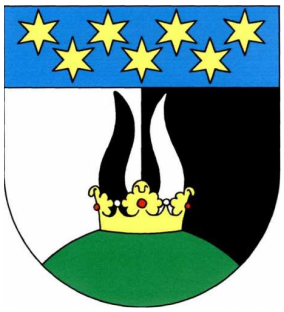
CHLUMČANY

Obytná zóna Hradčany I.



I.
ÚZEMNÍ STUDIE

Záznam o vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti

Datum vložení dat o ÚS do evidence:	…
Pořizovatel: Jméno a příjmení: Funkce:	Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování Denisa Hocmannová Osoba splňující kvalifikační požadavky podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu Referent odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice
Podpis *(oprávněná úřední osoba pořizovatele):*	Otisk úředního razítka:

Doplňující údaje

Obec	Chlumčany
Starosta	Jiří Kučera
Místostarosta	Jiří Šebek
Tajemník ObÚ Chlumčany	Ing. Petr Brandl
ORP	Městský úřad Přeštice
Úřad územního plánování	Odbor výstavby a ÚP
NOÚP	Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje
Projektant	Ing. arch. Oldřich Fára, autorizovaný architekt ČKA číslo autorizace ČKA 00459

OBSAH:

1. TEXTOVÁ ČÁST 3
a) Vymezení řešeného území 3
b) Základní podmínky pro vymezení a využití pozemků 3
c) Základní podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury 4
Dopravní infrastruktura 5
Technická infrastruktura – Vodní hospodářství 5
Technická infrastruktura – Energetika - Plynovody 5
Technická infrastruktura – Energetika – Zásobování el. energií a spoje 5
Odpadové hospodářství 5
Veřejná prostranství 5
Občanské vybavení 6
d) Druh a účel umísťovaných staveb 6
e) Základní podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury 7
f) Základní podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu 9
g) Grafické přílohy 10

2. GRAFICKÁ ČÁST .....
a) Výkres širších vztahů .....
b) Výkres komplexního řešení .....
c) Výkres veřejné dopravní infrastruktury .....
d) Výkres veřejně technické infrastruktury .....

1. TEXTOVÁ ČÁST

- Obec Chlumčany má pro své správní území, včetně sídla Hradčany, vydanou územně plánovací dokumentaci – Územní plán Chlumčany (dále jen „ÚP"), vydaný dne 15.12.2016 s účinností od 1.1.2017
- Dne 22.8.2016, pod č.j. 927/2016, požádala Obec Chlumčany o pořízení územní studie z vlastního podnětu Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování, který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon".
- Úřad územního plánování zpracoval návrh zadání ÚS, který byl v souladu s dříve platnou ÚPD.
- Protože v období zpracování návrhu ÚS probíhal proces pořízení nového ÚP, ve kterém došlo v jeho závěrečné fázi k úpravě, požádala Obec Chlumčany dne 17.1.2017 o aktualizaci zadání tak, aby zadání ÚS bylo v souladu s novým ÚP.
- I. Územní studie obsahuje:
  - 1. Textová část s počtem **14** listů A4 včetně grafických příloh
  - 2. Grafická část, jejíž součástí jsou tyto výkresy:
  - a) Výkres širších vztahů (4 x A4)
  - b) Výkres komplexního řešení (4 x A4)
  - c) Výkres veřejné dopravní infrastruktury (4 x A4)
  - d) Výkres veřejné technické infrastruktury (4 x A4)

a) Vymezení řešeného území

- V územní studii jsou zohledněny širší vazby v území a je řešena:
  - část stabilizované plochy VP – Plochy veřejných prostranství v rozsahu zastavěného území navazující na významné veřejné prostranství návsi v Hradčanech
  - plocha přestavby P306 – Veřejné prostranství s MK Hradčany I. v rozsahu zastavěného území, která je ve vydaném ÚP určená pro VP – Plochy veřejných prostranství
  - zastavitelná plocha Z051 – Obytná zóna Hradčany I., která je ve vydaném ÚP Chlumčany určená pro B(v) – Plochy bydlení v obytných domech - venkovské.
- Na řešené území navazuje koridor K974 – Koridor ÚK s turistickou pěší a cyklistickou trasou Hradčany v rámci plochy SN – Plochy smíšené nezastavěného území.
- Řešená plocha se nachází v Hradčanech na katastrálním území Chlumčany u Přeštic při hranici k.ú. Lišice u Dolní Lukavice.
- Řešené území se nachází v urbanistickém sektoru II. Hradčany dle ÚP.
- Řešené území je vymezeno jižní až východní hranicí zastavěného území, plochy přestavby a zastavitelné plochy u ČOV v jižní části Hradčan na výškové úrovni přibližně 426,00 až 444,00 mnm.
- Řešené území je vymezeno a zakresleno v grafické části územní studie.

b) Základní podmínky pro vymezení a využití pozemků

- Územní studie (dále ÚS) zpřesňuje a zpodrobňuje řešení vymezeného území dle ÚP Chlumčany v rámci dotčených ploch:
  - VP – Plochy veřejných prostranství
  - B(v) – Plochy bydlení v obytných domech – Venkovské

- ÚS zpřesňuje a zpodrobňuje řešení rozvojových ploch:
  - P306 – Veřejné prostranství s MK Hradčany I.
  - Z051 – Obytná zóna Hradčany I.
- Řešené území se v ÚS člení na veřejná prostranství a ostatní plochy, které zahrnují:
  - Pozemky veřejných prostranství s komunikacemi – VP(k)
  - Pozemky veřejných prostranství s komunikacemi a sídelní zelení ochrannou a clonící – VP(kz)
  - Pozemky rodinných domů venkovského typu – B(v)
  - Pozemky sídelní zeleně doprovodné – Z(d)

- Veřejná prostranství a ostatní plochy respektive soubory pozemků s označením dle ÚP/ÚS jsou vymezeny v grafické části ÚS ve výkresu I.2.b) Výkres komplexního řešení.

- Další dělení a scelování pozemků vymezených pro výstavbu RD venkovského typu v rámci řešeného území není přípustné.
- Další dělení a scelování pozemků vymezených pro veřejné prostranství, tj. VP(k), VP(kz) a Z(d), v rámci řešeného území je přípustné.
- Pro další dělení a scelování pozemků je potřebné dodržet podmínky:
  - účel, pro který má být dělení nebo scelování pozemků provedeno, musí odpovídat podmínkám způsobu využití vymezených ploch a nesmí být v rozporu s požadavky na ochranu veřejných zájmů

- Popis umisťovaných staveb včetně jejich možného druhu a účelu včetně definice vybraných pojmů pro potřeby územní studie je obsahem kapitoly d) Druh a účel umisťovaných staveb.
- Ostatní požadavky na umístění staveb jsou obsahem kapitoly e) Základní podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany hodnot v území, zejména ochrany krajinného rázu a kapitoly f) Základní podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

- V ÚS jsou stanoveny základní podmínky pro využití pozemků na veřejných prostranstvích a ostatních plochách:

Veřejná prostranství:

- **Pozemky veřejných prostranství s komunikacemi.**
  - Pozemky, které slouží výhradně jako veřejné

prostranství, na které lze umisťovat pouze stavby a opatření sloužící pro veřejnou potřebu a to zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně připojeni sousedních nemovitostí, související inženýrské stavby a sadové úpravy.

- VP/VP(k)1 a VP/VP(k)2

– Pozemky stávajícího veřejného prostranství v jižní části Hradčan navazující na významné veřejné prostranství návsi s úpravou komunikace a umístěním veřejné technické infrastruktury včetně připojení sousedních pozemků.
– Zbytková část pozemků VPR označená v ÚS VP(k)2 tvoří přechod mezi rekonstruovanou částí ulice, která je součástí předchozí PD, a budoucí úpravou urbanisticky hodnotné jižní části návsi.

- **Pozemky veřejných prostranství s komunikacemi a sídelní zelení ochrannou a clonící**

– Pozemky, které slouží výhradně jako veřejné prostranství, na které lze umisťovat pouze stavby a opatření sloužící pro veřejnou potřebu a to zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně připojeni sousedních nemovitostí, související inženýrské stavby s důrazem na sadové úpravy s ochrannou a clonící zelení.

- VP/VP(kz)

– Pozemky pro úpravu komunikace a umístění veřejné technické infrastruktury včetně připojení sousedních pozemků v bezprostředním okolí místní ČOV Hradčany na straně převládajících větrů s přímou vazbou na lesní krajinnou zeleň, které bude celé sadově upraveno tak, aby byl vytvořen pás vzrostlé sídelní zeleně.

Ostatní plochy:

- **Pozemky rodinných domů venkovského typu**
- Pozemky na zastavitelné ploše, které slouží pro bydlení v rodinných domech venkovského typu včetně souvisejících staveb.
- Na těchto pozemcích se nepředpokládá vzhledem ke specifickému charakteru území umístění nových bytových domů nebo nových samostatných staveb pro ubytování, kolektivní hromadnou rekreaci, prodej, stravování, výrobní a nevýrobní služby včetně skladů.

- B(v)/B(v)1

– Oddělené pozemky č. 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1233/5, 1233/6, 1233/7, 1233/8, 1233/9, 1233/10, 1233/11 a 1233/12 pro umístění rodinných domů venkovského typu (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 a 11) při jižní straně ulice k ČOV v Hradčanech.
– Doporučeno je zachovat dočasný volný koridor šířky 3,5 m na vnitřní jižní straně oddělených pozemků alespoň po dobu výstavby nebo trvalý volný koridor šířky 6,5 na p.p.č. 1821 (k.ú. Lišice u Dolní Lukavice) podél vnější jižní hranice oddělených pozemků pro zajištění přístupu k odděleným pozemkům.
– Doporučení na zajištění výše uvedených koridorů však váže na dohodu s budoucími a stávajícími vlastníky dotčených pozemků.
- Návrh parcelace vychází z předchozího geometrického plánu, který je v ÚS respektován s výjimkami, ve kterých je potřebné provést ve smyslu ÚS následující úpravy:

– Rozšíření odděleného pozemku 1233/1 na úkor odděleného pozemku 1233/2 s min. volnou šířkou 3,5 m a respektováním zalomení hranice na šířku 6.5 m v severní části pozemku s ohledem na neoplocenou část pozemku RD čp. 118.
– Rozšíření odděleného pozemku 1233/11 na úkor odděleného pozemku 1233/12 s ohledem na doporučený volný koridor (viz výše) s min. volnou šířkou 3,5 m se zalomením hranice dotčených pozemků.

- Výše uvedené úpravy parcelace dle původního geometrického plánu jsou zakresleny v grafické části ÚS ve výkresu I.2.b) Výkres komplexního řešení.
- Oddělené pozemky 1233/10, 1233/11 a 1233/12 pro výstavbu RD (10, 11 a 12) jsou dotčeny pásmem 50 m od okraje lesa a jsou v rozsahu uvedeného pásma zastavitelné podmíněně při respektování minimální vzdálenosti nové stavby RD, garáže apod. 30 m od okraje lesa.

- B(v)/B(v)2

– Neoplocená část sousedního pozemku p.č. 1162 se stávajícím rodinným domem venkovského typu čp. 118 na p.p.č. 1037 s tím, že část dotčeného pozemku může být po dohodě s jeho vlastníkem součástí navržených sadových úprav v rámci pozemků se sídelní zelení doprovodnou na odděleném a upraveném pozemku 1233/1 dle ÚS včetně odvodnění záchytného příkopu nad uvedeným domem.

- **Pozemky se sídelní zelení doprovodnou**
- Pozemky nezastavitelné, které slouží pro zachování volného koridoru se sídelní zelení doprovodnou.

- B(v)/Z(d)

– Bude zajištěn volný koridor na odděleném pozemku 1233/1 v šířce min. 3,5 m podél západní hranice odděleného pozemku č. 1233/2.
– Oddělený pozemek 1233/1 dle ÚS podél východní hranice stávajícího pozemku p.č. 1162, který bude sadově upraven s rigolem pro odvodnění záchytného příkopu nad RD čp. 118 s tím, že jiné technicky vhodné řešení odvodnění včetně možnosti zatrubnění není vyloučeno.

c) Základní podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

- Dopravní i technická obsluha území a dílčích pozemků bude zajištěna v rozsahu vymezených ploch veřejných prostranství.

- Řešení veřejné infrastruktury v ÚS vystihuje základní koncepci s tím, že konkrétní technické řešení může být zpřesněno v projektové dokumentaci.

Dopravní infrastruktura

- Základní komunikační systém řešeného území je tvořen místní obslužnou komunikací v ulici k čistírně, která je zokruhována přes náves a novou komunikací podél lesa ve východní části Hradčan.
- Jedná se o místní obslužnou komunikaci dvoupruhovou obousměrnou s oboustranným nebo jednostranným chodníkem v přidruženém dopravním prostoru.
- Základní komunikační systém doplňuje účelová komunikace navazující na uvedenou místní obslužnou komunikaci u ČOV s integrovanou turistickou pěší a cyklistickou trasou ve směru do Lišic a Snopoušov mimo řešené území a území obce Chlumčany.
- Přístup na oddělené pozemky je zajištěn z výše uvedených komunikací samostatnými nebo sdruženými vjezdy.
- Na trase komunikací mohou být vybudovány zpomalovací prvky.
- Případné jiné řešení uvedené místní obslužné komunikace jako MK D1 – Obytná zóna není v ÚS vyloučeno a může být prověřeno v následné PD dle územně technických podmínek s tím, že závazné je vymezení a účel veřejných prostranství dle podmínek v ÚS.
- Šířkové parametry veřejných prostranství a komunikací jsou uvedeny v grafické části ÚS I.2.d) Výkres veřejné dopravní infrastruktury.

Technická infrastruktura – Vodní hospodářství

Vodovod:

- Řešené území je z hlediska zásobování pitnou vodou a z hlediska protipožární ochrany plně pokryto stávajícím zokruhovaným vodovodním řadem s požárními hydranty.

Kanalizace:

- Odkanalizování řešeného území je plně zajištěno prostřednictvím stávající dešťové a splaškové kanalizace se zaústěním do ČOV Hradčany a dále kanalizačním výtlakem na k.ú. Lišice u Dolní Lukavice mimo řešené území.
- Doplněno bude odvedení dešťových vod z veřejných prostranství s komunikací s připojením na stávající kanalizaci a částečně se vsakováním dle územně technických možností a na podkladě předchozí nebo upravené PD.

Technická infrastruktura – Energetika - Plynovody

Plynovod:

- Zásobování předmětné lokality zemním plynem je plně pokryto stávajícím STL plynovodem z RS Dolní Lukavice mimo řešené území.

Technická infrastruktura – Energetika – Zásobování el. energií a spoje

El. vedení VN 22 kV a DTS

- Pro napájení řešeného území bude využita stávající DTS umístěná západně mimo jeho hranici.

Distribuční rozvod NN

- V řešeném území je stávající distribuční rozvod NN nadzemním vedením a podél severní hranice oddělených pozemků zemním kabelem včetně přípojných skříní (PS).
- Doporučeno je v rámci řešeného území uložení všech stávajících nadzemních el. rozvodů NN do zemních kabelů.

Veřejné osvětlení (VO)

- Pro VO bude doplněna síť veřejného osvětlení podél jižní strany místní obslužné komunikace s chodníkem k čistírně.
- Doporučeno je v rámci řešeného území uložení všech stávajících nadzemních el. rozvodů VO do zemních kabelů.

Rozvod kabelů Telefonica O2

- Provede se doplnění rozvodu kabelů s připojením nových RD podél jižní strany místní obslužné komunikace s chodníkem k čistírně.
- Konkrétní technické řešení bude zpřesněno v následné PD.

Odpadové hospodářství

- Na každém jednotlivém pozemku určeném pro výstavbu rodinného domu venkovského typu bude určeno stálé nebo dočasné (v době svozu odpadu) stanoviště sběrných nádob komunálního odpadu (100l) na hranici pozemku při veřejném prostranství s místní komunikací.
- Na vybraném místě veřejného prostranství u čistírny je učeno stálé stanoviště kontejnerů pro sběr tříděného komunálního odpadu nebo dočasné pro občasný sběr biologického odpadu ze zahrad apod. objemu 1100 l s variantou zachování nebo úpravy stávajícího stanoviště sběru TKO v závislosti na územně technických podmínkách při realizaci místní komunikace dle PD.
- Na vhodných veřejných prostranstvích mohou být dle konkrétní potřeby umístěny odpadkové koše.
- V rámci řešeného území bude vznikat pouze běžný komunální odpad.
- Sběr nebezpečného odpadu, který může vznikat v domácnostech, bude zajištěn v rámci odpadového hospodářství obce.

Veřejná prostranství a sídelní zeleň

Veřejná prostranství

- Součástí řešeného území jsou veřejná prostranství s komunikacemi v ulici navazující na významné veřejné prostranství návsi ve směru k čistírně s navazujícími a integrovanými plochami sídelní zeleně.

- Potřebná plocha veřejných prostranství s pobytovými plochami je v přímé návaznosti na řešené území zajištěna existencí tzv. odpočivné plochy se sportovním zařízením Hradčany s otevřenými maloplošnými hřišti s převahou odpočivných ploch se sídelní zelení ve formě parku dle ÚP (lokalita P221).
- Na plochách veřejných prostranství budou provedeny sadové úpravy přiměřeně prostorovým parametrům a významu konkrétního prostranství.

Sídelní zeleň

- V ÚS je řešena prostorová koncepce sídelní zeleně především na veřejných prostranstvích.
- Je zdůrazněna významná role stávající i nově navrhované zeleně jak na veřejných prostranstvích, tak na ostatních pozemcích, která je důležitá z hlediska celkového obrazu řešeného území a panoramatu této části obce v pohledech od jihu a její zapojení do systému zeleně okolní volné krajiny.
- Z hlediska prostorového uspořádání sídelní zeleně je nejvýznamnější:

– koncepce sadových úprav veřejných prostranství ve formě veřejné sídelní zeleně uliční s funkcí ochrannou a clonící zejména ve vztahu k ČOV Hradčany a s návazností na zeleň krajinnou včetně lesních porostů
– stromy jako součást clonící zeleně v liniovém uspořádání při jižní hranici oddělených pozemků č. 1233/2 až 1233/12

Občanské vybavení

- V řešeném území je možné umístit pouze související občanské vybavení zejména prodej a nevýrobní služby integrované do obytného objektu v souladu s podmínkami v ostatních částech ÚS.
- Pozemky pro nové samostatné stavby občanského vybavení se nevymezují.
- Umístění integrovaného občanského vybavení v rodinném domě venkovského typu nesmí mít negativní vliv na pohodu bydlení v řešeném území.
- Umístění integrovaného občanského vybavení nesmí způsobit nepřiměřené navýšení nároků na parkování nebo odstavení vozidel oproti obvyklým nárokům na počty stání uvažovaným v předmětném území.
- Umístění integrovaného občanského vybavení nesmí vyvolat nepřiměřené nároky na nákladní dopravu, které by mohly mít negativní vliv na pohodu bydlení v řešeném území.
- K integrovanému občanskému vybavení musí být zajištěn bezbariérový přístup.
- Případné integrované občanské vybavení v nových rodinných domech venkovského typu by mělo mít charakter maloobchodního prodeje nebo služeb nevýrobních sloužících převážně pro obyvatele zóny jako jsou například: drobný prodej ve formě butiku, ateliéry a kanceláře včetně objednávkových služeb, služby ve formě sběrny a provádění drobných oprav (výroba klíčů, opravy oděvů, bot apod.), holičství, kadeřnictví a kosmetické služby apod.
- Integrace občanského vybavení charakteru výrobních služeb v nových rodinných domech venkovského typu není vhodná.

- **Textová část územní studie dle druhu a účelu umisťovaných staveb kromě staveb veřejné infrastruktury obsahuje požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb včetně vymezení základních limitů hlavních staveb v řešeném území:**

– Druh a účel umisťovaných staveb
– Základní podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury
– Základní podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

d) Druh a účel umísťovaných staveb

- Na vymezených pozemcích v řešeném území je možné dle podmínek v ÚS umístit:

– Pozemní stavby
– Dopravní stavby
– Inženýrské stavby
– Ostatní stavby

- Pozemní stavby:

– Stavby rodinných domů venkovského typu

- Dopravní stavby:

– Komunikace pro pěší, cyklisty a motorová vozidla na veřejných prostranstvích včetně parkovacích a odstavných stání pro osobní motorová vozidla a sadových úprav

- Inženýrské stavby:

– Stavby technické infrastruktury a to zejména vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody VN, NN a veřejné osvětlení, sdělovací kabely včetně souvisejících staveb, objektů a zařízení
– Ostatní související stavby, terénní úpravy, záchytné příkopy, sadové úpravy, opěrné zdi, propustky, studny, vrty, apod.

- Ostatní stavby:

– Stavby související se stavbou rodinného domu venkovského typu nebo doplňkové jako jsou například samostatně stojící garáže, přístřešky, kolny, sklady zahradního náčiní a výpěstků, oplocení apod.
– Stavby a jiné objekty související s využitím veřejných prostranství a doplňkové jako jsou například stanoviště kontejnerů na sběr komunálního odpadu a další prvky veřejného parteru, mobiliář pro relaxaci a pobyt dospělých a dětí, zeleň nízká a vysoká i parkově upravená ve skupinách i stromořadích, dětské koutky s vybavením přiměřeným jejich velikosti a poslání v rámci řešeného území a charakteru pozemku, na kterém jsou umisťovány.

- Dočasné stavby nebudou na pozemcích řešeného území umisťovány.

- Může se jednat pouze o objekty a zařízení staveniště v nutném rozsahu po dobu výstavby.

- Stavby pro reklamu nebudou na pozemcích ani objektech v rámci řešeného území umisťovány.

- Stavby rodinných domů venkovského typu jsou pro účely ÚS ve smyslu vydaného ÚP stavby pro bydlení s odpovídajícím hospodářským zázemím včetně užitkových zahrad a sadů s možností chovu zvířectva ale pouze v takovém rozsahu a formě, aby případnými negativními vlivy nebyly zasaženy sousední plochy určené pro rozdílný způsob využití ani sousední nemovitosti

- Rodinné domy venkovského typu slouží trvalému rodinnému bydlení se zahradou s jedním nebo dvěma nadzemními podlažími dle umístění a podmínek ÚS v řešeném území s možným hospodářským zázemím.
- Rodinné domy venkovského typu jsou objekty přizpůsobené zachované tradiční vesnické zástavbě v historické části Hradčan s převahou staveb s krovem a se sklonitým sedlovým zastřešením v kompaktním i rozvolněném uspořádání zástavby.
- Rodinné domy venkovského typu budou mít plošný rozsah, objemové parametry a formu slučitelnou s převažujícím využitím řešeného území pro bydlení, dle podmínek v ostatních částech ÚS.
- Předpokládaný plošný rozsah, objemové parametry a možná forma zástavby je zapracovaná v grafické části ÚS.
- Rodinné domy venkovského typu na nově oddělených pozemcích mohou být samostatně stojící na pozemku (solitérní) nebo řešeny jako dvojdomy.
- Skupinová zástavba ve formě řadové, řetězové nebo kobercové zástavby (atriové) není na nově oddělených pozemcích dle ÚS v daném území vzhledem k jeho charakteru vhodná.

Garáže, parkovací a odstavná stání
- Na vlastním pozemku každého rodinného domu venkovského typu bude zajištěna dostatečná kapacita odstavných a parkovacích stání pro osobní auta včetně vlastní garáže.
- Garáž může být vestavěná, přistavěná nebo samostatně stojící avšak vždy uvnitř území vymezeném stavební čárou.
- Úprava zastřešení a stavebně technické řešení přistavěné nebo samostatně stojící garáže bude vhodně přizpůsobeno stavbě hlavní, tj rodinnému domu venkovského typu.
- Kromě stavby hlavní a garáže je umístění dalšího doplňkového objektu možné.
- Může se jednat o přístřešky, sklad zahradního náčiní, sklad zahradních výpěstků, kolny, skleníky, bazény apod., které nebudou včetně zastřešení v žádném místě svého půdorysného obvodu vyšší než 5 m (měřeno od rostlého terénu).
- Úprava zastřešení a stavebně technické řešení těchto doplňkových objektů bude vhodně přizpůsobeno stavbě hlavní.
- Umístění doplňkových objektů nesmí ohrozit zájmy veřejné ani nesmí žádným způsobem omezovat využití sousedních pozemků.
- Doplňkové objekty nebudou situovány přímo na vnější hranici vlastního pozemku nebo v její těsné blízkosti ve vztahu k veřejnému prostranství.

e) Základní podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury

- Pro umístění a prostorové uspořádání pozemních staveb na vymezených pozemcích jsou stanoveny:
  - Uliční čára
  - Stavební čára
  - Plocha doporučená pro umístění nových staveb
  - Odstupy staveb
  - Umístění oplocení a předzahrady
  - Intenzita využití pozemku (IVP)
  - Výšková regulace zástavby (VRZ)
  - Tvar střechy, sklon střešních rovin a převládající orientace hřebene střech
  - Ostatní podmínky a požadavky

- Výjimky oproti uvedeným požadavkům zejména na podkladě výrazně kvalitního architektonického návrhu zpracovaného autorizovaným architektem jsou možné po odborném posouzení řádně a kompletně doložené PD.

Uliční čára
- V řešeném území se vymezuje jako hranice mezi veřejným prostranstvím a ostatními pozemky nebo jejich souborem.
- V grafické části ÚS je znázorněna jako hranice veřejných prostranství a ostatních ploch

Stavební čára
- V řešeném území se vymezuje:
  - Stavební čára volná
- Stavební čára volná je hranice vymezená v grafické části ÚS, uvnitř které musí být umístěny všechny stavby rodinných domů venkovského typu včetně jejich stavebních úprav (např. přístavby), a vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku nebo souboru pozemků, na kterých může zástavba libovolně ustupovat nebo na ní může být umístěna.
- Na oddělených pozemcích 1233/10, 1233/11 a 1233/12 bude zároveň respektovaná podmínka, že stavba RD (09, 10 a 11), garáže apod. může být vzdálena nejméně 30 m od okraje lesa.
- Vymezením stavební čáry a prostorových podmínek (profil VRZ) však není vyloučena možnost bližšího umístění výše uvedených staveb v případě změny podmínek v území (změna charakteru a hospodaření v lese nebo jiné stanovení podmínek ze strany

příslušného DO na podkladě konkrétního řešení nových staveb na uvedených pozemcích).
- V grafické části ÚS je stavební čára vymezena s okótováním od uliční čáry nebo hranice pozemku apod.

Plocha doporučená pro umístění nových staveb
- V grafické části ÚS je zakreslena plocha doporučená pro umístění domu venkovského typu včetně orientačního půdorysného obvodu stavby na vybraných pozemcích.
- Uvedený zákres má sloužit pouze jako inspirace pro možné urbanisticko architektonické uspořádání zástavby.

Odstupy staveb
- Odstupové vzdálenosti jsou dány stanovením uliční a stavební čáry s tím, že mezi stavbami rodinných domů venkovského typu navzájem musí být dodrženy minimální odstupové vzdálenosti 7 m.
- Odstupová vzdálenost mezi novou stavbou rodinného domu venkovského typu a hranicí sousední parcely nebude menší než 2 m.
- V případě, že spolu sousedí samostatné nebo přistavěné garáže může být jejich vzájemný odstup snížen na 4m.

Umístění oplocení a předzahrady

Umístění oplocení
- Umístění oplocení se předpokládá na hranicích jednotlivých pozemků a ve vztahu k veřejnému prostranství na tzv. uliční čáře, tj hranici vlastního pozemku a pozemku veřejného prostranství s tím, že je možné ustoupit s oplocením na vlastní pozemek zejména v místech vstupů a vjezdů do garáže.

Oplocení
- V řešeném území budou preferovány průhledné ploty se svislou tyčovou výplní jednotlivých polí v kombinaci s živými ploty z odolné, pokud možno stálezelené zeleně.
- V případě užití stavebně náročnějšího oplocení na vnějším obvodu orientovaném k veřejným prostranstvím, musí být architektonickému návrhu oplocení věnována zvýšená pozornost a jeho řešení doloženo v příslušné projektové dokumentaci (PD).
- Oplocení, které je na hranici s veřejným prostranstvím, by mělo být vysoké včetně podezdívky max. 1,50 m od upraveného terénu na straně veřejného prostranství.
- Oplocení může být součástí opěrných zdí s doporučeným kamenným obkladem na straně přilehlé k veřejnému prostranství.
- Výška oplocení vyšší než 1,50 m včetně podezdívky je možná zejména v následujících případech:
  - oplocení je součástí opěrné zdi
  - oplocení není na hranici s veřejným prostranstvím
  - vyšší oplocení neovlivní negativně využití vlastního ani sousedních pozemků při dodržení podmínek z hlediska denního osvětlení a oslunění
  - vyšší oplocení přispěje ke zvýšení standardu bydlení a zlepší využití pozemku pro pobyt obyvatel jak vlastního tak i sousedních pozemků zejména z hlediska pohody bydlení (optická nebo protihluková clona apod.).
- Stavebně technické řešení oplocení bude reagovat na v předstihu realizované přípojné skříně za účelem jejich architektonicky vhodné integrace do oplocení a zajištění pokud možno jeho jednotného vzhledu.

Předzahrady
- V řešeném území je možné realizovat předzahrady oplocené i neoplocené.
- Velikost předzahrad je určena šířkou pozemků a vzdáleností staveb od uliční čáry respektive stanovenou stavební čarou.
- Ozelenění vlastních předzahrad včetně vysazení stromů bude preferováno s tím, že stromy mohou být umístěny ve vzdálenosti min 3 m od uliční čáry, tj. hranice vlastního pozemku a veřejného prostranství.

Intenzita využití pozemku
- Intenzita využití pozemku (IVP) pro řešenou zastavitelnou plochu není ve vydaném ÚP závazně stanovena.
- Intenzita využití pozemku (IVP) je v ÚS stanovena pomocí tzv. koeficientu zastavění pozemku (KZP).
- KZP je podíl zastavěné plochy stavby (ZP), která je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb na pozemku, a plochy pozemku (PP) v %, tj. KZP=ZP/PPx100.
- Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají.
- U budov polootevřených, bez některých obvodových stěn, je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny.
- U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.
- Chodníky, přístupové cesty ani jiné zpevněné plochy bez obvodových konstrukcí nebo zastřešení se nezapočítávají.
- Pro pozemky oddělené v rámci zastavitelné plochy je KZP stanoven jednotně:
  - KZP = max. 30%
- Výše uvedené hodnoty KZP jsou doporučené a lze je překročit avšak při respektování stanovené stavební čáry a ostatních podmínek dle ÚS.

Výšková regulace zástavby (VRZ)
- Výšková regulace je v řešeném území jedním z nejvýznamnějších regulativů s ohledem na obraz této části sídla Hradčany a jeho panoramatu při pohledech z jihu.

- Výšková regulace zástavby (VRZ) je v řešené zastavitelné ploše dle ÚP omezena na jedno až dvě NP (nadzemní podlaží) + P (podkroví nebo podstřešní podlaží).
- Zpřesněná výšková regulace zástavby (VRZ) v ÚS vychází z podmínek v území (zvýšená ochrana krajinného rázu, svažitost, členění na pozemky, orientace parcel, podmínky oslunění a denního osvětlení) a je v řešené zastavitelné ploše omezena na jedno NP + P +S.
- Na pozemcích oddělených pro novou výstavbu v rámci plochy zastavitelné je možné umístit:

– stavby jednopodlažní přízemní (1NP = přízemí) s přípustným suterénem nebo technickým podlažím (+S) dle konkrétního stavebně technického řešení domu a místních podmínek s podkrovním nebo podstřešním podlažím (+P)

- Stavby jednopodlažní přízemní jsou pro potřeby územní studie stavby, které obsahují jedno plnohodnotné nadzemní podlaží (přízemí) s tím, že umístění suterénu nebo technického podlaží je možné zejména v případě vhodného stavebně technického řešení s tím, že v něm není vyloučeno případné umístění obytných místností.
- Podkrovní podlaží je pro účely ÚS definováno jako podlaží vestavěné do konstrukce krovu.
- Podstřešní podlaží je pro účely ÚS definováno jako podlaží pod šikmou střechou se sklonem větším než 3° až 5° od vodorovné roviny s tím, že v rámci území řešeném v ÚS se uplatňuje požadavek na sklon střechy min. 35° a max. 40°od vodorovné roviny (podrobněji viz následující textová část ÚS).

- Výšková regulace nové zástavby je vzhledem ke konfiguraci terénu podrobněji stanovena prostřednictvím tzv. profilu výškové regulace zástavby (VRZ).
- Schéma profilu VRZ je součástí grafické přílohy textové části ÚS.
- Profil VRZ s uvedenými hodnotami výšek platí v celé šířce odděleného pozemku v souladu se zákresem v grafické části ÚS ve výkresu I.2.b) Výkres komplexního řešení.
- Pro orientaci jsou v grafické části ÚS uvedeny přibližné nadmořské výšky (výškový systém Balt po vyrovnání) významných výškových bodů pro určení VRZ.

<u>Typ zastřešení, tvar střech, sklon střešních rovin a převládající orientace hřebene střech</u>

- V řešeném území jsou přípustné typy zastřešení:

– Sklonité (šikmé)

- Není vyloučeno využití kombinovaného zastřešení s tím, že nad částí přízemí, přistavěné garáže apod. může být ploché zastřešení zejména využité jako obytná terasa s doporučeným ozeleněním (zelená střecha).
- Není vyloučeno využití střech pro umístění slunečních kolektorů, fotovoltaických panelů aj. technických zařízení.
- Pro umístění takových zařízení je doporučeno:

– Na sklonité ploše střechy by taková zařízení neměla zabírat více než 50 % plochy příslušné střešní roviny
– Plocha, na které je takové zařízení umístěno by měla být v její dolní polovině v poloze odsazené od štítové fasády alespoň 1 – 2 m
– Přednostně by měly být využity plochy sklonitých střech na straně domu odvrácené od veřejného prostranství
– Při umisťování panelů na střechy domů orientovaných k jihu až jihozápadu bude prověřen a omezen odraz slunečních paprsků z důvodu možného oslňování okolí zejména dopravních koridorů.

- Ostatní technická zařízení umístěná na fasádě domů a jejich střechách musí působit nenápadně a jejich umístění musí být přizpůsobeno této podmínce se zohledněním jejich pozice ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství.
- Tvar sklonitého zastřešení může být v řešeném území:

– Sedlový

- Není vyloučeno využití polovalbového, valbového tvaru sklonitého zastřešení včetně jejich kombinace.
- Barva střešní krytiny sklonitých střech by měla být v odstínech červenohnědých. Jiné výrazně působící barvy střešní krytiny v pastelových barvách (černá, zelená, modrá, žlutá) není možné uvažovat.

- Sklonité zastřešení každého domu by mělo mít jednotný sklon střešních rovin.
- Sklon střešních rovin sklonité střechy nových staveb na oddělených pozemcích dle ÚS je stanoven na min. 35°a max. 40°od vodorovné roviny.

- Je požadovaná základní orientace hřebene střech rovnoběžně s osou komunikace v přilehlé ulici k čistírně.
- Tím není vyloučena kolmá orientace hřebene střech ale pouze při respektování ostatních prostorových podmínek dle ÚS včetně profilu VRZ.
- Štíty domů v případě kolmé orientace hřebene střechy by měly mít přijatelné měřítko, protože se předpokládá jejich výrazné působení zejména ve směru k jihu do volné krajiny.
- Případné negativní působení štítů je doporučeno eliminovat například následujícími úpravami:

– Řešení čelní štítové fasády s využitím rizalitu
– Doplnění střešní polovalbou nebo valbou
– Odpovídající barevné řešení štítové fasády včetně možnosti obkladu

- Základní tvarové možnosti sklonitého zastřešení a orientace hřebene střech nových RD jsou znázorněny v grafické části ÚS.

f) Základní podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

- Souhrnné řešení a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v rámci koncepce dopravní a technické infrastruktury je

popsáno v kapitole c) Základní podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

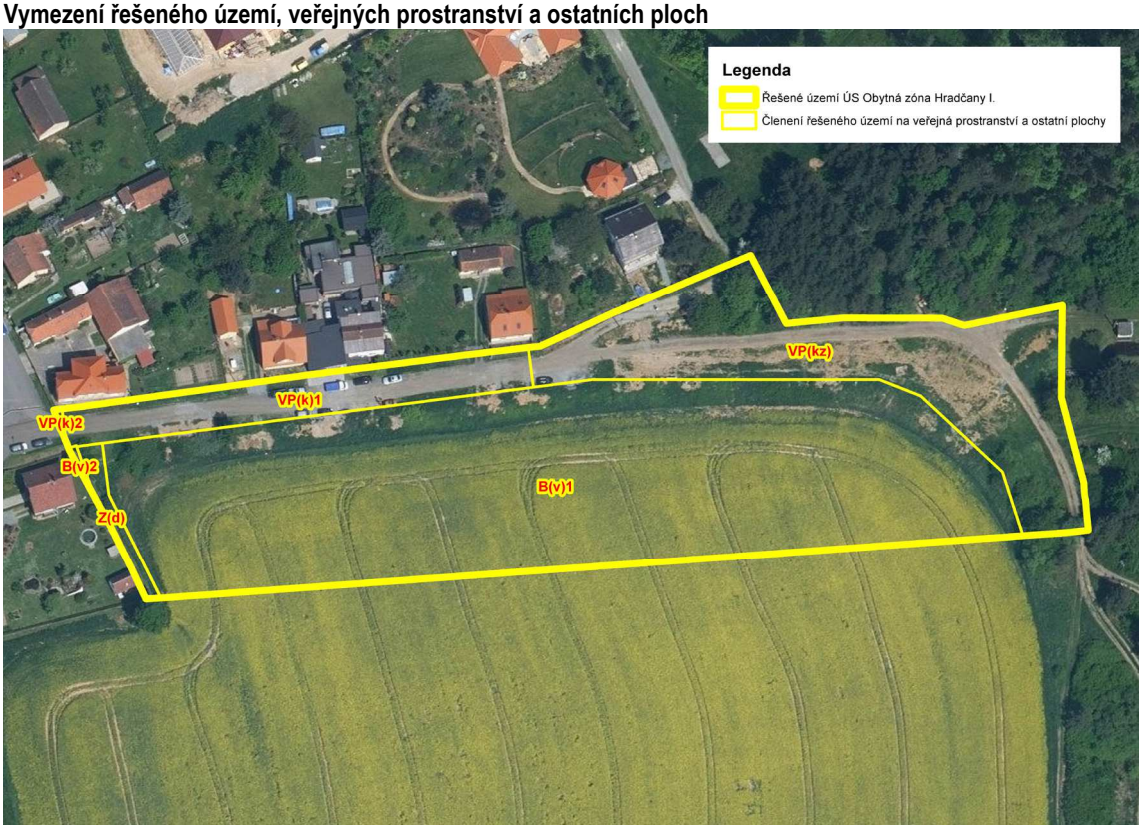
- Územní studie vymezuje pozemky veřejných prostranství s místní obslužnou nebo účelovou komunikací a přidruženým dopravním prostorem, které plní současně funkci koridoru pro uložení technických sítí.
- Na veřejných prostranstvích budou respektovány požadavky z hlediska užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.
- Poloha vjezdu na jednotlivé pozemky je v ÚS určena dle předchozí PD s tím, že dílčí úpravy vjezdu nejsou vyloučeny avšak vždy na podkladě odborného posouzení ve vztahu k existující PD nebo vázané na možnost její úpravy po dohodě s obcí.
- Poloha přípojných skříní a přípojek dílčích technických sítí byla do ÚS převzata z předchozí PD a byla již realizovaná v rámci technické přípravy území pro výstavbu.
- Ostatní rozvaděče na veřejných prostranstvích budou typově sjednoceny a umístěny v nenápadné poloze.

g) Grafické přílohy

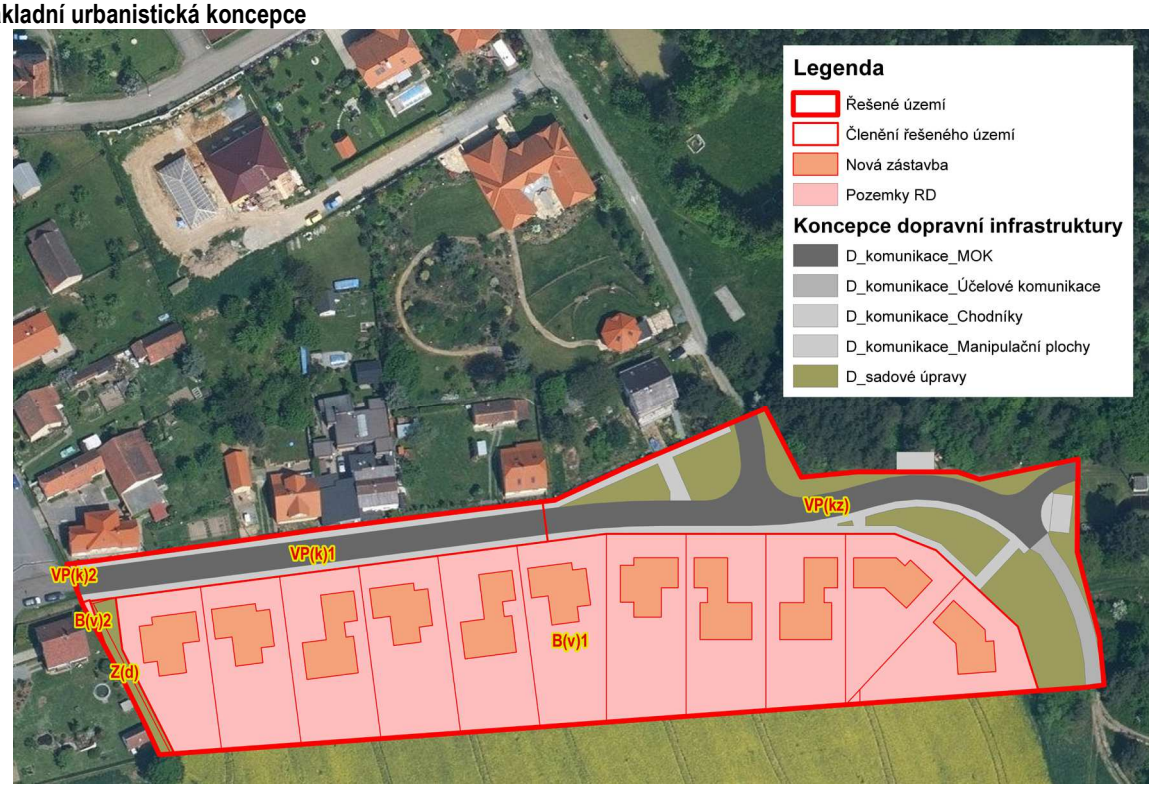
- Grafické přílohy ve formě kartogramů doplňují údaje uvedené v textové části ÚS.
- Soubor grafických příloh:

– Vymezení řešeného území, veřejných prostranství a ostatních ploch
– Základní urbanistická koncepce
– Profil výškové regulace zástavby (VRZ)

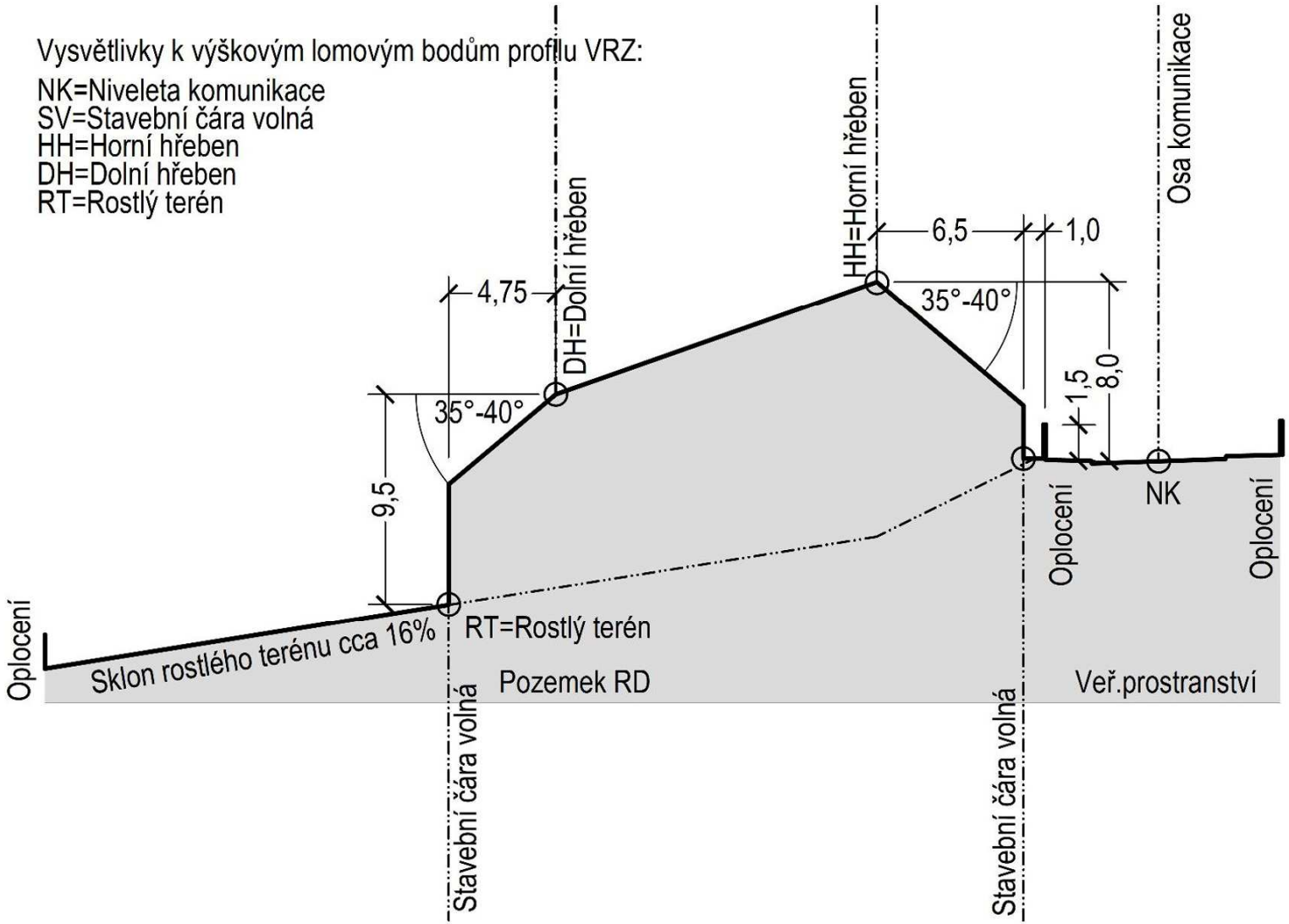
- **Vymezení řešeného území, veřejných prostranství a ostatních ploch**



Základní urbanistická koncepce



- **Profil výškové regulace zástavby (VRZ)**



Projektant:	Ing. arch. Oldřich Fára, autorizovaný architekt ČKA číslo autorizace ČKA 00459

Pořizovatel:	Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování Denisa Hocmannová Referent odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice Osoba splňující kvalifikační požadavky podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

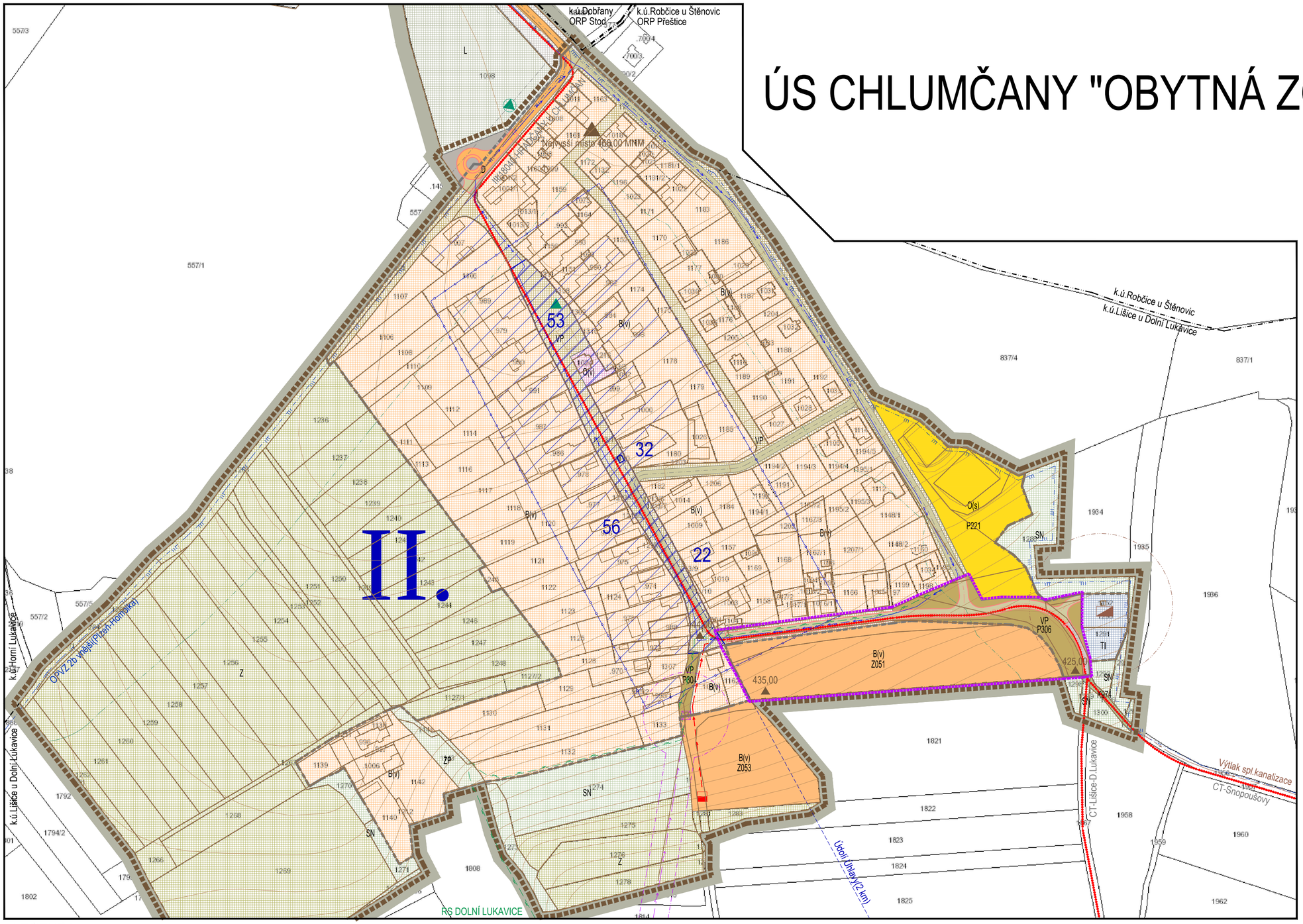
2. GRAFICKÁ ČÁST

OBSAH:

a) Výkres širších vztahů
b) Výkres komplexního řešení
c) Výkres veřejné dopravní infrastruktury
d) Výkres veřejné technické infrastruktury

ÚS CHLUMČANY "OBYTNÁ ZÓNA HRADČANY I."

I.2.a) Výkres širších vztahů



SEVER
ZÁPAD
VÝCHOD
JIH

MĚŘÍTKO

200 150 100 50 0 200 400

POZNÁMKY

1) ÚZEMNÍ STUDIE BYLA VYPRACOVÁNA NA ZÁKLADĚ PODKLADŮ A ÚDAJŮ V ČETNĚ MAPOVÝCH PODKLADŮ PŘEDANÝCH OBCÍ CHLUMČANY
2) ZÁKRES KOMUNIKACÍ A TECHNICKÝCH SÍTÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY JE INFORMATIVNÍ A VYSTIHUJE KONCEPCI DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY. SKUTE ČNÉ VEDENÍ KOMUNIKACÍ A TECHNICKÝCH SÍTÍ V RÁMCI VYMEZENÉHO ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ BUDE ZPŘESNĚNO V NÁSLEDNÉ PD (PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE).

ZÁZNAM O VLOŽENÍ DAT O ÚZEMNÍ STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Datum vložení dat o ÚS do evidence	...
Pořizovatel	Městský úřad Přeštice,odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice
Jméno a příjmení	Denisa Hocmannová
Funkce	Referent odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice Osoba splňující kvalifikační požadavky podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
Podpis (oprávněné úřední osoby pořizovatele)	Otisk úředního razítka

LEGENDA:

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ OBYTNÁ ZÓNA HRADČANY I.
- HRANICE OBCE CHLUMČANY
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K DATU 30.6.2015 DLE VYDANÉHO ÚP CHLUMČANY
- HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
- HRANICE ÚZEMÍ ORP PŘEŠTICE/ ORP STOD

ROZDÍLNÝ ZPŮSOB VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	
B(v)	B(v)	B(v)-PLOCHY BYDLENÍ V OBYTNÝCH DOMECH-VENKOVSKÉ
O(v)		O(v)-PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÁ INFRASTRUTURA
	O(s)	O(s)-PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ PRO SPORT A REKREACI
VP	VP	VP-PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ...

ROZDÍLNÝ ZPŮSOB VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	
TI		TI-PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY ...
D	D	D-PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DOPRAVNÍ
ZP		ZP-PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
Z		Z-PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ ...
L		L-PLOCHY LESNÍ ...
SN	SN	SN-PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ...

VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

STAV	NÁVRH	
		SILNICE NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU (SILNICE KRAJSKÉ III. TŘÍDY)
		KOMUNIKACE MÍSTNÍHO VÝZNAMU VEDLEJŠÍ (FUNKČNÍ TŘÍDA C3)
		OSTATNÍ VYBRANÉ KOMUNIKACE MÍSTNÍHO VÝZNAMU A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

STAV	NÁVRH	
		DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ HROMADNÉ DOPRAVY VYBRANÉ ZASTÁVKY AUTOBUSŮ
		VYBRANÉCYKLISTICKÉ A PĚŠÍ STEZKY A TRASY MÍSTNÍHO A NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

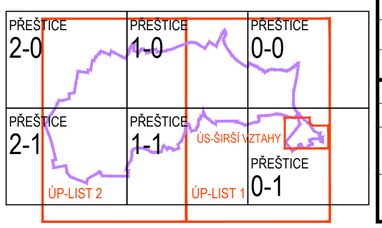
VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

STAV	NÁVRH	
		VYBRANÉ HLAVNÍ ZÁSOBOVACÍ VODOVODNÍ ŘADY VEŘEJNÉHO VODOVODU
		VYBRANÉ HLAVNÍ VÝTLAČNÉ POTRUBÍ SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
		ČERPACÍ STANICE ODPADNÍCH VOD (ČS)
		ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD (ČOV)
		EL. NADZEMNÍ VEDENÍ VN 22 kV VČETNĚ OCHRANNÉHO PÁSMA
		DISTRIBUČNÍ TRANSFORMAČNÍ STANICE 22/0,4kV (DTS) VČETNĚ OCHRANNÉHO PÁSMA
		VYBRANÉ HLAVNÍ ZÁSOBOVACÍ ROZVODY STL PLYNOVODU

HODNOTY A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- 468,00 VYBRANÉ VÝŠKOVÉ BODY V KRAJINĚ ...
- CITLIVÁ VÝŠKOVÁ ÚROVEŇ - HORIZONT SÍDLA Z HLEDISKA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU
- 22-ÚAN ÚAN-ÚZEMÍ ARCHEOLOGICKÝCH NÁLEZIŠŤ ...
- 32 VÝZNAMNÉ LOKALITY, OBJEKTY A SOUBORY STAVEB Z HLEDISKA OCHRANY HODNOT V ÚZEMÍ
- 53 VÝZNAMNÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ Z HLEDISKA OCHRANY HODNOT V ÚZEMÍ
- 56 URBANISTICKY HODNOTNÉ ÚZEMÍ SÍDLA Z HLEDISKA OCHRANY HODNOT V ÚZEMÍ
- OCHRANNÉ PÁSMO 2.b ST. VNĚJŠÍ VODNÍHO ZDROJE PLZEŇ-HOMOLKA
- HYGIENICKÉ OCHRANNÉ PÁSMO ČOV ORIENTAČNÍ 50M (DO 500 EO)
- VZDÁLENOST 50M OD OKRAJE LESA ...

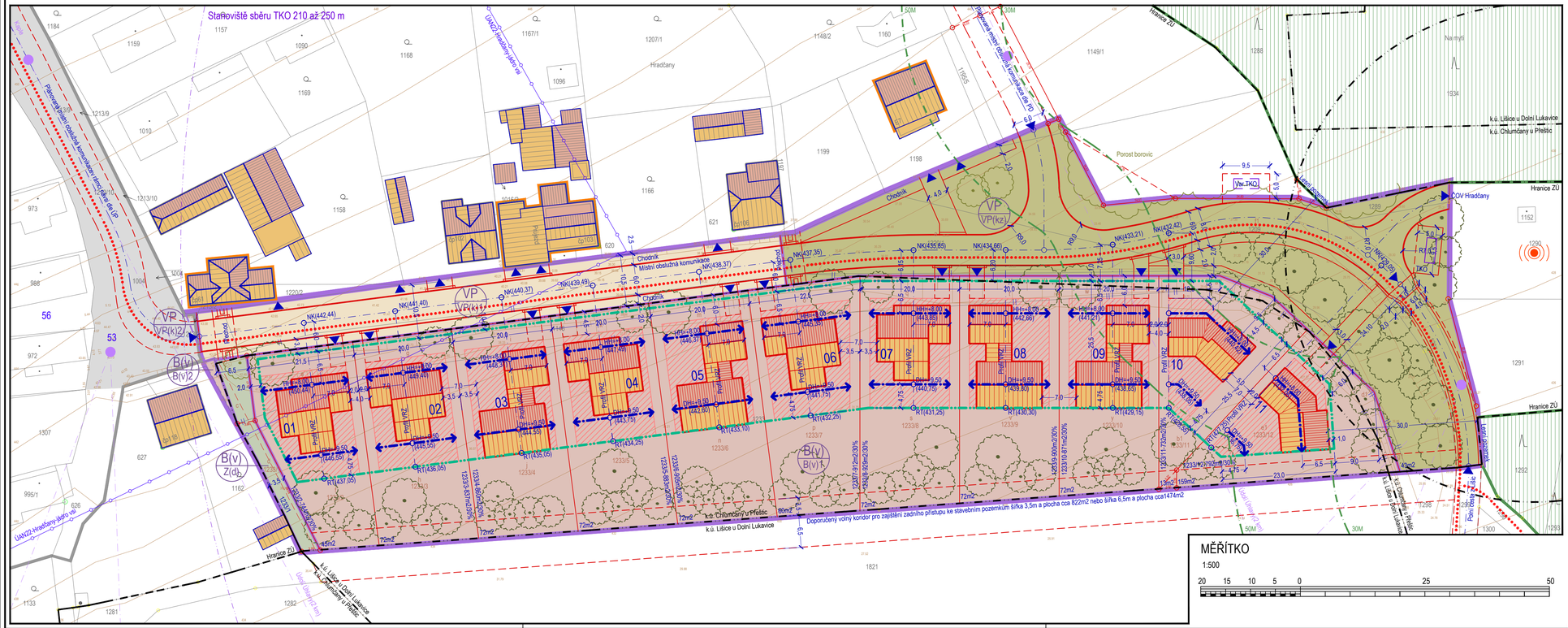
KLAD MAPOVÝCH LISTŮ ÚP CHLUMČANY S VYZNAČENÍM ÚZEMÍ ÚS



NÁZEV	ÚZEMNÍ STUDIE CHLUMČANY "OBYTNÁ ZÓNA HRADČANY I." K.ú. Chlumčany u Přeštic				
KRAJ	PLZEŇSKÝ	ORP	PŘEŠTICE	OBEC	CHLUMČANY
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘEŠTICE,ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ DENISA HOCMANNOVÁ, REFERENT ODBORU VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍMĚSTSKÉHO ÚŘADU PŘEŠTICE				
PROJEKTANT	ING.ARCH.OLDŘICH FÁRA ŽELEZNIČNÍ 28, 326 00 PLZEŇ				
AUTOR	ING.ARCH.OLDŘICH FÁRA ŽELEZNIČNÍ 28, 326 00 PLZEŇ				
SPOLUPRÁCE	AFI ATELIER PLZEŇ ŽELEZNIČNÍ 28, 326 00 PLZEŇ				
VYPRACOVAL	ZAKÁZKA Č.	STUPEŇ	DATUM	FORMÁT	MĚŘÍTKO
O.FÁRA	10/2017	ÚZEMNÍ STUDIE	10/2017	4xA4	1:2000
ČÁST	I.ÚZEMNÍ STUDIE 2.GRAFICKÁ ČÁST				
PŘÍLOHA	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ				PŘÍLOHA Č. I.2.a)

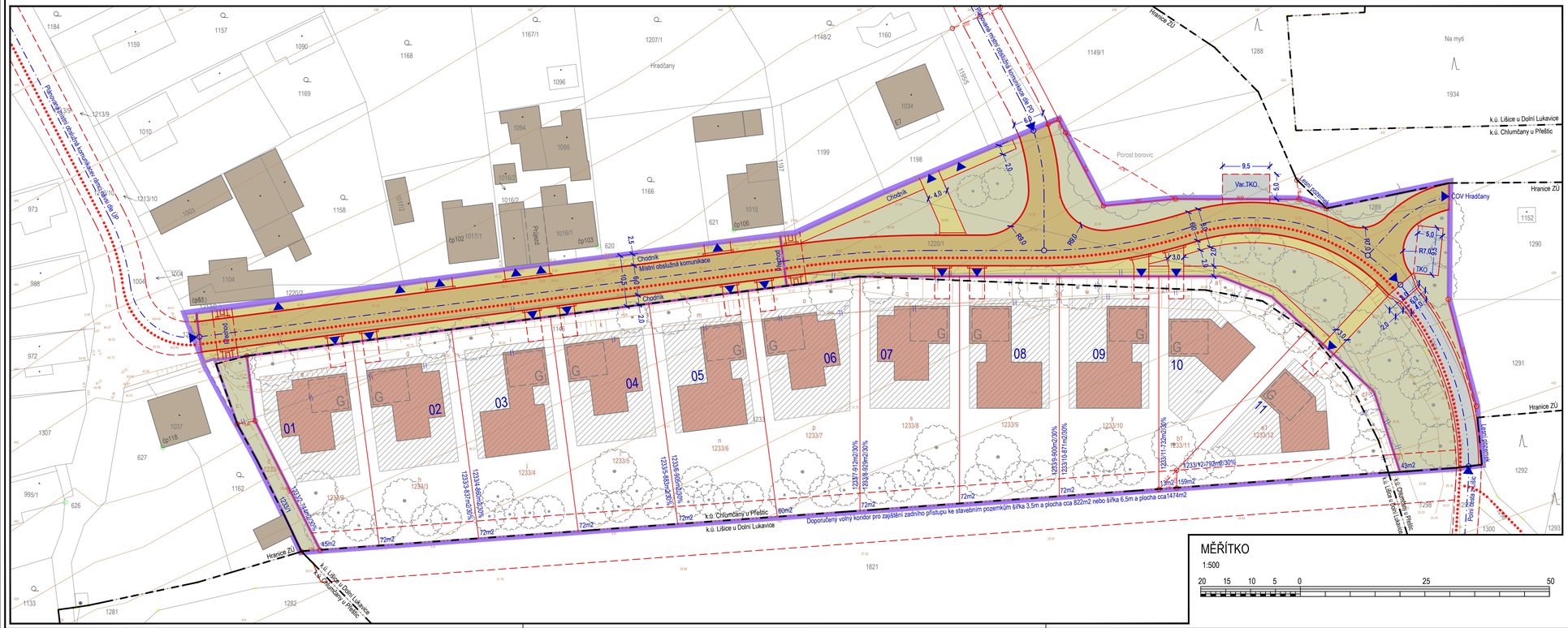
ÚZEMNÍ STUDIE CHLUMČANY "OBYTNÁ ZÓNA HRADČANY I."

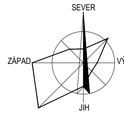
I.2.b) Výkres komplexního řešení


Stanoviště sběru TKO 210 až 250 m
Hranice ZÚ
k.ú. Lišice u Dolní Lukavice
k.ú. Chlumčany u Přeštic
Místní obslužná komunikace
Chodník
Porost borovic
Na mýtě
Vrt. TKO
COV Hradčany
Doporučený volný koridor pro zajištění zadního přístupu ke stavebním pozemkům šířka 3,5m a plocha cca 822m2 nebo šířka 6,5m a plocha cca1474m2
Polní cesta
Polní cesta k Přeštici
Úsek Uherský (Q=0,0)
Úsek Uherský (Q=0,0)
Úsek Uherský (Q=0,0)

ÚZEMNÍ STUDIE CHLUMČANY "OBYTNÁ ZÓNA HRADČANY I."

I.2.c) Výkres veřejné dopravní infrastruktury





MĚŘÍTKO

1:500

20 15 10 5 0 25 50

LEGENDA:

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ V ÚS "OBYTNÁ ZÓNA HRADČANY I."
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (DLE ÚP CHLUMČANY K DATU 30.6.2015)
- HRANICE SOUSEDNÍHO KAT.ÚZEMÍ (KÚ. LIŠICE U DOLNÍ LUKAVICE)
- HRANICE POZEMKŮ A PLOCH S NÁVRHEM NA JEJICH DĚLENÍ
- HRANICE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A OST.PLOCH S OZNAČENÍM - DLE ÚP/ÚS

VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	
		POZEMKY VEŘ.PROSTRANSTVÍ (VPR)S KOMUNIKACEMI
		POZEMKY VPR S KOMUNIKACEMI A SZ OCHRANNOU A CLONÍCÍ
		POZEMKY RODINNÝCH DOMŮ VENKOVSKÉHO TYPU
		POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ (SZ) DOPROVODNÉ

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

STAV	NÁVRH	
		STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ
		VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY PROFIL VRZ (XX=NK/HH/DH/RT)
		PLOCHA DOPORUČENÁ PRO UMÍSTĚNÍ NOVÝCH STAVEB

STAV	NÁVRH	
		RD VENKOVSKÉHO TYPU S MOŽNOSTÍ UMÍSTĚNÍ GARÁŽE
		TVAR A PŘEVLÁDAJÍCÍ SMĚR HŘEBENE STŘECHY

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ SADOVÉ ÚPRAVY
		VYSOKÁ ZELEŇ STROMY(ORIENTAČNÍ ZÁKRES)
		MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE (KATEGORIE A TŘÍDA DLE PD)
		CHODNÍKY A OSTATNÍ ZPEVNĚNÉ PLOCHY
		ÚČELOVÉ KOMUNIKACE A MANIPULAČNÍ PLOCHY
		HLAVNÍ PĚŠÍ TURISTICKÉ A CYKLISTICKÉ TRASY
		VYBRANÉ VSTUPY A VJEZDY
		VODOVOD HLAVNÍ VODOVODNÍ ŘADY A PH
		KANALIZACE STOKY JEDNOTNÉ KANALIZACE
		STOKY DEŠŤOVÉ KANALIZACE VPUSTI A VSAKOVACÍ OBJEKTY
		ODVEDENÍ DEŠŤOVÝCH VOD ZE ZÁCHYTNÉHO PŘÍKOPU

STAV	NÁVRH	
		NADZEMNÍ EL.VEDENÍ VN A DTS
		NADZEMNÍ EL.VEDENÍ NN
		PODZEMNÍ EL.VEDENÍ NN PŘÍPOJNÁ SKŘÍŇ(PS)
		EL.VEDENÍ VEŘ.OSVĚTLENÍ (VO) A SVĚTELNÉ ZDROJE VO
		PODZEMNÍ TRASY TELEKOMUNIKAČNÍCH VEDENÍ A PS
		NTL PLYNOVOD A PS
		HOSPODAŘENÍ S ODPADEM (TKO) STANOVIŠTĚ A DOCHÁZKA 250M

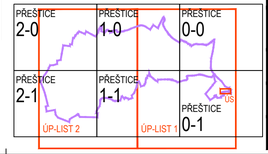
HODNOTY A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- VYBRANÉ URBANISTICKÉ HODNOTY V ÚZEMÍ 53-NÁVES A 56-PŮVODNÍVESNICKÁ ZÁSTAVBA
- STAVEBNÍ OBJEKTY NEGATIVNĚ OVLIVŇUJÍCÍ OBRAZ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ÚAN-ÚZEMÍ ARCHEOLOGICKÉHO NALEZIŠTĚ 22-HRADČANY-JÁDRO VSI
- PUPFL(POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA) PÁSMO 50 M OD OKRAJE LESA
- HYGIENICKÉ OCHRANNÉ PÁSMO ČISTÍRNY ODPADNÍCH VOD HRADČANY
- VÝZNAMNÁ VYHLÍDKOVÁ MÍSTA A POHLEDOVÉ SMĚRY

POZNÁMKY

1) ÚZEMNÍ ŠTUDIE BYLA VYPRACOVÁNA NA ZÁKLADĚ PODKLADŮ A ÚDAJŮ VČETNĚ MAPOVÝCH PODKLADŮ PŘEDANÝCH OBCÍ CHLUMČANY
2) NEVYPLNĚNÉ POLOŽKY LEGENDY, JSOU SOUČÁSTÍ OSTATNÍCH VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE
3) ZÁKRES KOMUNIKACÍ A TECHNICKÝCH SÍTÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VYSTIHUJE KONCEPCI DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY. SKUTEČNÉ PROVEDENÍ KOMUNIKACÍ A TECHNICKÝCH SÍTÍ MŮŽE BÝT ZPŘESNĚNO V NÁSLEDNÉ PD (PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE).
4) DOPLNĚNÍ LEGENDY:VPR=VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, SZ=SÍDELNÍ ZELEŇ, čp=ČÍSLO POPISNÉ DOMU, E= ČÍSLO EVIDENČNÍ REKREAČNÍHO OBJEKTU, VRZ=VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY, BPV= VÝŠKOVÝ SYSTÉM BALT PO VYROVNÁNÍ, NK=VÝŠKA NIVELETY KOMUNIKACE PROFILU VRZ, HH=MAX. VÝŠKA HORNÍ HŘEBENE PROFILU VRZ, DH=MAX. VÝŠKA DOLNÍHO HŘEBENE PROFILU VRZ, RT=VÝŠKA ROSTLÉHO TERÉNU PROFILU VRZ, PH=POŽÁRNÍ HYDRANT.
5) PROFIL VRZV(VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY) JE SOUČÁSTÍ GRAFICKÝCH PŘÍLOH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚS.

KLAD MAPOVÝCH LISTŮ ÚP CHLUMČANY S VYZNAČENÍM ÚZEMÍ ÚS



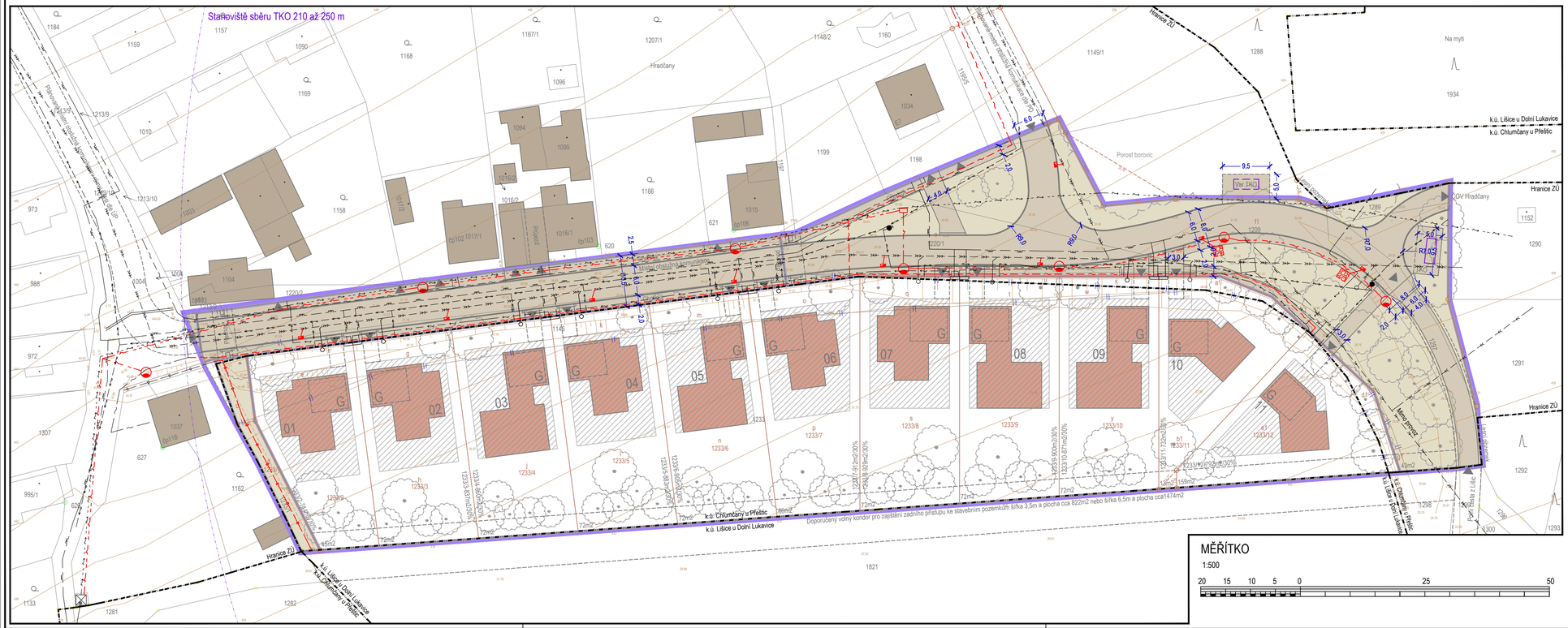
ZÁZNAM O VLOŽENÍ DAT O ÚZEMNÍ STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

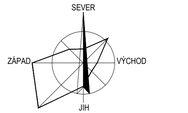
Datum vložení dat o ÚS do evidence	...
Pořizovatel	Městský úřad Přeštice,odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice
Jméno a příjmení	Denisa Hocmannová
Funkce	Referent odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice Osoba splňující kvalifikační požadavky podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
Podpis (oprávněné úřední osoby pořizovatele)	Otisk úředního razítka

NÁZEV	ÚZEMNÍ STUDIE CHLUMČANY "OBYTNÁ ZÓNA HRADČANY I." K.ú. Chlumčany u Přeštic					
KRAJ	PLZEŇSKÝ	ORP	PŘEŠTICE	OBEC	CHLUMČANY	
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘEŠTICE,ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ DENISA HOCMANNOVÁ, REFERENT ODBORU VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍMĚSTSKÉHO ÚŘADU PŘEŠTICE					
PROJEKTANT	ING.ARCH.OLDŘICH FÁRA ŽELEZNIČNÍ 28, 326 00 PLZEŇ					
AUTOR	ING.ARCH.OLDŘICH FÁRA ŽELEZNIČNÍ 28, 326 00 PLZEŇ					
SPOLUPRÁCE	AFI ATELIÉR PLZEŇ ŽELEZNIČNÍ 28, 326 00 PLZEŇ					
VYPRACOVAL	ZAKÁZKA Č.	STUPEŇ	DATUM	FORMÁT	MĚŘÍTKO	
O.FÁRA	10/2017	ÚZEMNÍ STUDIE	10/2017	4xA4	1:500	
ČÁST	I.ÚZEMNÍ STUDIE 2.GRAFICKÁ ČÁST					
PŘÍLOHA	VÝKRES VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY					PŘÍLOHA Č. I.2.c)

ÚZEMNÍ STUDIE CHLUMČANY "OBYTNÁ ZÓNA HRADČANY I."

I.2.d) Výkres veřejné technické infrastruktury





LEGENDA:

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ V ÚS "OBYTNÁ ZÓNA HRADČANY I."
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (DLE ÚP CHLUMČANY K DATU 30.6.2015)
- HRANICE SOUSEDNÍHO KAT.ÚZEMÍ (KÚ. LIŠICE U DOLNÍ LUKAVICE)
- HRANICE POZEMKŮ A PLOCH S NÁVRHEM NA JEJICH DĚLENÍ
- HRANICE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A OST.PLOCH S OZNAČENÍM - DLE ÚP/ÚS

VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	
		POZEMKY VEŘ.PROSTRANSTVÍ (VPR)S KOMUNIKACEMI
		POZEMKY VPR S KOMUNIKACEMI A SZ OCHRANNOU A CLONÍCÍ
		POZEMKY RODINNÝCH DOMŮ VENKOVSKÉHO TYPU
		POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ (SZ) DOPROVODNÉ

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

STAV	NÁVRH	
		STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ
		VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY PROFIL VRZ (XX=NKHH/DH/RT)
		PLOCHA DOPORUČENÁ PRO UMÍSTĚNÍ NOVÝCH STAVEB

STAV	NÁVRH	
		RD VENKOVSKÉHO TYPU S MOŽNOSTÍ UMÍSTĚNÍ GARÁŽE
		TVAR A PŘEVLÁDAJÍCÍ SMĚR HŘEBENE STŘECHY

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

STAV	NÁVRH	
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ SADOVÉ ÚPRAVY
		VYSOKÁ ZELEŇ STROMY(ORIENTAČNÍ ZÁKRES)
		MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE (KATEGORIE A TŘÍDA DLE PD)
		CHODNÍKY A OSTATNÍ ZPEVNĚNÉ PLOCHY
		ÚČELOVÉ KOMUNIKACE A MANIPULAČNÍ PLOCHY
		HLAVNÍ PĚŠÍ TURISTICKÉ A CYKLISTICKÉ TRASY
		VYBRANÉ VSTUPY A VJEZDY
		VODOVOD HLAVNÍ VODOVODNÍ ŘADY A PH
		KANALIZACE STOKY JEDNOTNÉ KANALIZACE
		STOKY DEŠŤOVÉ KANALIZACE VPUSTI A VSAKOVACÍ OBJEKTY
		ODVEDENÍ DEŠŤOVÝCH VOD ZE ZÁCHYTNÉHO PŘÍKOPU

STAV	NÁVRH	
		NADZEMNÍ EL.VEDENÍ VN A DTS
		NADZEMNÍ EL.VEDENÍ NN
		PODZEMNÍ EL.VEDENÍ NN PŘÍPOJNÁ SKŘÍŇ(PS)
		EL.VEDENÍ VEŘ.OSVĚTLENÍ (VO) A SVĚTELNÉ ZDROJE VO
		PODZEMNÍ TRASY TELEKOMUNIKAČNÍCH VEDENÍ A PS
		NTL PLYNOVOD A PS
		HOSPODAŘENÍ S ODPADEM (TKO) STANOVIŠTĚ A DOCHÁZKA 250M

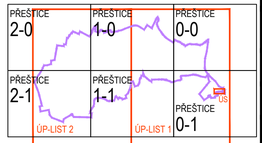
HODNOTY A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- VYBRANÉ URBANISTICKÉ HODNOTY V ÚZEMÍ 53-NÁVES A 56-PŮVODNÍVESNICKÁ ZÁSTAVBA
- STAVEBNÍ OBJEKTY NEGATIVNĚ OVLIVŇUJÍCÍ OBRAZ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ÚAN-ÚZEMÍ ARCHEOLOGICKÉHO NALEZIŠTĚ 22-HRADČANY-JÁDRO VSI
- PUPFL(POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA) PÁSMO 50 M OD OKRAJE LESA
- HYGIENICKÉ OCHRANNÉ PÁSMO ČISTÍRNY ODPADNÍCH VOD HRADČANY
- VÝZNAMNÁ VYHLÍDKOVÁ MÍSTA A POHLEDOVÉ SMĚRY

POZNÁMKY

1) ÚZEMNÍ STUDIE BYLA VYPRACOVÁNA NA ZÁKLADĚ PODKLADŮ A ÚDAJŮ VČETNĚ MAPOVÝCH PODKLADŮ PŘEDANÝCH OBCÍ CHLUMČANY
2) NEVYPLNĚNÉ POLOŽKY LEGENDY JSOU SOUČÁSTÍ OSTATNÍCH VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE
3) ZÁKRES KOMUNIKACÍ A TECHNICKÝCH SÍTÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VYSTIHUJE KONCEPCI DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY. SKUTEČNÉ PROVEDENÍ KOMUNIKACÍ A TECHNICKÝCH SÍTÍ MŮŽE BÝT ZPŘESNĚNO V NÁSLEDNÉ PD (PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE).
4) DOPLNĚNÍ LEGENDY:VPR=VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, SZ=SÍDELNÍ ZELEŇ, čp=ČÍSLO POPISNÉ DOMU, E= ČÍSLO EVIDENČNÍ REKREAČNÍHO OBJEKTU, VRZ=VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY, BPV= VÝŠKOVÝ SYSTÉM BALT PO VYROVNÁNÍ, NK=VÝŠKA NIVELETY KOMUNIKACE PROFILU VRZ, HH=MAX. VÝŠKA HORNÍ HŘEBENE PROFILU VRZ, DH=MAX. VÝŠKA DOLNÍHO HŘEBENE PROFILU VRZ, RT=VÝŠKA ROSTLÉHO TERÉNU PROFILU VRZ, PH=POŽÁRNÍ HYDRANT.
5) PROFIL VRZ(VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY) JE SOUČÁSTÍ GRAFICKÝCH PŘÍLOH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚS.

KLAD MAPOVÝCH LISTŮ ÚP CHLUMČANY S VYZNAČENÍM ÚZEMÍ ÚS



MĚŘÍTKO

1:500

20 15 10 5 0 25 50

ZÁZNAM O VLOŽENÍ DAT O ÚZEMNÍ STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Datum vložení dat o ÚS do evidence	...
Pořizovatel	Městský úřad Přeštice,odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice
Jméno a příjmení	Denisa Hocmannová
Funkce	Referent odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice Osoba splňující kvalifikační požadavky podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
Podpis (oprávněné úřední osoby pořizovatele)	Otisk úředního razítka

NÁZEV	ÚZEMNÍ STUDIE CHLUMČANY "OBYTNÁ ZÓNA HRADČANY I." K.ú. Chlumčany u Přeštic					
KRAJ	PLZEŇSKÝ	ORP	PŘEŠTICE	OBEC	CHLUMČANY	
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘEŠTICE,ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ DENISA HOCMANNOVÁ, REFERENT ODBORU VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍMĚSTSKÉHO ÚŘADU PŘEŠTICE					
PROJEKTANT	ING.ARCH.OLDŘICH FÁRA ŽELEZNIČNÍ 28, 326 00 PLZEŇ					
AUTOR	ING.ARCH.OLDŘICH FÁRA ŽELEZNIČNÍ 28, 326 00 PLZEŇ					
SPOLUPRÁCE	AFI ATELIÉR PLZEŇ ŽELEZNIČNÍ 28, 326 00 PLZEŇ					
VYPRACOVAL	ZAKÁZKA Č.	STUPEŇ	DATUM	FORMÁT	MĚŘÍTKO	
O.FÁRA	10/2017	ÚZEMNÍ STUDIE	10/2017	4xA4	1:500	
ČÁST	I.ÚZEMNÍ STUDIE 2.GRAFICKÁ ČÁST					
PŘÍLOHA	VÝKRES VEŘEJNÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY					PŘÍLOHA Č. I.2.d)

CHLUMČANY

Obytná zóna Hradčany I.

II.
O D Ů V O D N Ě N Í Ú Z E M N Í S T U D I E

Záznam o vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti

Datum vložení dat o ÚS do evidence:	…
Pořizovatel: Jméno a příjmení: Funkce:	Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování Denisa Hocmannová Osoba splňující kvalifikační požadavky podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu Referent odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice
Podpis *(oprávněná úřední osoba pořizovatele):*	Otisk úředního razítka:

Doplňující údaje

Obec	Chlumčany
Starosta	Jiří Kučera
Místostarosta	Jiří Šebek
Tajemník ObÚ Chlumčany	Ing. Petr Brandl
ORP	Městský úřad Přeštice
Úřad územního plánování	Odbor výstavby a ÚP
NOÚP	Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje
Projektant	Ing. arch. Oldřich Fára, autorizovaný architekt ČKA číslo autorizace ČKA 00459

OBSAH:

1. TEXTOVÁ ČÁST 3
a) Údaje o způsobu pořízení územní studie 3
b) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD 3
c) Údaje o splnění zadání územní studie 4
d) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení 6
e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 12
f) Grafické přílohy 15

2. GRAFICKÁ ČÁST ....

- II. Odůvodnění územní studie obsahuje:
- 1. Textová část s počtem **27** listů A4 včetně grafických příloh
- 2. Odůvodnění územní studie neobsahuje grafickou část

1. TEXTOVÁ ČÁST

a) Údaje o způsobu pořízení územní studie

- Pořízení územní studie vychází z vlastního podnětu obce Chlumčany s využitím příslušné textové části vydaného ÚP Chlumčany, ve které je v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v části Podmínky prostorového uspořádání v území uvedeno, že k regulaci prostorového uspořádání území budou dle potřeby a postupného naplňování předpokladů rozvoje území sloužit návazné regulační plány (RP) a územní studie (ÚS).
- Obec Chlumčany požádala dne 22.8.2016 příslušný ÚÚP, tj. Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování o pořízení územní studie pro lokalitu 07 (označení dle předchozí ÚPD) v části Hradčany obce Chlumčany.
- Příslušný ÚÚP zpracoval a v 08/2016 předal Obci Chlumčany Zadání ÚS.
- Protože současně probíhalo projednávání nového ÚP Chlumčany, bylo ze strany projektanta ÚPD doporučeno zpracovat ÚS až po vydání nového ÚP tak, aby mohla být zaručena plná shoda mezi ÚPD a ÚPP a nebylo nutné zpracovávat následně její aktualizaci.
- Obec Chlumčany požádala dne 17.1.2017 příslušný ÚÚP, tj. Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování o aktualizaci zadání ÚS.
- Příslušný ÚÚP zpracoval a v únoru 2017 předal Obci Chlumčany upravené Zadání územní studie „Obytná zóna Hradčany I.“ (k.ú. Chlumčany u Přeštic).
- Následně byla v květnu 2017 s vybraným zpracovatelem uzavřena SOD.
- Návrh ÚS byl vypracován na podkladě zadání ÚS, vydaného ÚP Chlumčany a doplňujících průzkumů.
- Návrh ÚS byl v rozpracovanosti konzultován se zástupci obce.
- Před odevzdáním byl dne 10.11.2017 návrh ÚS projednán s pořizovatelem za účasti zástupce obce Chlumčany.
- Následně byl návrh ÚS konzultován el. poštou prostřednictvím OVÚP, p. D. Hocmannová z titulu pořizovatele ÚS, s OŽP MěÚ Přeštice z hlediska umístění nových RD, garáží apod. v pásmu 50 m od okraje lesa s tím, že s odvoláním na dříve vydané závazné stanovisko je možné umístit nové RD, garáže apod. v min. vzdálenosti 30 m od okraje lesa.
- V případě, že se řízení podle zvláštních předpisů dotýká zájmů chráněných zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek (viz výše).
- Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.
- Souhlas vydávaný jako podklad pro rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí o povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav anebo jejich ohlášení je závazným stanoviskem podle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení.
- Návrh ÚS byl na základě výše uvedených zjištění upraven.
- Jiná vyjádření nebo stanoviska k rozpracovanému návrhu ÚS nebyla uplatněna.

b) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

- Pro využití dílčích ploch v rámci území řešeném územní studií jsou vydaným ÚP Chlumčany stanoveny požadavky a podmínky, které jsou v ÚS respektovány a zpřesněny.
- Řešené území v ÚS zahrnuje část plochy stabilizované a plochu přestavby pro VP – Plochy veřejných prostranství včetně zastavitelné plochy pro B(v) – Plochy pro bydlení v obytných domech - venkovské, jejichž řešení bylo zpřesněno.
- Řešené území se dle ÚP nachází v územním respektive urbanistickém sektoru II. Hradčany, který zahrnuje oblast v nejvýchodnější a nejvyšší poloze včetně místní části Hradčany v rámci obce Chlumčany vymezenou okrajem lesa respektive hranicí obce (Horní Lukavice – Dolní Lukavice – Útušice).
- Nejvýznamnější hodnotou daného urbanistického sektoru je především samotná poloha sídla Hradčany v krajině na okraji lesního komplexu Vysoká.
- V ÚS byly proto uplatněny zvýšené nároky zejména uplatněním prostorové regulace budoucí zástavby rodinných domů venkovského typu a koncepci sídelní zeleně v rozsahu řešeného území ve velmi citlivé poloze z hlediska ochrany krajinného rázu.

Způsob rozdílného využití (RZV)

- Způsob rozdílného využití dílčích ploch v rozsahu řešeného území vyplývá z vydaného ÚP:
- VP – Plochy veřejných prostranství
- B(v) – Plochy bydlení v obytných domech - Venkovské
- Pro využití dílčích ploch jsou v ÚP stanoveny územní podmínky:
- HV - Hlavní využití plochy
- PV – Přípustné využití plochy
- NV – Nepřípustné využití plochy
- Řešení ÚS respektuje další územní podmínky vyplývající také z vydaného ÚP:
- Podmínkám rozdílného způsobu využití vymezených ploch musí odpovídat způsob jejich užívání a zejména účel umisťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání.
- Stavby a jiná opatření, která RZV ploch neodpovídají, nesmějí být na těchto plochách umístěny ani povoleny.

- Dosavadní způsob využití ploch, který neodpovídá vymezenému RZV podle územního plánu, je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru a nejsou oprávněné zásahy a opatření ve veřejném zájmu.
- Územní studie zpřesňuje způsob využití dílčích ploch vzhledem k výše uvedeným požadavkům a ke specifickým podmínkám v řešeném území (poloha řešeného území s vyššími nároky na ochranu krajinného rázu):
- VP – Plochy veřejných prostranství jsou řešeny zpřesněným vymezením pozemků veřejných prostranství s komunikacemi a veřejných prostranství s komunikacemi a sídelní zelení ochrannou a clonící včetně prostorového uspořádání ulice
- B(v) – Plochy bydlení v obytných domech – Venkovské jsou řešeny a zpřesněny jako pozemky rodinných domů venkovského typu s možností integrace vybraných nejvhodnějších a potřebných druhů občanského vybavení v domě s tím, že s ohledem na konkrétní podmínky v území není umístění samostatného objektu občanského vybavení uvažováno.
- ÚS zpřesňuje a zpodrobňuje řešení rozvojových ploch, které vyplývají z ÚP:
- P306 – Veřejné prostranství s MK Hradčany I.
- Z056 - Obytná zóna Hradčany I.
- Nová zastavitelná plocha Z056 je zapracovaná v rozsahu dle předchozí DÚR (dokumentace pro územní řízení) a dělení pozemků včetně řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury bylo zpřesněno dle dříve zpracovaného geometrického plánu a dostupné PD (projektová dokumentace) zpracované za účelem technické přípravy území pro výstavbu RD venkovského typu.

Zvláštní zájmy

- Specifické plochy pro zajištění obrany státu a CO (civilní ochrana) nejsou v území řešeném ÚS vymezeny.
- V rozsahu řešeného území jsou zohledněny respektive zapracovány obecně platné požadavky.
- Koncepce řešeného území v ÚS respektuje obecné požadavky CO a obrany státu vyplývající z vyhlášky MV ČR č. 380/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a požadavky z hlediska protipožární ochrany vyplývající z vyhlášky č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb ve znění pozdějších předpisů.

- Protipožární ochrana
- Z hlediska protipožární ochrany řešení předmětného území počítá se zajištěním vnějších zdrojů požární vody a dostatečného počtu požárních hydrantů podle požadavků ČSN 73 0873.
- Na přístupových komunikacích jsou zajištěny dostatečné šířkové parametry pro průjezd požárních vozidel v souladu s požadavky dle ČSN 73 0802 a 73 0804.
- Pro všechny objekty v území je možné zajistit přístup po místních komunikacích nebo účelových komunikacích prostřednictvím samostatných vjezdů.
- Odstupové vzdálenosti jednotlivých objektů jsou popsány v příslušných kapitolách územní studie a zakresleny v grafické části ÚS.

- Ochrana před povodněmi
- Z hlediska opatření vyplývajících z určení záplavových území a zón havarijního plánování není řešená plocha dotčena vyhlášeným záplavovým územím ani zvláštní povodní
- Řešené území se nachází mimo oblast ohroženou místní povodní při déle trvajících vydatných deštích.

- Ochrana obyvatelstva
- Ochranu obyvatelstva obce řeší plány (Plán ukrytí obce Chlumčany a Plán výdeje prostředků PIO – prostředky individuální ochrany), které určují základní podmínky a potřeby ochrany obyvatelstva.

- Ochrana žactva
- Zajištění ochrany žactva se řešeného území netýká.

- Ochrana osazenstva objektů
- Zajištění ochrany osazenstva objektů se řešeného území netýká.

- Ostatní požadavky z hlediska zvláštních zájmů
- Nouzové ubytování evakuovaného obyvatelstva nelze vzhledem k rozsahu, poloze a způsobu zástavby v řešeném území uvažovat.
- Skladování materiálu civilní ochrany se vzhledem k charakteru a umístění řešeného území neuvažuje
- Územní nároky na organizaci záchranných, likvidačních a obnovovacích prací nebo dekontaminaci území v důsledku mimořádné události, užívaných prostředků nebo obyvatel nejsou vzhledem k charakteru a umístění řešeného území uvažovány.
- Nouzové zásobování vodou jako opatření civilní ochrany dle zákona č.239/2000 Sb. je řešeno v souladu s požadavky ÚPD
- Vzhledem k poloze řešeného území přichází v úvahu jako zdroj nouzového zásobování vodou pouze voda balená a v cisternách.
- Jako zdroje užitkové vody a vody pro hasební účely lze mimo hlavní zdroje, tj. vodovod s požárními hydranty uvažovat pouze s vodou ze zachovaných místních zdrojů vody (studny veřejné i soukromé) s tím, že nedaleko řešeného území je umístěna stávající požární nádrž.
- Pro nouzové zásobování elektrickou energií vybraných objektů (důležitých objektů a zařízení v případě mimořádné události) je možno využít buď stálých (zabudovaných) nebo mobilních náhradních zdrojů elektrické energie.

c) Údaje o splnění zadání územní studie

- Zadání územní studie bylo pořízeno s tím, že povinnost pořízení územní studie sice přímo nevyplývá z vydaného ÚP Chlumčany, ale její pořízení z vlastního podnětu obce Chlumčany vychází ze skutečnosti, že se

jedná o velmi citlivé území z hlediska ochrany krajinného rázu s vysokými nároky na architektonické řešení nové zástavby a opírá se o požadavky uvedené v textové části ÚP:

- Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování - Veřejná prostranství, kde se výslovně uvádí, že pro řízení rozvoje významných veřejných prostranství, zón a ulic budou sloužit navazující ÚS (územní studie) nebo RP (regulační plány) se stanovením konkrétních opatření.
- Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - Podmínky prostorového uspořádání v území, kde se výslovně uvádí, že k regulaci prostorového uspořádání území budou dle potřeby a postupného naplňování předpokladů rozvoje území sloužit návazné regulační plány (RP) a územní studie (ÚS).

- Základní požadavky na zpracování ÚS vyplývají z následujících částí zadání:

- 1. Cíle a účel pořízení územní studie
- 2. Rozsah řešeného území
- 3. Požadavky na obsah řešení zemní studie
- 3.1 Podmínky pro řešení ploch
- 3.2 Požadavky na řešení lokality
- 3.3 Veřejně prospěšné stavby
- 4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

- <u>1. Cíle a účel pořízení územní studie</u>
- Cíle územní studie „ Obytná zóna Hradčany I.“ jsou splněny tím, že bylo provedeno:

- Posouzení a návrh urbanistické koncepce, tj. řešení rozvojového území Z051 pro výstavbu RD včetně plochy přestavby P306 pro veřejné prostranství s MK Hradčany I, která bude zajišťovat dopravní obsluhu výše uvedeného rozvojového území s místní komunikací včetně umístění technických sítí.
- Prověření územních podmínek ochrany hodnot území a prostorové uspořádání území včetně posouzení a návrhu řešení koncepce veřejné infrastruktury, tj. možnosti využití zastavitelné plochy a plochy přestavby.
- Prověření využití zastavitelné plochy Z051 a plochy přestavby P306 bylo provedeno v koordinaci s využitím souvisejících ploch a pozemků a navrženo dělení pozemků, parcelace, včetně prostorových podmínek s ohledem na limity využití území.
- Posouzení a návrh řešení koncepce veřejné infrastruktury v rámci zastavěného území, plochy přestavby i zastavitelné plochy bylo provedeno s využitím dostupné DÚR a PD a koncepce řešení veřejné infrastruktury byla konzultovaná s jejich zpracovatelem (IP-Projekt Plzeň, Ing. Zítek).
- Prověření územních podmínek ochrany hodnot území a prostorového uspořádání území bylo provedeno tím, že jsou v ÚS zapracovány zjištěné skutečnosti na podkladě dostupných podkladů a podrobného šetření v místě i v širším území zejména s ohledem na vysoké nároky na architektonické řešení zástavby lokalizované ve významné zvýšené poloze na jižní straně vesnické zástavby orientované do údolní nivy Úhlavy.
- Účel územní studie „Obytná zóna Hradčany I.“ je splněn tím, že pro zajištění účinného územně plánovacího podkladu k zachování a ochraně nejvýznamnějších hodnot v území při zohlednění pohledových, prostorových a kompozičních souvislostí s přesahem do volné krajiny jsou stanoveny základní prostorové požadavky a zpřesněny požadavky vyplývající z vydaného ÚP, který je respektován.

- <u>2. Rozsah řešeného území</u>
- Řešené území ÚS se nachází na jižním okraji zástavby místní části Hradčany ve významné zvýšené poloze s dalekými výhledy do údolní nivy řeky Úhlavy.
- Řešené území zahrnuje plochy a pozemky s celkovou rozlohou cca 1,40 ha.
- Rozsah řešeného území je respektován s tím, že jsou v grafické části ÚS zapracovány také nejbližší navazující části území zejména z důvodu zachycení související dopravní a technické infrastruktury.

- <u>3. Požadavky na obsah řešení územní studie</u>
- <u>3.1 Podmínky pro řešení ploch</u>
- Řešené území v ÚS je vymezeno v ÚP plochami s rozdílným způsobem jejich využití s označením:

- B(v) – Plochy bydlení v obytných domech – venkovské,
- VP – Plochy veřejných prostranství,

- Pro výše uvedené plochy vyplývají z vydaného ÚP Chlumčany podmínky jejich rozdílného způsobu využití (RZV), které jsou v územní studii zohledněny a zpřesněny tak, aby maximálně odpovídaly podmínkám a charakteru území zejména ochraně hodnot v území jako nejvýznamnější prioritě sledované při řešení ÚS.

- <u>3.2 Požadavky na řešení lokality</u>
- <u>Vymezení pozemků a jejich využití:</u>
- Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou splněny tím, že byly zpřesněny pozemky pro veřejná prostranství a obytnou zástavbu ve vztahu k navazující okolní zástavbě tak, aby maximálně odpovídaly podmínkám a charakteru území.
- Na podkladě dříve zpracovaného geometrického plánu byl zpřesněn návrh na dělení stavebních pozemků pro výstavbu RD venkovského typu v rozsahu zastavitelné plochy vymezené v ÚP.
- Na podkladě dříve zpracované DÚR a PD bylo zpřesněno řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

- <u>Umístění a prostorové uspořádání staveb:</u>
- Urbanistické řešení je ve smyslu základních požadavků vyplývajících z vydaného ÚP podřízeno ochraně hodnot v území a to především s ohledem na významnou polohu řešeného území z hlediska ochrany krajinného rázu ve vztahu k široké údolní nivě řeky Úhlavy na straně jedné a ve vztahu k souvislé zástavbě Hradčan na straně druhé.

- V územní studii jsou navrženy prvky prostorové regulace, zejména uliční a stavební čáry (okótovány ve výkrese), maximální výška zástavby popsaná v textu a vymezená profilem VRZ (výšková regulace zástavby) včetně znázornění prostorových požadavků ve výkresu, koeficient zastavění pozemku (v rámci možností byla dodržena velikost pozemků pro individuální bytovou výstavbu do 1000 m2 se zapracováním předchozích fází předprojektové a projektové přípravy včetně dostupného geometrického plánu na oddělení pozemků), dopravní napojení, vymezení nových komunikací, odstavování vozidel obyvatel, zajištění napojení budoucích staveb na technickou infrastrukturu a tím splněny požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

- 3.3 Veřejně prospěšné stavby
- Pro řešené území nevyplývají z nadřazené ÚPD žádné požadavky na veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

- 4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
- Územní studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy v době jejího odevzdání.
- Základním podkladem pro zpracování územní studie byl vydaný ÚP Chlumčany a katastrální mapa včetně vybraných částí dříve zpracované PD a geometrického plánu na dělení poskytnuté zadavatelem ÚS.
- Územní studie byla v průběhu zpracování projednána a konzultována se zadavatelem a před jejím dokončením také s pořizovatelem.
- Územní studie je zpracována v souladu s § 30 stavebního zákona.
- ÚS je jedním ze základních podkladů pro rozhodovací činnost zejména úřadu územního plánování v Přešticích a dále stavebního úřadu v Dobřanech.
- Územní studie byla vypracována autorizovaným architektem v oboru územního plánování dle zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.
- Územní studie nebyla projednávána s dotčenými orgány ani správci sítí.
- Územní studie obsahuje textovou a grafickou část včetně odůvodnění.
- Obsah textové a grafické části ÚS odpovídá požadavkům vyplývajícím ze zadání s tím, že grafická část byla s ohledem na rozsah řešeného území, požadovanou podrobnost řešení a širší vztahy veřejné dopravní a technické infrastruktury zpracovaná v měřítku 1:500 a výkres širších vztahů ve zvětšeném měřítku oproti vydanému územnímu plánu 1:2000.
- Dokumentace ÚS byla zpracovaná v tištěné podobě ve 3 vyhotoveních a předána včetně datového CD nosiče ve formátu *.doc a *.pdf.
- Ve smyslu § 166 odst. 3 stavebního zákona byla ÚS poskytnuta Obci Chlumčany, Městskému úřadu Dobřany, odbor stavební a Městskému úřadu Přeštice, odbor výstavby a územního plánování.

- Ostatní požadavky na konkrétní řešení dílčích problémů v území byly doplněny v průběhu zpracování ÚS s tím, že tyto požadavky plně odpovídají koncepci ÚP.
- Jednalo se především o zjištění vycházející z místního šetření a pracovních porad se zástupci obce tak, aby veřejný zájem mohl být uveden do souladu s předpoklady řešení ÚS.

d) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

- Územní studie byla zpracovaná v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů, zejména s vyhláškami č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.
- Územní studie zpřesňuje v řešeném území podmínky pro využití území stanovené Územním plánem Chlumčany.
- Územní studie vytváří předpoklady pro koordinaci veřejných a soukromých zájmů a záměrů na změny v území a stanoví urbanistické, architektonické a estetické požadavky na prostorové uspořádání území a řešení zástavby.
- Požadavky na ochranu charakteru území, architektonických a urbanistických hodnot jsou podrobněji specifikovány v příslušných kapitolách ÚS.

Základní hodnoty v území

- V řešeném území je prostřednictvím základní koncepce urbanistické a koncepce uspořádání krajiny zajištěna ochrana přirozených pohledových os a obrazu sídla Hradčany ve zvýšené krajinné poloze na okraji rozsáhlého lesního komplexu Vysoká.
- Hradčany jsou sídlem kompaktního vesnického charakteru s převážně původní zástavbou s navazujícími zahradami a záhumenky kolem ulicové návsi s kaplí a nádherným výhledem do širokého údolí řeky Úhlavy.
- Ochrana krajinného rázu a s tím souvisejících urbanistických a architektonických hodnot je zajištěna doplněním původní vesnické zástavby objemově a měřítkem odpovídající zástavby na jižním okraji sídla obráceném do údolní nivy řeky Úhlavy.
- Řešené území se nachází ve zvýšené krajinné poloze ve výšce nad 426,00 mnm na návrší, které výrazně spadá k jihu.
- Uvedená konfigurace terénu má významný vliv na působení obrazu sídla Hradčany.
- Na specifické charakteristice obrazu řešeného území se kromě uvedených činitelů podílí také vzrostlá vegetace. Stávající a nově navrhované stromy dle podmínek v ÚS mohou přispět k potlačení negativních

vlivů v řešeném území a pozitivně ovlivnit jeho působení v krajině.
- Jedná se především o následující koncepční zásady:
– Zachování a doplnění clonící a doprovodné zeleně ve formě stromořadí i solitérních stromů na veřejných prostranstvích jako součást sadových úprav v ulici k čistírně
– Doplnění zeleně včetně doporučené výsadby nových stromů na jižní hranici vymezených stavebních pozemků ve formě větrolamu.

Limity využití území
- Hlavní limity využití území:
– Ochrana obrazu sídla ve vyšší krajinné poloze na jižním okraji lesa Vysoká a jeho panoramatu od jihu až jihozápadu v rámci významné oblasti z hlediska ochrany krajinného rázu
– Pásmo 50 m od okraje lesa
– Ochranné pásmo 2.b° vnější vodního zdroje Plzeň – Homolka
– Zranitelná oblast z hlediska ochrany vod
– Ochrana archeologických nalezišť
– Ochranné pásmo ČOV

- Ochrana krajinného rázu, obrazu sídla a jeho panoramatu od jihu až jihozápadu je zajištěna jednoduchou koncepcí ulicové zástavby RD venkovského typu v zahradách se stanovením podrobných prostorových podmínek tak, aby nová zástavba nepůsobila rušivě nebo příliš dominantně, a aby nová zástavba vytvořila přiměřený přechod mezi volnou krajinou převážně zemědělského charakteru a souvislou zástavbou Hradčan.

- Vymezené pozemky pro výstavbu RD dotčené pásmem 50 m od katastrální hranice lesa jsou podmíněně zastavitelné v souladu s dříve vydaným závazným stanoviskem čj. OŽP-TRS/26999/2012 k akci „OBYTNÁ ZÓNA 11 RD CHLUMČANY - HRADČANY“, (Zítek, 10/2011) ze dne 17.1.2013. Souhlas byl udělen za podmínky, že stavby objektů (rodinných domů, garáží apod.) budou umístěny ve vzdálenosti minimálně 30 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).
- Tím je zajištěna dostatečná ochrana lesa jako VKP (významný krajinný prvek). Další údaje k ochraně lesa jsou uvedeny v části e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL).
- Zároveň není vymezením volné stavební čáry a souvisejících požadavků na prostorové řešení (profil VRZ apod.) vyloučeno umístění RD, garáží apod. blíže okraji lesa, pokud se změní podmínky v území na ochranu PUPFL nebo na podkladě konkrétního řešení následné PD budou moci být ze strany příslušného DO (dotčený orgán) stanoveny vhodné podmínky.

- Vnější ochranné pásmo vodního zdroje Plzeň – Homolka ani ochrana vod v rámci zranitelné oblasti nejsou způsobem využití řešeného území pro bydlení v zahradách nijak ohroženy.

- Ochrana archeologických nalezišť není řešením ÚS dotčena, protože se řešeného území dotýká pouze okrajově ÚAN II. kategorie (označení dle ÚP - 22) – (22-11-11/9 Hradčany - jádro vsi).

- Vzhledem k velikosti místní ČOV se nepředpokládá významné zatížení životního prostředí od jejího provozu v nejbližším okolí. Čistírna je situována na odvrácené straně ve směru převládajících větrů. Nová zástavba RD je umístěna mimo OP ČOV (50 m od středu usazovací nádrže) a nejbližší RD je vzdálen od jejího oplocení min. 30 m. Na veřejném prostranství mezi ČOV a nejbližšími RD bude vysazena vysoká clonící a ochranná zeleň.

Záměry na změny v území
- Do řešené plochy zasahují nebo se jí dotýkají následující záměry na změny v území vyplývající z ÚP:
– P306 – Veřejné prostranství s MK Hradčany I.
– Z056 - Obytná zóna Hradčany I.
- Plocha P306 je zpřesněna jako veřejné prostranství s komunikacemi a sídelní zelení ochrannou a clonící včetně souvisejících technických sítí a sadových úprav tak, aby byla zajištěna potřebná obsluha řešeného území na podkladě předchozí DÚR a PD a zároveň zajištěna ochranná a clonící funkce zeleně na veřejném prostranství včetně jejího zapojení do systému krajinné zeleně.
- Plocha Z054 pro výstavbu RD je zpřesněna včetně její parcelace na podkladě předchozí DÚR a geometrického plánu a jsou stanoveny podrobné prostorové podmínky zejména s ohledem na ochranu hodnot krajinného rázu dle ostatních podmínek v ÚS.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, a veřejně prospěšných opatření
- Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) nebo veřejně prospěšných opatření (VPO) vyplývající z vydaného ÚP Chlumčany do území řešeném v ÚS nezasahují.

Základní podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- V současné době je řešené území převážně součástí nezastavěného území a částečně zastavěného území s tím, že ochrana půdního fondu ale také ostatních podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí je zajištěna respektováním nadřazené ÚPD, tj. vydaného ÚP Chlumčany.
- Specifická je pro předmětné území vyšší krajinná poloha se svažitým terénem nad širokou údolní nivou vodárenského toku Úhlava s dalekými výhledy k jihu až jihozápadu.
- Další podmínky, které jsou z hlediska vytváření příznivého životního prostředí v řešeném území respektovány:

- Objekty v řešeném území budou vytápěny převážně plynem a preferovány budou bezemisní nebo nízkoemisní způsoby vytápění včetně netradičních zdrojů energií jako jsou například solární kolektory, fotovoltaické panely a tepelná čerpadla v provedení a formě přiměřené charakteru zástavby.
- Z hlediska hospodaření s odpady bude produkován převážně odpad domovní z domácnosti.
- Nakládání s odpady bude prováděno v návaznosti na systém sběru odpadu v celé obci
- V řešeném území se předpokládá umístění popelnic na vlastním pozemku každého jednotlivého RD.
- Kromě výše uvedeného je v území respektive v přiměřené docházkové vzdálenosti určeno jedno stanoviště pro sběr tříděného komunálního odpadu (TKO) dobře přístupné s možností příjezdu, na kterém je možno umístit velkoobjemový kontejner u čistírny.
- Pro ochranu čistoty vod je navrženo odkanalizování s napojením na stávající obecní kanalizaci a na místní čistírnu odpadních vod Hradčany.
- Dešťové vody budou odváděny pouze částečně z veřejných prostranství dle koncepce odkanalizování.
- V řešeném území se předpokládá vysoký podíl zeleně v rámci vlastních zahrad RD.
- Ozelenění na veřejných prostranstvích zvláště vymezených v okolí ČOV za účelem ochrany a odclonění zástavby se předpokládá formou zatravnění s možností osázení nízkými formami zeleně, keři a stromy ve stromořadích a skupinách nebo solitérně s vazbou na okolní krajinnou zeleň.
- Návrh vychází ze stávající konfigurace terénu s výrazným spádem k jihu cca 16% a k východu cca 5% až 8% včetně dříve vzniklých násypů podél stávající účelové komunikace s významným výškovým rozdílem mezi niveletou komunikace a okrajem pole cca 1,5 m až 3,0 m a rozsáhlejšími zásypy v předprostoru ČOV v Hradčanech.
- Celkové urbanistické uspořádání řešeného území bylo předurčeno v ÚP a vychází z předchozí DÚR, PD a geometrického plánu.
- Na zastavitelných pozemcích bude preferováno hospodaření s dešťovými vodami vsakem nebo jiným využitím v rámci provozu vlastního objektu, zalévání ozeleněných ploch apod.

Základní podmínky pro ochranu veřejného zdraví

- Dopravní obsluha vyplývá z předchozího vývoje řešeného území s připojením na nadřazené místní obslužné komunikace na návsi a podél lesa směrem severním se zokruhováním v rámci stabilizovaného území místní části Hradčany.
- V řešeném území jsou k dispozici všechny potřebné technické sítě (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody), které je možné využít pro připojení nových rodinných domů.
- Východně po směru převládajících větrů od řešeného území v přímé návaznosti na něj se nachází místní ČOV s kapacitou do 500 EO (ekvivalentní obyvatelé).
- Nejbližší RD jsou od oplocení ČOV vzdáleny cca 30 m, tj. mimo ochranné pásmo (50 m).
- Pro eliminaci případných negativních vlivů z provozu ČOV je mezi novou zástavbou a ČOV navrženo rozšířené veřejné prostranství pro umístění ochranné a clonící zeleně.
- Zástavba v řešeném území je v dostatečné vzdálenosti od významného zdroje hluku a exhalací, kterým je v předmětném území poměrně silně dopravně zatížená silnice I. třídy (I/27 – 1100 m) a železniční trať (č.183 – 900 m).
- V řešeném území není uvažovaná výstavba žádného rušivého provozu s tím, že se může jednat pouze o občanské vybavení integrované do rodinného domu venkovského typu při dodržení podmínek vyplývajících z vydaného ÚP a ostatních částí ÚS.

Problémy k řešení v územní studii

- V rámci řešené plochy jsou řešeny následující vybrané problémy, které vyplynuly z doplňujících průzkumů a rozborů:
- Stanovení základní koncepce uspořádání veřejných prostranství s ohledem na konfiguraci terénu včetně zohlednění ochranné a clonící funkce veřejné sídelní zeleně včetně jejího zapojení do systému krajinné zeleně.
- Stanovení prostorových požadavků na budoucí zástavbu RD venkovského typu tak, aby nemohlo dojít k nepřiměřenému negativnímu vlivu z hlediska ochrany krajinného rázu a na celkový obraz sídla Hradčany převážně z JZ až JV směru.
- Stanovení základních nároků na řešení veřejné infrastruktury bylo provedeno s tím, že byla sledována účelnost nároků na veřejné investice. Připojení zastavitelné plochy na veřejnou infrastrukturu je zajištěno. Nezbytná veřejná TI byla již realizovaná a pro výstavbu respektive rekonstrukci místní obslužné komunikace byla zpracovaná PD, která byla podkladem pro řešení ÚS.

Urbanistická koncepce

- V současné době je část plochy řešené územní studií částečně využita jako veřejné prostranství s účelovou komunikací k místní ČOV Hradčany.
- Plocha zastavitelná umístěná přímo na hranici se sousedním k.ú. Lišice u Dolní Lukavice je součástí ZPF.
- Nejvýznamnější hodnotou v řešeném území:
- nápadná zvýšená velice dobře viditelná poloha řešeného území na jižním okraji Hradčan s vazbou na významné veřejné prostranství návsi nad širokou údolní nivou řeky Úhlavy
- Řešené území je proto nutné chránit před nepřiměřeným způsobem zástavby.
- Pro umístění a prostorové uspořádání pozemních staveb jsou z výše uvedených důvodů stanoveny:
- Uliční čára
- Stavební čára
- Plocha doporučená pro umístění nových staveb

- Odstupy staveb
- Umístění oplocení a předzahrady
- Intenzita využití pozemku (IVP)
- Výšková regulace zástavby (VRZ)
- Tvar střechy, sklon střešních rovin a převládající orientace hřebene střech
- Ostatní podmínky a požadavky

Uliční čára

- Vzhledem obytnému charakteru řešeného území s nároky na ochranu hodnot a koncepci veřejných prostranství je stanovena uliční čára.
- Uliční čára je stanovena na hranici pozemků ve vlastnictví obce a vymezuje veřejné prostranství s komunikacemi a veřejnou sídelní zelení ochrannou a clonící.
- Uliční čára respektuje vlastnické vztahy v území a byla zpřesněna na základě informací při konzultacích se zástupci obce.

Stavební čára

- Pro zajištění ochrany hodnot v území, dostatečných odstupů staveb od uličních čar se zohledněním sledované urbanistické koncepce je stanovena stavební čára:
- Stavební čára volná je stanovena především s ohledem na koncepci předzahrad a nezastavitelných částí zahrad zejména z důvodu zohlednění konfigurace terénu zastavitelných pozemků a zachování hodnot v území ve vztahu k veřejnému prostranství a panoramatu obce ze vzdálenějších pohledů od JV k JZ včetně zajištění dostatečného odstupu staveb RD od veřejné komunikace a stávající ČOV Hradčany.

Plocha doporučená pro umístění nových staveb

- Plocha doporučená pro umístění nových staveb doplňuje stavební čáru a je vymezena jako nejvhodnější pro umístění hlavní stavby při zohlednění odstupových vzdáleností a ostatních limitů využití území.
- Samotný půdorysný tvar stavby v rámci této plochy slouží pro inspiraci a představu o měřítku urbanistické struktury řešeného území.

Odstupy staveb

- Dodržování požadovaných odstupových vzdáleností vyplývá z obecně platných předpisů a je nutné z hlediska zachování pohodlí bydlení zejména ve vztahu k požadavkům na denní osvětlení a oslunění v území, požární bezpečnost apod.
- Vzhledem ke složitější konfiguraci terénu a orientaci vybraných pozemků ke světovým stranám z hlediska oslunění pozemků nebo vzhledem k ostatním podmínkám z důvodu ochrany hodnot v území je dána možnost více využít minimálního odstupu staveb od hranice sousedních pozemků 2 m.
- Dostatečné odstupy staveb od hranice veřejných prostranství jsou nutné vzhledem k zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu na veřejné komunikaci při vjezdech na oddělené pozemky.

Umístění oplocení a předzahrady

- Požadavky na řešení oplocení mají sloužit k docílení příznivějšího dojmu z veřejného prostranství v rámci řešeného území.

Intenzita využití pozemku (IVP)

- Pro zastavitelnou plochu Z056 - Obytná zóna Hradčany I. není ve vydaném ÚP závazně stanovena intenzita využití pozemků v ploše.
- Požadavky na minimální podíl plochy veřejného prostranství nebo minimální podíl sídelní zeleně nejsou v ÚP stanoveny.
- Z vydaného ÚP kromě jiného vyplývá:
  - K regulaci prostorového uspořádání území mohou dle potřeby a postupného naplňování předpokladů rozvoje území sloužit návazné regulační plány (RP) a územní studie (ÚS).
  - Regulace prostorového uspořádání území při rozhodování o jeho využití a v návazných RP a ÚS musí vycházet z podmínek pro rozdílný způsob využití území (RZV) a podmínek prostorového uspořádání pro využití stabilizovaných ploch a ploch změn dle ÚP.
  - V území je možno provádět stavby a jejich změny jen v takovém objemu, aby nebyly překročeny limity prostorového využití území.
- S ohledem na výše uvedené požadavky a podmínky a po vyhodnocení a prověření řešeného území je pro oddělené pozemky 1233/2 až 1233/12 stanoven KZP tak, aby co nejlépe byly splněny požadavky na ochranu hodnot dle podmínek vyplývajících z ÚP a ostatních částí ÚS.
- Základní max. hodnotu KZP lze překročit ale pouze v hranicích vymezené stavební čáry a při respektování ostatních podmínek vyplývajících z ÚS.
- Definice KZP je uvedena v textové části ÚS

Výšková regulace zástavby (VRZ)

- Pro zastavitelnou plochu Z056 - Obytná zóna Hradčany I. je ve vydaném ÚP stanovena VRZ 1-2 NP + P s tím, že tyto hodnoty jsou maximální, jak vyplývá z odůvodnění ÚP.
- S odkazem na výše uvedené údaje vyplývající z ÚP, které se týkají využití návazných RP a ÚS včetně prostorových podmínek pro zástavbu vychází výšková regulace zástavby (VRZ) v ÚS z vyhodnocení konkrétních podmínek v území (umístění ve zvýšené dobře viditelné krajinné poloze, svažitost území, členění na pozemky, orientace parcel, podmínky oslunění a denního osvětlení) s tím, že VRZ je stanovena s využitím tzv. profilu VRZ včetně orientačních údajů o nadmořské výšce (Balt p. v.) tak, aby co nejlépe byly splněny požadavky na ochranu hodnot s možností realizace RD venkovského typu s jedním NP (nadzemní podlaží) s podkrovím nebo podstřešním podlažím (+P) včetně suterénu nebo technického podlaží (+S).

- Definice VRZ a další související podmínky včetně schéma profilu VRZ vyplývají z textové části ÚS.
- Vybrané možnosti výškového uspořádání staveb RD na podkladě schéma profilu VRZ je součástí grafických příloh textové části odůvodnění ÚS.

Tvar střechy, sklon střešních rovin a převládající orientace hřebene střech

- Podmínky a požadavky v území týkající se tvaru střechy, sklonu střešních rovin a převládající orientace hřebene střech doplňují ostatní výše uvedené prostorové podmínky a požadavky tak, aby řešené obytné území působilo příznivým pokud možno celistvým dojmem.

Ostatní podmínky a požadavky

- Ostatní podmínky a požadavky v území doplňují výše uvedené ze stejných důvodů a zabývají se základním uspořádáním staveb, garáží, parkovacích a odstavných stání, ostatních doplňkových objektů a terénních úprav, které mohou mít vliv na celkový charakter obytného území.

Koncepce uspořádání krajiny

- Chlumčany včetně sídla Hradčany jsou součástí území se zvýšenou ochranou krajinného rázu v rámci Plzeňské oblasti.
- Nejvyšší nadmořská výška je ve východní části území obce v Hradčanech ve výšce cca 468 mnm.
- Územní studie řeší území na výškové úrovni cca 425,00 až 435,00 respektive 444,00 mnm.
- Tzv. ochranné pásmo od hranice lesa je zohledněno tím, že nejbližší nový RD je umístěn min. 30 m od okraje lesa u čistírny s tím, že mezi pozemky RD a okrajem lesa se nachází široké veřejné prostranství s ochrannou a clonící sídelní zelení.
- ÚSES do řešeného území v ÚS dle vydaného ÚP Chlumčany nezasahuje.

Koncepce veřejné infrastruktury

- V ÚS je stanovena základní koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování s tím, že zákres komunikací a technických sítí dopravní a technické infrastruktury v grafické části ÚS vystihuje základní koncepci dopravní a technické infrastruktury. Skutečné vedení komunikací a technických sítí v rámci řešeného území respektive veřejných prostranství může být zpřesněno v následné projektové dokumentaci (PD).

Dopravní infrastruktura

- Dopravní vztahy jsou ve vztahu k řešené ploše dány převažující cílovou dopravou související s bydlením v rodinných domech.

Silniční doprava

- Státní nebo krajská silniční síť se řešeného území nedotýkají.

Místní komunikace

- Připojení řešeného území na nadřazenou komunikační síť je zajištěno prostřednictvím navazujících úseků místních obslužných komunikací v ulici k čistírně, na návsi a podél lesa směrem severním v zastavěném území místní části Hradčany.
- Návrh komunikací vychází z dostupné dříve zpracované PD, která řešila veřejnou dopravní a související technickou infrastrukturu.
- Šířkové parametry veřejných prostranství a navrhovaných komunikací jsou zapracované v grafické části ÚS.
- Konkrétní řešení komunikací včetně přidruženého dopravního prostoru a souvisejících sadových úprav může být dále zpřesněno v následně upravené PD. To se týká také možnosti případné budoucí změny komunikace na MK D1 – Obytná zóna, pro kterou jsou v řešeném území vymezena veřejná prostranství s dostatečnou šířkou.

Dopravní plochy

- Nároky na odstavení a parkování vozidel obyvatel v řešeném území budou plně pokryty na vlastních pozemcích rodinných domů.

Zařízení dopravy

- Vymezení ploch pro zařízení dopravy se předmětného území netýká.

Cyklistická doprava

- V ÚS je respektovaná trasa cyklistické dopravy vyplývající z vydaného ÚP, která je vedena společně s motorovou dopravou v rámci místní obslužné komunikace a po navazujících úsecích účelových komunikací mimo řešené území.

Pěší doprava

- V ÚS je pěší doprava převážně vedena po chodnících v přidruženém dopravním prostoru místní obslužné komunikace v souladu se zpracovanou předchozí PD.

Hromadná doprava

- Zařízení nebo trasy hromadné dopravy osob do řešeného území nezasahují.
- Nejbližší autobusová zastávka se nachází v severní části návsi Hradčan.

Železniční doprava

- Provoz nebo navrhované úpravy na železniční trati č. 183 se řešeného území nedotýkají.

Letecká doprava

- Do řešeného území nezasahují ochranná pásma letiště Plzeň – Líně.

Negativní vlivy dopravy

- Negativní vlivy dopravy silniční a železniční do řešeného území nezasahují.

Technická infrastruktura

- Základní koncepce řešení veřejné technické infrastruktury v ÚS vychází ze stávajícího stavu technických sítí, které byly v řešeném území realizovány v rámci předchozí technické přípravy pro výstavbu a dostupné DÚR včetně navazující dílčí PD.
- Případné nové technické sítě včetně přípojek budou umístěny na veřejném prostranství v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.
- Řešení veřejné technické infrastruktury vychází z následujících zjištění a předpokladů:

– Řešené území bude sloužit pouze pro bydlení
– Na zastavitelné ploše v řešeném území bude odhadem cca 45 obyvatel ve 11 nových rodinných domech, tj. cca 18 bj. (1,6 bj./RD při 2,5 ob./1 bj.)
– Umístění samostatného občanského vybavení se nepředpokládá s tím, v úvahu přichází pouze možnost integrovaného občanského vybavení v rodinném domě venkovského typu dle ostatních podmínek uvedených v ÚS

Technická infrastruktura – Vodní hospodářství

Vodovod:

- Vodovod je řešen s připojením na stávající vodovodní řad v ulici k čistírně.
- Orientační nárůst potřeby vody pro obyvatele nových RD venkovského typu v řešeném území:

– Qr = 36 m3 (ob.rok) -1=100 l(ob.den)-1 s připočítáním potřeb pro případné integrované občanské vybavení Qov = 40 l(ob.den)-1
– Qd = 140 l(ob.den)-1

- Uvažuje se maximální počet obyvatel v nových RD (45 obyvatel)

– koeficient denní nerovnoměrnosti: kd = 1,5
– koeficient hodinové nerovnoměrnosti: kh = 2,6

- Potřeba vody – denní průměr:

– Qd1 = 140 x 45 = 6.300 l.d-1= 0,073 l.s-1

- Denní maximum:

– Qm1 = 1,5 x 6,3 = 9,45 m3d-1= 0,109 l.s-1

- Hodinové maximum:

– Qh1 = 2,6 x 0,109 = max. 0,283 l.s-1

- Požární voda dle ČSN 73 0873 v množství 4 l.s-1 je zajištěna dimenzí vodovodního řadu PE 110 mm se stávajícími požárními hydranty.

Kanalizace:

- Stávající kanalizace je jednotná se zaústěním do ČOV Hradčany, jejíž přepad je řešen kanalizačním výtlakem mimo řešené území.
- Nové RD budou na stávající kanalizaci připojeny dle výškových podmínek s možností využití přečerpávání splaškových vod.
- Veřejnou kanalizací nebudou odváděny dešťové vody z jednotlivých pozemků určených k zástavbě RD.
- Na každém pozemku bude řešena akumulace dešťových vod a jejich vsakování nebo jiné využití.
- Do veřejné kanalizace budou odvodňovány pouze navrhované komunikace respektive vybraná veřejná prostranství doplněná dle hydrogeologických podmínek v území vsakem.
- Lze předpokládat, že odtokové množství splaškových odpadních vod bude přibližně odpovídat spotřebě pitné vody.

Technická infrastruktura – Energetika – Zásobování el. energií a spoje

Vedení VVN:

- Řešeného území se nedotýká žádné vedení VVN.

Vedení VN 22 kV:

- Řešená plocha není dotčena el. vedením VN.
- DTS (distribuční trafostanice) se nachází mimo řešenou plochu.
- Kapacita stávající rozvodné sítě elektrické energie je dostačující a umožňuje pokrytí spotřeby elektrické energie v nových RD.

Distribuční rozvod NN

- Stávající distribuční rozvody NN jsou provedeny nadzemním vedením a částečně zemními kabely včetně přípojných skříní oddělených stavebních pozemků pro nové RD.
- Veřejné osvětlení bude rozšířeno dle zpracované nebo aktualizované PD (viz výše).

Rozvod sdělovacích kabelů

- Řešené území je pokryto kabely sdělovacího vedení, na které je možné navázat s připojením nových stavebních pozemků.

RRT

- Řešená plocha není dotčena významnou trasou RRT (radioreléová trasa).

Orientační energetická bilance dle ČSN 332130:

- Byty jsou zařazeny do stupně elektrizace stupeň B jejich celkový odhadovaný počet v řešeném území je cca 18 bj. v rodinných domech venkovského typu.
- Bilance pro 1 byt:

– el. sporák 8 kW
– el. pračka 2 kW
– myčka nádobí 2 kW
– osvětlení 2 kW
– zásuvky 4 kW

- Celkem pro 1 byt = 18 kW, při soudobosti 0,3 = 5,4 kW
- Celkem v řešeném území 18 x 18= 324 kW, při soudobosti 0,3 = 97,2 kW

Technická infrastruktura – Energetika – Plynovody

- Rozvody plynu jsou řešeny jako středotlaké (STL) s připojením na stávající RS mimo řešené území (Dolní Lukavice).
- Stávající středotlaký plynovodní rozvod umožňuje připojení stavebních pozemků pro výstavbu RD.
- Orientační potřeba topného plynu je uvažována pro plnou plynofikaci celého řešeného území cca 48,6 m3.h-1. Tomu odpovídá Q red. cca 22,8 m3.h-1.

Technická infrastruktura – Energetika – Zásobování teplem

- Řešené území se nachází mimo území CZT (centrální zásobování teplem).
- V řešeném území se nevyskytují trasy tepelných vedení s ochranným pásmem.

Technická infrastruktura – Odpadové hospodářství

- Hospodaření s komunálním odpadem a sběr nebezpečného odpadu je zajištěn v rámci odpadového hospodářství obce.
- Řešení odpadového hospodářství v rámci řešeného území je přizpůsobeno místním podmínkám s tím, že se předpokládá vznik a zneškodňování obvyklého komunálního odpadu.
- V řešeném území a v přímé návaznosti na něj jsou určena stanoviště pro umístění sběrných nádob na tříděný odpad a velkoobjemových kontejnerů v přiměřené docházkové vzdálenosti s ohledem na místní podmínky.

Veřejná prostranství

- Řešení a rozsah veřejných prostranství v ÚS vychází z požadavků ÚP Chlumčany.
- V ÚS je zpřesněno vymezení veřejného prostranství:
  - Veřejné prostranství s komunikací
  - Veřejné prostranství s komunikací a ochrannou a clonící sídelní zelení
- Požadavky na veřejné prostranství vyplývající z Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů nebyly v zadání ÚS uplatněny s tím, že přímo na řešené území navazuje plocha pro sportovně rekreační vybavení s otevřenými maloplošnými hřišti s převahou odpočivných ploch se sídelní zelení ve formě parku, který tomuto veřejnému zájmu plně vyhoví.
- V ÚP jsou stanoveny prostorové požadavky na veřejné prostranství, jehož součástí jsou komunikace a slouží pro umisťování sítí technické infrastruktury.
- Šířka veřejných prostranství, rozestup uličních čar, jsou dány šířkou hlavního dopravního prostoru zvětšeným po obou stranách o potřebnou šířku přidruženého dopravního prostoru a je závislá na místních podmínkách a dopravních, urbanistických, technických, hygienických a dalších požadavcích v závislosti na dopravním významu komunikace včetně požadavků na vedení sítí a umístění souvisejících ploch, objektů a staveb technické infrastruktury včetně sadových úprav v souladu s RZV (rozdílný způsob využití) ve smyslu vydaného ÚP.
- Minimální šířky vybraných veřejných prostranství v řešeném území, jejichž součástí je komunikace jsou splněny:
  - V ulici k čistírně v rozsahu nové zástavby je šířka veřejného prostranství s komunikací proměnná od 9,5 m do 25 m a více.

Občanské vybavení

- S umístěním samostatného objektu nebo zařízení občanského vybavení se v řešeném území neuvažuje.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

- Územní studie řeší plochu s celkovou výměrou 1,40 ha v místní části Hradčany v k.ú. Chlumčany u Přeštic.
- ÚS řeší území vymezené ve vydaném ÚP a zahrnuje plochy přestavby P306, zastavitelnou plochu Z051 a stabilizované pozemky veřejného prostranství s komunikací.
- ÚS vymezuje a řeší pozemky, jejichž využití včetně dílčích nároků na zábor půdního fondu je zpřesněno.

- V řešeném území dochází k záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) mimo zastavěné území na ploše Z051 v souladu s vydaným ÚP Chlumčany, na které jsou vymezeny pozemky pro výstavbu rodinných domů venkovského typu č. 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1233/5, 1233/6, 1233/7, 1233/8, 1233/9, 1233/10, 1233/11 a 1233/12
- Plocha P306 - Veřejné prostranství s MK Hradčany I. je řešena zcela bez nároku na zábor půdního fondu.
- Plocha Z051 - Obytná zóna Hradčany I. byla celá převzatá z vydaného ÚP.
- Zábor půdního fondu je celkem 9.335 m2
- Z toho jsou dotčeny plochy zemědělské orné půdy s BPEJ 41542 s tř. ochrany III. -1919 m2 a BPEJ 41512 s tř. ochrany IV. – 7.416 m2.
- Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využití pro výstavbu.
- Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů a jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

- Z návrhu ÚS nevyplývají v řešeném území požadavky na zábor lesních pozemků respektive PUPFL.
- Východní část řešeného území (oddělené pozemky č. 1233/10, 1233/11 a 1233/12) je dotčena pásmem 50 m od katastrální hranice lesa.
- Návrh ÚS respektuje požadavky vyplývající ze zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) a to zejména požadavků vyplývajících z § 14 zákona tím, že při řešení koncepce předmětného území bylo sledováno zachování lesa při respektování příslušných ustanovení tohoto zákona.
- Základní koncepční zásady v ÚS z hlediska ochrany lesa:
  - Řešené území je vymezeno mimo PUPFL, které jsou v jeho sousedství, bez nároků na zábor lesa nebo omezení přístupu a hospodaření v něm
  - Nedochází k nové výstavbě RD ani jejich oplocení na hranici PUPFL nebo v jejím těsném sousedství
  - Plochy mezi PUPFL a pozemky určenými pro výstavbu RD, garáží a ostatních doplňkových staveb budou využity jako veřejné prostranství s místními obslužnými

nebo účelovými komunikacemi a sídelní zelení sadově upravenou, která kromě clonící a ochranné funkce zajistí přechod zastavěné části sídla do volné krajiny
- Pozemky pro výstavbu RD jsou včetně prostorových požadavků (stavební čára, IVP a VRZ) vymezeny v ÚS tak, aby byla zajištěna maximální ochrana lesa s tím, že nové RD, garáže a jiné doplňkové stavby na pozemcích dotčených pásmem 50 m od okraje lesa mohou být umístěny nejblíže 30 m od katastrální hranice lesa

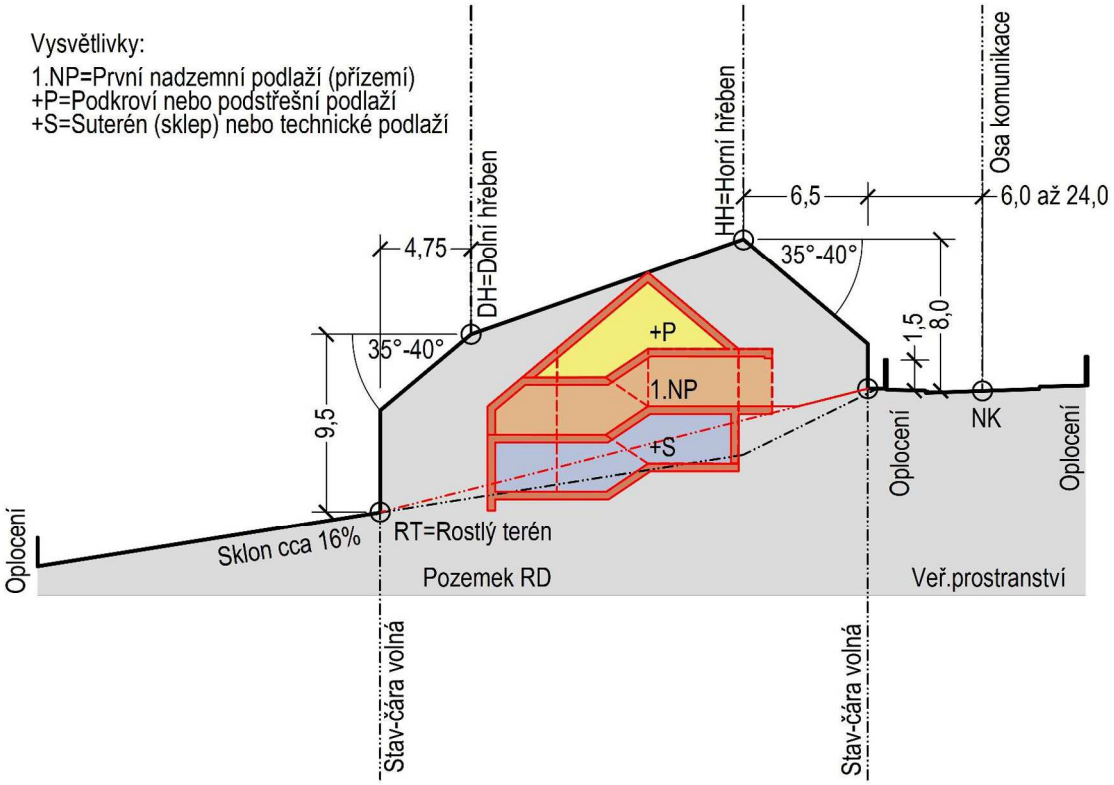
- Minimální vzdálenost nových staveb 30 m od okraje lesa vyplývá ze závazného stanoviska příslušného DO, tj. OŽP MěÚ v Přešticích k předchozí PD, která byla jedním z podkladů pro zpracování ÚS.
- Návrh urbanistické koncepce, koncepce veřejné DI (dopravní infrastruktura) nebo TI (technická infrastruktura) a prostorových požadavků na budoucí zástavbu jsou zapracovány včetně limitů využití území v grafické části a grafických přílohách ÚS.

- Ložiska nerostů, CHLÚ a DP nejsou návrhem ÚS v rozsahu řešeného území dotčeny.

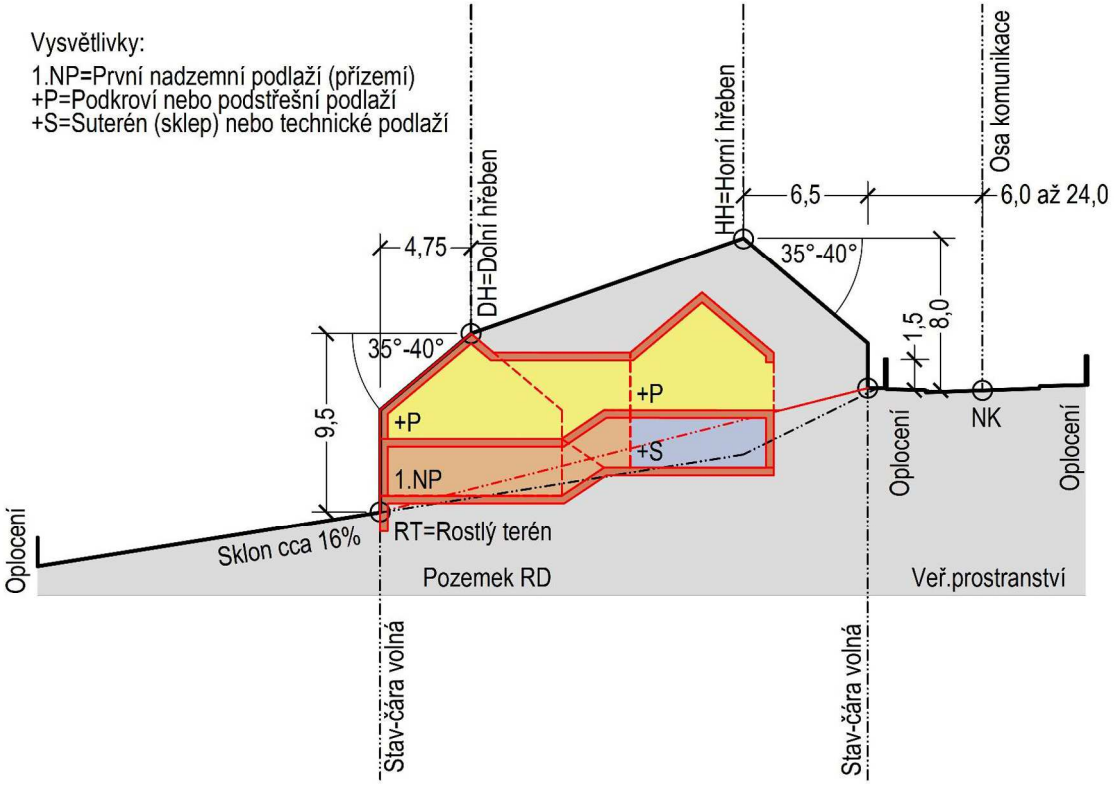
f) Grafické přílohy a fotodokumentace

- Grafické přílohy a fotodokumentace doplňují údaje uvedené v textové části odůvodnění ÚS.
- Soubor grafických příloh:
- Profil výškové regulace zástavby (VRZ) – Příklad výškového uspořádání rodinného domu A
- Profil výškové regulace zástavby (VRZ) – Příklad výškového uspořádání rodinného domu B
- Profil výškové regulace zástavby (VRZ) – Příklad výškového uspořádání rodinného domu C
- Charakteristický příčný řez komunikací (DSP 11/2013, Zítek-IP projekt s.r.o.)
- Základní koncepce zástavby
- Ortofoto řešeného území (2015)
- Ortofoto řešeného území (1998)
- Ortofoto řešeného území (1947-1962)
- Průmět řešeného území do mapy stabilního katastru (1. polovina 19. století)
- Druh pozemků v řešeném území dle katastru nemovitostí (2015)
- Vlastníci pozemků v řešeném území dle katastru nemovitostí (2015)
- Vyhodnocení koncepce zástavby v řešeném území z hlediska ochrany archeologických nalezišť (2017)
- Vyhodnocení širšího území z hlediska nejvýznamnějších pohledových směrů (mapa 2015)
- Vyhodnocení širšího území z hlediska nejvýznamnějších pohledových směrů (ortofoto 2015)
- Fotodokumentace (léto 2017):
- Pohled na západní ústí ulice k návsi
- Pohled na zástavbu severní strany ulice
- Pohled na střední část ulice
- Pohled na východní část ulice s rekreačním objektem u lesa
- Pohled na severozápadní část ulice k návsi
- Pohled ze šlovické cesty
- Vzdálený pohled od jihozápadu
- Vzdálený pohled od jihu
- Vzdálený pohled od jihovýchodu

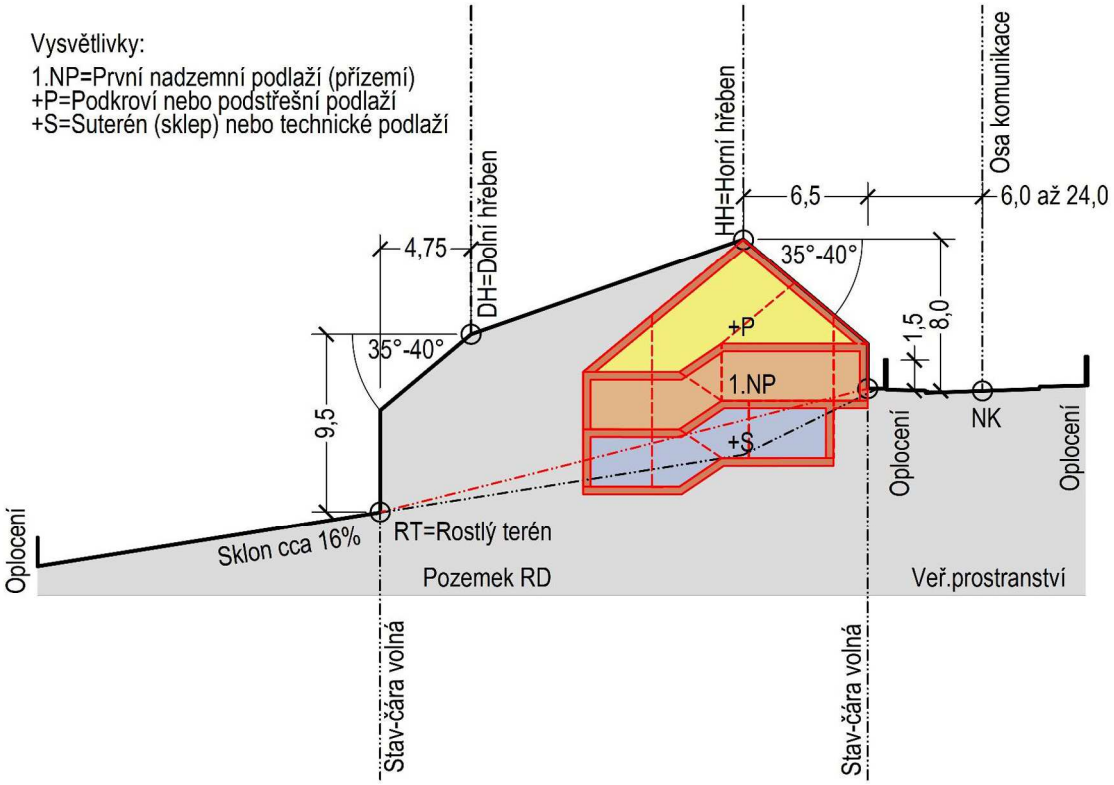
- **Profil výškové regulace zástavby (VRZ) – Příklad výškového uspořádání rodinného domu A**



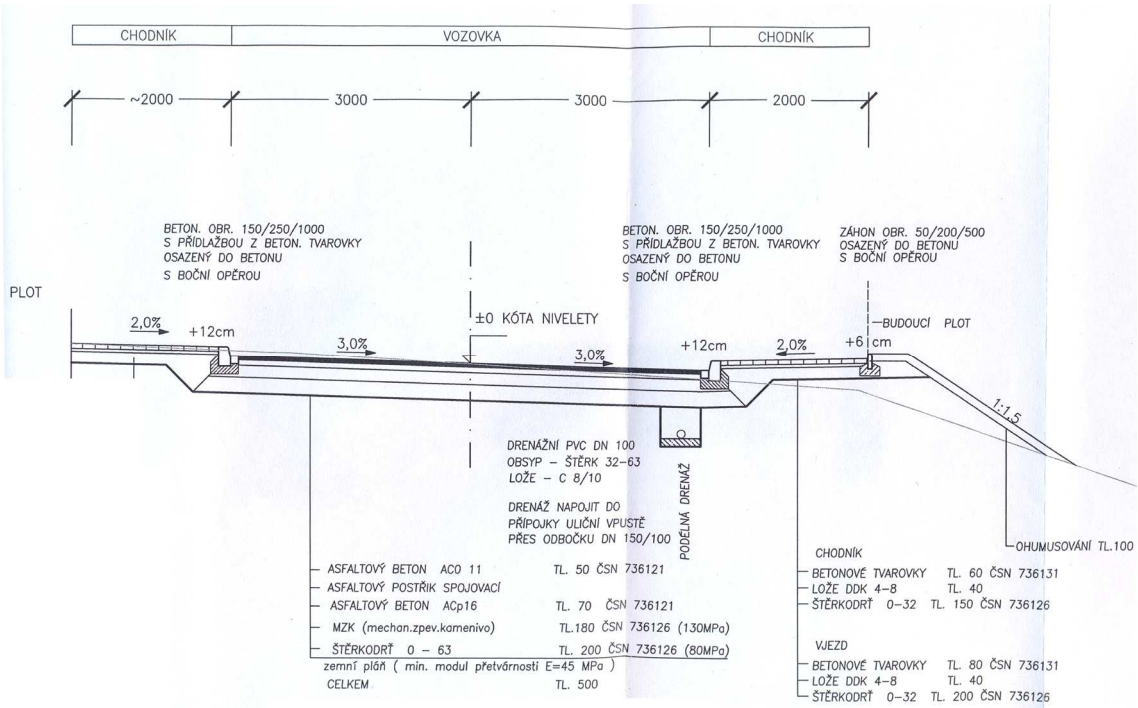
- **Profil výškové regulace zástavby (VRZ) – Příklad výškového uspořádání rodinného domu B**



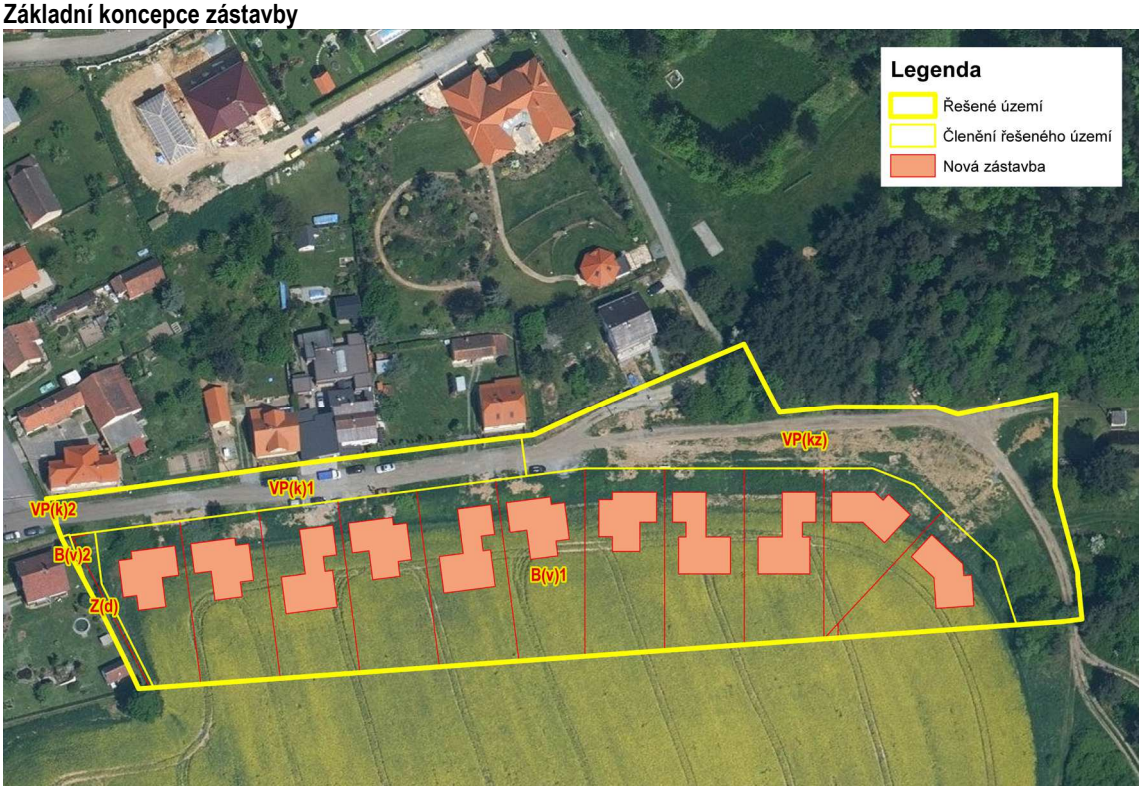
- **Profil výškové regulace zástavby (VRZ) – Příklad výškového uspořádání rodinného domu C**



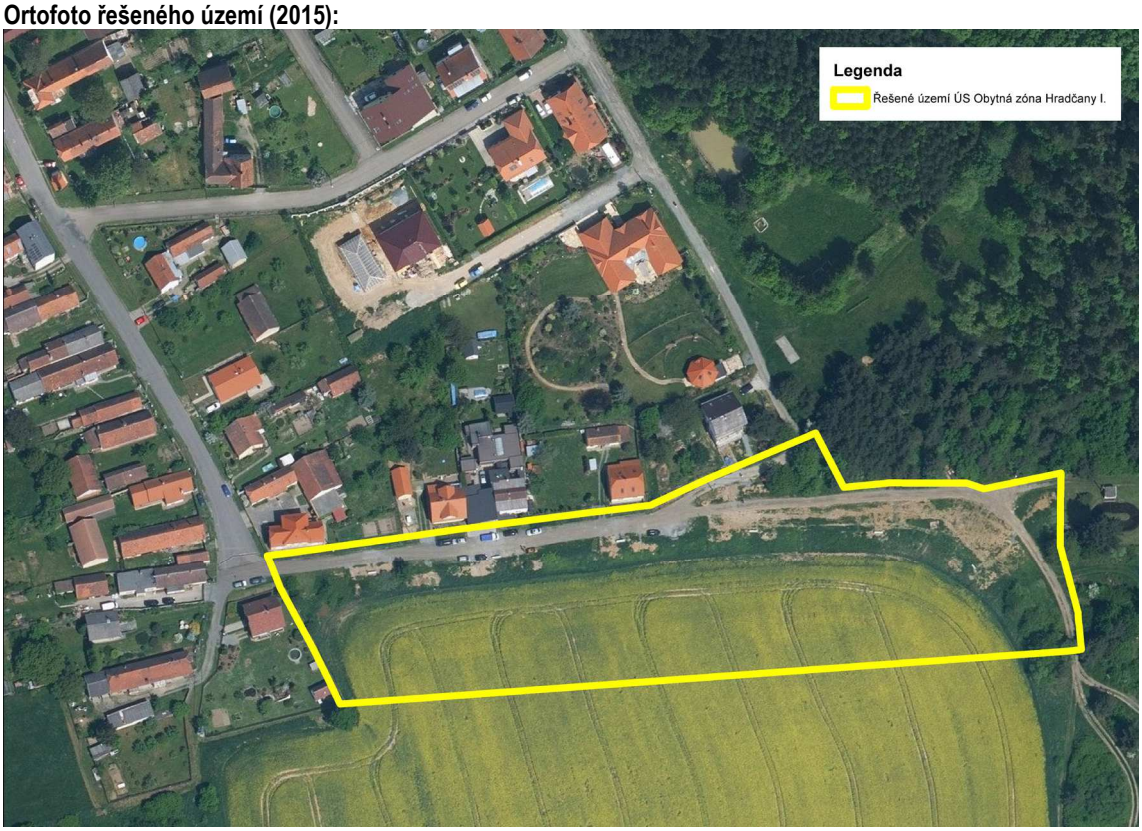
- **Charakteristický příčný řez komunikací (DSP 11/2013, Zítek-IP projekt s.r.o.)**



- **Základní koncepce zástavby**



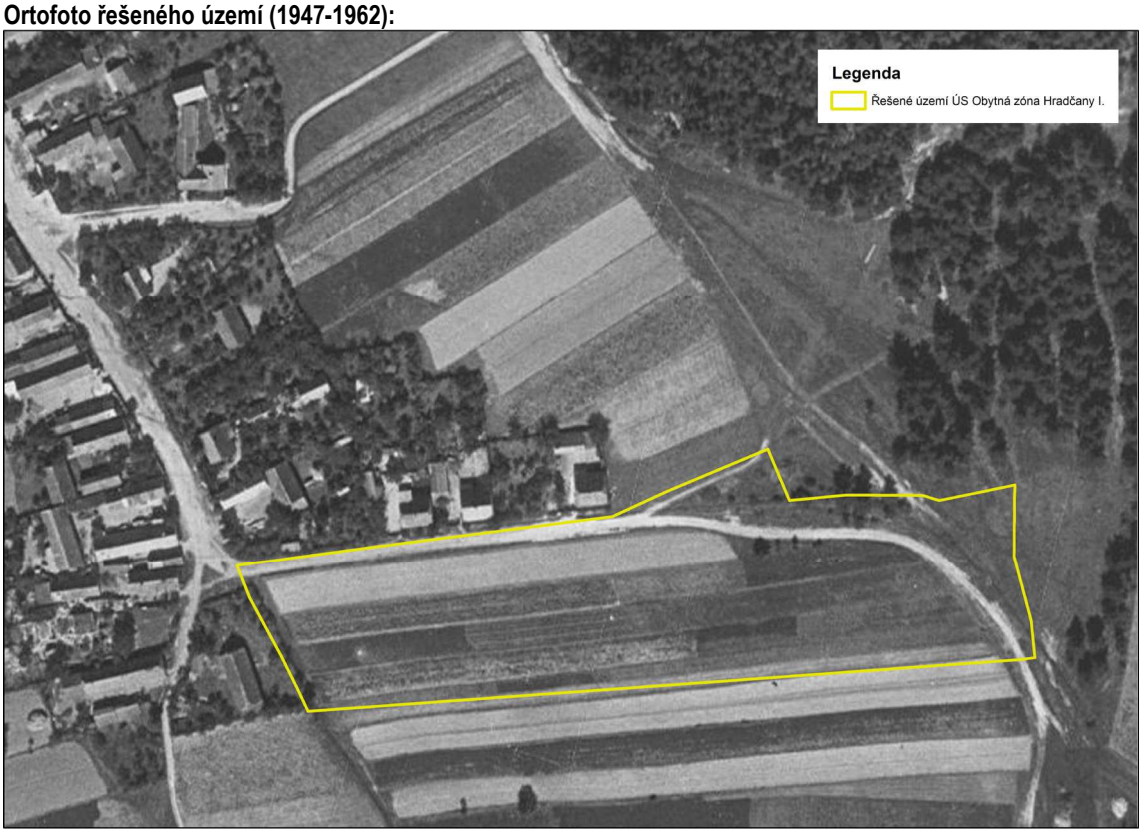
- **Ortofoto řešeného území (2015):**



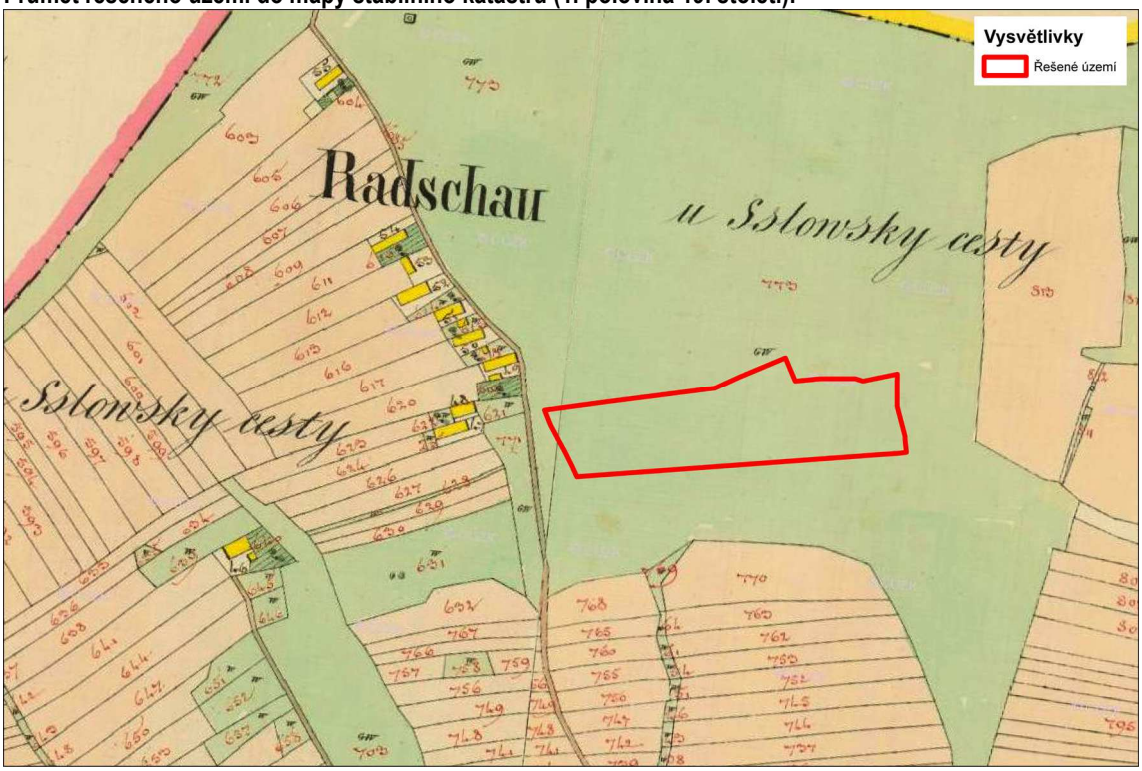
- **Ortofoto řešeného území (1998):**



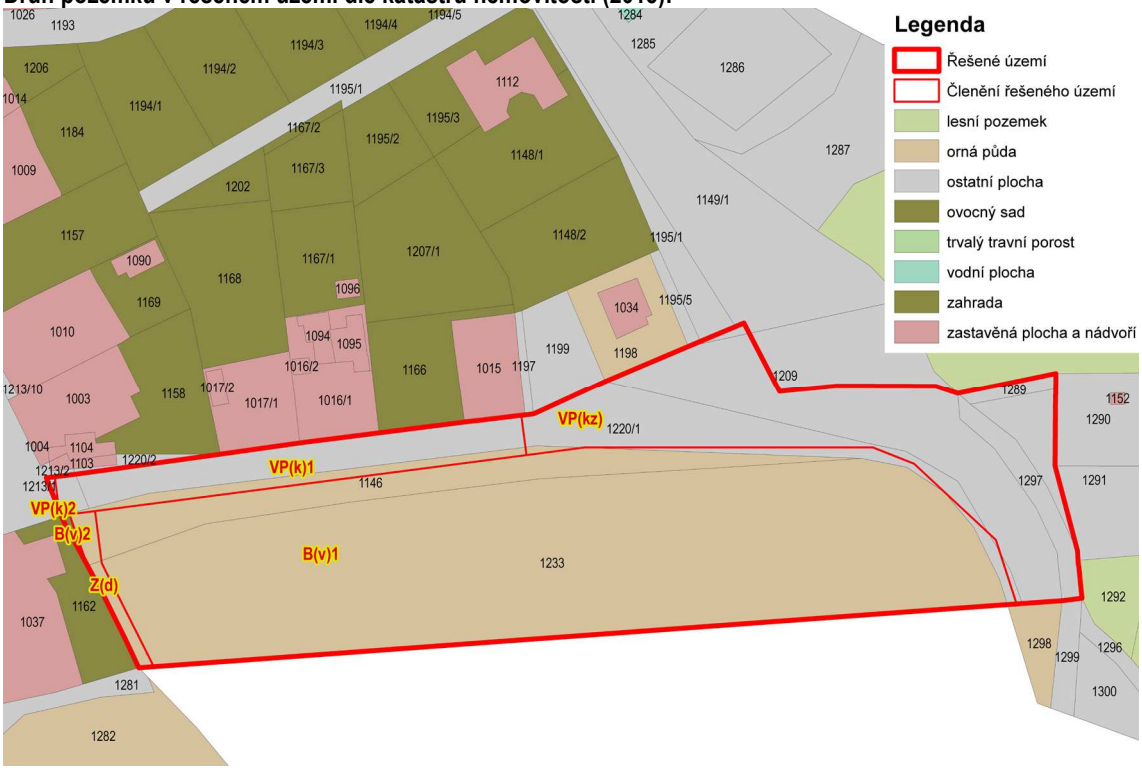
- **Ortofoto řešeného území (1947-1962):**



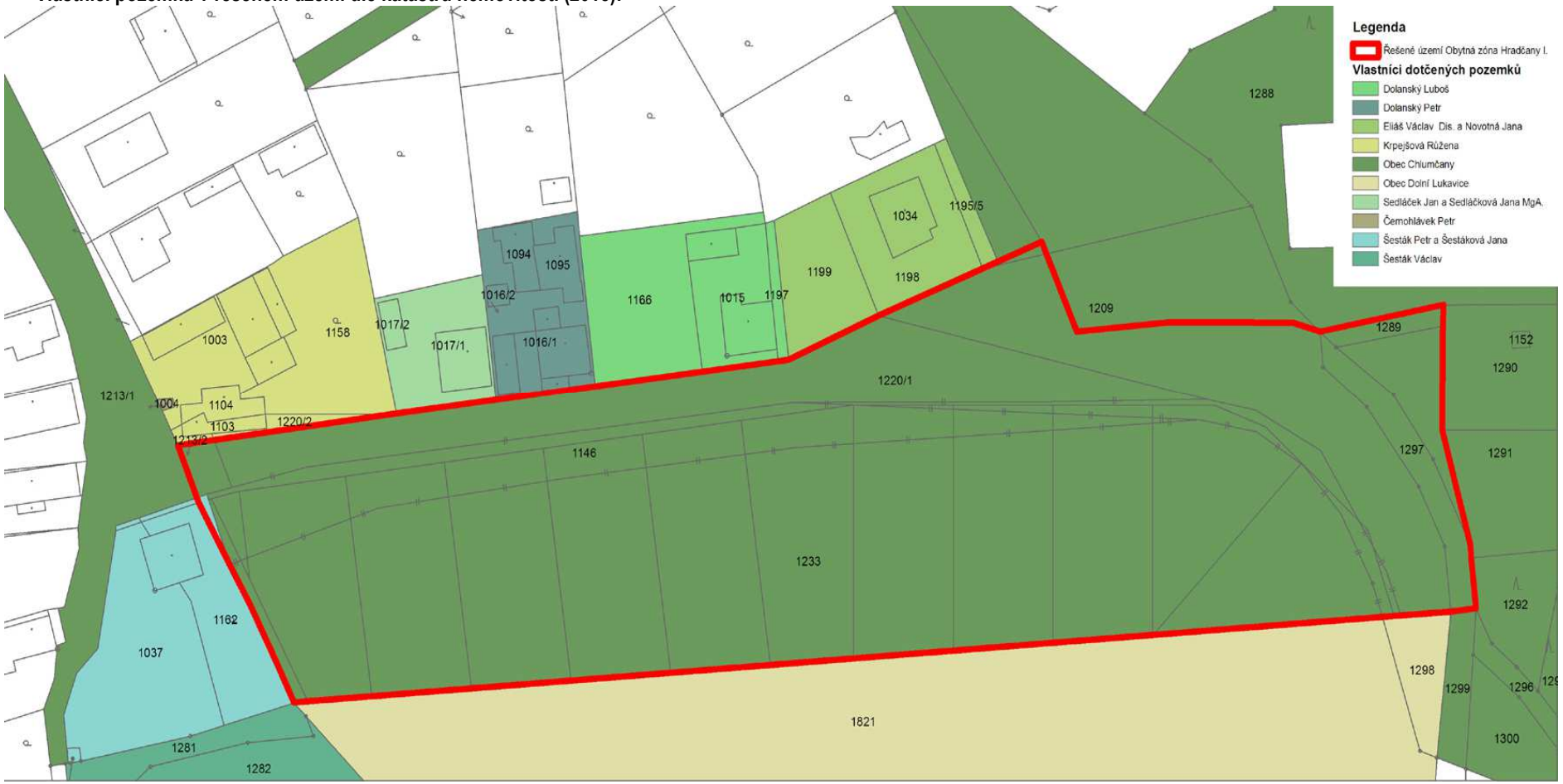
- **Průmět řešeného území do mapy stabilního katastru (1. polovina 19. století):**



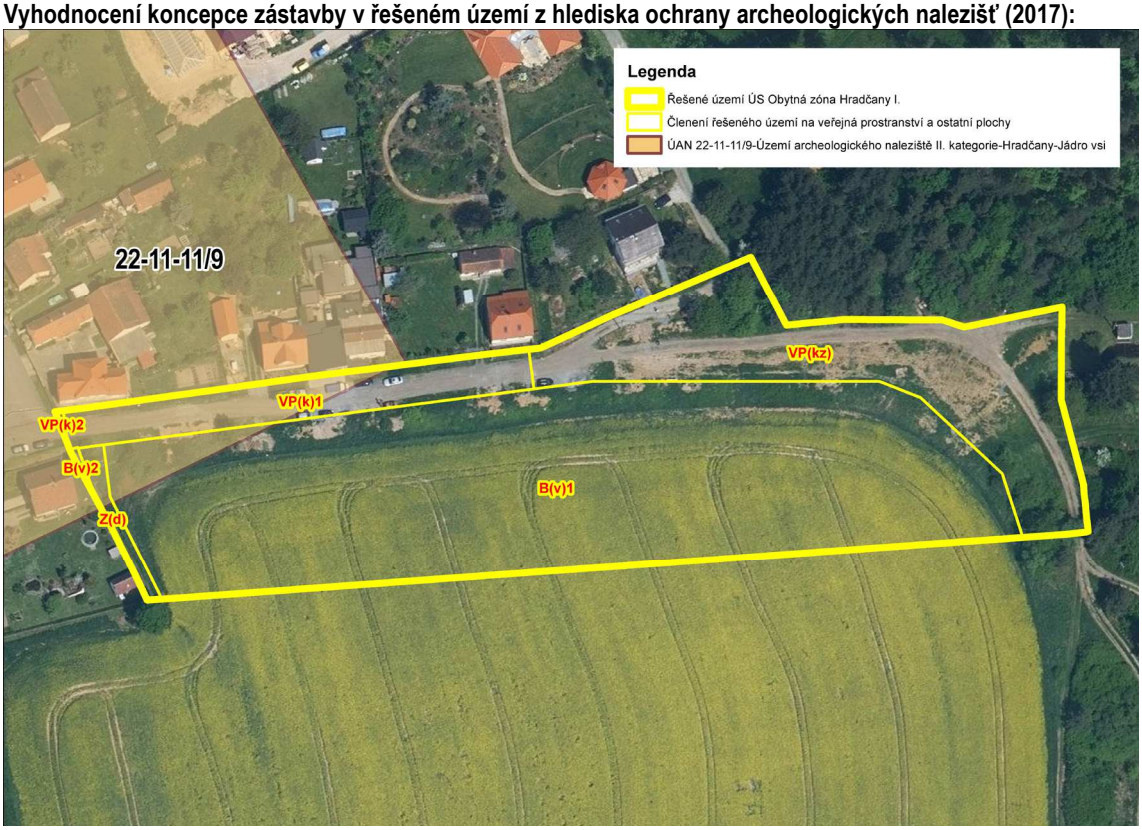
- **Druh pozemků v řešeném území dle katastru nemovitostí (2015):**



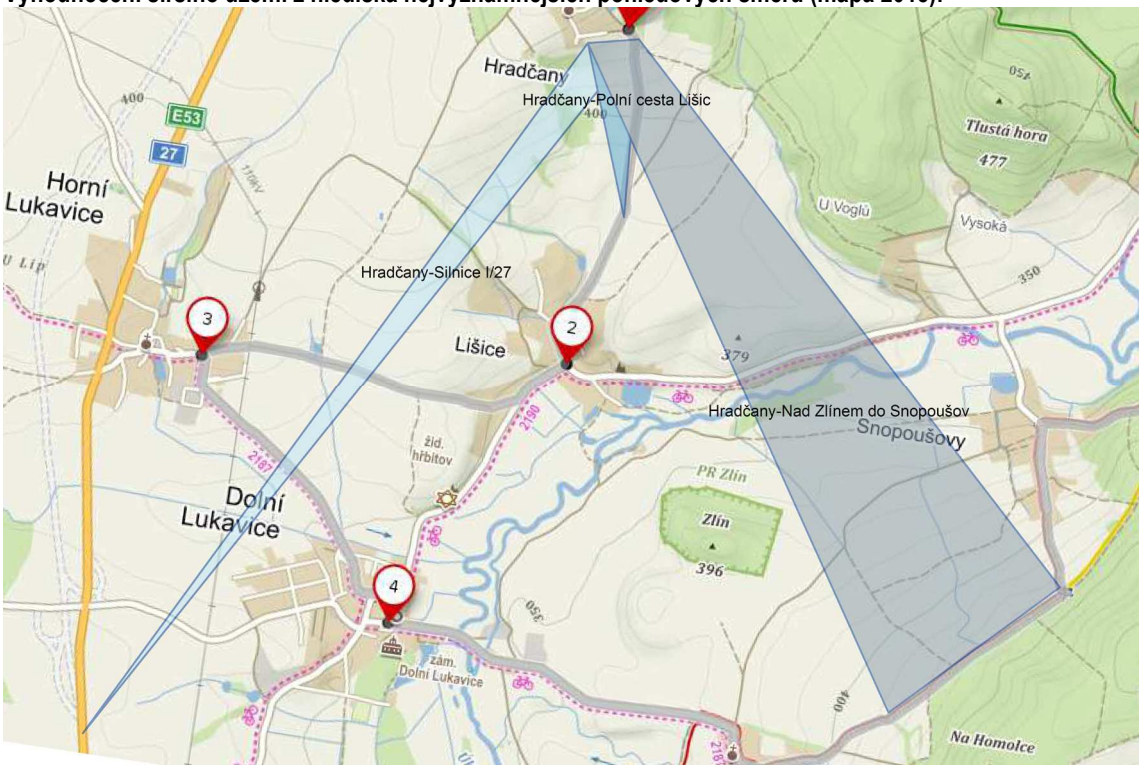
- **Vlastníci pozemků v řešeném území dle katastru nemovitostí (2015):**



- **Vyhodnocení koncepce zástavby v řešeném území z hlediska ochrany archeologických nalezišť (2017):**



- **Vyhodnocení širšího území z hlediska nejvýznamnějších pohledových směrů (mapa 2015):**



- **Vyhodnocení širšího území z hlediska nejvýznamnějších pohledových směrů (ortofoto 2015):**



- **Fotodokumentace: Pohled na západní ústí ulice k návsi**



- **Fotodokumentace: Pohled na zástavbu severní strany ulice**



- **Fotodokumentace: Pohled na střední část ulice**



- **Fotodokumentace: Pohled na severozápadní část ulice k návsi (léto 2017)**



- **Fotodokumentace: Pohled na východní část ulice s rekreačním objektem u lesa**



- **Fotodokumentace: Pohled ze šlovické cesty (léto 2017)**



- **Fotodokumentace: Vzdálený pohled od jihozápadu (léto 2017)**



- **Fotodokumentace: Vzdálený pohled od jihu (léto 2017)**



- **Fotodokumentace: Vzdálený pohled od jihovýchodu (léto 2017)**



Projektant:	Ing.arch.Oldřich Fára, autorizovaný architekt ČKA číslo autorizace ČKA 00459

Pořizovatel:	Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování Denisa Hocmannová Referent odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice Osoba splňující kvalifikační požadavky podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

2. GRAFICKÁ ČÁST

OBSAH:

Odůvodnění územní studie neobsahuje grafickou část.