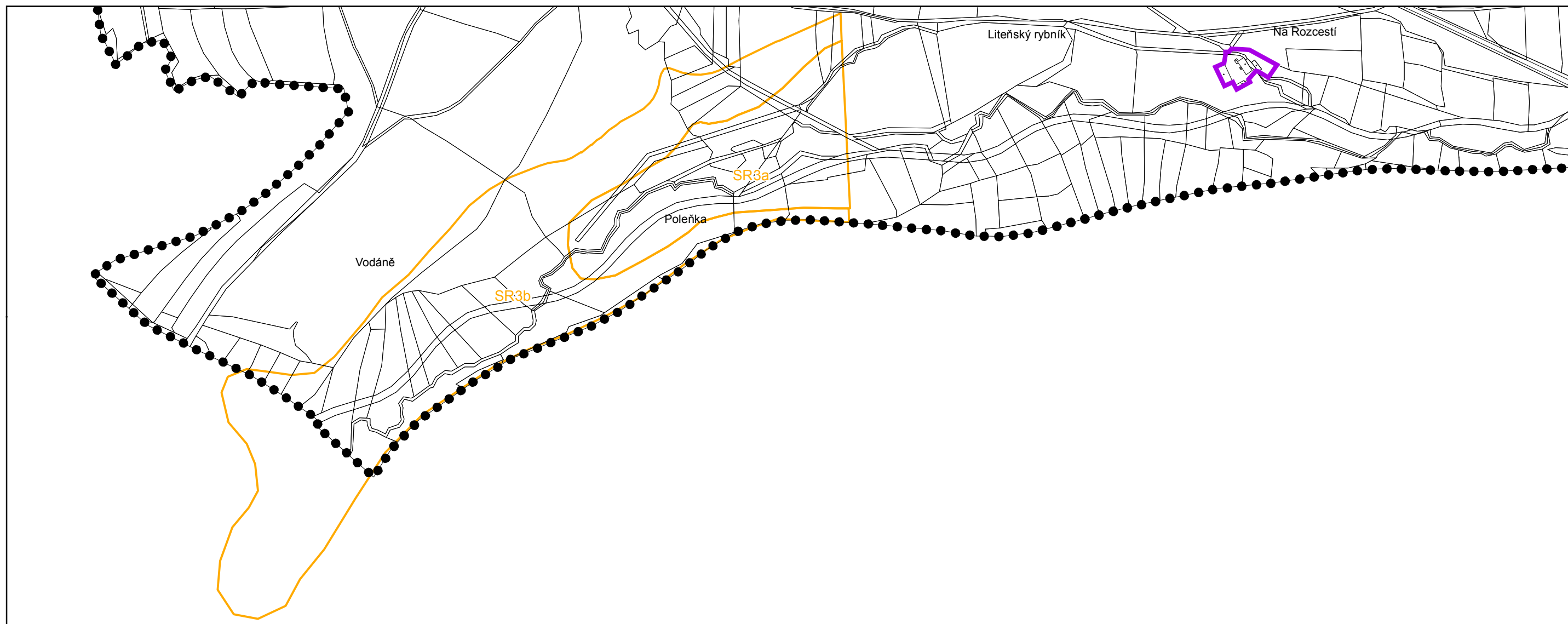
Podpis:

Otisk úředního razítka:

ÚZEMNÍ PLÁN CHUDENICE - ZMĚNA Č. 1

A2a) Výkres základního členění - c

1 : 5 000



M. Č. Slatina

plochy územních rezerv

SR3a - NV vodní zdrž - vodní plocha

SR3b - NZ vodní zdrž - retenční plocha

●●●●● hranice území obce

— hranice zastavěného území k 31.12.2017

RS2a plochy územních rezerv

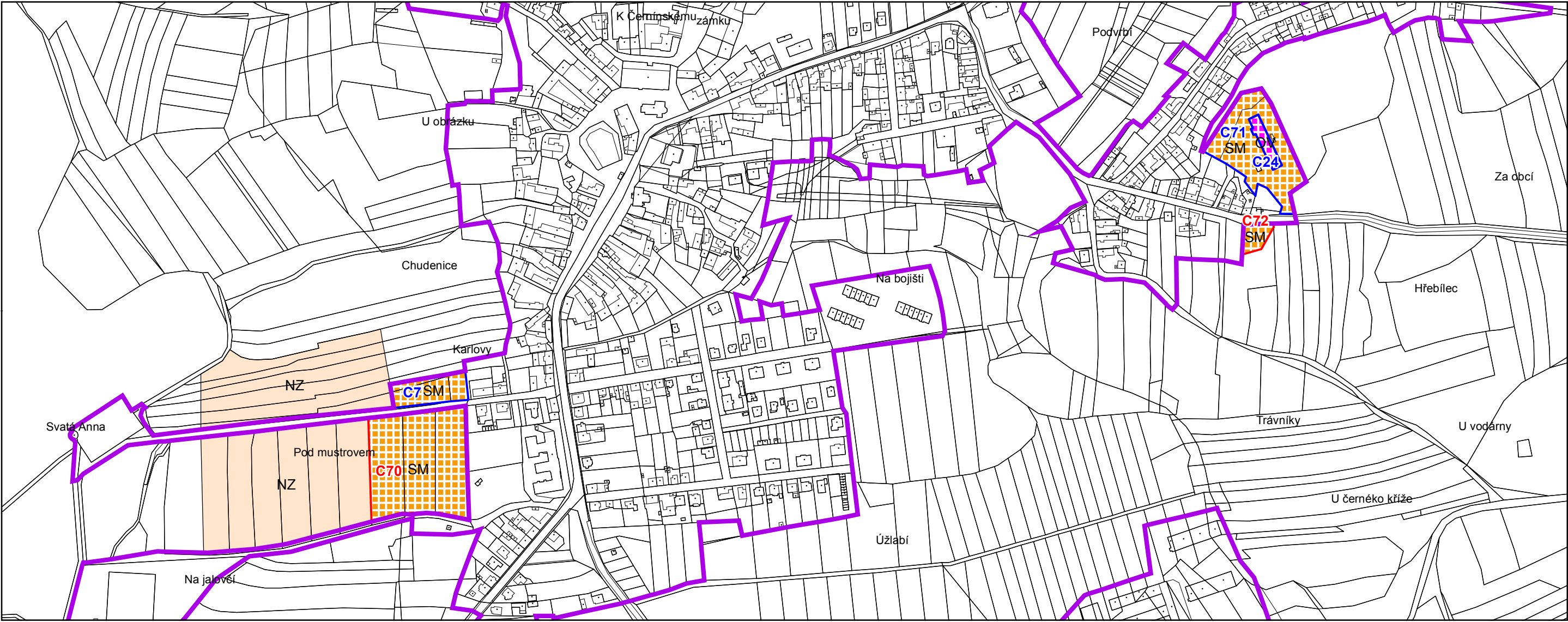
Záznam o účinnosti

- Označení správního orgánu, který změnu ÚP č. 1 vydal:
Zastupitelstvo městyse Chudenice
- Pořadové číslo poslední změny: 1
- Datum nabytí účinnosti poslední změny:
- Údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele:
MěÚ Klatovy, odbor výstavby a územního plánování
Jméno a příjmení: Ing. Pavel Boublík
Funkce: vedoucí odboru
Podpis:
Otisk úředního razítka:

ÚZEMNÍ PLÁN CHUDENICE - ZMĚNA Č. 1

A2b) Hlavní výkres - urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny - a

1 : 5 000



- hranice území obce
- hranice zastavěného území k 31.12.2017

C70 zastavitelné plochy

C71 plochy přestavby

stabilizované plochy

plochy změn

územní rezervy

NZ

Plochy s rozdílným způsobem využití

SM smíšené obytné maloměstské

OV občanského vybavení

NZ zemědělské plochy

M. Č. Chudenice
zastavitelné plochy
C70 - SM smíšené obytné maloměstské
C72 - SM smíšené obytné maloměstské

plochy přestavby
C7 - SM smíšené obytné maloměstské
C24 - OV občanské vybavenosti
C71 - SM smíšené obytné maloměstské

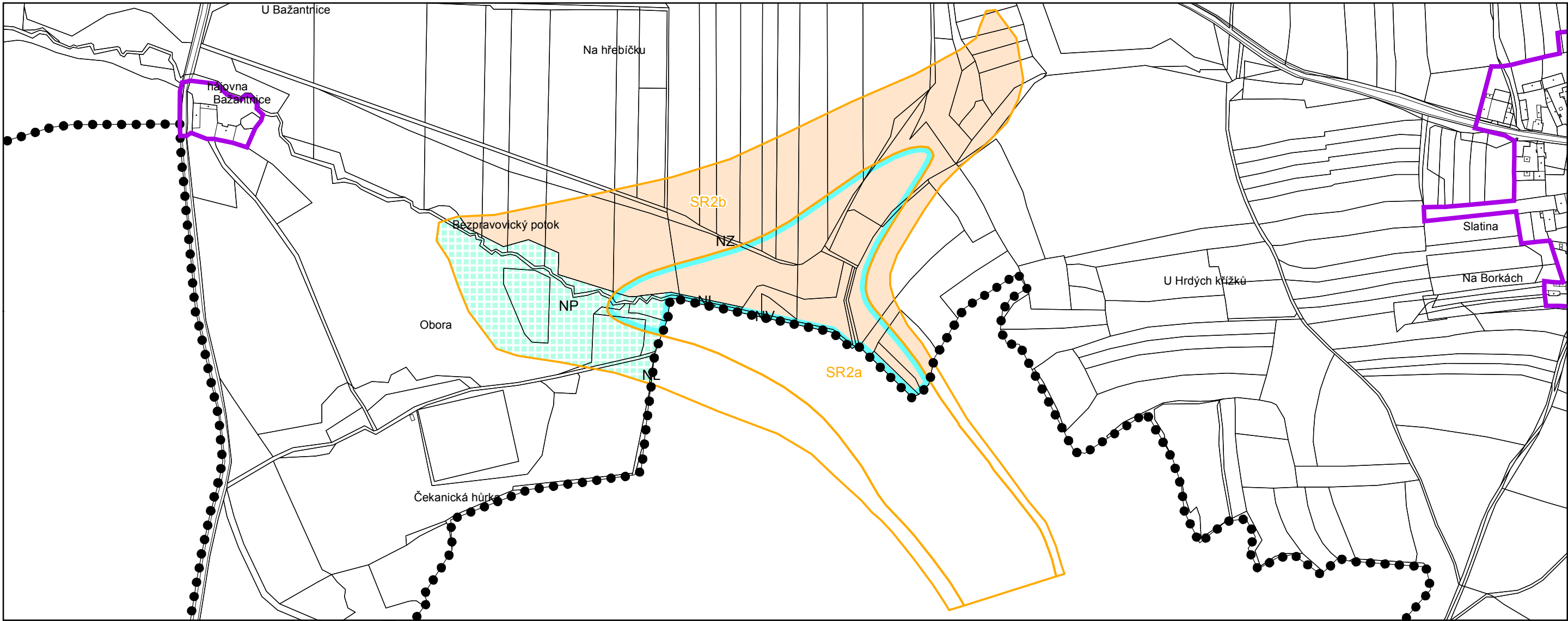
Záznam o účinnosti

- a) Označení správního orgánu, který změnu ÚP č. 1 vydal:
Zastupitelstvo městyse Chudenice
- b) Pořadové číslo poslední změny: 1
- c) Datum nabytí účinnosti poslední změny:
- d) Údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele:
MěÚ Klatovy, odbor výstavby a územního plánování
Jméno a příjmení: Ing. Pavel Boublík
Funkce: vedoucí odboru
Podpis:
Otisk úředního razítka:

ÚZEMNÍ PLÁN CHUDENICE - ZMĚNA Č. 1

A2b) Hlavní výkres - urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny - b

1 : 5 000



- hranice území obce
- hranice zastavěného území k 31.12.2017
- RS2a plochy územních rezerv

Plochy s rozdílným způsobem využití		
stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy
NV		NV
NL		
NZ		
	NP	

M. Č. Slatina
plochy územních rezerv
SR2a - NV vodní zdrž - vodní plocha
SR2b - NZ vodní zdrž - retenční plocha

Záznam o účinnosti

a) Označení správního orgánu, který změnu ÚP č. 1 vydal:
Zastupitelstvo městyse Chudenice

b) Pořadové číslo poslední změny: 1

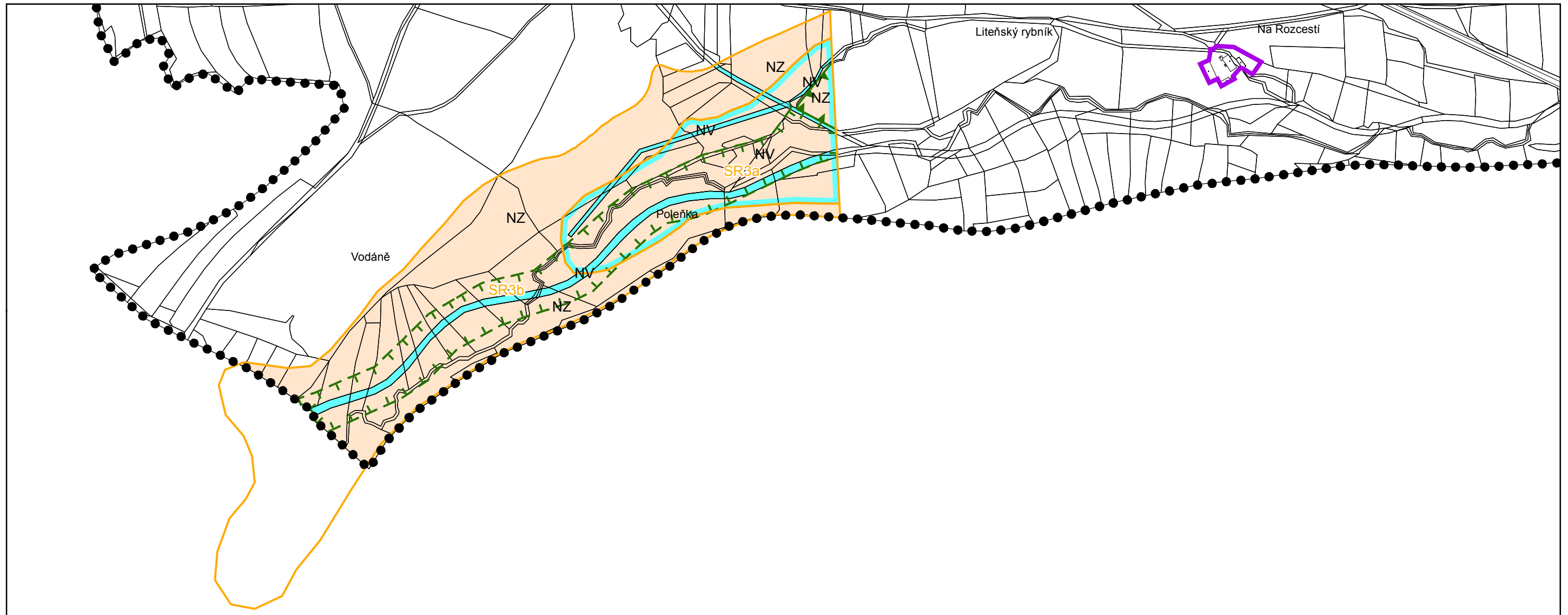
c) Datum nabytí účinnosti poslední změny:

d) Údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele:
MěÚ Klatovy, odbor výstavby a územního plánování
Jméno a příjmení: Ing. Pavel Boublík
Funkce: vedoucí odboru
Podpis:
Otisk úředního razítka:

ÚZEMNÍ PLÁN CHUDENICE - ZMĚNA Č. 1

A2b) Hlavní výkres - urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny - c

1 : 5 000



●●●● hranice území obce

— hranice zastavěného území k 31.12.2017

RS2a plochy územních rezerv

ÚSES

regionální biocentrum

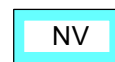
lokální biokoridor

stabilizované
plochy

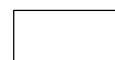
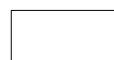
plochy
změn

územní
rezervy

Plochy s rozdílným způsobem využití



NV vodní plochy



NZ zemědělské plochy

M. Č. Slatina

plochy územních rezerv

SR3a - NV vodní zdrž - vodní plocha

SR3b - NZ vodní zdrž - retenční plocha

Záznam o účinnosti

a) Označení správního orgánu, který změnu ÚP č. 1 vydal:

Zastupitelstvo městyse Chudenice

b) Pořadové číslo poslední změny: 1

c) Datum nabytí účinnosti poslední změny:

d) Údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele:

MěÚ Klatovy, odbor výstavby a územního plánování

Jméno a příjmení: Ing. Pavel Boublík

Funkce: vedoucí odboru

Podpis:

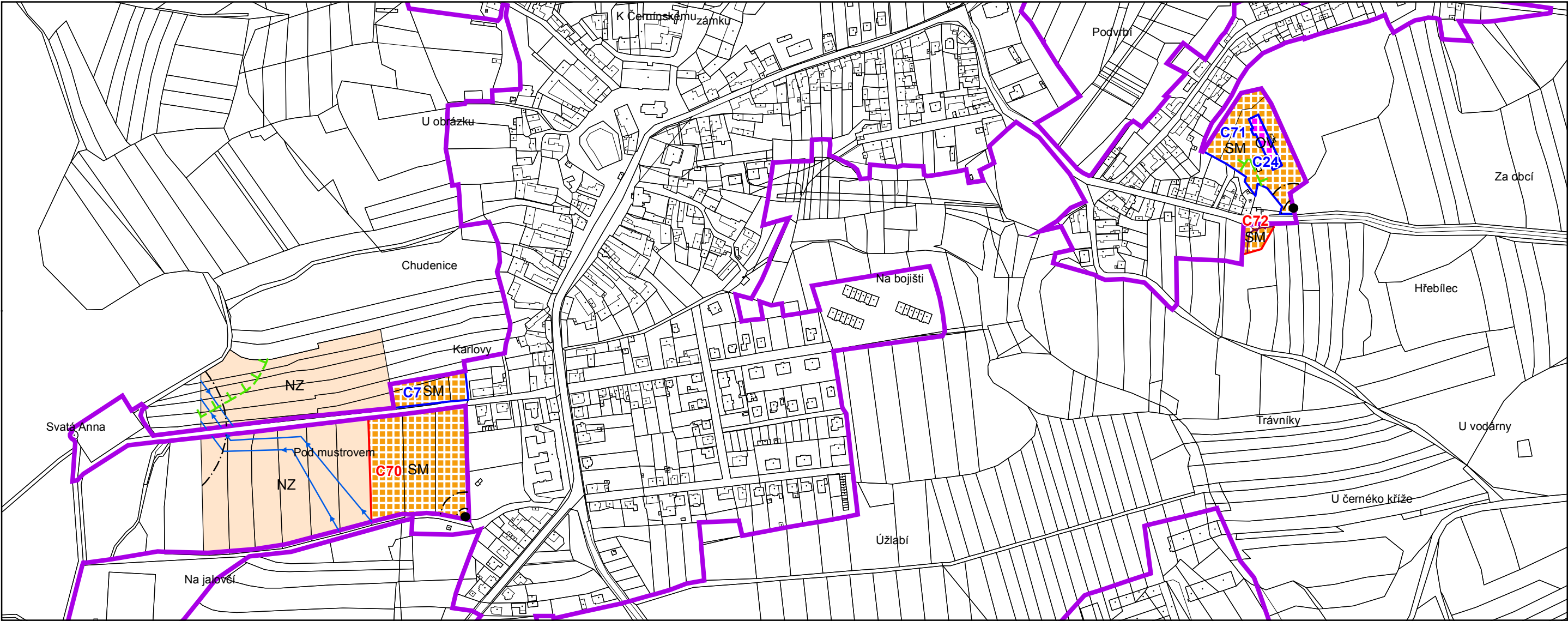
Otisk úředního razítka:

ODŮVODNĚNÍ ÚP CHUDENICE - ZMĚNA Č. 1

B2b) Koordinační výkres - a

1 : 5 000

S



- hranice území obce
- hranice zastavěného území k 31.12.2017
- C70

zastavitelné plochy
- C71

plochy přestavby
- stabilizované plochy

plochy změn

územní rezervy
- trafostanice
- vodovod
- kabelové vedení
- ochranné pásmo
- TTTT

ochranný režim lesa

M. Č. Chudenice
zastavitelné plochy
C70 - SM smíšené obytné maloměstské
C72 - SM smíšené obytné maloměstské

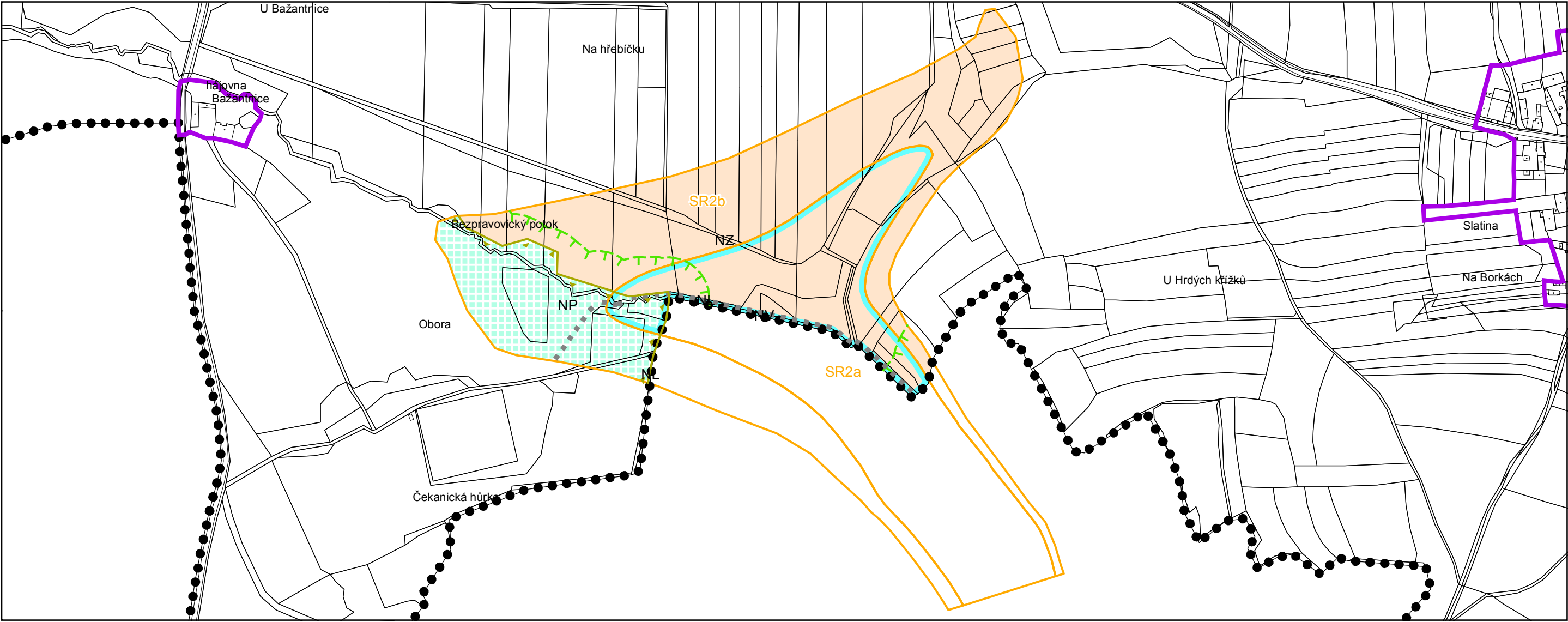
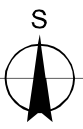
plochy přestavby
C7 - SM smíšené obytné maloměstské
C24 - OV občanské vybavenosti
C71 - SM smíšené obytné maloměstské

Plochy s rozdílným způsobem využití		
	SM	SM smíšené obytné maloměstské
	OV	OV občanského vybavení
NZ		NZ zemědělské plochy

ODŮVODNĚNÍ ÚP CHUDENICE - ZMĚNA Č. 1

B2b) Koordinační výkres - b

1 : 5 000



- hranice území obce
- hranice zastavěného území k 31.12.2017
- RS2a plochy územních rezerv
- krajinná památková zóna
- TTTTT ochranný režim lesa
- přírodní památka

M. Č. Slatina
plochy územních rezerv
SR2a - NV vodní zdrž - vodní plocha
SR2b - NZ vodní zdrž - retenční plocha

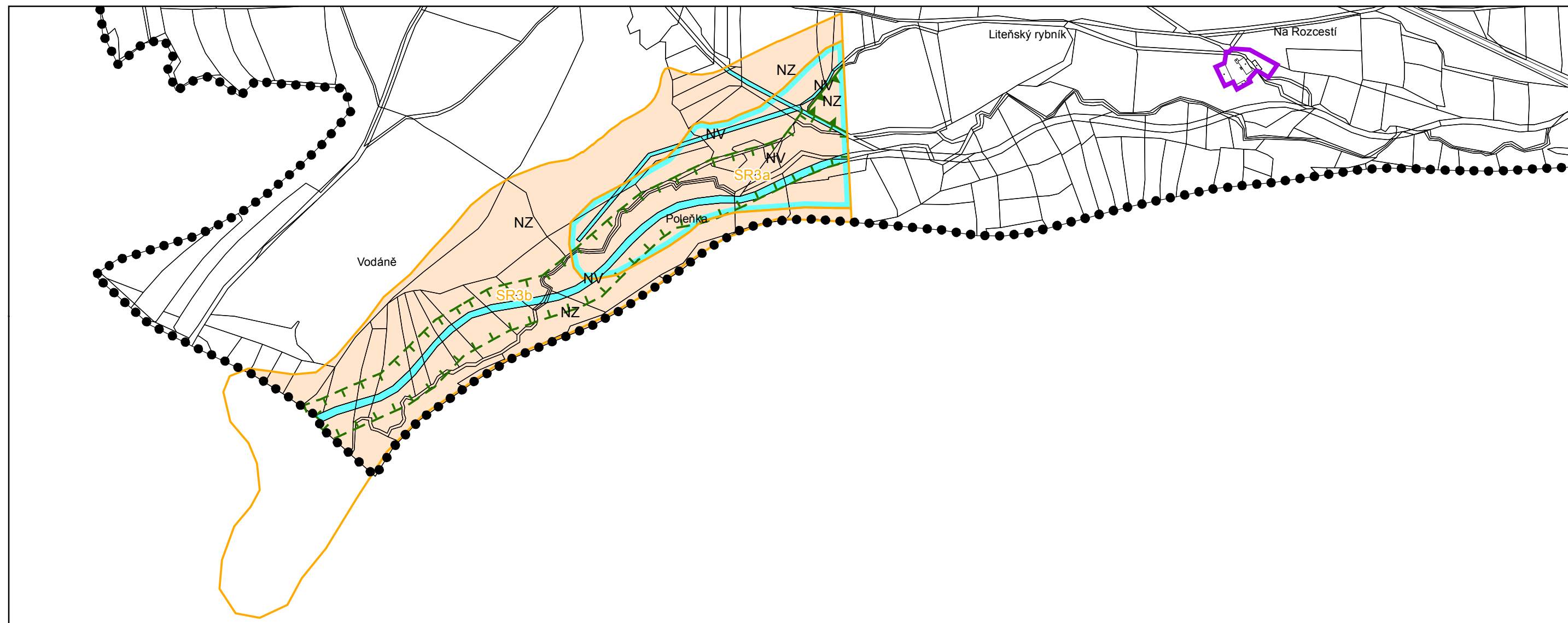
Plochy s rozdílným způsobem využití		
stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy
NV		NV
NL		
NZ		
	NP	

NV vodní plochy
NL lesní plochy
NZ zemědělské plochy
NP přírodní plochy

ODŮVODNĚNÍ ÚP CHUDENICE - ZMĚNA Č. 1

B2b) Koordinační výkres - c

1 : 5 000



●●●● hranice území obce

— hranice zastavěného území k 31.12.2017

RS2a plochy územních rezerv

ÚSES

regionální biocentrum

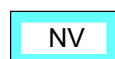
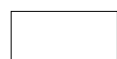
lokální biokoridor

stabilizované
plochy

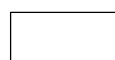
plochy
změn

územní
rezervy

**Plochy s rozdílným
způsobem využití**



NV vodní plochy



NZ zemědělské plochy

M. Č. Slatina

plochy územních rezerv

SR3a - NV vodní zdrž - vodní plocha

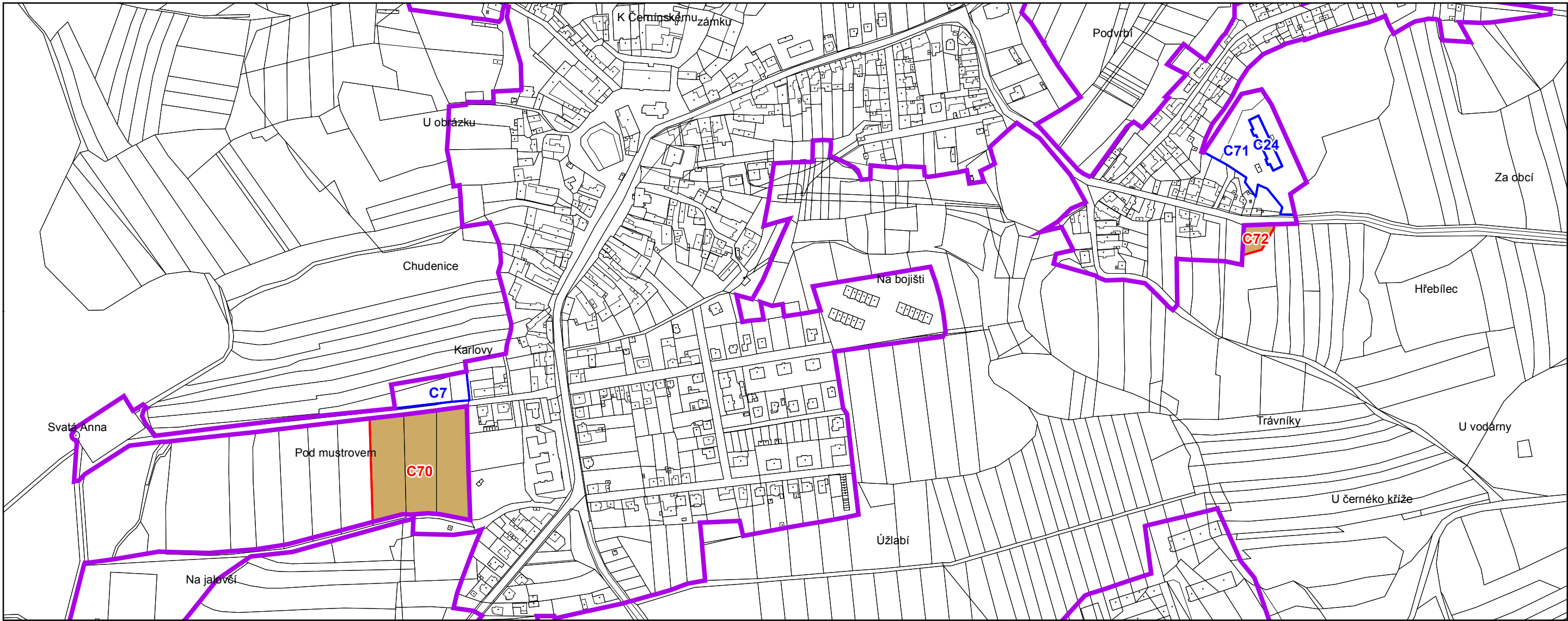
SR3b - NZ vodní zdrž - retenční plocha

ODŮVODNĚNÍ ÚP CHUDENICE - ZMĚNA Č. 1

B2c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - a

1 : 5 000

S



M. Č. Chudenice
zastavitelné plochy
C70 - SM smíšené obytné maloměstské
C72 - SM smíšené obytné maloměstské

plochy přestavby
C7 - SM smíšené obytné maloměstské
C24 - OV občanské vybavenosti
C71 - SM smíšené obytné maloměstské

●●●●● hranice území obce

— hranice zastavěného území k 31.12.2017

C70 zastavitelné plochy

C71 plochy přestavby

předpokládané zábory půdního fondu

orná půda