

Návrh zadání územního plánu Čmelíny

Lokalita: Plzeňský kraj, obec s rozšířenou působností Nepomuk, obec Čmelíny, katastrální území: Čmelíny, Víška.

Pořizovatel: Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby

Termín: červenec 2011

Obsah:

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územní plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) požadavky na rozvoj území obce,
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny),
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,
- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a plochu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové obce,
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast,
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,
- o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Územní plán Čmelíny bude respektovat Politiku územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“) 2008, schválenou usnesením vlády České republiky ze dne 20.7.2009 pod č. 929 . Obec Čmelíny neleží v rozvojové ose ani v rozvojové oblasti. Dodrženy budou obecné zásady PÚR ČR a republikové priority.

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen „ZÚR“), vydaných zastupitelstvem kraje 2.9.2008, vyplývají pro územní plán Čmelíny mimo obecných požadavků na řešení území tyto požadavky, které je nutno respektovat:

- záplavové území a poddolované území
- maloplošné zvláště chráněné území - přírodní památka Bouřidla
- přírodní park Pod Štědrým

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (dále jen ÚAP)

- Zapracovat limity území a ochranná pásma do územního plánu včetně limitů území a ochranných pásem nových záměrů, pokud tyto vyžadují jejich vznik.
- Návrh územního plánu vytvoří územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí a pro omezení slabých stránek a hrozeb v území dle SWOT analýzy z ÚAP ORP Nepomuk, která byla upravena pro podmínky řešeného území obce Čmelíny:

1. Horninové prostředí a geologie

Silné stránky:

- konsolidované horninové prostředí
- malá náchylnost k sesuvům půdy

Slabé stránky:

- výskyt radonu, komplikace při výstavbě
- možnost vodní eroze ve svažitém terénu na plochách orné půdy

Příležitosti:

- snížení intenzity denudace a rýhové eroze pomocí dělicích prvků v plochách ZPF

Hrozby:

- odnos zvětralin a svrchních půdních profilů

2. Vodní režim

Silné stránky:

- relativně dobrá retenční schopnost území
- potok Víška a bezejmenná vodoteč protékající obcí
- rybník Velký vísecký a mlýnská nádrž Zástavka ve Víšce
- zatrávněné záplavové území podél potoku Víška a při povodni jeho možnosti rozlivu v krajině

Slabé stránky:

- chybějící obecní vodovod
- chybějící obecní kanalizace zakončená centrální ČOV
- nižší retenční schopnost krajiny na plochách orné půdy
- rozsáhlé meliorované pozemky zemědělské půdy v celém správním území
- znečišťování spodních vod odpadními vodami z některých RD

Příležitosti:

- další zvýšení retenční schopnosti krajiny racionálním hospodařením na zemědělské půdě
- další zvýšení retenční schopnosti krajiny zvyšováním podílu trvalých travních ploch, lesa a zeleně zakládáním zatravněvacích pásů na svažitých pozemcích orné půdy
- realizace obecního kanalizačního řádu včetně centrální ČOV
- realizace obecního vodovodu

Hrozby:

- možné snižování hladiny spodních vod pro zásobování obyvatel pitnou vodou

3. Hygiena životního prostředí

Silné stránky:

- relativně čisté životní prostředí, málo zatížené lidskou činností
- absence velkých znečišťovatelů ovzduší

Slabé stránky:

- spalování fosilních paliv a plastových odpadků v rodinných domech
- protékání některých septiků u RD do obecní dešťové kanalizace s nepovolenou volnou kanalizační výústí či do vsaku
- neřízené skládky odpadků mimo zastavěné území
- chybějící obecní kanalizační řad s centrální ČOV
- chybějící obecní vodovod

Příležitosti:

- rozšiřování třídění komunálního odpadu
- realizace obecního kanalizačního řadu včetně centrální ČOV
- realizace obecního vodovodu

Hrozby:

- zvýšené používání neekologických paliv z důvodu zvyšování cen paliv a energií
- radonové riziko

4. Ochrana přírody a krajiny**Silné stránky:**

- blízkost lesního komplexu a zároveň přírodního parku Pod Štědrým
- existence přírodní památky Bouřidla
- krajinný ráz celého katastrálního území
- absence ekologických zátěží
- obcí protékající meandrující potok Víška i bezejmenná vodoteč od Liškova
- zachovalý rybník Velký vísecký a mlýnská nádrž Zástavka ve Vísce

Slabé stránky:

- rozpadající se objekty zemědělského areálu ve Vísce
- nevyznačený místní systém ekologické stability

Příležitosti:

- doplnění veřejné zeleně

Hrozby:

- umístování atypických staveb narušujících krajinný ráz, zejména mimo zastavěné území (fotovoltaické elektrárny umístované mimo střechy, architektonicky nevhodné zemědělské stavby)

5. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**Silné stránky:**

- tradice zemědělství v území, nízká cena ZPF
- velký podíl obhospodařování ploch ZPF především drobnými soukromými zemědělci

Slabé stránky:

- půda průměrné kvality
- nízké zastoupení původně geografických druhů listnatých dřevin ve většině lesních porostů správného území
- neexistující ekologické zemědělské hospodaření
- ne vždy šetrné hospodaření na půdě v závislosti na expozici terénu

Příležitosti:

- realizace komplexních pozemkových úprav
- podpora orientace zemědělství na tvorbu a ochranu krajiny

- zatravnění vybraných pozemků na exponovaných pozemcích
- využití dotací na nové zalesnění pozemků ZPF

Hrozby:

- zvýšené riziko lesních kalamit z důvodu extrémních výkyvů počasí a nedostatečného zastoupení listnáčů
- rozorávání dřívě zalučených pozemků při zvyšování cen některých zemědělských plodin a při případném nárůstu zájmu o ornou půdu

6. Veřejná dopravní a technická infrastruktura

Silné stránky:

- relativně dobrá dopravní dostupnost do Nepomuka, Kasejovic, Blatné i Plzně
- dostatečně kapacitní telekomunikační vedení
- dostatečně kapacitní elektrická rozvodná síť

Slabé stránky:

- chybějící kanalizace s ukončením na obecní ČOV
- chybějící veřejný vodovod

Příležitosti:

- zřízení obecní kanalizace včetně ČOV
- zřízení obecního vodovodu
- využití dotačních titulů z programu EU na zlepšení technické infrastruktury

7. Sociodemografické podmínky

Silné stránky:

- relativně nízká nezaměstnanost
- dostupnost zdravotní péče (Nepomuk, Plzeň) i péče sociální (DPS je v Nepomuku a Žinkovech)
- fungující prodejna smíšeného zboží v Čmelínech

Slabé stránky:

- nižší ekonomický potenciál obyvatelstva
- nedostatek pracovních příležitostí v regionu jak pro běžnou, tak především pro vzdělanější strukturu obyvatel – lidé dojíždí za prací především do Plzně
- obecný trend snižování počtu dětí v rodinách a s tím související stárnutí obyvatel celého regionu
- vyšší index stáří oproti celostátnímu průměru

Příležitosti:

- pracovní příležitosti ve službách a cestovním ruchu
- využití turistického potenciálu území
- rozvoj volnočasových aktivit

Hrozby:

- konflikty starousedlíků s novousedlíky pramenící z odlišného způsobu života
- pokračování trendu stárnutí obyvatelstva a odchodu mladších obyvatel do větších sídel
- zvyšování tlaku seniorů na bydlení v domech s pečovatelskou službou

8. Bydlení (117 obyvatel)

Silné stránky:

- bydlení v rodinných domech se zahradou
- zájem o rekreační bydlení

Slabé stránky:

- přeměna objektů trvalého bydlení v původní zástavbě obcí na rekreační objekty
- nedostatek „startovacích“ bytů pro mladé

Příležitosti:

- zkvalitňování úrovně bydlení rekonstrukcemi, přístavbami apod.
- záchrana neobydlených domů k novému trvalému či rekreačnímu bydlení
- zajištění vhodných ploch pro bydlení

Hrozby:

- pokračování trendu přeměny původní obytné zástavby na rekreační bydlení
- nevhodné záměry investorů na výstavbu alternativních zdrojů elektrické energie
- změna demografické struktury
- chátrání neobydlených domů

9. Rekreace**Silné stránky:**

- kvalitní rekreační prostředí
- vyznačená síť turistických i cyklistických tras
- možnost rekreace v blízkém přírodním parku Pod Štědrým

Slabé stránky:

- žádné ubytovací možnosti

Příležitosti:

- podpora podnikání vedoucí k obnově a rozšíření turistických možností

Hrozby:

- zánik společenské činnosti pro pasivitu místních obyvatel

10. Hospodářské podmínky**Silné stránky:**

- fungující zemědělská výroba a s tím související údržba krajiny
- různorodý potenciál pracovních schopností obyvatelstva daný historickým vývojem

Slabé stránky:

- nedostatečná nabídka pracovních příležitostí v celém správním území a s tím související snaha o trvalou migraci do jiných regionů
- nižší příjmová úroveň zaměstnanců a s tím související snaha o migraci
- rozpadající se objekty zemědělského areálu ve Vísce

Příležitosti:

- větší propagace území a jeho atraktivnosti pro rekreaci a cestovní ruch
- podpora malého a středního podnikání
- využití nevyužívaných objektů zemědělského areálu ve Vísce

Hrozby:

- snižující se produkce zemědělských komodit v souvislosti s celostátním trendem a s tím související nedostatek pracovních příležitostí
- stárnoucí struktura obyvatelstva z důvodu nedostatečných pracovních příležitostí

Určení problémů k řešení v ÚPD Čmelíny

- Vyřešit umístění centrální ČOV včetně hlavních kanalizačních řadů pro Čmelíny i Vísku

c) Požadavky na rozvoj území obce

Stanovení stavu a vymezení stávajících ploch: Plochy stávajícího a převládajícího využití budou vymezeny podle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- Do zastavěného území budou zahrnuty pozemky dle § 58 stavebního zákon, projektant problematiku prověří a vymezí zastavěné území s ohledem na využívání ploch. V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím jako zastavitelné plochy. Projektant provede vlastní průzkum rozsahu zastavění.

Nové požadavky na návrhové plochy: (vymezeny podle vyhlášky č.501/2006 Sb.)

1. Asanace - po prověření nemožnosti stávajícího využití
2. Bydlení - úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce zohlednění stavu a vývoje, plochy smíšené obytné se smíšenou funkcí, omezení regulativy s přípustností staveb pro rodinnou rekreaci.
3. Rekreace hromadná – sportoviště (hřiště).
4. Veřejných prostranství – zeleň
5. Technické infrastruktury – ČOV
6. Plochy občanského vybavení

Návrh územního plánu bude zpracován tak, že u všech funkčních ploch vyplývajících z návrhu řešení, bez ohledu na to, zda jde o plochy stávající, rozvojové nebo asanační, bude navrženým způsobem lokalizace, umístění a využití funkčních ploch a pro ně stanovenými regulačními podmínkami zaručeno, že jakýkoliv záměr na jejich využití, ať jde o regulační plán nebo žádost o územní rozhodnutí, bude možno zpracovat jen tak, aby tento záměr vyhověl požadavkům dotčeného orgánu posuzujícího vlivy záměru na životní prostředí.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (výpočet) bude součástí odůvodnění (potřebnost a velikost vymezovaných ploch bude vycházet z metodického návodu ÚÚR), návrh ploch bude zpracován a vymezen v souladu s tímto vyhodnocením.

Požadavky na území rezervy:

Chráněné plochy pro budoucí využití – bydlení – zamezuje rezervaci území pro jiné účely do aktualizace ÚPD. V případě velkého záboru území pro nové plochy, kdy dojde k překročení využitelnosti těchto ploch pro nadhodnocení potřebnosti se tyto mohou částečně řešit jako plochy územních rezerv, kde bude jejich využití jednoznačně podmíněno změnou ÚPD.

Požadavky na koncepci a směry rozvoje obce jsou situačně vyznačeny na **příloze zadání vyznačené v katastrální mapě.**

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- Území bude ÚPD členěno na plochy s rozdílným způsobem využití (celá obec) dle stávajícího funkčního využití. Projektant územně – plánovací dokumentace na základě doplňujících průzkumů a rozborů specifikuje stávající využití ploch a začlení je do

plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnující průzkumy a rozborů budou předány v kopii pořizovateli a obci.

- Podle účelu budou vymezeny nové plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č.501/2006 Sb., ale pouze ve zvlášť odůvodněných případech, pokud pro specifické podmínky plochy nelze tuto omezit regulativy využití plochy.

Urbanistická koncepce

- Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektováno centrum obce, respektovány dominanty obce a stávají charakter sídla a hladina zástavby, bude přihlédnuto k urbanistickým hodnotám obce vyplývajících z ÚAP. Nová zástavba bude v plochách stávajících zastavěných ploch vhodně regulována ve vztahu ke stávajícímu zejména objemovému, tvarovému a materiálovému řešení stávajících staveb.
- Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně doplnily a zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny. Bude stanovena zejména výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách.
- Bude prověřena možnost obnovy původních vodních ploch v centru obce.
- ÚPD stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití).
- ÚPD stanoví základní podmínky ochrany krajinného rázu a vymezených ploch.

Koncepce uspořádání krajiny

- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cyklo-turistiky a pěší turistiky.
- Bude prověřena a vyhodnocena síť původních účelových komunikací před scelováním políček v lány, bude prověřena možnost obnovy zaniklých cest k prostupnosti krajiny a vytvoření nových remízů.
- Bude upřesněn a zpracován místní územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“), vyplývající ze ZÚR, a navrženo řešení lokálního ÚSES, upřesněna a zpracována lokalizace řešení místního ÚSES, vycházejícího z generelu lokálního ÚSES.
- Budou navrženy plochy výsadby dřevin podél stávajících vodotečí, polních cest, nově obnovených polních cest v úsecích, kde dosud chybí.
- Budou navrženy plochy výsadby kolem stávajících objektů zemědělské výroby, zejména mezi nimi a obytnou zástavbou s funkcí clony protiprachové, protihlukové a pro napojení areálu na volnou krajinu.
- Zpracovatel ÚP posoudí možnost navržení ploch pro umístění fotovoltaických, větrných a bioplynových elektráren.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

- ÚPD nebude měnit stávající koncepci dopravy.
- Navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace.
- Navrhované plochy nebudou graficky rozčleněny řešením obslužných komunikací pro podrobnější rozdělení jednotlivých navrhovaných ploch.

Technická infrastruktura

- Zásobování vodou – bude respektována koncepce zásobování dle současného stavu a bude vyhodnocena spotřeba vody s ohledem na návrh zastavitelných ploch. Na základě vyhodnocení budou učiněna potřebná opatření. K rozvoji a návrhu ploch spojených s koncepcí zásobování vodou a likvidací odpadních vod bude jako podkladový materiál využit Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.
- Odvádění a čištění odpadních vod – splaškové vody ze stavových i návrhových ploch budou svedeny do čistírny odpadních vod, bude posouzena plocha pro umístění ČOV s ohledem na její kapacitu, v územním plánu bude řešen pouze hlavní stokový řad.
- Řešení ploch likvidace odpadních vod pro zemědělské a průmyslové areály s agresivními odpadními vodami bude řešeno samostatně.
- Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat v plochách a uvádět do vsaku a umožňovat retenční vlastnosti ploch.
- Zásobování elektrickou energií – bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a navrženy plochy pro umístění nové/ých trafostanic a podmínek vedení el. energie.
- Zásobování plynem – bude respektován STL plynovod, s ohledem na nově navrhované plochy.
- Nakládání s odpady – bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.
- Plocha pro umístění technické či dopravní infrastruktury jednotlivých vedení a zařízení nebude graficky podrobněji řešena technickou a dopravní infrastrukturou, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymezit veřejně prospěšnou stavbu.

Občanské vybavení

- Koncepce občanského vybavení se nemění. Budou respektovány stávající plochy občanského vybavení.

Veřejná prostranství

- Respektovat stávající veřejná prostranství, jejich rozvoj včetně umožnění umístování staveb a zařízení řešit podle významu a využití prostranství.
- Provéřit a vymezit plochy nových veřejných prostranství s odkazem na kapitolu c).

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Návrh ÚP bude respektovat a ochraňovat přírodní a kulturní hodnoty území. Zvláště chráněná území přírody stanovená zvláštními právními předpisy na území obce jsou přírodní památka Bouřidla, přírodní park Pod Štědrým.

Přírodní hodnoty území

- Významné krajinné prvky zejména vodní toky s údolní nivou, vodní plochy, lesy.
- Provéřit a zpracovat do ÚP místa a oblasti se zachovalým krajinným rázem, významné vyhlídkové body a horizonty území, významné krajinné prvky, fragmentaci krajiny, ÚSES
 - požadavky na stanovení stávajících a vymezování nových ploch v krajině řešit s ohledem na tyto přírodní a krajinné hodnoty území.
- Řešit prostředí a plochu památného stromu ve Vísce v souladu s jeho hodnotou.

Kulturní hodnoty území

Registrované nemovité kulturní památky na území obce jsou kaplička na návsi Čmelín a křížek, archeologické naleziště Sejpy na březích Černého potoka.

Urbanistické hodnoty území:

- Centrum a dominanty obce, charakter sídla, hladina zástavby, řešení stavební čáry návsi – urbanistický celek návsi Čmelíny a Víška, prověření obnovy drobných vodních děl na návsi Čmelín.
- Nové plochy navrhovat v souladu s hodnotami a stávající zástavbou obce, řešit nenásilný přechod ze stávající zástavby na vhodnou hmotu a tvar v navrhovaných plochách při nerozbití struktury sídla.
- Řešit doplnění proluk a návrh ploch v návaznosti na okolní krajinu s minimálním možným zásahem do volné krajiny.

Architektonicky cenné stavby a jejich soubory:

- Kaplička, průčelí selských stavení a ráz místa návsi – navrhovat řešení uliční čáry a linie stávající zástavby v kontextu nových staveb v místě původní zástavby a proluk, řešit používání tradičních objemů staveb (domů, nádvoří, hospodářských staveb, garáží) a konstrukcí staveb s ohledem na stávající hodnotnou zástavbu návsi Čmelín a Víšky.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Posoudit zařazení mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (dle § 170 stavebního zákona):

- Trafostanice a vedení VVN a VN.
- Plocha technické infrastruktury – ČOV (hlavní kanalizační řad), zásobování pitnou vodou.
- Dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy. Technická infrastruktura bude vymezena pomocí koridoru dle § 2 odst. 1 stavebního zákona, přesné umístění stavby se vyřeší v územním řízení.

Posoudit zařazení mezi veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- Protierozní opatření proti povodním a ke zvýšení vodní retence území.
- Založení prvků ÚSES, které budou vymezené v hlavním výkresu jako ÚSES – návrh.

Posoudit asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a to po prověření nemožnosti stávajícího využití:

- Plochy zem. družstva Čmelíny (související kapitola zadání: c.)

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:

- V řešeném území nebudou navrhovány.

Posoudit zařazení mezi veřejně prospěšné stavby či opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo (dle § 101 stavebního zákona):

- Trafostanice a vedení VVN a VN.
- Dopravní a technická infrastruktura, jejichž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy – účelová komunikace a související pozemky bude vymezena jako plocha veřejného prostranství s ohledem na § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., pro plochu budou nově vymezeny regulativy využití.
- Plocha technické infrastruktury – ČOV + hlavní řad, zásobování pitnou vodou – pro plochu budou nově vymezeny regulativy využití.
- Veřejná prostranství – pro plochu budou nově vymezeny regulativy využití.
- Založení prvků ÚSES, které budou vymezené v hlavním výkresu jako ÚSES – návrh.

Výčet konkrétních pozemků pro VPS a VPO pro vyvlastnění a pro předkupní právo provede projektant podle mapy pozemkového katastru ve fázi návrhu ÚP před společným jednáním.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany

ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- ÚPD bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek, hygienické předpisy a zájmy civilní a požární ochrany.
- Bude řešeno zásobování požární vodou, příjezd a přístup požární techniky, zajištění improvizovaného ukrytí v rámci civilní ochrany.
- Řešit ochranu a možnost využití nerostného bohatství výhradního ložiska, dobývací prostor a m.j. poddolované území.
- Zpracovat dopravní řešení dle dopravních norem a zákona o pozemních komunikacích (rámcově připojení komunikací, chodníky, parkoviště). Řešit ochranné pásmo komunikací, viz. část b) zadání. Projednat změny silnic III třídy s vlastníkem. Řešit střety inženýrských sítí s komunikacemi. Vše v rámci a podrobnosti zpracování územního plánu.
- Řešit ÚSES dle revize generelu ÚSES

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

V územním plánu je třeba řešit následující závady v území, vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území, ohrožení území povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:

- Vytvořit územní podmínky pro řešení urbanistických, dopravních a hygienických zásad.
- Řešit ochranné nárazníkové pásmo stávající zemědělské výroby od stavu bydlení.
- Stanovit požadavky na zachování urbanistických a architektonických hodnot návesní zástavby v kontextu možnost umístit nové zástavby, při plném zhodnocení užšího (umělecko-technického) pojetí architektury v protikladu širšího laického pojetí novodobé architektury širokou veřejností (bez architektonického vzdělání a zkušeností).

Řešit vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území.

Řešit ohrožení území povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy.

Řešit nevyváženost mezi územními podmínkami pro udržitelný rozvoj území.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.

Obec leží v sousedství rozvojové osy republikového významu stanovené PÚR ČR a upřesněné v ZÚR Plzeňského kraje. S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení zastavitelných ploch specifikovaných v kap. c) zadání.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití území studií – Nestanovují se.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem – Nestanovují se.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnit požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

V řešeném území se nenachází zvláštní chráněné území přírody, nepředpokládá se vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území dle příl. č. 5 vyhl. č. 500/2006 Sb., včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy ke stavebnímu zákonu.

ÚPD nebude mít významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že na území obce se navrhované záměry ploch nedotknou území evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Navrhované plochy budou respektovat potřeby ochrany životního prostředí a krajiny.

n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

ÚPD nepředpokládá variantní řešení, podmínky pro zpracování konceptu se nestanovují.

o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Opatření obecné povahy – návrh ÚPD obce včetně grafického vyjádření bude členěna podle přílohy č. 7 k vyhláše č. 500/2006 Sb. a bude obsahovat:

A) Textovou část

B) Grafickou část – zpracováno nad katastrální mapou měřítka 1 : 2 000 s přesným rozlišením parcel:

1. Výkres základního členění území bude v měřítku 1 : 5 000
2. Hlavní výkres bude v měřítku 1 : 5 000
3. Koncepce veřejné infrastruktury bude v měřítku 1 : 5 000
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Odůvodnění opatření obecné povahy ÚPD bude obsahovat:

A) Textovou část:

B) Grafickou část

1. Koordinační výkres 1 : 5 000
2. Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 25 000
3. Výkres předpokládaných záborů ZPF 1 : 5 000

- ÚPD obce bude zpracována digitální vektorovou technologií nad katastrální mapou měřítka 1 : 2 000, takto zpracovaný výsledný návrh bude předán na datovém nosiči.
- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).
- Návrh ÚPD bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou analogových vyhotoveních.
- Projektant ÚPD zajistí seznam parcel pro zápis omezení vlastnických práv dotčených parcel možností vyvlastnění a předkupním právem pro veřejně prospěšné stavby a opatření v území.
- Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚPD ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu.
- Výsledný návrh bude předán v textovém digitálním formátu (textová část) a v rastrové podobě (veškeré analogové tištěné grafické výstupy) v měřítku dle zadání na datovém nosiči.
- V odůvodnění opatření obecné povahy budou zpracovány údaje o vyhodnocení přijatých řešení zadání, o prověření možností a ovlivnění přijatých řešení na základě vlastních doplňujících průzkumů a rozborů území.
- Členění, podoba a měřítka ÚPD obce, mohou být v odůvodněném případě po projednání s určeným zastupitelstvem, pořizovatelem a projektantem na základě zápisu upřesněna v jiném členění či měřítku než je uvedeno v tomto bodě zadání.

- V textové části ÚPD obce, tedy opatření obecné povahy včetně odůvodnění, bude předána jako jeden dokument v digitální podobě pro zákonné úpravy pořizovatelem před vydáním opatření obecné povahy zastupitelstvem obce. Forma a úprava textové části bude respektovat a vycházet z principů zákona 500/2006 Sb. správní řád.
- Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.
- Podoba ÚPD zohlední datový model tvorby ÚAP Plzeňského kraje.
- Charakteristiky a podoba územního plánu bude zpracována na základě metodik a stanovisek ÚÚR a MMR ČR.