

A.F.I.ATELIER PLZEŇ, ING.ARCH.O.FÁRA

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, URBANISMUS, ARCHITEKTURA,
PROJEKTOVÁ, PORADENSKÁ A KONZULTAČNÍ ČINNOST



Železniční 28 , 326 00 Plzeň, Telefon-záznamník-fax-377241839, E-mail-afi.atelier@volny.cz

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE CHLUMY ZMĚNA Č.1 ÚPO

Vydáno: zastupitelstvem obce Chlумы
dne 10.12.2010 pod č. 2/2010-3

Nabytí účinnosti: 28.12.2010



Ing. Jiří Levý
vedoucí odboru výstavby a životního prostředí
MěÚ Nepomuk

Obec	Chlумы Chlумы č.p.56, 335 01 Nepomuk
Starosta obce	Stanislav Strolený
Určený zastupitel	Stanislav Strolený
Poživatel Změny č.1 ÚPO Chlумы	Městský úřad Nepomuk, Odbor výstavby a životního prostředí, náměstí Augustína Němejce 63, 335 01 Nepomuk
ORP Úřad územního plánování	Město Nepomuk Městský úřad Nepomuk, Odbor výstavby a životního prostředí, náměstí Augustína Němejce 63, 335 01 Nepomuk
NOÚP	Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje
Projektant	Ing.arch.Oldřich Fára, autorizovaný architekt ČKA, č. autorizace 00459

I. ZMĚNA Č. 1 ÚPO

Zastupitelstvo obce Chlumy, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona v y d á v á

změnu Územního plánu obce Chlumy č. 1, dále ÚPO, schváleného Zastupitelstvem obce Chlumy dne 8.6.2000, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Chlumy ze dne 25.6.2000 o závazných částech územního plánu obce Chlumy, dále OZV, která byla schválena Zastupitelstvem obce Chlumy dne 8.6.2000 a nabyla účinnosti dne 25.6.2000.

1. Koncepte rozvoje území změny, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Část druhá Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území řešeného územním plánem, Článek 1 Předmět a způsob regulace, odstavce (3) OZV obce Chlumy se doplňuje částí odstavce e), která zní takto:

Změna č. 1 územně plánovací dokumentace zahrnuje:

- 1 dílčí změnu na ploše označené 1/01
- nové umístění veřejně prospěšné stavby - regulační stanice plynu a směrovou úpravu části trasy vysokotlakého plynovodu podél východního okraje pozemku p.č. 766 v k.ú. Chlumy na hranici ochranného pásma silnice III. třídy, kde se vymezuje plocha a koridor pro nové umístění regulační stanice plynu a připojení obce na VTL plynovod ve směru od obce Oselce jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury s možností vyvlastnění

Na ploše 1/01 se mění způsob využití následujícím způsobem:

1/01 Plocha venkovské obytné zástavby

Na ploše 1/01 se stanoví následující podmínky:

- na ploše bude v její západní části v místě dnešního přístupu na pozemky ze silnice III. třídy zachován volný koridor respektive proluka v šířce minimálně 8 m pro zajištění přístupu na oddělené pozemky
- na ploše bude zachován nezastavitelný pruh se stromořadím podél silnice III. třídy až k hranici jejího ochranného pásma
- umístění a stavebně technické uspořádání RD bude zohledňovat požadavky z hlediska ochrany před hlukem z provozu na komunikaci
- nové objekty budou urbanisticky a architektonicky přizpůsobeny měřítku a charakteru okolních staveb vesnického charakteru tak, aby nedošlo k narušení urbanistické koncepce dle schváleného ÚP obce.
- celkový počet rodinných domů vesnického charakteru a jejich umístění v dané ploše bude přizpůsobeno charakteru místa ve vztahu k okolní zástavbě a krajině a možnostem připojení na místní komunikace a budoucí technickou infrastrukturu zejména veřejnou kanalizaci a vodovod

2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro plochu 1/01 platí regulativy uvedené v OZV, která byla schválena Zastupitelstvem obce Chlumy dne 8.6.2000 a nabyla účinnosti dne 25.6.2000 dle následujícího členění:

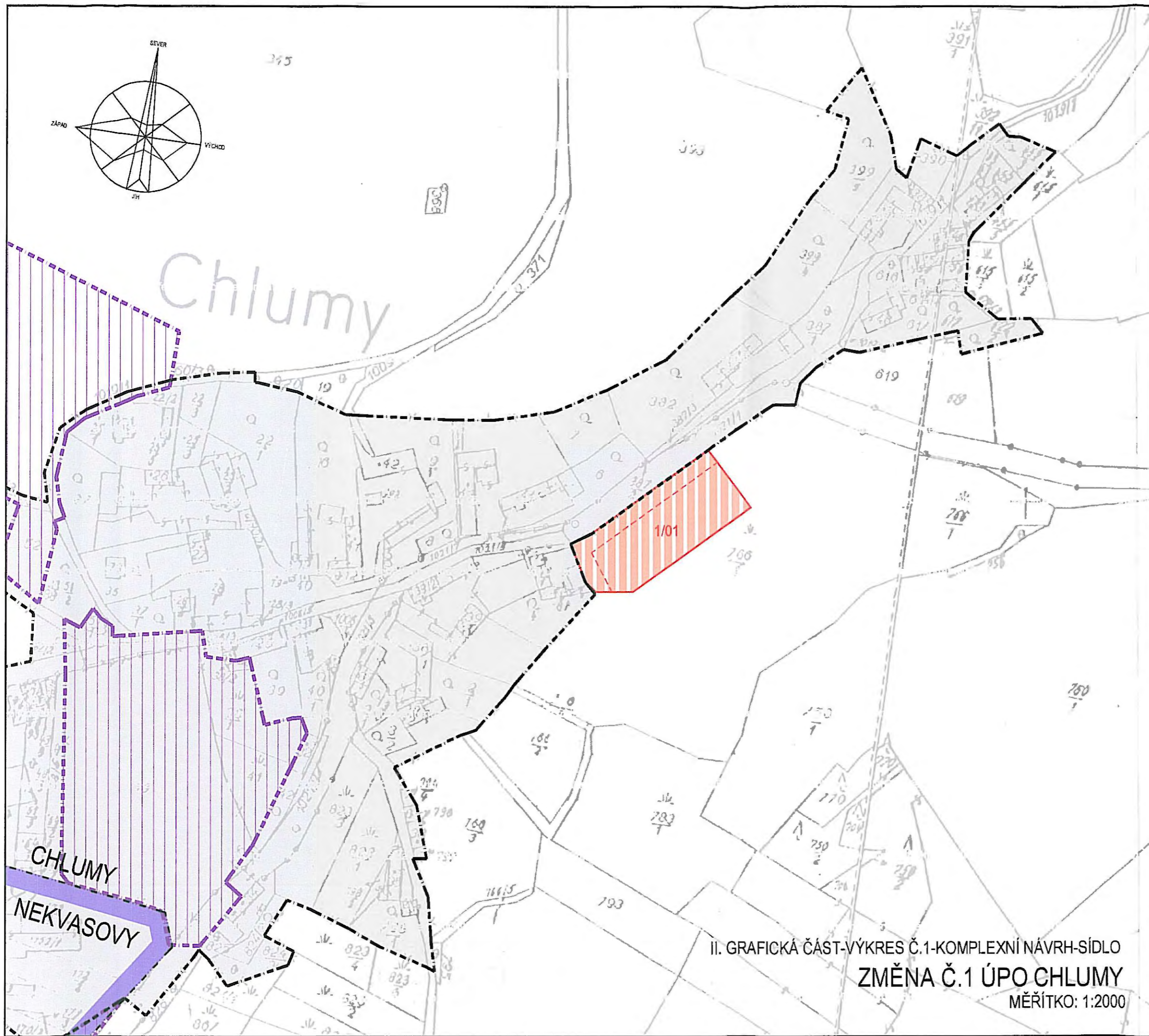
- Plocha venkovské obytné zástavby

3. Údaje o počtu listů změny č. 1 ÚPO a počtu výkresů připojených grafické části

Změna č. 1 obsahuje:

- textovou část s počtem 2 listy A4
- grafickou část, jejíž součástí jsou tyto výkresy:
 1. Komplexní návrh - sídlo (v měřítku 1:2000 ve formátu A3)
 2. Veřejně prospěšné stavby, energie, spoje (v měřítku 1:2000 ve formátu A3)

4. Dnem účinnosti této změny (§ 173 odst. 1 správního řádu) se v článku 2 odstavce 2 obecně závazné vyhlášky obce Chlumy zrušuje.



LEGENDA:

-  HRANICE OBCE CHLUMY KÚ CHLUMY
-  HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ V 05/2010 /ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č.1 ÚPO)
-  HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH DLE ÚPO
-  1/01 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ZMĚNY Č.1. ÚPO (NOVÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA)
- NÁVRH
-  VENKOVSKÁ OBYTNÁ ZÁSTAVBA
-  ČLENĚNÍ ROZVOJOVÝCH PLOCH

Vydáno: zastupitelstvem obce Chlumy
dne 10.12.2010 pod č. 2/2010-3
Nabytí účinnosti: 28.12.2010

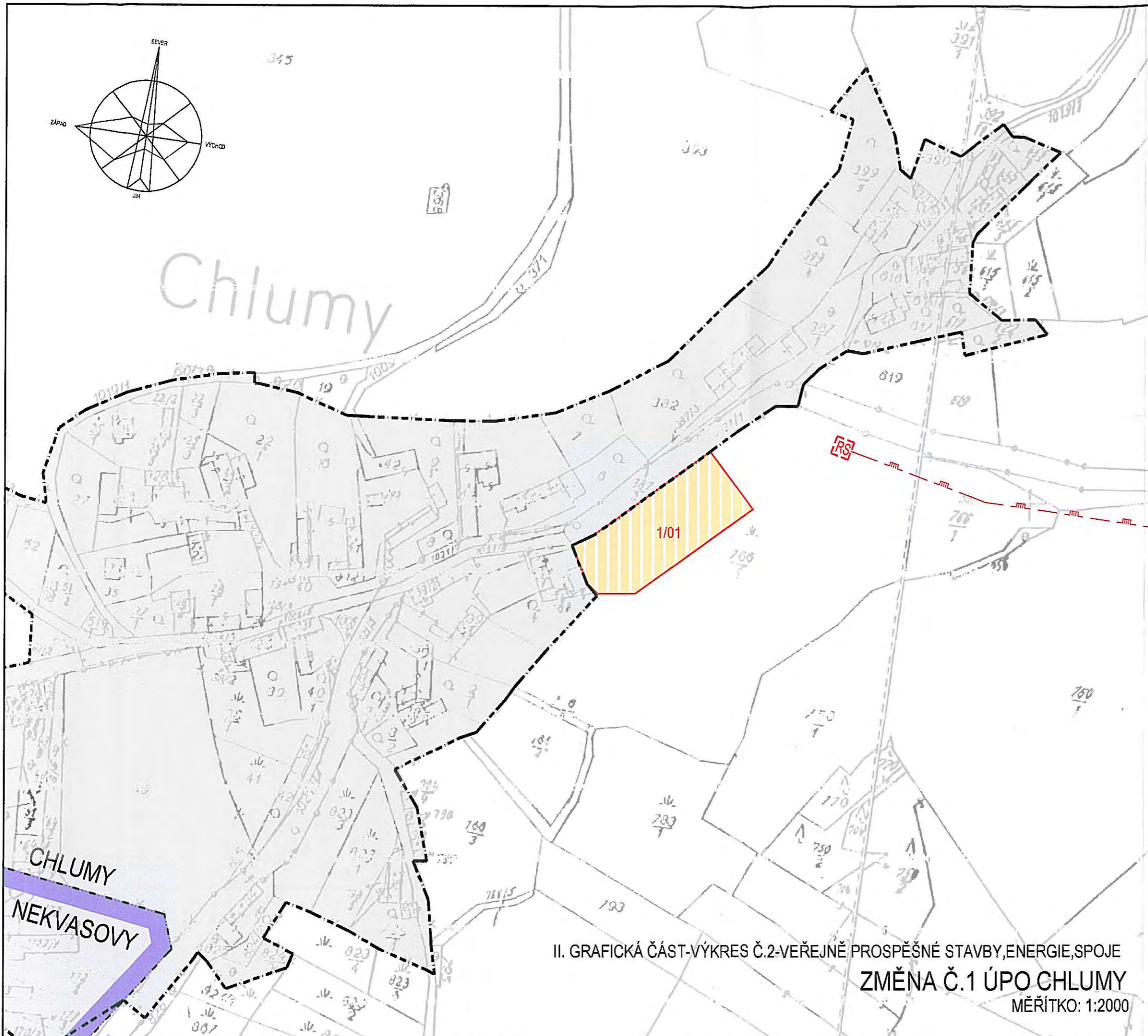


Ing. Jiří Levý
vedoucí odboru výstavby a životního prostředí
MěÚ Nepomuk

KLAD MAPOVÝCH LISTŮ

NEPOMUK 4-2/4	NEPOMUK 3-2/3	NEPOMUK 3-2/4
NEPOMUK 3-3/1	NEPOMUK 3-3/2	NEPOMUK 3-3/4
NEPOMUK 3-3/3	NEPOMUK 3-3/4	NEPOMUK 3-3/4
NEPOMUK 3-4/1	NEPOMUK 3-4/2	NEPOMUK 3-4/2

II. GRAFICKÁ ČÁST-VÝKRES Č.1-KOMPLEXNÍ NÁVRH-SÍDLO
ZMĚNA Č.1 ÚPO CHLUMY
MĚŘITKO: 1:2000



LEGENDA:

-  HRANICE OBCE CHLUMY KÚ CHLUMY
-  HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ V 05/2010 /ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č.1 ÚPO)
-  HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH DLE ÚPO
-  1/01 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ZMĚNY Č.1. ÚPO (NOVÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA)
- NÁVRH
-  PLYN-VYSOKOTLAK VPS-VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA
-  REGULAČNÍ STANICE PLYNU VPS-VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA

Vydáno: zastupitelstvem obce Chlumy
dne 10.12.2010 pod č. 2/2010-3
Nabytí účinnosti: 28.12.2010



Ing. Jiří Levý
vedoucí odboru výstavby a životního prostředí
MěÚ Nepomuk

KLAD MAPOVÝCH LISTŮ

NEPOMUK 4-2/4	NEPOMUK 3-2/3	NEPOMUK 3-2/4
NEPOMUK 3-3/1	NEPOMUK 3-3/2	NEPOMUK 3-3/3
NEPOMUK 3-3/3	NEPOMUK 3-3/4	NEPOMUK 3-3/4
NEPOMUK 3-4/1	NEPOMUK 3-4/2	NEPOMUK 3-4/2

II. GRAFICKÁ ČÁST-VÝKRES Č.2-VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, ENERGIE, SPOJE
ZMĚNA Č.1 ÚPO CHLUMY
MĚŘITKO: 1:2000

II. ODŮVODNĚNÍ

Postup při pořízení změny

Rozhodnutí o pořízení změny č. 1 ÚPO Chlumy schválilo zastupitelstvo obce Chlumy dne 18.12.2009 usnesením č. 4/09 z veřejného jednání, určeným zastupitelem obce pro projednávání byl stanoven starosta Stanislav Strolený.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání změny č. 1 ÚPO. Návrh zadání změny č. 1 ÚPO Chlumy zaslal dne 10.3.2010 dotčeným orgánům a Krajskému úřadu Plzeňského kraje se žádostí o zaslání požadavků ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu zadání a sousedním obcím se žádostí o zaslání podnětů ve stejné lhůtě. Pořizovatel oznámil projednávání zadání, jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů od vyvěšení na úřední desce a to v termínu od 11.3.2010 do 27.4.2010, kdy každý mohl uplatnit své připomínky.

Stanoviska k návrhu zadání změny č. 1 ÚPO Chlumy zaslaly tyto dotčené orgány: Ministerstvo zemědělství - Pozemkový úřad Plzeň- jih, Ministerstvo životního prostředí, Krajský úřad Plzeňského kraje odbor životního prostředí, odbor dopravy a silničního hospodářství.

Na základě uplatněných požadavků dotčených orgánů pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudil návrh zadání změny ÚPO. Návrh zadání nebylo nutno upravovat a pořizovatel jej předložil zastupitelstvu obce ke schválení. Zadání změny č. 1 ÚPO Chlumy bylo dne 14.5.2010 schváleno zastupitelstvem obce usnesením z veřejného jednání č. 2/10.

Ing.arch. Oldřich Fára zpracoval návrh změny č. 1 ÚPO Chlumy. Konání společného jednání o návrhu změny oznámil pořizovatel dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Plzeňského kraje a sousedním obcím. Společné jednání se konalo dne 12.7.2010 na MÚ v Nepomuku, z jednání byl sepsán protokol.

Zprávu o projednání návrhu změny č. 1 ÚPO Chlumy ze dne 18.8.2010 předložil pořizovatel Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje. Krajský úřad Plzeňského kraje vydal souhlasné stanovisko k posouzenému návrhu změny č. 1 ÚPO Chlumy dne 22.9.2010 pod č.j. RR/3130/10.

Veřejně projednání změny č. 1 ÚPO Chlumy bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, návrh změny č. 1 ÚPO Chlumy byl vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky. Veřejně projednání návrhu změny č. 1 ÚPO Chlumy se konalo dne 22.11.2010 na MÚ v Nepomuku, z jednání byl sepsán protokol.

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 (PUR ČR) schválené usnesením vlády ČR dne 20.7.2009 nevyplývají pro území obce Chlumy žádné zvláštní požadavky. Obec Chlumy se nenachází v rozvojové oblasti ani v rozvojové ose nebo specifické oblasti.

Z územně plánovací dokumentace pořízené krajem, tj. Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK), které vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje pod číslem usnesení 834/08 dne 2. 9. 2008 veřejnou vyhláškou č. j

RR/3079/08 dne 19. 9. 2008 vyplývají z níže uvedených důvodů pro obec Chlumy pouze obecné požadavky na řešení území, které je nutno respektovat:

- obec Chlumy je mimo specifické oblasti, rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené v ZÚR PK s tím, že nejbližší je rozvojová osa OR2

- hlavní koridory dopravní a technické infrastruktury, tj. silnice I/20, II/188, dráha č. 190 a 191 se nachází mimo území obce

- jihozápadním okrajem území obce mimo plochu dílčí změny ÚPO prochází regionální koridor ÚSES (RK2037)

- celé území obce se nachází v ochranném pásmu NRBK (K109), jehož osa prochází severovýchodním cípem území obce mimo plochu dílčí změny ÚPO

- celé území obce se nachází ve vnějším ochranném pásmu vodních zdrojů pro město Nepomuk

- na území obce zasahuje CHLÚ (7233700000), které je ale mimo plochu dílčí změny ÚPO

- do jižní části obce zasahuje ochranné pásmo letiště (Hradiště) s tím, že plocha dílčí změny ÚPO se nachází mimo toto ochranné pásmo

Kromě výše uvedeného ze ZÚR PK vyplývá a muselo být s ohledem na umístění a rozsah plochy dílčí změny ÚPO Chlumy zohledněno:

- při návrhu nových rozvojových ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území, brownfields a plochy s III., IV. a V. třídou ochrany ZPF tím, že se převážně zabírá zemědělská půda v tř. ochrany V.

- ochrana historicky vzniklé zástavby, případně její dotvoření tím, že nová zastavitelná plocha přímo navazuje na zastavěné území s předpokladem navázání budoucí zástavby na ulicové uspořádání související části vesnice

- zabezpečit územní podmínky pro přiměřenou ochranu a dotváření krajiny a její rázovitosti na místní úrovni, tím, že je chráněn koridor se stromořadím podél silnice III. třídy na zvýšeném „břehu“ předmětné plochy

- respektovat a rozpracovat návrhy na tvorbu a ochranu krajiny regionálního významu, tím, že nedochází k negativnímu zásahu do panorámatu obce a okolní krajiny umístěním přiměřeně velké plochy pro nízkopodlažní zástavbu vesnického charakteru v návaznosti na stávající zástavbu a podél komunikace

- minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany ZPF tím, že se tyto kvalitní půdy nezabírají

Pro řešení změny č.1 ÚPO Chlumy nevyplývá z územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Nepomuk žádný požadavek.

Sousední obce respektive katastrální území jsou:

- obec a k.ú. Nekvasovy

- obec a k.ú. Oselce

- obec Mileč, k.ú. Bezdíkovec a Záhori u Milče

Obec Chlumy je nejtěsněji spjata z hlediska územně technických souvislostí s obcí Nekvasovy a Oselce (železniční zastávka, silnice III. třídy, předpokládaný systém zásobování vodou a plynem a ÚSES dle ÚPO). Změnou nejsou dotčeny výše uvedené širší vztahy vyplývající ze schválené ÚPD.

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č.1 ÚPO je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a to zejména z následujících důvodů:

- nová zastavitelná plocha je umístěna v přímé vazbě na zastavěné území
 - vzhledem k rozsahu a charakteru změny určující novou plochu pro bydlení v ojedinělých RD vesnického typu s hospodářským zázemím jako stabilizačního prvku obyvatel nemůže dojít k ohrožení udržitelného rozvoje území v souladu s koncepcí dle územního plánu, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích
 - změnou není ohrožena nad únosnou mírou ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů
 - vzhledem k umístění, charakteru a rozsahu plochy změny nejsou nad únosnou mírou ohroženy přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví
 - z hlediska koordinace veřejných a soukromých zájmů v území jsou stanoveny základní podmínky využití území a to zejména ve vztahu k ochraně přírody, krajinného rázu, kulturního dědictví a ochranným a bezpečnostním pásmům dopravní a technické infrastruktury
 - v platném ÚPO je stanovená a schválená koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce a přestavby území s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které se změnou č. 1 ÚPO nemění
 - požadovaná změna v území nemá negativní vliv na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání při respektování stanovených podmínek pro uspořádání budoucí zástavby a způsob využití plochy
 - změna č. 1 ÚPO nemá negativní vliv na koncepci zajištění civilní ochrany dle platné ÚPD
 - změnou č. 1 ÚPO se neurčují asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území nad rámec platné ÚPD
 - vzhledem k umístění zastavitelné plochy a charakteru změny č. 1 ÚPO se nepředpokládá negativní vliv záměru na území, který by vyžadoval kompenzační opatření v území
 - rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů dle platné ÚPD není změnou č.1 dotčen
- Z hlediska účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu stavebního zákona a metodického pokynu MMR ČR a ÚÚR Brno zveřejněného v srpnu 2008 bylo řešení nové plochy dle změny č. 1 ÚPO posouzeno a je možné konstatovat, že prvotně je z tohoto pohledu ochrana volné krajiny jako podstatné složky životního prostředí obyvatel. Nová plocha pro bydlení malého rozsahu, umožňující výstavbu pouze omezeného počtu RD je řešena v návaznosti na zastavěné území s předpokladem vyššího plošného podílu zahrad a sadů.
- Vzhledem k možnostem napojení na veřejnou infrastrukturu a charakteru plochy (cca 0,30 ha) lze uvažovat s výstavbou max. 2 RD. Z pohledu bilanci bytové výstavby dle platného ÚPO, ve kterém jsou vymezeny

plochy pro obytnou zástavbu (lokality 15, 16, 17, 18, 19, 20) RD je uvedený počet nových RD nepodstatný, jehož potřeba je zdůvodněna zvýšeným „odpadem“ bytů trvale obydlených zejména s ohledem na stáří bytového fondu, změnu způsobu užívání a trvalý úbytek obyvatel. Výše uvedené plochy určené ÚPO pro obytnou zástavbu jsou přitom z hlediska možnosti jejich současného využití blokovány:

- lokalita 15 na SZ okraji části obce „Na drahách“ byla odkoupena za účelem využití pro zahradu sousední nemovitosti
- lokalita 16 je již nevyužitelná pro výstavbu z důvodu předchozí změny druhu a využití pozemků na les (PUPFL)
- lokality 17, 18, 19 a 20 tvořící ucelenou obytnou zónu jsou blokovány vlastníky jednotlivých pozemků a pro jejich vysoké územně technické nároky na veřejnou infrastrukturu (místní komunikace, zásobování vodou a odkanalizování) nejsou při současné ekonomické situaci obce využitelné

Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 1 ÚPO byla vypracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vyhláškou č.500/2006 Sb. o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a zákonem č.500/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů, správní řád. Změna č. 1 ÚPO byla vypracována s ohledem na metodický pokyn „Aplikace přechodných ustanovení stavebního zákona při pořizování územního plánu“ Ústavu územního rozvoje v Brně. Konkrétní znění bylo upraveno a přizpůsobeno pro konkrétní potřeby s ohledem na stanoviska a metodická doporučení MMR ČR a to především „Vydání změny územního plánu obce formou opatření obecné povahy“ zveřejněné ke dni 20.5.2009.

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č.1 ÚPO je v souladu s požadavky dle zvláštních právních předpisů a to zejména z následujících důvodů. Nové zastavitelné plochy nejsou dotčeny ochrannými pásmy nebo jinými zájmy vyplývajících ze zvláštních právních předpisů kromě níže uvedených:

- ochranné pásmo silnice III. třídy dle zákona č. 13/1997 Sb.. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- vnější ochranné pásmo vodních zdrojů města Nepomuk
- pásmo NRBK (nadregionální biokoridor)

V ochranném pásmu silnice III/18618 se nachází severní část zastavitelné plochy určené pro bydlení. Důvodem umístění plochy při stávající silnici, která tvoří hlavní komunikační osu vesnické zástavby je požadavek na zajištění dopravního připojení včetně zajištění možnosti budoucího připojení na technické sítě (vodovod, kanalizace, plynovod), minimalizaci záboru půdního fondu, omezení negativního vlivu nové zástavby na krajinný ráz s ohledem na ulicové uspořádání přilehlé části vesnice. V hranicích ochranného pásma vodních zdrojů a NRBK se nachází celé území obce s tím, že musí být respektovány

základní požadavky na ochranu z hlediska hygieny prostředí a z hlediska ochrany přírody a krajinného rázu. Změnou ÚPO dochází k rozšíření zastavitelného území pro bydlení bez negativních hygienických vlivů na okolí a širší území. Nová zastavitelná plocha malého rozsahu je umístěna v přímé návaznosti na zastavěné území a nová zástavba bude pokračováním uličního uspořádání vesnice bez výrazného zásahu z hlediska ochrany přírody a krajinného rázu.

Ve vztahu k řešení civilní ochrany a bezpečnosti státu není dotčena koncepce dle platného ÚPO ve smyslu požadavků vyplývajících z vyhlášky č.380/2002 Sb. v rozsahu §20.

Z hlediska požadavků na ochranu veřejného zdraví z důvodu lokalizace nové zastavitelné plochy v blízkosti silnice III. třídy lze konstatovat, že předmětné území není dotčeno nad míru únosnou dle platných předpisů negativními vlivy z dopravy zejména z následujících důvodů:

- dopravní zatížení na silnici III. třídy je nepodstatné
 - umístění obytné plochy na jižní straně od silnice umožňuje orientaci obytných místností k jihu, tj. na stranu odvrácenou od silnice
 - konfigurace terénu se zvýšeným „břehem“ nad silnicí se stromořadím a respektování ochranného pásma silnice přispívá k zajištění ochrany před hlukem z dopravy
- Nová zastavitelná plocha je umístěna mimo ochranná pásma a přímé negativní vlivy z provozu pily a zemědělské farmy, které jsou umístěny ve vzdálenější poloze v západní části obce.

Vyhodnocení splnění zadání

V zadání změny č. 1 Územního plánu obce Chlумы, dále ÚPO, byla vymezena plocha pro změnu ÚPD takto:

- plocha pro bydlení na východním okraji obce na části pozemku č. parcely 766 PK k.ú. Chlумы, plocha pro 2 RD, která je dle schváleného ÚP vedena jako trvalý travní porost

Dále byly stanoveny požadavky zejména v následujících částech zadání:

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území - urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny

- změna č. 1 ÚP stanoví podmínky pro využití navrhované plochy tak, aby nedošlo k narušení urbanistické koncepce schváleného ÚP obce
- plocha bydlení bude řešena s ohledem a v návaznosti na zastavitelné plochy, vymezené platným územním plánem
- budou dodržena ustanovení vyhlášky č.501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o obecných požadavcích na využívání území.

- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- připojení obce na VTL plynovod s tím, že obec nepožaduje napojení na vysokotlaký plynovod od Oselec, jak je řešeno ve schváleném územním plánu, včetně umístění regulační stanice na pozemku č.parc 766 v k.ú. Chlумы
- změna prověří možnosti napojení navrhované lokality na veřejnou infrastrukturu

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

kteřé se týkaly zvláště respektování a ochrany urbanistických a přírodních hodnot v území.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.

- změna bude respektovat požadavky vyplývající ze ZÚR PK
- řešit plochu bydlení mimo zastavěné území dle ÚP s ohledem na krajinný ráz

Požadovaná nová zastavitelná plocha pro bydlení byla zapracována v souladu se schváleným ÚPO jako plocha venkovské obytné zástavby, označena jako 1/01 a stanoveny podrobnější podmínky pro její využití v příslušných částech dokumentace s tím, že musí být zachována proluka pro přístup na sousední nemovitosti. Původně navržené připojení obce na VTL plynovod včetně umístění RS (regulační stanice plynu) bylo upraveno za účelem uvolnění nové zastavitelné plochy. Koncepce schváleného územního plánu včetně v něm stanovených podmínek z hlediska ochrany urbánních a krajinných hodnot není změnou ÚPO dotčena.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Hlavním důvodem pro pořízení změny ÚPO Chlумы je požadavek vlastníka pozemku, na zajištění možnosti výstavby rodinného domu na pozemku v jeho vlastnictví. Jedná se o rozšíření stávajícího zastavěného území a o změnu způsobu využití území.

Zastavěné území je vymezeno ve schváleném ÚPO Chlумы a aktualizováno v rozsahu území řešeného změnou č.1. Zastavěné území k 05/2010 je zakresleno v grafické části změny 1 ÚPO.

Koncepce rozvoje území změny, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změna č. 1 ÚPO řeší vymezení plochy venkovské obytné zástavby na východním okraji obce na části pozemku č.parc. 766 PK k.ú. Chlумы pro max 2 RD. Plocha je dle schváleného ÚPO vedena jako trvalý travní porost. Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny včetně systému ekologické stability dle schváleného územního plánu není změnou č.1 ÚPO výrazněji dotčena a to zejména z následujících důvodů:

- nová zastavitelná plocha navazuje přímo na zastavěné území
- jsou respektovány požadavky na zajištění přístupu na sousední pozemky
- jsou respektovány požadavky na ochranu urbánních hodnot tím, že nová zastavitelná plocha navazuje na stávající ulicové uspořádání vesnice
- v blízkosti navrhované lokality se nenachází žádná registrovaná nemovitá kulturní památka ani památka místního významu.
- v předmětném území se nenachází žádná chráněná území přírody ani registrované významné krajinné prvky
- v předmětném území ani v jeho blízkosti nejsou vymezeny prvky LÚSES (lokální územní systém ekologické stability)

Koncepce veřejné infrastruktury

Stávající koncepce dopravní infrastruktury není změnou dotčena. Na západním okraji nové zastavitelné plochy bude zachována proluka pro zajištění přístupu na nové stavební pozemky a sousední nemovitosti s tím, že šířka volného prostranství, koridoru, bude minimálně 8 m

upravená v místě připojení na silnici III. třídy tak, aby byly zajištěny normové rozhledové parametry a připojení bylo v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a to zejména §§ 10 a 12. Ochranné pásmo 15 m od osy vozovky bude vzhledem ke konfiguraci terénu respektováno. Změny na silniční síti v souvislosti s novou zastavitelnou plochou nejsou navrhovány a technické sítě navržené dle platné ÚPD v souběhu s komunikací mimo její hlavní dopravní prostor jsou respektovány (podrobněji viz stať Technická infrastruktura).

Koncepce technické infrastruktury dle schváleného územního plánu není změnou č. 1 ÚPO dotčena s tím, že část navržené trasy přípojovacího vedení VTL a umístění vysokotlaké regulační stanice plynu se mění za účelem uvolnění nové zastavitelné plochy. Přesto že obec nepožadovala zachování napojení na vysokotlaký plynovod od Oselec, jak je řešeno ve schváleném územním plánu, včetně umístění regulační stanice na pozemku p.č. 766 v k.ú. Chlumy, byla tato možnost budoucího připojení obce z koncepčních důvodů a z hlediska širších vztahů zachována. Změna části trasy VTL přípojky a umístění regulační stanice je v rámci pozemku p.č. 766 (PK). V obci není vybudován vodovod ani kanalizace pro veřejnou potřebu. V řešeném území je funkční pouze nesouvislá dešťová kanalizace. Dle PRVKPK (Plán rozvoje vodovodu a kanalizace Plzeňského kraje) se s takovou výstavbou v předmětném území v dohledné době nepočítá. Dle schváleného územního plánu se předpokládá vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu propojením z Nekvasov a Oselec a systém odkanalizování formou oddílné kanalizace včetně umístění centrální ČOV v jižní části obce. Umístěním a uspořádáním nové zastavitelné plochy je zajištěna možnost připojení na technické sítě dle ÚPO takto:

- na vodovod (návrh) podél pravé strany silnice ve směru Oselce na přivrácené straně
- na kanalizaci dešťovou (stav) podél levé strany silnice ve směru Oselce na odvrácené straně
- na kanalizaci splaškovou (návrh) podél levé strany silnice ve směru Oselce na odvrácené straně

Do doby realizace vodovodu pro veřejnou potřebu dle schváleného ÚPO bude i nadále zajištěno zásobování obyvatel pitnou vodou z vlastních místních zdrojů (studny, vrtů) s tím, že pro zásobování nové zastavitelné plochy pitnou vodou může být vzhledem ke geologickým a hydrogeologickým poměrům v území zřízeny místní zdroje vody (studny, vrtů) v rozsahu pozemku p.č. 766 PK. Do doby realizace odkanalizování obce a zprovoznění ČOV bude prováděno odkanalizování staveb podle jejich rozsahu a umístění malou domovní čistírnou s vypouštěním vyčištěné vody do zatrubněné vodoteče respektive dešťové kanalizace případně zasakováním nebo do jímky na vyvážení s vyvážením kašů na vhodnou městskou ČOV. Zároveň bude kladen důraz na snížení dešťového odtoku s využitím přirozené nebo umělé retence v území ve smyslu §§ 20 a 21 Vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Nová zastavitelná plocha bude připojena na stávající rozvody NN (vzdušné) na přivrácené straně ulice, které je napájeno z trafostanice ve středu obce.

Případné připojení zastavitelné plochy na budoucí STL rozvody plynu v obci je umístěním a uspořádáním nové zastavitelné plochy rovněž umožněno s tím, že je zachována možnost připojení obce VTL plynovodem a umístění nové RS plynu ve smyslu předchozí ÚPD. Změna č.1 ÚPO se nedotýká koncepce veřejných prostranství dle platné ÚPD.

Koncepce veřejných prostranství v souladu se zákonem 183/2006 Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů v následně ÚPD, ÚPP a PD na ploše č. 1/01 umožňuje řešení veřejného prostranství podél západní hranice zastavitelné plochy pro přístup k odděleným pozemkům včetně vedení technických sítí a umístění místní komunikace.

Změna č.1 ÚPO se nedotýká koncepce veřejné občanské vybavenosti dle platné ÚPD.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. na podkladě zadání změny č.1 Územního plánu obce Chlumy, dále ÚPO je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití se stanovením podmínek pro její využití. Neboť se jedná o změnu ÚPO zpracovaném podle předchozí legislativy, ve kterém jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, je plocha změny v území zařazena v souladu se schváleným ÚPO jako plocha venkovské obytné zástavby dle Vyhlášky o závazných částech územního plánu obce Chlumy č.j. 145 ze dne 13.7.2000.

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace

Z důvodu zachování možnosti připojení obce na VTL plynovod a za účelem uvolnění plochy pro výstavbu je upravena část trasy VTL přípojky a umístění VS plynu na severovýchodním okraji pozemku p.č. 766 PK. Nová VS plynu a VTL přípojka zůstává veřejně prospěšnou stavbou ve smyslu schváleného územního plánu respektive Vyhlášky o závazných částech územního plánu obce Chlumy č.j. 145 ze dne 13.7.2010.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území podle § 47, odst. 3 stavebního zákona v zadání změny č.1 ÚPO Chlumy nebyl uplatněn. Změna č. 1 ÚPO proto vzhledem k charakteru, rozsahu a umístění plochy změny v území nebyla posuzována z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť ve stanovisku Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí č. j. ŽP/3131/10 ze dne 2.4.2010 nebyly uplatněny požadavky na vyhodnocení vlivů změny č.1 územního plánu obce Chlumy na životní prostředí. Významný vliv změny č.1 ÚPO na evropsky významné lokality a ptáčích oblastí byl vyloučen ve stanovisku Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí č. j. ŽP/3131/10 ze dne 2.4.2010.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změnou č.1 ÚPO dochází k záboru zemědělského půdního fondu (ZPF). Lesní pozemky (PUPFL) nejsou dotčeny na ploše dílčí změny 1/01 stejně jako zájmy z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa v pásmu do 50 m od okraje lesa. Stávající průběh účelových komunikací včetně přístupů na sousední pozemky, které slouží pro zemědělskou a lesní výrobu není změnou dotčen

Na k.ú. Chlумы není zpracována KPÚ (komplexní pozemková úprava).

Základní údaje o dotčených pozemcích v k. ú. Chlумы včetně souhrnných údajů a bilancí podávají tabelární přehledy dále v textu.

V rámci Změny č.1 ÚPO se vymezuje nová zastavitelná plocha č. 1/01 a plocha (0,01 ha) pro umístění regulační stanice plynu (RS), která však již byla ve schválené ÚPD vyhodnocena a bilancována. Mění se pouze její umístění v rámci pozemku s jedním parcelním číslem 766 PK. Změnou nejsou dotčeny pozemky ve vlastnictví obce.

Celkové plošné nároky na nové zastavitelné plochy dle změny územního plánu jsou 0,37 ha.

Plocha č. 1/01 se nachází mimo zastavěné území avšak v přímé návaznosti na něj.

Z celkové plochy činí zábor ZPF 0,37 ha mimo zastavěné území. V předmětném území změny č.1 ÚPO budou převážně dotčeny plochy zemědělské půdy s tř. ochrany V. V rámci návrhu změny byl zpřesněn rozsah dotčených ploch dle údajů KN a PK a celkový zábor ZPF v souladu s požadavky pořizovatele byl optimalizován.

Z hlediska dosavadního využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území, především nezastavěných a nedostatečně využitých pozemků v současně zastavěném území obce, z hlediska využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území obce a z hlediska využití ploch získaných odstraněním budov a zařízení a využití stavebních proluk je možné konstatovat, že v rámci zastavěného území obce se takové plochy využitelné pro zástavbu ve větších celcích s ohledem na poměrně kompaktní charakter sídla nevyskytují. Využitelnost ploch dle schváleného ÚPO je vyhodnocena v části Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování na straně 4 až 5 odůvodnění.

Plochy, které byly pro potřeby rozvoje sídla orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci ÚPO jsou v dílčích částech blokovány vlastníky pozemků nebo vysokými nároky na zajištění technické infrastruktury. Plochy jsou zakresleny v grafické části. Plocha dle změny č.1 ÚPO přímo navazuje na zastavěné území.

S ohledem na důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být co nejméně narušena původní krajina a její funkce je zastavitelná

plocha navržena v v přímé vazbě na zastavěné území a mimo pozemky meliorované nebo vymezené segmenty ÚSES.

Výstavbou a uspořádáním plochy by nemělo dojít k negativnímu ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů území, které bude v souladu s koncepcí dle platné ÚPD ve výhledu odkanalizováno oddílnou kanalizací s tím, že při naplňování záměrů dle ÚPD při přípravě a realizaci bude kladen důraz na snížení dešťového odtoku s využitím přirozené nebo umělé retence v území ve smyslu §§ 20 a 21 Vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Sít stávajících zemědělských účelových komunikací včetně zajištění přístupu na oddělené pozemky není změnou č.1 ÚPO dotčena. Podrobně viz stat Koncepce veřejné infrastruktury – Doprava na straně 5 odůvodnění. Nezbytnost požadavku na odnětí zemědělské půdy, jejíž zábor činí navíc oproti platné ÚPD 0,37 ha je zdůvodněna požadavkem vlastníka pozemku na výstavbu jediných max. 2 RD, nedostatkem jiných vhodných ploch a snahou obce o doplnění zástavby v okrajových částech v přímé vazbě na zastavěné území.

Ve změně č.1 ÚPO se nenavrhují nové liniové dopravní stavby nadmístního významu v nových koridorech, které by svým vedením směrovým nebo výškovým zvýšily erozní ohrožení.

Zemědělské půdy zařazené do I. a II. třídy bonitně nejcejnější půdy nejsou změnou č. 1 ÚPO dotčeny. Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro výstavbu. V rámci změny č.1 ÚPO se jedná pouze o zábor 0,01 ha pro umístění RS plynu, která se pouze oproti původní ÚPD přemísťuje na okraj pozemku p.č. 766 PK a byla již v ÚPD bilancována. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu. V rámci změny č.1 ÚPO se nezabírají. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty bonitované půdně ekologické jednotky, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. V řešeném území změny č.1 ÚPO se zabírá celkem 0,37 ha této zemědělské půdy v ploše č. 1/01.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE CHLUMY
ZMĚNA č.1 ÚPO

Z důvodu jednoznačnosti a přehlednosti dokumentace změny č.1 ÚPO jsou doloženy následující tabelární přehledy:

TAB. ČÍSLO : 1

Bilance předpokládaného odnětí půdy náležející do ZPF pro realizaci urbanistického řešení podle jednotlivých nových zastavitelných ploch

Plocha	Funkční využití dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Z toho půda náležející do ZPF (ha)			Kultura ZPF podle KN	BPEJ	Třída ochrany	Výměra zem. půdy podle BPEJ	Nezem. půda	Lesní půda	Kat. území	Pozn.
			v ZÚ	mimo ZÚ	Celkem								
1/01	Venkovská obytná zástavba	0,37	0	0,37	0,37	TTP	7.40.68	V	0,37	0	0	k.ú Chlумы	
Celkem		0,37	0	0,37	0,37				0,37	0	0		

TAB. ČÍSLO : 2

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle druhu pozemků (kultur) náležejících do ZPF

Kultura zemědělské půdy	Výměra k odnětí celkem (ha)	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Orná půda	0	0	0	0	0	0
Trvalé travní porosty (TTP)	0,37	0	0	0	0	0,37
Ovocné sady	0	0	0	0	0	0
Zahrady	0	0	0	0	0	0
Ostatní pozemky (§1 odst. 3 zákona o ochraně ZPF)	0	0	0	0	0	0
Chmelnice	0	0	0	0	0	0
Vínice	0	0	0	0	0	0
Celkem	0,37	0	0	0	0	0,37

TAB. ČÍSLO : 3

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle funkčního využití

Funkční využití	Výměra návrhu. odnětí celkem (ha)	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
pro bydlení	0,37	0	0	0	0	0,37
Celkem	0,37	0	0	0	0	0,37

TAB. ČÍSLO : 4

Seznam dotčených parcel dle k.ú. a základní údaje o dotčených parcelách na nových zastavitelných plochách

Plocha	P.p.č.	Výměra parcely celkem (m ²)	Druh pozemku	Kód BPEJ	Výměra části dotčené parcely dle BPEJ (m ²)	Třída ochrany	Katastrální území	Poznámky
1/01	766 (část)	19484	TTP	7.40.68	3754	V.	Chlумы	

Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Nejpozději při veřejném projednání změny č. 1 ÚPO Chlумы dne 22.11.2010 mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti podat námitky. Při veřejném projednání nebyla uplatněna žádná námitka.

Vyhodnocení připomínek

Při veřejném projednání dne 22.11.2010 uplatnila připomínku Obec Chlумы – pověřený zastupitel Stanislav Strolený a Petr Malý a Jana Malá, Chlумы 9. Připomínka se týkala navrhované proluky v zastavitelné ploše venkovské obytné zástavby na pozemku č parc. 766 PK v k.ú. Chlумы v šířce 12 m. Při projednání návrhu bylo dohodnuto, že šířka proluky zpřístupňující oddělené pozemky může být navržena 8m (dle § 22 odst. 2 vyhlášky 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území) při

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE CHLUMY
ZMĚNA č 1 ÚPO

zajištění připojení na silnici III. třídy v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Připomínce bylo vyhověno.

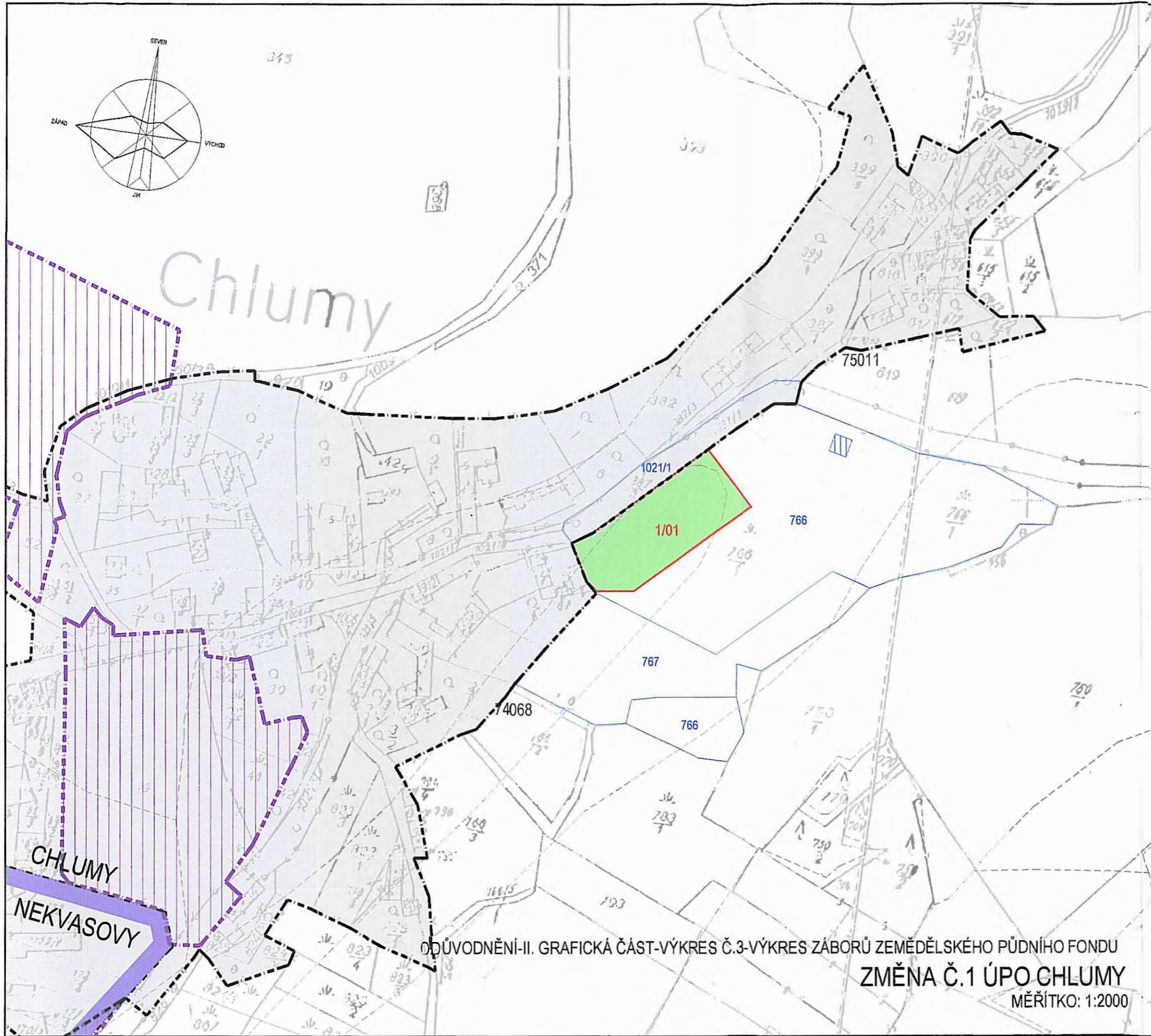
Projektant 11/2010	Ing.arch.Oldřich Fára, autorizovaný architekt ČKA číslo autorizace ČKA 00459
-----------------------	---



Poučení:

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

Místostarosta obce <i>Cimick</i>	Starosta <i>Novák</i>
-------------------------------------	--------------------------



LEGENDA:

- HRANICE OBCE CHLUMY KÚ CHLUMY
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ V 05/2010 /ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č.1 ÚPO)
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH DLE ÚPO
- 1/01 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ZMĚNY Č.1. ÚPO (NOVÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA) ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU
- 76811 HRANICE A KODY BPEJ TŘÍDA OCHRANY ZPF
- 766 DOTČENÉ POZEMKY DLE PK
- DRUHY DOTČENÝCH POZEMKŮ TTP-TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
- PLOCHY ZÁBORU PŮDNÍHO FONDU JIŽ ODSOUHLASENÉ V ÚPO PŘEMÍSTĚNÍ RS PLYNU V RÁMCI STEJNÉHO POZEMKU ZMĚNOU Č. 1/01 NEJSOU DOTČENY POZEMKY K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Vydáno: zastupitelstvem obce Chlumy
dne 10.12.2010 pod č. 2/2010-3
Nabytí účinnosti: 28.12.2010



Ing. Jiří Levý
vedoucí odboru výstavby a životního prostředí
MěÚ Nepomuk

KLAD MAPOVÝCH LISTŮ

NEPOMUK 4-2/4	NEPOMUK 3-2/3	NEPOMUK 3-2/4
NEPOMUK 3-3/1	01	NEPOMUK 3-3/2
NEPOMUK 3-3/3		NEPOMUK 3-3/4
NEPOMUK 3-4/1		NEPOMUK 3-4/2