

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	Zastupitelstvo Obce Chotíkov
b) pořadové číslo poslední změny	1
c) datum nabytí účinnosti poslední změny	
d) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele	MÚ Nýřany, pracoviště Plzeň, odbor územního plánování
jméno a příjmení :
funkce:
podpis a úřední razítko:

Název dokumentace: Úplné znění územního plánu Chotíkov po změně č. 1

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš, **UrbioProjekt®** atelier urbanismu, architektury a ekologie,

301 64 Plzeň, Bělohorská 3

září2020

Obsah územního plánu

1. Textová část územního plánu

a) vymezení zastavěného území	2
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	3
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	4
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb,	

zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	5
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	10
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 8 katastrálního zákona	11
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	11
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	11
k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	11
l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	11
m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	11
n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)	11
o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	11
p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	12

2) Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území	
b) hlavní výkres-b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	
b) hlavní výkres-b2) dopravní infrastruktura	
b) hlavní výkres-b3) technická infrastruktura	
c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	
koordináční výkres	

ÚZEMNÍ PLÁN CHOTÍKOV

Změněný změnou č. 1

1. Textová část územního plánu

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno v souladu s platnými metodickými pokyny podle skutečného využití k datu 01. 04. 2015. Jeho rozsah je vyznačen v grafických přílohách územního plánu.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Urbanistická koncepce

V urbanistické koncepci je preferováno využití volných ploch v zastavěném území obce a na plochách na zastavěném území přímo navazujících. Chráněn je koridor obchvatu silnice I/20 tvořený ochranným pásmem této komunikace. Na volných plochách v ochranném pásmu je navržena ochranná zeleň. Plochy severovýchodně od obchvatu silnice I/20 jsou pro bydlení jen podmíněčně vhodné.

Výrobní zóna je vymezena severozápadně od zastavěného území při silnici I/20 v návaznosti na stávající plochy výroby a plochy technické infrastruktury určené pro nakládání s odpady (skládky odpadu, spalovna).

Komerční zóna je vymezena na hranici s městem Plzní v návaznosti na stávající zařízení obchodu a navazující plochy výroby a služeb na sousedním katastrálním území.

Ochrana hodnot území

Navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany památek, Podmínky využití území v regulativech ploch omezují výškovou hladinu ve stávajících i navržených plochách a hustotu zastavění. Ve stávající zástavbě pocházející z 19. a počátku 20. století bude respektován charakter původní zástavby.

Krajina je dotčena rozvojem těžby štěrkopísků na hranici s katastrálním územím Příšova. Pro tuto těžbu jsou stanoveny omezující podmínky. Navržena jsou opatření ke stabilizaci krajiny a ochraně před erozí (krajinná zeleň, protierozní opatření).

Nejsou dotčena chráněná území přírody a vymezený ÚSES zajišťuje ochranu z hlediska přírody a životního prostředí hodnotných, ploch v krajině /vytvoření stabilizační kostry krajiny).

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c1) urbanistická koncepce

Základní urbanistická koncepce předpokládá rozvoj obytné funkce v plochách navazujících na stávající zastavěné území obce a využití volných ploch v zastavěném území obce. Samostatnou lokalitou určenou pro bydlení je rozšíření stávající zástavby severovýchodně od obchvatu silnice I/20 až k

lesnímu komplexu Krkavec. V této lokalitě jsou stanoveny zpřísněné podmínky využití území reagující na potenciální ohrožení výstavby hlukem ze silnice I/20.

Výrobní zóna je vymezena na severozápadním okraji území obce při silnici I/20 ve směru na Karlovy Vary s návazností na areál skládky odpadu a spalovny.

na hranici s městem Plzní je navrženo rozšíření komerčního území v sousedství stávající obchodní zóny.

Severní část území obce je dotčena přesahem ploch těžby písků z k.ú. Příšov. S rozvojem limitovaným horizontem při pohledu z Chotíkova.

c2) zastavitelné plochy

Jsou vymezeny:

1 – plochy bydlení

2 – plochy bydlení

3 – plochy smíšené obytné

4 – plochy smíšené obytné včetně obslužné komunikace (podmínkou využití je posouzení hluku a realizace případných ochranných opatření na náklady stavebníka mimo silniční těleso a to včetně ochrany venkovního obytného prostředí)

5 – plochy smíšené obytné

6 – plochy smíšené obytné včetně obslužné komunikace (podmínkou využití je posouzení hluku a realizace případných ochranných opatření na náklady stavebníka mimo silniční těleso a to včetně ochrany venkovního obytného prostředí)

7 – plochy smíšené obytné včetně obslužné komunikace (podmínkou využití je posouzení hluku a realizace případných ochranných opatření na náklady stavebníka mimo silniční těleso a to včetně ochrany venkovního obytného prostředí)

8 – plochy veřejných prostranství

9 – plochy smíšené výrobní (při využití respektovat ochranné pásmo komunikací)

10 – plochy smíšené výrobní (při využití respektovat ochranná pásma komunikací, lesa a vedení VN)

11 – plochy smíšené výrobní (při využití respektovat ochranná pásma lesa a vedení VN)

12 – plochy smíšené výrobní (při využití respektovat ochranná pásma komunikací)

13 – plochy těžby nerostů (pískovna)

14 – plochy těžby nerostů (pískovna, podmíněno výsadbou ochranné zeleně na hraně dobývacího prostoru, který nepřekročí horizont na kótě 442 m.n.v.)

15 – plochy smíšené výrobní (při využití respektovat ochranná pásma komunikací, lesa, vedení VVN a VN, ochranná a bezpečnostní pásma VTL plynovodu)

16 – plochy smíšené výrobní

18 – plochy výroby a skladování (lesní školka, skladování a zpracování dřeva)

22 – plochy bydlení (při využití respektovat ochranné pásmo lesa)

23 – plochy bydlení

24 – plochy smíšené obytné (podmínkou využití je posouzení hluku a realizace případných ochranných opatření na náklady stavebníka mimo silniční těleso a to včetně ochrany venkovního obytného prostředí)

39 – plochy dopravní infrastruktury (pěší a cyklistická komunikace)

40 – plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace)

41 – plochy dopravní infrastruktury (obslužná komunikace lokality 1)

46 – plochy dopravní infrastruktury (lávka pro pěší a cyklisty přes silnici I/20)

1.1 – plochy výroby a skladování

1.2 – plochy bydlení

c3) plochy přestavby

Nejsou vymezeny.

c4) sídelní zeleň

Veřejná sídelní zeleň je součástí ploch veřejných prostranství. Navržena je plocha:

17 – plochy veřejných prostranství

V sídle jsou vymezeny plochy zeleně se specifickým určením – plochy ochranné zeleně podél silnice I/20 určené k omezení negativních účinků dopravy na stávající i navržené obytné území. Vymezeny jsou:

19 – plochy ochranné zeleně

20 – plochy ochranné zeleně

21 – plochy ochranné zeleně

25 – plochy ochranné zeleně

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d1) veřejné občanské vybavení, veřejná prostranství

Zachována jsou stávající zařízení. Nová občanská vybavenost může vznikat v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití (plochy bydlení, plochy smíšené obytné, plochy smíšené výrobní).

Veřejná prostranství v zastavěném území obce jsou stabilizována, žádoucí jsou jejich úpravy zajišťující zkvalitnění prostředí. Navržena je plocha veřejných prostranství na hranici s městem Plzní navazující na obdobné funkční využití na jeho území.

d2) dopravní infrastruktura

Základní koncepce dopravní infrastruktury je stabilizována. Nové plochy dopravní infrastruktury budou součástí ploch bydlení a smíšených výrobních (upřesní požadované dohody o parcelaci a územní studii).

Navrženo je:

- propojení Chotíkova pro pěší a cyklisty do komerční zóny na hranici s městem Plzní po původní komunikaci a v souběhu se silnicí I/20 (lokality 39)

- místní komunikace propojující výrobní areál severně od silnice I/20 s příjezdem do obce v lokalitě „U ovčína“ (lokality 40)

- místní komunikace pro obsluhu lokality 1 (lokality 41)

- přemostění silnice I/20 lávkou pro pěší a cyklisty (lokality 46)

d3) technická infrastruktura

Vodní hospodářství – zásobování vodou

Zásobování vodou v obci je zajištěno, do nových rozvojových ploch budou prodlouženy stávající rozvody postupně v souladu s jejich využitím. Vymezena je trasa vodovodního řadu do Malesic z vodojemu Sytno.

Vodní hospodářství – nakládání s odpadními vodami

Bude doplněna oddílná kanalizace v nových rozvojových plochách napojená na stávající kanalizační řady. Splaškové vody budou odváděny na stávající čistírnu odpadních vod. Ta vyžaduje navýšení kapacity, které bude řešeno intenzifikací a úpravami stávající technologie.

Energetika – zásobování elektřinou

Stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximálně typový výkon, při dalších požadavcích instalovaného výkonu budou realizovány nové transformační stanice TS-A, TS-B, TS-C a TS-D pro plochy obytné a smíšené obytné. Pro výrobní a smíšené výrobní plochy budou realizovány samostatné odběratelské stanice TS-E, TS-F a TS-G, dále v ploše 15 a 16 dle konkrétní potřeby budou navrženy jednotlivé samostatné stanice. Přívodní vedení pro TS-D a TS-G je navrženo zemními kabely pro ostatní navržené stanice pak venkovním vedením. Pro realizaci výstavby v obci jsou navrženy přeložky rozvodného zařízení vn, jedná se o přeložku trafostanice TS-7 včetně přívodního vedení a její náhradu trafostanicí TS-B.

Území obce je dotčeno v západní části navrženým vedením 22 kV dle ÚP Města Plzně.

Omezení výstavby stávajícími vedeními vn a vvn je v plochách 1, 6, 10, 11, 15 a 16, zde budou vedení respektována. Výstavba bude tato vedení respektovat dle zákona 458/2000Sb zejména z hlediska ochranných pásem.

Rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívodech

od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody zemními kabely.

Veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody.

V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení.

Energetika – plynofikace

Zůstane zachována stávající koncepce zásobování sídelního útvaru Chotíkov zemním plynem středotlakým rozvodem ze stávající regulační stanice na jižním okraji zastavěného území. Komerční zóna na hranici s městem Plzní je zásobována zemním plynem z jeho území.

Do nových rozvojových ploch budou prodlouženy stávající distribuční rozvody zemního plynu souběžně s jejich využíváním.

Energetika – zásobování teplem

Na území obce je navržena spalovna odpadu ve stávajícím areálu skládka TKO Chotíkov. Tepelný výkon z této spalovny bude vyveden teplovodem do Plzně. Výstavba rodinných domů stávajících i nově navržených na tento zdroj nebude připojena tepelné zásobování, bude i nadále řešeno domovními kotelnami spalujícími zemní plyn. Přípustné jsou další ekologicky šetrné způsoby vytápění (tepelná čerpadla, spalování dřeva a biomasy v odpovídajících topeništích). Potenciál pro napojení na tepelný zdroj ve spalovně mají větší objekty občanského vybavení (škola, kulturní dům, obecní úřad). Vlastní obec Chotíkov na odběr tepla nebude napojena

Spoje

Nejsou navrhována nová zařízení spojů.

Nakládání s odpady

Zůstává zachována stávající koncepce.

e) koncepce uspořádání krajiny, v pro pěší a cyklisty (lokalita i podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e1) krajina

Návrhem územního rozvoje nejsou dotčena chráněná území přírody. Respektováno je kvalitní přírodní a krajinné prostředí, navržena jsou opatření pro stabilizaci krajiny a ochranu před erozí.

Navrženy jsou:

36 – plochy smíšené nezastavěného území (krajinná zeleň-alej)

37 – plochy smíšené nezastavěného území (krajinná zeleň-alej)

38 – plochy smíšené nezastavěného území (revitalizace vodoteče, krajinná zeleň)

e2) územní systém ekologické stability

Územím obce prochází nadregionální biokoridor K50-borový. V územním plánu je v souladu s generalem ÚSES upřesněna jeho trasa. Na tomto biokoridoru je vymezeno regionální biocentrum RBC 1438/Sytná, které zasahuje lesní plochy na východním okraji území obce (přesahuje na území Města Plzeň).

Z něj vychází severním směrem biokoridor K50 na Krkavec. Na něm jsou vložena lokální biocentra LBC K50/120/Prantl a LBC K50/121/Krkavec.

Západním směrem je pak biokoridor K50 veden od regionálního biocentra po jižní hranici území obce Chotíkov. Na jeho trase jsou vložena lokální biocentra LBC K50/113/U Chotíkova, LBC K50/112/Kyjovský les a LBC K50/111/Pod Stráží.

Všechny prvky jsou vymezeny jako funkční.

e3) prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajišťována soustavou účelových komunikací navazujících na místní komunikace mimo zastavěné území obce. V navržených rozvojových plochách je požadováno ponechání vazby na stávající účelové komunikace.

e4) protierozní opatření

Výrazně jsou ohroženy erozí svažité plochy západně od zastavěného území obce. Územní plán na těchto plochách vymezuje protierozní opatření zahrnující organizační opatření na plochách ZPF včetně možnosti zatravnění. Jsou vymezeny:

32 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)

33 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)

34 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)

35 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)

e5) ochrana před povodněmi

Území obce není ohroženo povodněmi. Ohrožení při přívalových srážkách je výrazně omezeno konfigurací terénu a tělesem silnice I/20, které odvádí srážka z ploch severovýchodně od zastavěného území do stávající vodoteč východně od zastavěného území obce.

Ohrožení z ploch západně od zastavěného území řeší navržená protierozní opatření na zemědělských plochách navazujících na zastavěné území.

V nových rozvojových plochách bude zajištěno vsakování srážkových vod v těchto plochách, není přípustné navyšování odtoku do radčického potoka.

e6) těžba nerostů

Územní plán vymezuje plochy určené pro dobývání ložisek písků v návaznosti na stávající dobývací prostory na území Chotíkova a sousedního Příšova. Pro tuto těžbu jsou stanoveny podmínky navržené v posouzení vlivu na životní prostředí (dokumentace SEA).

- dobývací prostor nepřekročí kótu 442 m. n. v.
- na okraji lomu bude vysázeny ochranná zeleň

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f1) regulativy využití ploch

Plochy bydlení

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro zajištění kvalitního bydlení
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístovat:
 - rodinné domy
 - veřejná prostranství
 - související plochy dopravní a technické infrastruktury
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat:
 - chov domácích zvířat, drobného zvířectva a užitkových zvířat za podmínky, že nenarušují kvalitu obytného prostředí sousedů
 - bydlení pro seniory, podmíněno dostatečnou velikostí pozemku a začleněním do stávající zástavby
 - související občanská vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje větší než 100 m²
 - další plochy a zařízení, pokud nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístovat:
 - všechny aktivity výrobního charakteru
 - občanskou vybavenost, která by mohla potenciálně ohrozit kvalitu obytného prostředí.
5. Podmínky prostorového uspořádání
 - maximální podíl zastavění 25%
 - minimální podíl zeleně 50 %
 - maximální výška zástavby:

- v „centrálním území se specifickou regulací“ - 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
- v ostatních částech - maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná 2 nadzemní podlaží bez možnosti využití podkroví nebo přízemní objekty s možností využití podkroví, maximální přípustná výška objektů nad nejvýše položeným terénem na jeho úpatí činí 10 metrů.
- podzemní podlaží – maximálně jedno, nad nejvýše položeným upraveným terénem v sousedství stavby do výšky maximálně 1 metr

Plochy rekreace

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro pozemky určené pro individuální a rodinnou rekreaci v kvalitním přírodním prostředí
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístovat:
 - pozemky pro rekreační objekty
 - zařízení sportu pro potřeby těchto ploch
 - veřejná prostranství
 - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat:
 - garáže pro obsluhu tohoto území, pokud nenarušují charakter území a kvalitu prostředí
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístovat:
 - veškeré výrobní aktivity
 - chov domácích zvířat pro komerční účely
 - chov užitkových zvířat
5. Podmínky prostorového uspořádání
 - maximální podíl zastavění 10%
 - přízemní objekty s možností využití podkroví o maximální zastavěné ploše 50 m²

Plochy občanského vybavení – veřejné vybavení

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení, jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.
2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:
 - staveb pro výchovu a vzdělávání
 - zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu
 - kultury
 - hřiště
 - pošty

- zařízení církve
 - pro ochranu obyvatelstva
 - pro veřejné stravování a ubytování
 - služeb
 - vědy a výzkumu
 - veřejné administrativy
 - hřbitovy
 - veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit'ovat:
- ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit'ovat:
- zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy
5. Podmínky prostorového uspořádání
- maximální podíl zastavěné plochy - 50% z celkové plochy pozemku
 - minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
 - maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz)

Plochy veřejných prostranství

1. Hlavní využití - vymezují se pro za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem
2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:
- obslužné komunikace včetně související technické infrastruktury
 - pěší a cyklistické komunikace
 - parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
 - veřejnou zeleň, parky
 - ochrannou zeleň
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit'ovat prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy smíšené obytné

1. Hlavní využití - plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit'ovat:
- rodinné domy
 - garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
 - zařízení občanské vybavenosti a sportu
 - veřejná prostranství
 - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
 - pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit'ovat:
- zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů
 - zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci a využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit'ovat:
- pozemky pro stavby a zařízení v rozporu s odstavci 2. a 3.
5. Podmínky prostorového uspořádání
- maximální podíl zastavění 40%
 - minimální podíl zeleně 30 %
 - maximální výška zástavby:
 - v „centrálním území se specifickou regulací“ - 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
 - v ostatních částech - maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná 2 nadzemní podlaží bez možnosti využití podkroví nebo přízemní objekty s možností využití podkroví, maximální přípustná výška objektů nad nejvýše položeným terénem na jeho úpatí činí 10 metrů.

Plochy dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití - vymezují se pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch
2. Přípustné využití-plochy se člení na:
- plochy silniční dopravy (silnice I., II. a III. třídy, mosty, ochranná zeleň, hromadné a řadové garáže, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro obsluhu dopravy
 - plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a její obsluhu
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit'ovat:
- související stavby technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy technické infrastruktury

1. Hlavní využití - vymezují se pro technickou infrastrukturu, kterou nelze začlenit do jiných ploch a kdy nelze pozemky technické infrastruktury jinak využít

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)
- odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)
- energetiku (liniová vedení elektřiny a plynu, transformační stanice, rozvody, energetické zdroje, regulační stanice plynu)
- plochy a zařízení pro nakládání s odpadem, jeho třídění, spalování, recyklaci a skládkování)
- produktovody
- spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)
- související zařízení dopravní infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2)

Plochy výroby a skladování

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umístit v jiných plochách.

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro výrobní zařízení zemědělství, lesního hospodářství a zpracování dřeva
- pozemky pro sklady a skladové areály
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury
- ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby
- zařízení pro vědu a výzkum

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky pro bydlení

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%
- minimální podíl zeleně 20%

- maximální výška zástavby 8 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu

Plochy smíšené výrobní

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro umístování zařízení lehké výroby, skladování a specifické plochy pro komerční využití

2)Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro výrobní zařízení
 - pozemky skladů
 - pozemky velkoobchodu a logistiky
 - pozemky maloobchodu včetně nákupních středisek
3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:
- zařízení občanské vybavenosti pro obsluhu tohoto území
 - zařízení sportu a cestovního ruchu, pokud jejich funkce nebude narušena ostatním využitím plochy
 - pozemky staveb pro bydlení (služební byty, byty majitelů, přechodné bydlení) při splnění hygienických požadavků na kvalitu bydlení

4. Nepřípustné využití

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

- v plochách je nepřípustné umístit výrobní a jiná zařízení vyjmenovaná v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%
- minimální podíl zeleně 20%
- maximální výška zástavby 8 metrů nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

Plochy vodní a vodohospodářské

1. Hlavní využití - jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu a ochranu přírody

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- vodní toky
- vodní plochy (přirozené i umělé)
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístit stavební objekty s výjimkou staveb

vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

Plochy zemědělské

1. Hlavní využití - vymezují se pro zajištění zemědělské funkce
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
 - zemědělský půdní fond
 - pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
 - související dopravní a technickou infrastrukturu
 - doprovodnou zeleň účelových komunikací a vodních toků
 - opatření na ochranu před erozí
3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro lesnictví a těžbu nerostů
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)
5. Podmínky prostorového uspořádání – v areálech zemědělské výroby na zemědělských plochách
 - maximální podíl zastavění 40%
 - maximální výška zástavby 6 metrů nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

Plochy lesní

1. Hlavní využití - vymezují se pro zajištění funkce lesů a jejich využití
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
 - lesní školky a zařízení pěstební činnosti
 - související dopravní a technickou infrastrukturu
3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a těžbu nerostů
 - chov včel
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy lesní - rekreační les

1. Hlavní využití - vymezují se pro zajištění specifické funkce rekreačního lesa a jeho využití
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
 - plochy a prvky rekreačního využití s výjimkou stavebních objektů nad 36 m² zastavěné plochy
 - lesní školky a zařízení pěstební činnosti
 - související dopravní a technickou infrastrukturu
3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a těžbu nerostů
 4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy přírodní

1. Hlavní využití - vymezují se pro účely zajištění ochrany přírody a krajiny
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
 - pozemky ostatních zvláště chráněných území
 - pozemky evropsky významných lokalit
 - pozemky biocenter
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy smíšené nezastavěného území

1. Hlavní využití - jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území
2. Přípustné využití-plochy zahrnují např.:
 - nezastavěné krajinné plochy
 - rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách, plochy zeleně s krajinotvornou funkcí)
 - mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru
 - ochrannou zeleň
 - související stavby dopravní a technické infrastruktury
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy těžby nerostů

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro pozemky využívané pro těžbu nerostných surovin a ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:
 - pozemky pro těžbu nerostů (pískovny)
 - pozemky pro úpravy a zpracování nerostů
 - pozemky pro dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadu (odvaly, kaliště)
 - pozemky rekultivací
 - pozemky dopravní a technické infrastruktury
 - pozemky pro ochranu životního prostředí (ochranná zeleň)
3. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístit:
 - pozemky pro bydlení
 - pozemky pro rekreaci

Plochy ochranné zeleně

1. Hlavní využití - vymezují se jako v nezastavitelné s prioritní funkcí oddělení obytného území od potenciálně rušivých funkcí.
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:
 - ochrannou zeleň
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:
 - související stavby dopravní a technické infrastruktury
 - užitkové zahrady, pokud jejich využití plní funkci ochrany proti hluku
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy protierozních opatření

1. Hlavní využití - jsou vymezeny pro opatření pro omezení eroze a ochranu před přívalovými srážkami na plochách nezastavěného území. Zlepšit schopnost krajiny zadržovat vodu a zpomalovat její odtok. Na plochách ZPF zůstává zachováno zemědělské hospodaření omezené požadavky ochrany před erozí způsobenou větrem nebo přívalovými srážkami a plochy zůstávají v ZPF.
2. Přípustné využití
 - organizační opatření zahrnující úpravu způsobu zemědělského hospodaření (omezení širokořádkových plodin, orbu po vrstevnici, zatravnění)
 - suché poldry
 - ochranné příkopy

- revitalizace vodních toků

- prvky ÚSES

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3).

f2) Vymezení pojmů

Řemeslná výroba a služby – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná

pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

Drobná a nezávadná výroba - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 100 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 100 tun hmotnosti nebo 500 m³ objemu a stavby a zařízení k tomu použité nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.

Chov drobného zvířectva – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

Chov domácích zvířat – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

Zemědělská malovýroba – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě. Maximální rozsah chovů činí 10 ks velkých zvířat (koně, skot, prase), 20 ks ovcí nebo koz a do 50 ks drobných zvířat (králíci, slepice, krůty a podobné), vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci apod.)

Veřejné ubytování – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

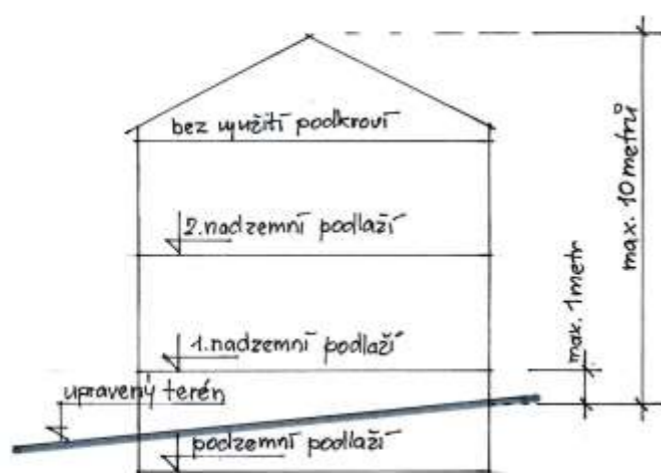
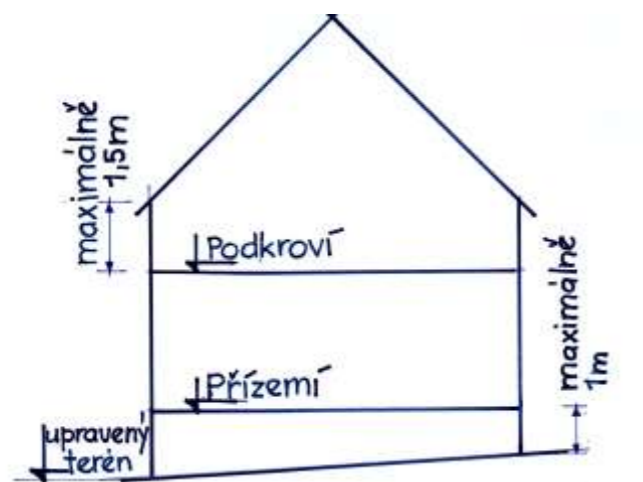
Maximální podíl zastavění – podíl všech ploch zastavěných stavbami vyžadujícími stavební povolení nebo ohlášení na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech, zastavěnou plochou se rozumí průmět všech částí stavby do půdorysné roviny

Minimální podíl zeleně – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

Maximální výška zástavby nad terénem – maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem terénu sousedícího se stavbou

Maximální výška zástavby v podlažích – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

Podkroví – prostor vestavěný do střešní konstrukce přičemž výška šikmé části stropu začíná maximálně 1.5 metru nad podlahou tohoto prostoru



Okolní zástavba – rozumí se zástavba, která může být ovlivněna působením zástavby a využití pozemků, ke kterým se vztahuje

f3) Podmínky využití území

V zastavěném území a v plochách určených ke změně funkčního využití je možno umísťovat stavby a území a plochy využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

V zastavěném území obce nejsou přípustné velkoplošné reklamy.

V centrální části obce (vymezeno v grafické příloze „a) výkres základního členění území“ jako „centrální území se specifickou regulací“) jsou obecně platné regulativy ploch s rozdílným způsobem využití upřesněny ve smyslu:

- bude respektována stávající uliční a stavební čára
- architektonické řešení nových staveb a úpravy stávajících budou respektovat charakter původní zástavby
- oplocení objektů bude přednostně používat dřevo, zdivo a jejich kombinaci

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jako veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vymezeny:

Stavby dopravní infrastruktury (WD)

WD1 – komunikace pro pěší a cyklisty Chotíkov-Plzeň (lokalita 39)

WD2 – místní komunikace (lokalita 40)

WD3 – obslužná komunikace lokality 1 (lokalita 41)

WD4 – lávka pro pěší a cyklisty (lokalita 46)

Stavby technické infrastruktury (WT)

WT1 – rozšíření ČOV (lokalita 8)

WT2 – transformační stanice TSA včetně přípojky VN

WT3 – transformační stanice TSB včetně přípojky VN

WT4 – transformační stanice TSC včetně přípojky VN

WT5 – transformační stanice TSD včetně přípojky VN

WT6 – transformační stanice TSE včetně přípojky VN

WT7 – transformační stanice TSF včetně přípojky VN

WT8 – transformační stanice TSG včetně přípojky VN

WT9 – vedení 22 kV

Opatření na ochranu krajiny (WK)

WK1 – ochranná zeleň (lokalita 19)

WK2 – ochranná zeleň (lokalita 20)

WK3 – ochranná zeleň (lokalita 21)

WK4 – ochranná zeleň (lokalita 25)

WK5 – protierozní opatření - organizační opatření (lokalita 32)

WK6 – protierozní opatření - organizační opatření (lokalita 33)

WK7 – protierozní opatření - organizační opatření (lokalita 34)

WK8 – protierozní opatření - organizační opatření (lokalita 34)

WK9 – krajinná zeleň-alej (lokalita 36)

WK10 – krajinná zeleň-alej (lokalita 37)

WK11 – revitalizace vodoteče, krajinná zeleň (lokalita 38)

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona

Nejsou vymezeny

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nebyla stanovena, územní plán respektuje „stanovisko vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dokumentace SEA)“

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Jsou vymezeny:

27 – plochy bydlení (podmínkou využití je posouzení hluku a realizace případných ochranných opatření na náklady stavebníka mimo silniční těleso a to včetně ochrany venkovního obytného prostředí a realizace ochranné zeleně v ploše **30**)

28 – plochy bydlení (při využití respektovat ochranné pásmo lesa, podmínkou využití je posouzení hluku a realizace případných ochranných opatření na náklady stavebníka mimo silniční těleso a to včetně ochrany venkovního obytného prostředí a realizace ochranné zeleně v plochách **26 a 30**)

29 – plochy smíšené obytné (podmínkou využití je posouzení hluku a realizace případných ochranných opatření na náklady stavebníka mimo silniční těleso a to včetně ochrany venkovního obytného prostředí a realizace ochranné zeleně v ploše **31**)

Převedení ploch územních rezerv označených **27, 28, 29** je podmíněno prověřením hlukové situace na těchto plochách ve smyslu platných právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví, zejména § 77 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb. Ve znění zákona č. 267/2015 Sb.

30 – plochy ochranné zeleně

31 – plochy ochranné zeleně

Jejich převedení do zastavitelných ploch je podmínkou pro využití ploch **27, 28, 29**.

16 – plochy smíšené výrobní (při využití respektovat ochranné pásmo lesa, ochranná a bezpečnostní pásma VTL plynovodu)

42 – plochy smíšené výrobní (při využití respektovat ochranné pásmo silnice I/20)

43 – plochy smíšené výrobní (při využití respektovat ochranné pásmo silnice I/20)

44 – plochy smíšené výrobní (při využití respektovat ochranné pásmo silnice I/20, ochranné pásmo vedení VN 22 kV a ochranné pásmo lesa)

45 – plochy smíšené výrobní (při využití respektovat ochranné pásmo ochranné pásmo lesa)

Převedení ploch je podmíněno vyčerpáním disponibilních zastavitelných ploch a smíšených výrobních vymezených územním plánem.

k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územní plán vymezuje plochy soustředěné výstavby rodinných domů v lokalitách **1, 2**. Dohoda o parcelaci vymezí jednotlivé stavební pozemky a pozemky určené k umístění dopravní a technické infrastruktury a plochy veřejné zeleně odpovídající požadavkům § 7, odst. 2/ vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Zpracování územní studie je požadováno pro lokality **15 a 16**. Územní studie bude zaměřena na vymezení dopravní infrastruktury v obou navazujících lokalitách, zajišťující přístup do lokality **16** přes lokalitu **15**. Ve studii bude dále navrženo řešení respektující limity využití území (trasy technické infrastruktury, ochranné pásmo komunikací a ochranné pásmo lesa).

Územní studie budou zpracovány a data o nich vložena do evidence územně plánovacích podkladů do 4 let od vydání územního plánu.

m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Tyto plochy a koridory územní plán nevymezuje.

n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Není stanoveno.

o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Nejsou vymezeny.

p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

územní plán obsahuje:

12 stránek formátu A3

5 grafických příloh formátu 1110/914 mm

2. Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území	1 : 5 000
b) hlavní výkres-b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
b) hlavní výkres-b2) dopravní infrastruktura	1 : 5 000
b) hlavní výkres-b3) technická infrastruktura	1 : 5 000
c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000