


Územní plán Chocenice byl spolufinancován z Programu  
stabilizace a obnovy venkova Plzeňského kraje 2014

**PLZEŇSKÝ KRAJ**

**Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD BLOVICE**  
**Odbor stavební a dopravní**

# **Ú Z E M N Í P L Á N**

# **C H O C E N I C E**

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

UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie

## **OBEC CHOENICE**

**Zastupitelstvo obce Chocenice**

**Chocenice č.p.67, 336 01 Blovice**

---

Č.j.: 5

V Chocenicích dne 11. 12. 2015

### **Ú Z E M N Í P L Á N C H O C E N I C E**

**Zastupitelstvo obce Chocenice**, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování s stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona v platném znění, § 171 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, svým usnesením č. 5 z 11. 12. 2015

**vydává**

### **Ú Z E M N Í P L Á N C H O C E N I C E**

#### **Záznam o účinnosti**

a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo Obce Chocenice

b) Datum nabytí účinnosti územní plánu:

c) Údaje o pořizovateli územního plánu:

MěÚ Blovice, odbor stavební a dopravní

- Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby: Ing. Anna Mašková
- Funkce oprávněné úřední osoby: vedoucí odboru stavebního a dopravního
- Podpis oprávněné úřední osoby:
- Otisk úředního razítka:

Zpracovatel:

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

Zpracovatelský kolektiv:

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

# OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

## A) VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A1)TEXTOVÁ ČÁST

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

- Plochy dopravní infrastruktury (ID)	19
- Plochy technické infrastruktury (IT)	20
- Plochy smíšené výrobní (VS)	20
- Plochy vodní a vodohospodářské (NV)	21
- Plochy zemědělské (NZ)	21
- Plochy lesní (NL)	21
- Plochy přírodní (NP)	21
- Plochy smíšené nezastavěných území (NS)	22
- Stanovení, ve kterých nezastavěných plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	22
<b>g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>23</b>
<b>h) Vymezení dalších 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 § 5 odst.1 katastrálního zákona</b>	<b>23</b>
<b>i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona</b>	<b>23</b>
<b>j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření</b>	<b>23</b>
<b>k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci</b>	<b>23</b>
<b>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</b>	<b>23</b>
<b>m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb., 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</b>	<b>24</b>
<b>n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>	<b>24</b>
<b>o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b>	<b>24</b>
<b>p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	<b>24</b>

## **A2) GRAFICKÁ ČÁST VÝROKU**

<b>A2a) Výkres základního členění území</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>A2b) Hlavní výkres - Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>A2c) Výkres koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>A2d) Výkres veřejně prospěšných staveb</b>	<b>1 : 5 000</b>

### **O d ů v o d n ě n í**

Odůvodněním Územního plánu Chocenice je obsaženo vzhledem ke své obsáhlosti v příloze k tomuto opatření obecné povahy, která je nedílnou součástí tohoto opatření. Opatření obecné povahy včetně přílohy obsahující odůvodnění je rovněž uveřejněno na elektronické úřední desce obce Chocenice a na Obecním úřadě Chocenice, Chocenice č.p. 67, 336 01 Blovice, je rovněž k dispozici celý Územní plán Chocenice.

# A) VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 1) TEXTOVÁ ČÁST

### a) Vymezení zastavěného území obce

Zastavěné území obce bylo vymezeno k 31.12. 2014 v k.ú Chocenice, Chocenická Lhota, Kotousov, Zhůř a je zakresleno v grafické části jak ve výkresu základního členění, tak v hlavním výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, ale i v grafických přílohách Odůvodnění.

### b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Urbanistická koncepce obce, lokalizované jihovýchodně od krajského města Plzně, v okrese Plzeň-jih, ORP Blovice, na okraji přírodního parku Buková hora – Chýlava, sleduje rozvoj a rozmístění jednotlivých funkcí využití území a jejich vzájemných vazeb a vymezení územních ploch s ohledem na udržitelný rozvoj sídla, spočívající ve vyváženém řešení územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a sociální soudržnost společenství obyvatel území. Koncepce vymezuje nové obytné, smíšené plochy vč. veřejné infrastruktury tak, aby nebyly narušeny památkové a krajinné hodnoty a respektovány územní limity.

#### Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce Chocenice spočívají ve vytváření následujících předpokladů trvale udržitelného rozvoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji obce:

- zajistit veřejnou infrastrukturu obce odpovídající její velikosti a funkci
- vymezit vhodné plochy pro bytovou výstavbu
- usměrňování využití území zejména s ohledem na širší plzeňský region
- vytváření podmínek pro využití přírodně-rekreačního potenciálu území pro cestovní ruch (infrastruktura).

V ZÚR PK jsou k.ú. Chocenice a Chocenická Lhota na vymezené rozvojové ose OR2 Plzeň – Nepomuk – Kasejovice (- Písek - České Budějovice) kde jsou stanovena následující kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách území:

- využití území usměrňovat s cílem posílení obytné funkce
- vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit a přednostní zabezpečení funkcí území z hlediska infrastrukturních podmínek a ochrany životního prostředí
- vytvářet podmínky pro rozvoj služeb a cestovního ruchu.

#### Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné

urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit.

- V ochraně krajinného rázu respektování přilehlého přírodního parku
- V ekologické stabilitě území zabezpečení regionálního územního systému ekologické stability.

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

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

Urbanistická koncepce obce Chocenice vychází ze stávající urbanistické struktury a stávající využití krajiny, přičemž reflektuje její historický vývoj, místní potenciál území a ekologické potřeby stabilizace krajinných systémů. Návrh rozvoje navazuje na historické uspořádání obce, využívá potenciální rozvojové disponibilní plochy. V dalším urbanistickém rozvoji jsou zachovávány, případně revitalizovány historická jádra a půdorysné osy místních částí a navrhovány úpravy okolní krajiny.

Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru obce a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních a sportovních možností. V návrhovém období si obec ponechá své současné převládající funkce – především bydlení a rekreaci a současně i funkci výrobní. Urbanistická koncepce sleduje zachování a zlepšení obytných funkcí – doplnění veřejné urbanistické zeleně v zastavěném území, sledována je i podpora rekreačních funkcí. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu sídel, ve volné krajině nepřipouští žádné samoty. Sleduje se dodržování zásady nepřípustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím obce, chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích a nenarušování krajinné kompozice necitlivými zásahy.

Z hlediska hlukové zátěže a hygienických limitů bude dodržena odstupová vzdálenost objektů pro bydlení a rekreaci 35 m od stávajícího silničního tělesa I/20.

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

V řešeném území Chocenice je respektována krajinná struktura a kulturně historické památky. V dalším urbanistickém rozvoji se vychází z hodnot lidové architektury obce Chocenice a revitalizace zastavěných území obce i okolní krajiny. Historická jádra místních částí obce zůstávají zachována. Větší část zastavěného území je vymezeno jako smíšené obytné venkovské území, kde je upřednostňováno zachování charakteristické, doposud málo narušené venkovské struktury. Nutné je zajištění ochrany urbanistických a kulturních hodnot území, zejména chráněných kulturně historických památek zapsaných v rejstříku nemovitých památek, uvedených v Odůvodnění.

Rozvojové plochy jsou lokalizovány jak v zastavěném území, tak i na nových plochách navazujících na zastavěné území. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty přechodného, rekreačního bydlení. Bydlení jako prioritní funkce a individuální venkovské bydlení jako prioritní forma bydlení jsou v obci nadále rozvíjeny. Urbanisticky zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba, doplněná na okrajích nízkopodlažní zástavbou převážně rodinných domů. Výrobní aktivity v obci jsou soustředěny a i nadále budou prioritně využívat stávající plochy výrobních areálů, přičemž se u nich navrhuje konverze na smíšené využití.

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

Pro tyto jednotlivé funkce jsou v území navrženy konkrétní plochy.

### m.č. Chocenice

#### Zastavitelné plochy

- C1 - ID přeložka silnice I/20 (dle ZÚR VPS), koridor 200 m pro I.třidu, pro návazné 100 m
- C5 - IT přeložka VTL plynovod
- C6 - IT ČOV a kanalizace
- C7 - SV smíšené obytné venkovské
- C8 - SV smíšené obytné venkovské (vymezení odůvodněno v Odůvodnění v části a2.3)
- C9 - SV smíšené obytné venkovské
- C11a,b,c - SV smíšené obytné venkovské
- C12 - SV smíšené obytné venkovské
- C13a - IT elektrické vedení ZVN 400 kV, (Kočín – Přeštice, dle ZÚR VPS), koridor 100 m
- C13b - IT elektrické vedení VVN 110 kV, (dle ZÚR VPS), koridor 100 m
- C14 - SV smíšené obytné venkovské
- C16 - SV smíšené obytné venkovské
- C17 - SV smíšené obytné venkovské, podmíněně přípustné (I/20)
- C18 - SV smíšené obytné venkovské, podmíněně přípustné (I/20)
- C19 - VS smíšené výrobní (autosalonCarPro)

#### Plochy přestavby

- C2 - SV smíšené obytné venkovské, podmíněně přípustné využití (I/20)
- C3 - SV smíšené obytné venkovské
- C4 - SV smíšené obytné venkovské
- C15 - OB občanská vybavenost
- C23a - NS asanace stavby na NS
- C30 - PV úpravy veřejného prostranství
- C31 - PV úpravy veřejného prostranství
- C32 - VS konverze zemědělského areálu na výrobní smíšené plochy

### m.č. Chocenická Lhota

#### Zastavitelné plochy

- CL1 - ID přeložka silnice I/20 (dle ZÚR VPS), koridor 200 m pro I. třídu, pro návazné 100 m
- CL2 - IT plynovod (přesah do k.ú. Komorno)
- CL3 - VS smíšené výrobní, plošně zčásti podmíněně přípustné využití v koridoru přeložky I/20 zčásti závislé na konkrétní vyprojektované trase
- CL4 - ID přeložka silnice III/11753 (VPS)
- CL5 - IT přeložka VTL plynovod
- CL7 - ID přeložka silnice III/1778 (přesah do k.ú.Seč)

#### Plochy přestavby

- CL10 - PV úpravy veřejného prostranství

### m.č. Kotousov

#### Zastavitelné plochy

- K1 - ID přeložka silnice I/20 (dle ZÚR VPS), koridor 200 m pro I.třidu, pro návazné 100 m
- K2 - ID přeložka silnice II/117

- K3 - SV smíšené obytné venkovské, podmíněně přípustné využití (hluk z I/20)
- K4 - SV smíšené obytné venkovské
- K5 - SV smíšené obytné venkovské, podmíněně přípustné využití (OP I/20)
- K6 - IT kanalizace do Chocenic
- K7 - IT přeložka VTL plynovod

#### Plochy přestavby

- K10 - PV úprava návsi
- K11 - NS asanace býv. vodojemu

#### m.č. Zhůř

##### Zastavitelné plochy

- Z1 - ID přeložka silnice I/20 a III/02011 (dle ZÚR VPS), koridor 200 m pro I.třidu, pro návazné 100 m
- Z2 - SV smíšené obytné venkovské
- Z3 - PV prostranství veřejné
- Z4a - SV smíšené obytné venkovské, podmíněně přípustné využití (I/20)
- Z5 - SV smíšené obytné venkovské
- Z6 - SV smíšené obytné venkovské
- Z7 - SV smíšené obytné venkovské
- Z8 - IT kanalizace a vodovod do Chocenic
- Z10 - SV smíšené obytné venkovské, podmíněně přípustné využití (I/20)
- Z11a - IT elektrické vedení ZVN 400 kV (dle ZÚR VPS), koridor 100 m
- Z11b - IT elektrické vedení VVN 110 kV (dle ZÚR VPS), koridor 100 m, v projektovém stupni se požaduje technické řešení projednat s ŘSD ČR (Praha a Plzeň)
- Z12 - SV smíšené obytné venkovské, podmíněně přípustné využití část v OP silnice I/20
- Z13 - ID místní komunikace (MK)

#### Plochy přestavby

- Z4b - SV smíšené obytné venkovské, uplatněno předkupní právo z PF pro obec Chocenice.

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

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

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

#### **Návrh systému sídelní zeleně**

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

- zeleň soukromá a vyhrazená: ponechání současných ploch zahrad
- úprava veřejných prostranství doplněním a úpravou veřejné urbanistické zeleně - lokality přestavby C2, C18, CL10, K10, Z3
- doplnění ochranné zeleně: CL21

- revitalizace a obnova vodních ploch a toků vč. úpravy doprovodné zeleně – lokality C20, C21, C22, CL20, CL22, K20, K21, Z20, Z21 (respektovat ohrožené druhy skokan skřehotavý, čolek obecný a ropucha obecná)
- plochy krajinné zeleně: Z23, Z24, Z25, Z26, Z27.

K zajištění potřeb rekreačních aktivit je sledováno využívání potenciálních možností zdejší krajiny a vymezení specifických ploch – lokalita Z22.

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury vč. podmínek pro jejich umístování**

### **Koncepce dopravní infrastruktury**

V obci Chocenice jsou navrženy následující úpravy:

- a) návrh přeložky silnice I/20, II/117 vč. silničního napojení: lokality C1, CL1, K1, K2
- b) Vybudování parkovišť: součást veřejných prostranství
- c) Úpravy prostoru návsi a přilehlých MK tak, aby dopravní funkce nepotlačovala ostatní funkce návsi vč. zajištění parkoviště – lokality C2, C18, CL10, K10, Z3
- b) Nové rozvojové lokality budou zpřístupněny z místních komunikací, které budou napojeny na stávající komunikační síť obce – lokalita Z13
- c) Vybudování místních komunikací (MK) uvnitř rozvojových území podle potřeb těchto území (případná trasa je pouze orientační a může být měněna podle skutečných potřeb území na základě návrhu dalšího stupně územní a projektové dokumentace).
- c) Doplnění krátkých účelové komunikací k navržené technické vybavenosti mimo zastavěná území (vodohospodářská infrastruktura)
- d) Úprava vybraných MK
- e) Ostatní komunikace umožňují nemotorovou pěší a cyklistickou dopravu. Pěší trasy umožňují doplnění značených turistických cest, potřebné je zlepšení pěších a cyklistických propojení a zlepšení dostupnosti turistických atraktivit. Podél průjezdního úseku silnice v centrální části obce a oblasti nové obytné zástavby se navrhuje doplnění oboustranného chodníku.
- g) Doprava v klidu: nezbytná plocha parkovišť je na veřejných prostranstvích návsi, ostatní parkování je nutno uspokojovat v rámci vlastních pozemků jednotlivých podnikatelů. Parkování ve výrobních územích bude na pozemcích jednotlivých subjektů.

Výhledově se navrhuje:

- úprava, rekonstrukce a částečné zklidnění komunikací v historických částech obce
- rekonstrukce MK k rozvojovým plochám
- rekonstrukce vybraných ÚK na MK k rozvojovým plochám.

### **Koncepce technické infrastruktury**

Lokalizace technických zařízení (např. elektrických rozvodů, zařízení pro zásobování pitnou vodou) sleduje minimální narušení přírodního charakteru venkovského území.

### Vodní hospodářství

#### a) Zásobování obyvatel vodou

M.č. Chocenice a m.č. Kotousov mají veřejný vodovod pro zásobování obyvatel pitnou vodou (čerpání z vrtu do vdj. 2x50 m<sup>3</sup> a vdj. 2x60 m<sup>3</sup>), který bude doplněn, rozšířen a zokruhován. V m.č. Chocenická Lhota a Zhůř, kde je zásobování obyvatel pitnou vodou z domovních studní (nedostatečná kapacita v části obce, horší kvalita v Chocenické Lhotě) se navrhuje výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu.

Jako zdroj požární vody budou i v budoucnu sloužit stávající požární nádrže. Jako užitková voda bude využíván Chocenický potok a jeho přítoky, místní rybníky, příp. využívány domovní studně. Nouzové zásobování pitnou vodou za krizové situace z předpokládá cisternami z Blovic (3 - 12 km).

#### b) Čištění odpadních vod

V m.č. Chocenice, Kotousov a Zhůř je dešťová kanalizace, která bude doplněna splaškovou kanalizací na navrhovanou obecní ČOV Chocenice. V m.č. Chocenická Lhota bude dešťová kanalizace doplněna splaškovou na navrhovanou ČOV Chocenická Lhota. U bytových objektů budou využívány malé domovní ČOV do vybudování obecní ČOV.

#### c) Voda v krajině

Ke zlepšení zdržení vody (zlepšení akumulčních a retenčních funkcí) a stabilizaci vodního režimu je v řešeném území navrhována revitalizace vodních toků a vodních ploch.

#### Zásobování energiemi a spoje

##### a) Zásobování elektrickou energií

Pro navrhovanou zástavbu se navýší výkon u stávající trafostanice (TS), příp. se výhledově vybuduje nová distribuční transformační stanice TS-A (do 400 kVA, ČEZ). Toto navýšení instalovaného výkonu v území bude prováděno průběžně po vyčerpání jednotlivých rezerv. Koridor pro venkovní distribuční vedení VN respektuje ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče. U stávajících sekundárních rozvodů se bude jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby.

V rámci nadmístních vazeb je doplňováno vedení 110 kV a navrhováno je další vedení 400 kV (Kočín – Přeštice, jako VPS dle ZÚR).

##### b) Telekomunikace a spoje

Území obce je pokryto signálem mobilních operátorů.

##### c) Zásobování plynem

Obec Chocenice je plynofikována, obcí prochází vtl plynovod DN 600, navrhován je návazný stl. plynovod CL2.

##### d) Zásobování teplem

Koncepce zásobování teplem zůstává nezměněna.

#### **Koncepce občanské vybavenosti**

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

Z další občanské vybavenosti se navrhuje:

- udržení prodejen smíšeného zboží (jako základní vybavení)
- úprava rekreačně-sportovních ploch
- úprava víceúčelových hřišť.

#### **Koncepce veřejných prostranství**

Návsi jako prioritní veřejné prostranství jsou navržena k úpravě, vč. erudovaného doplnění a úpravě koncepční urbanistické zeleně: - lokality C2, C18, CL10, K10, Z3.

#### **Koncepce nakládání s odpady**

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

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

Krajinná a environmentální koncepce rozvoje území obce sleduje trvale udržitelný vývoj sídla a venkovního území, šetrné využívání přírodních zdrojů a potenciálu krajiny, ekologizaci činností, rozvoj a ochranu krajinné a urbanistické zeleně a zajištění územního systému ekologické stability. V území jsou respektovány významné krajinné prvky, některé vodní plochy a vodní toky jsou navrženy k revitalizaci. Při realizaci polních cest je vhodné ponechat nebo vytvořit zatravněné doprovodné pásy s výsadbou keřů domácí provenience.

### **Návrh uspořádání a využívání krajiny**

V územním plánu byly koordinovány prováděné komplexní pozemkové úpravy v místních částech obce.

Rozvoj urbanistických složek a funkcí na území obce je regulován v zájmu zlepšení úrovně obytného, životního a přírodního prostředí a ochrany doposud zachovaných relativně přírodních lokalit. Při vyhodnocení stavu krajiny s ohledem na její potenciál, přírodní zdroje a jejich využití byla sledována zejména následující kritéria:

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

#### Plochy a koridory změn v krajině a úprav nezastavěných ploch

##### m.č. Chocenice

C20 – NV revitalizace Chocenického potoka

C21 – NV revitalizace Vejsovického rybníka

C22 – NV revitalizace Mlýnského rybníka

C23b – NS asanace na TTP

C24 – NS LBC 1 Vejslovák

C25 – NS LBC 2 Chlumánek

C26 – NS LBC 3 Malý Chlumánek

C27 – NS LBC 6 Velký Remíz

C28 – NS LBC 4 Hladoměř

C29 – NL přeměna na les zvláštního určení s rekreační funkcí a naučnou stezkou

##### m.č. Chocenická Lhota

CL20 – NV revitalizace vodní plochy na návsi

CL21a,b – NS ochranná zeleň

CL22 – NV revitalizace Komorenského potoka

CL23 – NS LBC 9 Houvárce

CL24 – NS LBC 10 Dubí

CL25 – NS LBC 11 Brůdek (BLO23)

CL26 – NS LBC 12 Kóta 503 (BLO34)

##### m.č. Kotousov

K20 – NV revitalizace Komorenského potoka

K21 – NV revitalizace vodních ploch (odbahnění)

K22 – NS LBC 8 Na Březině  
K23 – NS LBC 7 Prameniště Komorenského potoka  
m.č. Zhůř

Z20 – NV revitalizace Chocenického potoka vč. protipovodňových opatření

Z21 – NV revitalizace vodních ploch

Z22 – RH rekreace hromadná

Z23 – NS krajinná zeleň

Z24 – NS krajinná zeleň

Z25 – NS krajinná zeleň

Z26 – NS krajinná zeleň

Z27 – NS krajinná zeleň

Z28 – NS krajinná zeleň

Z29 – NS LBC 251\_05 Nad Pranty ÚSES

Z30 – NS LBC 5 Vůsí ÚSES

Na Chocenickém potoce, v k.ú. Hradiště, se připouští případná obnova vodní nádrže Hladoměř, která by svou vodní plochou zasáhla okraj k.ú. Chocenice.

### **Ochrana přírody a krajiny**

Ochranný režim 50 m je u VKP vodních ploch a lesních ploch (výjimky povoluje úřad ochrany lesů a vodohospodářský úřad). Na území obce jsou realizovány komplexní pozemkové úpravy, které jsou respektovány, vč. účelových komunikací. Chráněna je zvýšená hodnota krajinného rázu na okraji přírodního parku Buková hora. Chráněny jsou památné stromy Chocenický drnák a Zhůřský křemelák. Specifická ochrana se vymezuje na Chocenický potok a jeho nivu a na Mlýnský a Vejsovský potok.

Nezastavěná území obce tvoří plochy lesní, zemědělské, vodní a vodohospodářské, přírodní, těžby nerostných surovin a smíšené nezastavěné. Vodní plochy budou zachovány a navrhuje se k odbahnění a úpravám, Chocenický potok je navržen k revitalizaci.

#### Protierozní opatření

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

#### Opatření proti povodním

Záplavová území na území obce nebyla příslušným vodoprávním úřadem stanovena, potencionálně se jedná o lokality navazující na nivu Chocenického potoka.

Pokyny pro rozhodování dle územním plánu:

K zajištění retence vod zachovávat trvalé travní porosty v pramenných lokalitách a v údolních polohách potoků obnovovat a odbahňovat vodní plochy.

V období bez povodní realizovat následující preventivní opatření:

- zamezovat zavážení inundačního území zemním materiálem např. deponie, navážky (ani dočasné), aby voda při povodni měla možnost povodni proudit především do nivního lučního prostoru
- odstraňovat skládky zahradního a komunálního odpadu i lehce odplavitelného materiálu z břehů koryta
- udržovat průtočné profily mostů – omezovat dřevinné porosty
- průběžně udržovat vegetaci v inundaci, prořezávat křoviny z průtočného profilu
- zamezit nevhodnému oplocení zasahující do průtočného profilu velkých vod

- udržovat luční porosty v inundaci kosením.

### **Návrh územní systému ekologické stability (ÚSES)**

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

- C24 – NS LBC 1 Vejslovák
- C25 – NS LBC 2 Chlumánek
- C26 – NS LBC 3 Malý Chlumánek
- C27 – NS LBC 6 Velký Remíz
- C28 – NS LBC 4 Hladoměř
- CL23 – NS LBC 9 Houvářce
- CL24 – NS LBC 10 Dubí
- CL25 – NS LBC 11 Brůdek (BLO 23)
- CL26 – NS LBC 12 Kóta 503 (BLO 34)
- K22 – NS LBC 8 Na Březině
- K23 – NS LBC 7 Prameniště Komorenského potoka
- Z29 – NS LBC 251\_05 Nad Pranty
- Z30 – NS LBC 5 Vůsí

V prvcích ÚSES nebudou budovány zemědělské stavby.

Interakční prvky jsou tvořeny zejména liniovými vegetačními prvky doprovodů komunikací a vodotečí.

### Prostupnost krajiny

Vymezené biokoridory ÚSES zajišťují prostupnost krajiny pro organismy.

### Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Pro zajištění obnovy a zvyšování ekologické stability krajiny, ve smyslu trvale harmonického rozvoje jsou potřebná a nutná další následující opatření :

- Řešení celkové revitalizace krajiny a krajinářské úpravy zejména rekreačně využívaných lokalit na základě studií
- K ochraně krajinného rázu umístování fotovoltaických panelů pouze na střechy objektů a větrné elektrárny v souladu s platným stavebním zákonem o maximální výšce stožáru 30 m
- Doplnění, případně upravení stávajících vegetační doprovodů vodních toků, obnova zatravnění rozoraných částí niv a doplnění protierozních travních pásů
- Kompromisní využívání pozemků v nivě potoků jako polopřírodních ekosystémů, tj. převádění orných ploch na trvalé travní plochy a snížení intenzity jejich obhospodařování
- Podporování cílové skladby dřevin na plochách zahrnutých do ÚSES v lesních porostech postupnou změnou druhové skladby vč. výchovných zásahů
- Doplnění nelesní zeleně v agrarizovaném území, především vegetační doprovodů cest a vodních toků, příp. skupinovou a bodovou zeleň
- Opatření ke zvýšení retence vody v území spočívá zejména v zachování trvalých travních porostů v pramenném území a údolních polohách potoků a odbahnění vodních ploch
- Upřednostňování konverze stávajících nevyužívaných objektů před novou výstavbou v nezastavěných územích
- Zajištění opatření k zachování zvláště chráněných druhů rostlin

- Doplnění ochranné a clonné zeleně na obvodu zemědělského areálů, příp. jejich konverze či asanace.

#### Koncepce rekreačního využívání krajiny

Na území obce jsou zachovávány a rozšířeny plochy rekreace. Omezenou prostupnost návazné krajiny zajišťuje systém pěších tras.

#### **Vymezení ploch pro dobývání nerostů a stanovení podmínek pro využívání těchto ploch**

Na území obce nejsou evidované chráněné lokality nerostných surovin, resp. výhradní ložiska (evidované Českou geologickou službou – Geofondem). Západně od Kotousova je poddolovaná lokalita, která je respektována. Svážná území se v řešeném území nevyskytují.

#### **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 podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

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

#### **Obecné podmínky využití území**

##### Stavebně prostorová regulace, regulativy funkčních ploch

Navrhované rozvojové území je rozčleněno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresu funkčního využití území jsou přiřazeny jejich charakteristiky a regulativy, jež jsou stanoveny jako závazné. Podmíněně přípustné využití obytných ploch je v kontaktu se silnicí I/20 a její přeložkou, tj. lokalit C2, C17, C18, C20, K3, K5, Z4a, Z7, Z 10, Z12, které je podmíněně hlukovou studií v územním či stavebním řízení, dokládající nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb, přičemž případná protihluková ochrana bude provedena na náklady investora.

##### Základní stavebně prostorová regulace – urbanistické limity

V zastavěném a zastavitelném území obce je ochrana krajinného rázu omezena na historickou smíšenou venkovskou zástavbu centrální obce. Limitem pro výstavbu je i ochranný režim lesních ploch do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, kde výstavba je vázána na vydání souhlasu příslušného orgánu ochrany lesa, přičemž se zde vylučují stavby pro bydlení a rekreaci.

#### **Základní charakteristiky pro regulativy**

##### Plochy rekreace individuální/rodinné

Zahrnuje soukromé zahrádkové a chatové osady.

##### Plochy rekreace hromadné

Zahrnuje plochy pro veřejné rekreační sportování a cestovní ruch

##### Veřejné ubytování

Úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu sloužících.

##### Řemeslná výroba a služby

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

#### Zemědělská malovýroba

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

#### Chov drobného hospodářského zvířectva

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

#### Chov drobného speciálního zvířectva

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

#### Chov domácích zvířat

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

#### Lehká výroba

Výroba, která podle Přílohy č. 1 zákona 100/2001 Sb. nepodléhá posouzení vlivu na životní prostředí a případné záměry ani zjišťovacímu řízení podle tohoto zákona.

#### Drobné stavby

Stavby umožňující zlepšené využití objektů a ploch v zastavěném území typu kolny, altánu či skleníku o výměře do 20 m<sup>2</sup> a výšce do 3 m, bez prostor pro bydlení.

#### Lehké stavby

Stavby umožňující zlepšené využití objektů a ploch v nezastavěném území typu kolny vybudované bez podzemních základů o výměře do 20 m<sup>2</sup> a výšce do 3 m, bez prostor pro bydlení.

### **Plochy bydlení (hromadného) v bytových domech - BH**

Specifikuje § 4 a § 21 vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů

#### Hlavní využití

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

#### Přípustné využití

- veřejná prostranství, poloveřejná „zeleň“ s rekreační a okrasnou funkcí s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- MK (obslužné a přístupové), pěší cesty a chodníky
- drobné objekty
- občanská vybavenost a obslužná zařízení pro obsluhu tohoto území (lokálního významu v parteru bytového domu komerčního i nekomerčního charakteru): maloobchodní a stravovací služby (cukrárna), osobní služby (holičství a kadeřnictví, oprava obuvi), ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovat. službou, domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely (knihovna), zařízení pro administrativu, s nezbytnou technickou vybaveností a odpovídajícím exteriérovým zázemím (zásobování), parkoviště pro osobní automobily, garáže a dopravní zařízení pro obsluhu tohoto území

#### Podmíněně přípustné umístování

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

#### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl. č. 137/1998 Sb.)

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a obchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb
  - umístování a výstavba výrobních a skladových provozů a dalších podnikatelských aktivit
  - stavby pro chov většího množství drobného zvířectva či velkých zvířat
  - technická zařízení s negativním dopadem na životní a obytné prostředí
  - výstavba objektů rodinné (individuální) rekreace
- Podmínky a zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity**
- koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění území)
  - podíl zastavění nepřevyší 35 % ploch pozemku
  - podíl zeleně bude činit min. 40 % ploch pozemku
  - výšková hladina zástavby: bytové domy budou mít max. 3 nadzemní podlaží
  - přímý i nepřímý vliv provozovaných činností nesmí negativně ovlivnit bydlení v bytovém domě ani na sousedních parcelách nad normy stanovené pro obytnou zástavbu.

### **Plochy smíšené obytné venkovské - SV**

Specifikuje § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- hlavní funkcí území je individuální bydlení v rodinných domech

#### Přípustné využití

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

#### Podmíněně přípustné využití

pokud tyto stavby a zařízení nebudou narušovat charakter (hlavní účel) tohoto území

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

#### Nepřípustné využití

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

#### Zásady prostorového uspořádání

- struktura a způsob zástavby bude vycházet z charakteru lokality
- doplňkové zázemí objektů bude řešeno nadzemními stavbami tak, aby formálně odpovídaly stavbám v místě obvyklým

- nepřípustné jsou štítové balkony a lodžie
- intenzita využití pozemků, resp. koef. zastavění území v plochách max. 0,4 (poměr zastavěné plochy všech nadzemních částí staveb k výměře pozemku)
- minimální podíl zeleně bude činit 30 %
- výšková regulace: objekty budou přízemní, max. do 2 nadzemních podlaží a podkroví (dle okolní zástavby), hospodářské objekty budou max. s jedním nadzemním podlažím
- parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích služeb.

### **Plochy rekreace individuální - RI**

Specifikuje § 5 a § 21 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- krátkodobá i dlouhodobá pobytová rekreace na vlastních pozemcích

#### Přípustné využití

- individuální rekreační objekty pro rekreační pobyt sezónního charakteru tj. rekreační chaty a chalupy (nejvýše 1 NP, jedno podzemní podlaží a podkroví)
- zahrádkové osady
- ohrazená zahrada s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí
- obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
- nezbytná zařízení technické vybavenosti

#### Nepřípustné využití

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

#### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zeleně bude min. 60 %
- výška objektů max. 1 podlaží + podkroví

### **Plochy rekreace hromadné - RH**

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

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

#### Přípustné využití

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

#### Podmíněně přípustné využití

- zábavní zařízení a umístování dalších komerčních zařízení

#### Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- výrobní aktivity
- chovatelské činnosti
- logistická zařízení a manipulační plochy
- stavby pro hospodaření s odpady
- činnosti, které omezují a narušují hlavní, tj. rekreační a sportovní funkce

#### Zásady prostorového uspořádání

- plochy budou mít min. 70 % podíl zeleně
- objekty max. do 2 nadzemních podlaží a podkroví
- rekreační areály budou vybaveny sjednoceným mobiliářem (lavičky, odpadové koše, herní prvky dětských hřišť, sportovní náčiní, informační tabule) s preferencí výrobků z přírodních materiálů.

## **Plochy občanského vybavení - OV**

Specifikuje § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.

### Hlavní využití

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

### Přípustné využití

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

### Nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních a chovatelských činností, které svými důsledky narušují pohodu prostředí

### Zásady prostorového uspořádání

- nové plochy budou doplněny potřebným parkovištěm a veřejnou zelení

## **Plochy veřejných prostranství - PV**

Specifikuje § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.

### Hlavní využití

- reprezentační společenský veřejný prostor setkávání vč. veřejné, často reprezentativní zeleně, parků a drobné architektury (kaplička, pomník aj.)

### Přípustné využití

- plochy umožňující přístupnost ostatních ploch s rozdílným způsobem využívání
- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
- obslužné komunikace
- pěší a cyklistické komunikace
- odpočívadla
- další související dopravní a technická infrastruktura, slučitelná s účelem veřejného

prostranství

- ochranná zeleň

### Nepřípustné využití

- trvalé parkování nákladních automobilů
- činnosti narušující pohodu prostředí

### Zásady prostorového uspořádání

- architektonicky vhodný obecní mobiliář
- vhodné materiály na zpevněných plochách
- atraktivní urbanistická „zeleně“.

## **Plochy dopravní infrastruktury - ID**

Specifikuje § 9 vyhl. č. 501/2006 Sb.

### Hlavní využití

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

#### Přípustné využití

- autobusové zastávky, záchytná a jiná parkoviště
- autobusové zastávky, čekárny, garáže aj. zařízení sloužící pro dopravu
- doprovodná komunikační zeleň
- obslužná zařízení dopravy vč. točky, ostrůvky
- logistická centra
- na plochách s přesněji určeným druhem zařízení je přípustné umísťovat jen takové druhy zařízení, pro které jsou určeny

#### Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití

### **Plochy technické infrastruktury - IT**

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

#### Hlavní využití

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

#### Přípustné využití

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

#### Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití

### **Plochy smíšené výrobní - VS**

Specifikuje § 12 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- smíšená drobná a lehká výroba, sklady a stavebnictví, jež významně nenarušují prostředí, avšak hygienicky a architektonicky nevyhovuje jejich umísťování ve smíšeném obytném území (hluk, dopravní zatížení, halové objekty apod.), logistická zařízení (sklady), služby a související zařízení

#### Přípustné využití

- sklady a prodejní sklady
- zařízení služeb včetně výrobních
- zařízení distribuce vč. nákupních středisek a obchodních domů
- autoservisy, čerpací stanice PHM a další zařízení dopravy
- garáže a parkoviště pro osobní a nákladní automobily
- administrativní objekty
- zařízení vědy a výzkumu
- zařízení technické infrastruktury
- lokální parkoviště
- služební a pohotovostní byty
- zařízení doplňkových a souvisejících funkcí, např. komunální provozy, technické služby, drobná řemeslná výroba
- zařízení dopravní a technické infrastruktury

#### Výjimečně přípustné využití

- byty majitelů zařízení
- zařízení vzdělávání a zdravotní péče, sloužící pro toto území, prodejny vlastní produkce, objekty pro zpracování zemědělské produkce

#### Nepřípustné využití

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

#### Zásady prostorového uspořádání

- podíl zastavění bude max. 60 % ploch pozemku
- podíl zeleně bude min. 15 %
- výška objektů bude max. 10 m (ojedinělé objekty dle technologických požadavků za předpokladu ověření v panoramatu sídla)
- provozované činnosti musí splňovat normativní podmínky ochrany ŽP bytové zóny v případě kontaktu, tj. ekologické limity (emisní limity a hygienické normy)
- podíl zpevněných ploch bude max. 30 %.

### **Plochy vodní a vodohospodářské - NV**

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

#### Hlavní využití

- vodní plochy a vodní toky (přirozené i umělé)

#### Přípustné využití

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

#### Podmíněně přípustné využití

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

#### Nepřípustné využití

- stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání vodních ploch.

### **Plochy zemědělské - NZ**

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

#### Hlavní využití

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

#### Přípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu
- související dopravní a technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití

- stavby rušící plnění funkcí zemědělských ploch.

### **Plochy lesní - NL**

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

#### Hlavní využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

#### Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství umožňující využívání lesních ploch
- související dopravní a technická infrastruktura
- oborní chovy zvěře

#### Podmíněně přípustné využití

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

#### Nepřípustné využití

- objekty rušící plnění funkcí lesa.

### **Plochy přírodní - NP**

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

#### Hlavní využití

- plochy ochrany přírody a krajiny

#### Přípustné využití

- přírodně hodnotná území

- nelesní rozptýlená zeleň včetně remízků, doprovodů vodotečí a komunikací vč. alejí

- přírodě blízké plochy, mokřady, slatiniště, skály, suťoviště aj. plochy přírodního charakteru

- náletová zeleň

- drobné stavby pro obsluhu pozemků – kolny

- zařízení nezbytné technické vybavenosti

- trvalé travní plochy

- ochranná zeleň zejména v ochranných pásmech

- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty

- pěší a cyklistické cesty, odpočívadla, výchozí parkoviště, služby cestovního ruchu - informační tabule

- prvky drobné architektury

#### Podmíněně přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití

- silniční a železniční komunikace, garáže

- veřejné a soukromé stavby a výrobní objekty

### **Plochy smíšené nezastavěných území - NS**

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

#### Hlavní využití

- pozemky zemědělské, zahradnické, lesní a vodní a pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

#### Přípustné využití

- remízy, náletová zeleň, aleje

- urbanistická zeleň na pozemcích města, jež jsou volně přístupné a jejichž údržbu zajišťuje město

- plochy zahrad jež nejsou součástí trvalého bydlení

- ochranná zeleň

- pozemky rekultivací

- pozemky pro dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadů

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty, prvky drobné architektury

- zařízení nezbytné technické vybavenosti

- plochy technologických zařízení

#### Nepřípustné využití

- vše ostatní.

### **Stanovení, ve kterých nezastavěných plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Do vymezených prvků ÚSES nelze umístit stavby, a to ani v zastavěném území a zastavitelných plochách. Výjimky tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravy za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSE a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

**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**

Podle § 170 stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:

**Veřejně prospěšné stavby a objekty dopravní a technické infrastruktury**

**WD Dopravní infrastruktura**

- ID přeložky silnic I/20 a II/117: C1, CI1, K1, K2, Z1 (dle ZÚR PK VPS SD 20/02 )
- ID přeložka silnice III/11753: CL4, III/1778: CI7, III/02011: Z1
- ID místní komunikace: Z13

**WT Technická infrastruktura**

- IT zdvojení VVN 400 kV Kočín – Přeštice: C13a, Z11a (dle ZÚR PK VPS E09)
- IT nové vedení VN 110 kV Rokycany - Blovice - Nepomuk: 13b, Z11b (dle ZÚR PK VPS E01)
- IT stl plynovod CI2
- IT přeložky vtl plynovod: C5, K7, CL5.

**h) Vymezení dalších 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 případně dalších údajů podle § 5 odst.1 katastrálního zákona**

Tyto možnosti podle § 101 stavebního zákona nebyly vymezeny.

**i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

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

Územní rezervy: R1 – Kotousov (SV).  
R2 – Kotousov (SV)  
R3 - Chocenická Lhota (IT-ČOV)

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

Tyto plochy nebyly vymezeny.

**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 se nenavrhuje.

**m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu** v rozsahu dle přílohy č. 9 (vyhl. č. 500/2006 Sb.), 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 či koridory nebyly stanoveny.

**n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Etapizace pořadí změn v území nebyla stanovena.

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

Tyto stavby, resp. plochy změn náročné na erudici zpracovatele nebyly vymezeny.

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

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

**ODŮVODNĚNÍ  
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**CHOCENICE**

Zpracovatel: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, ČKA č. 00186 -  
UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie  
Městský úřad Blovice, odbor stavební a dopravní

## B) ODŮVODNĚNÍ ÚZEMÍHO PLÁNU

### B1) TEXTOVÁ ČÁST

Obsah	str.:
<b><u>a) Postup při pořízení územního plánu a přezkoumání širších vztahů</u></b>	28
<b>a1) Postup při pořízení územního plánu – náležitosti vyplývající ze správního řádu</b>	28
<b>a2) Přezkoumání územního plánu podle §53 odstavce 4 stavebního zákona</b>	28
a2.1) Soulad s <u>politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem - koordinace z hlediska širších vztahů</u>	29
a2.2) Soulad s <u>cíli a úkoly územního plánování</u> , zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	29
a2.3) Soulad s požadavky <u>stavebního zákona</u> a jeho prováděcích právních předpisů	30
a2.4) Soulad s požadavky <u>zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů</u> podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	30
<b><u>b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území</u></b>	31
b1) Základní informace o výsledcích <u>vyhodnocení vlivů na udržitelný vývoj včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí</u>	31
b2) Stanovisko <u>krajského úřadu</u> podle §50, odst. 5 stavebního zákona (KÚ)	33
b3) Sdělení, <u>jak bylo stanovisko podle § 50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno</u> s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	33
<b><u>c) Komplexní odůvodnění přijatého řešení</u></b> včetně vybrané varianty	33
<u>c1) Odůvodnění jednotlivých koncepcí ÚP</u>	33
<u>c2) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území</u>	40
<u>c3) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu</u>	41
c3.1) Vyhodnocení splnění požadavků zadání	41
c3.2) Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona zrušení části územního plánu (výběr varianty řešení)	42
c3.3) Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona (nový návrh ÚP na základě projednání s DO)	43
c3.4) Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona (úprava podle námitek)	43

c3.5) Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona	43
<u>c4) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje</u> (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	43
<u>c5) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa</u>	43
<b>d) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch</b>	49
<b>e) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí - viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád</b>	50
<b>f) Vypořádání připomínek – viz § 172 odst. 4 SŘ</b>	53

## **B2) GRAFICKÁ ČÁST ODUVODNĚNÍ**

### **B2a) VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**

### **B2b) KOORDINAČNÍ VÝKRES**

### **B2c) VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU**

## **a) Postup při pořízení územního plánu a přezkoumání širších vztahů**

### **a1) Postup při pořízení územního plánu – náležitosti vyplývající ze správního řádu**

Bude doplněno do dokumentace pro vydání.

### **a2) Přezkoumání územního plánu podle §53 odstavce 4 stavebního zákona**

#### **a2.1) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem – koordinace z hlediska širších vztahů**

*V Politice územního rozvoje ČR nejsou pro řešené území stanoveny žádné konkrétní požadavky. Přesto pro řešené území se vztahují následující republikové priority, které byly naplňovány:*

*- vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, což je naplňováno zabezpečením a transformací a mírným rozvojem stávajících výrobních území, ale i vymezenými možnostmi obytné zástavby*

*- vytvářet podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury v území, zejména dopravního propojení, což je naplňováno vymezením obchvatu silnice I/20 včetně souvisejících napojení, novými trasami VVN, VN a plynovodu*

*- podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury vytvářením předpokladů pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi, což je naplňováno zejména řešením infrastrukturního dopravního a technického propojení*

*- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit, což je naplňováno zachováváním a doplňováním tradiční urbanistické struktury a zachování a revitalizací krajinných hodnot*

*- při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel, bylo splněno respektováním ZCHÚ a vymezením ÚSES*

*- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu je v omezené míře plněno vymezením turistických a cyklistických tras, úpravami veřejných prostranství, revitalizacemi krajinných prvků a přestavbou plochy občanského vybavení*

*- podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, což je bohatě naplněno.*

*Nadřazená ÚPD tj. Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) pro zájmové území stanovují následující nadmístně významné konkrétní úkoly, které jsou naplňovány:*

*- zajistit západní obchvat silnice I/20 Seč – Chocenická Lhota – Kotousov - Chocenice – Zhůř (VPS)*

- zajistit nadregionální a regionální ÚSES
  - respektovat přírodní park Buková hora - Chýlava.
- V ZÚR PK jsou k.ú. Chocenice a Chocenická Lhota na vymezené rozvojové ose OR2 Plzeň – Nepomuk – Kasejovice (- Písek – České Budějovice).
- Pro tuto rozvojovou osu byla stanovena následující kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách území:
- využití území usměrňovat s cílem posílení obytné funkce, což je naplněno
  - vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit a přednostní zabezpečení funkcí území z hlediska infrastrukturních podmínek a ochrany životního prostředí, což je naplněno
  - vytvářet podmínky pro rozvoj služeb a cestovního ruchu, což je sledováno úpravami veřejných prostranství, přestavbou plochy občanského vybavení a přeměnou lesa u Mlýnského rybníka na les zvláštního určení s rekreační funkcí a naučnou stezkou.

K vedlejším územně správním celkům a dalším širším vztahům vyplývají následující požadavky na řešení ÚPD:

- obchvat silnice I/20 (VPS SD 20/02)
- přeložka silnice III/1778 (VPS WD ) s přesahem do k.ú. Seč, III/02011 s přesahem na k.ú. Jarov
- stl plynovod C12 (VPS WT) přesah do k.ú. Komorno
- zdvojení VVN 400 kV Kočín - Přeštice (VPS E 09)
- nové vedení VN 110 kV Rokycany - Blovice (VPS E 01)

V ÚP obce Chocenice je třeba podporovat rozvoj obytné funkce a obhospodařování krajiny i prostřednictvím rozvoje rekreace a turistiky. Venkovské prostory, kde je nutno vzhledem ke ztíženým podmínkám a nutnosti podpoření sídelní funkce a zajištění obhospodařování území a péče o krajinu ve zvýšené míře uplatnit systémy podpůrných regionálních programů. Významným faktorem je zde i podpora osídlení prostřednictvím rozvoje rekreace, turistiky a agroturistiky.

a2.2) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán vyplývá ze zadání a znění stavebního zákona č. 183/2006 Sb., tj. zákona o územním plánování a stavebním řádu, včetně dalších změn a prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti. Územní plánu obce Chocenice vytváří svým řešením předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek - půdy, vody, ovzduší, bioty a horninového prostředí. Územní plán komplexně řeší funkční využití území, stanovuje zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Hlavním úkolem územně plánovací dokumentace ve zdejších území je sladit zájmy pro uchování příznivého přírodního a krajinného rázu a pro potřeby zemědělské a lesnické výroby s požadavky na územní rozvoj. Územně plánovací dokumentace stanovuje vyváženě rozvojové možnosti a směry obce ve vazbě na ochranu stávajících hodnot, specifikuje limity využití území a navrhuje způsoby nápravy existujících závad v území a promítá nadmístně významné záměry.

Územní plán Chocenice

a) stanovuje limity využití území v hlavním výkresu a v kapitole Limity využití území

- b) reguluje funkční a prostorové uspořádání území v hlavním výkresu a v kapitole Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- c) určuje asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území a stanoví způsob jejich využití ve výkresu a v kapitole Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci
- d) vymezuje chráněná území, chráněné objekty, ochranná pásma, přírodní parky, pokud nevznikají podle zvláštních předpisů jinak, a zabezpečuje ochranu všech chráněných území, chráněných objektů, ochranných pásem a přírodních parků dle hlavního výkresu a kapitoly Koncepce uspořádání krajiny a kapitoly Ochrana kulturně historických památek
- e) řeší umístění staveb, stanoví územně technické, urbanistické a architektonické zásady pro jejich projektové řešení a realizaci v hlavním výkresu a v kapitole Urbanistická koncepce
- f) navrhuje využití zdrojů a rezerv území pro jeho společensky nejefektivnější urbanistický vývoj v hlavním výkresu a v kapitole Urbanistická koncepce
- g) vytváří podklady pro tvorbu koncepcí výstavby a technického vybavení území ve výkresech grafické části a v kapitolách Urbanistická koncepce, Koncepce uspořádání krajiny a Koncepce veřejné infrastruktury
- h) navrhuje územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území v kapitolách Urbanistická koncepce, Koncepce uspořádání krajiny a Koncepce veřejné infrastruktury vymezuje dotčená území v hlavním výkresu a výkresu Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav.

#### a2.3) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu s platným stavebním zákonem, jeho prováděcími předpisy (vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky č. 269/2009) v platném znění po novelizaci těchto předpisů k 1.1.2013 a metodickými pokyny MMR ČR).

Územní plán je zpracován v souladu s cíli územního plánování stanovenými platným stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Územní plán Chocenic vyhledává z provedených průzkumů a rozborů a ÚAP, z podkladů správce infrastruktury, podkladů katastrálního úřadu a podkladů obce. Obec e přistoupila k pořízení územního plánu v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona, jako legislativně závazného nástroje, k účinné a účelné regulaci a koordinaci činností v celém území obce.

Plocha C8 v Chocenicích byla vymezena vzhledem k návaznému zasíťování (voda, plyn ve vedlejší komunikaci a praktické provázanosti na zastavěné území v části Landau).

#### a2.4) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Návrh ÚP je řešen v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

#### Požární ochrana

Ke všem objektům je zajištěn přístup a příjezd pro požární techniku, nově navrhované komunikace budou svým umístěním, rozměry a poloměry oblouků umožňovat průjezd těžké požární techniky (přičemž podrobné posouzení těchto parametrů bude předmětem územního řízení při povolování nové výstavby dle zák. o PO a v souladu s požadavky ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou, ČSN 75 2411 Zdroje požární vody a ČSN 73 0804 požární bezpečnost staveb - Výrobní objekty). Vzhledem k tomu, že v obci se nevyskytuje a neuvažuje výstavba objektů s více než 2 nadzemními podlažími, se případné zásahy obvykle obejdou bez použití těžké techniky. Řešení požární bezpečnosti jednotlivých objektů bude předmětem příslušných projektových dokumentací. Odběr vody pro požární

účely („zásobování požární vodou“) je zajištěn v souladu s § 29, odst.1, písm. k zák. č. 133/1985 Sb. ve vazbě na ČSN 73 0873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 2411 – Zdroje požární vody a to ze stávajících přístupných vodních zdrojů - požárních a víceúčelových nádrží, příp. rybníků a vodních toků. Vodovodní systém je dimenzován dle požadavků požární ochrany. Ve výrobních areálech bude řešeno umístění hydrantů v projektové dokumentaci na základě projednání s příslušnými orgány požární ochrany. Požární ochrana obce je řešena v souladu se zák. č. 133/1985 Sb. o požární ochraně. a požadavky Hasičského záchranného sboru Plzeňského kraje.

### Civilní ochrana

Civilní ochrana je řešena v souladu s § 12 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému (ve znění zák. č. 320/2002 Sb., 20/2004 Sb., 186/2006 Sb., 267/2006 Sb.) a požadavky dle §20 vyhlášky MV ČR č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva:

#### - Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Území obce je zčásti ohroženo průlomovou vlnou zvláštní povodně, k čemuž musí vodohospodářský správní orgán vydat směrnice.

#### - Zóny havarijního plánování

Na území obce nejsou vyhlášeny v rámci vnějších havarijních plánů.

#### - Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Není předpokládán vznik mimořádné události a tudíž ani nejsou stanoveny požadavky na úkryt obyvatelstva v jejich důsledku (v případě mimořádných událostí bude na obecním úřadě zpracován Plán ukrytí obyvatel obce). ÚP v rozvojových lokalitách bydlení, které bude v obci výhradně charakteru rodinného bydlení, umožňuje ve většině případů podsklepení obytných domů.

#### - Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Není předpokládán vznik mimořádné události vyžadující evakuaci obyvatelstva. V ojedinělých případech menšího rozsahu je možno využít ubytovacích zařízení cestovního ruchu v blízkém okolí. K ubytování evakuovaného obyvatelstva jsou určeny objekty vybavené nezbytným hygienickým zařízením (jak ve vlastnictví obce, tak v soukromém vlastnictví).

#### - Skladování materiálu CO a humanitární pomoci

V objektech obecního úřadu.

#### - Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

#### Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou navrhována zařízení potenciálně ohrožující obyvatelstvo, ani řešené území neleží v ochranném pásmu takových zařízení.

#### - Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Není předpokládán vznik havárií s kontaminací okolí.

#### Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce se nebezpečné látky neskladují.

#### Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování vodou bude z místních vodních zdrojů – studní, užitková voda z vodních nádrží a toků na území obce. V případě kontaminace pitné vody ve vodním zdroji bude zásobování řešeno přistavením cisteren s pitnou vodou. Na území obce nejsou zařízení, vyžadující nouzové zásobování elektrickou energií, resp. provozy, vyžadující okamžité přepojení na náhradní zdroj elektrické energie.

### Obrana státu

Na území obce nejsou nebyly vymezeny požadavky z hlediska obrany státu. V případě záměru investiční akce jež ovlivňuje zájmy ochrany státu, je nutno si vyžádat povolení a posouzení Vojenské ubytovací a stavební správy (VUSS) Plzeň.

### Ochrana veřejného zdraví

Území obce není významně zatěžováno z hlediska životního prostředí, např. hlukem či exhaláty. V ÚP je navrhována revitalizace a doplnění veřejných prostranství s urbanistickou zelení, navrhována je také ochranná zeleň.

### Ochrana nerostných surovin

Na území obce nejsou evidována ložiska nerostných surovin.

## **b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

### **b1) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný vývoj včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

#### **- Vliv na životní prostředí**

Podle vyjádření Odboru životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posouzení vlivů na životní prostředí a o změně některých zákonů (dokumentace SEA). Konceptí ÚP není předpokládáno významné narušení životního prostředí.

#### **- Vliv na chráněná území přírody a krajinný ráz**

Na území obce jsou respektována zvláště chráněná území přírody dle zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny a prováděcí vyhl. č. 398/1992 Sb. i památné stromy. Na území obce nebyly vyhlášeny lokality Natura 2000 - evropsky významné lokalita a ptačí oblasti. Nejsou dotčeny významné krajinné prvky. Návrhem některých stávajících ploch k zastavění, nedochází k závažnému narušení krajinného rázu, např. lokality 32, 38, 39, 34.

#### **- Vyhodnocení vlivu na vývoj území**

Územní plán stanovil podmínky pro využívání území, odstranění či zmírnění hlavních problémů v území a zajištění podmínek pro rozvoj obytné funkce obce. Nebude umožněna výstavba individuálních rekreačních chat ve volné krajině. Obec Chocenice má neodborně založenou urbanistickou zeleň s řadou dožívajících dřevin, bez potřebných koncepčních ploch urbanistické zeleně. Zdejší krajina byla dlouhodobě modelována drobným zemědělským obhospodařováním. Malá pole s různorodými kulturami, členěná keřovitými mezemi, byla střídána ve vlhčích polohách loukami a v sušších polohách pastvinami, přičemž v okolních vyvýšených polohách jsou lesy. V zastavěném území obce je příznivý podíl trvalé zeleně zahrad a sadů u rodinných domů.

#### **- Rozbor vlivu na udržitelný vývoj**

Územní plán vytváří předpoklady pro zajištění udržitelného rozvoje území obce, který zahrnuje ochranu přírodních a kulturních hodnot území, stabilizaci osídlení a využití specifických podmínek území (snadná dostupnost, kvalitní přírodní prostředí, podmínky pro oddech).

Předpokládané vlivy na výsledky SWOT analýzy v území (silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb)

Využití silných stránek v území

- využití podmínek pro krátkodobou rekreaci

Omezení slabých stránky

- omezení znečištění vodních toků

- řešena revitalizace a doplnění veřejných prostranství

- závislost na pracovních příležitostech a občanském vybavení trvá – krajské město Plzeň

Využití příležitosti

- vytvoření možností pro rozvoj osídlení

- využití imigračního potenciálu přílivu obyvatel vyšších vzdělanostních a příjmových kategorií

Snížení hrozeb

- omezení nezvládnutého stavebního rozvoje

- omezení narušení krajinného rázu nevhodnou zástavbou v procesu schvalování

- omezení požadavků neúměrných záborů zemědělských půd

- nenarušení ekologické stability.

#### **- Přínos k naplnění priorit územního plánování**

Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru obce a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základním občanském vybavení a základních rekreačních a sportovních možností.

#### - Celkové zhodnocení

Zpracování vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj nebylo požadováno, avšak lze konstatovat, že podmínky rozvoje území stanovené územním plánem zajišťují možnost trvale udržitelného rozvoje území obce. Územní plán vytváří předpoklady pro zajištění udržitelného rozvoje území obce, neboť zahrnuje ochranu přírodních a kulturních hodnot území, stabilizaci osídlení a využití specifických podmínek území (dostupnost, kvalitní přírodní prostředí).

#### b2) Stanovisko krajského úřadu podle § 50, odst. 5 stavebního zákona

Nebylo vydáno.

#### b3) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky nebyly zohledněny

Nebylo řešeno.

#### **c) Komplexní odůvodnění přijatého řešení** včetně vybrané varianty

Územní plán byl zpracován v souladu se schváleným zadáním. Zohledněny byla koncepce stanovená předchozí územně plánovací dokumentací především s ohledem na zajištění kontinuity v rozvoji obce a návaznosti nových rozvojových ploch na již realizovanou dopravní a technickou infrastrukturu.

#### **c1) Odůvodnění jednotlivých koncepcí ÚP**

##### **Koncepce rozvoje obce**

Koncepce rozvoje obce sleduje rozvoj a rozmístění jednotlivých funkcí využití území a jejich vzájemných vazeb a vymezení územních ploch rozvoje sídla za předpokladu:

- Vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Vytváření podmínek pro zkvalitnění veřejné infrastruktury v území, zejména dopravního propojení.
- Vytváření podmínek pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu.
- Při stanovování funkčního využití území obce byly zvažovány jak potřeby ochrany přírody, tak i potřeby hospodářského rozvoje a životní a sociální úrovně obyvatel.

##### Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce Chocenice spočívají v úkolech:

- zajistit veřejnou infrastrukturu obce odpovídající její velikosti
- vymezit vhodné plochy pro bytovou výstavbu
- vytvářet předpoklady trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji obce
- zvyšovat retenční schopnosti území odbahněním vodních ploch
- snižovat vhodnými opatřeními nebezpečí vodní eroze (změny trvalého využití venkovních ploch)
- revitalizovat vodní toky
- vytvářet podmínek pro využití přírodně-rekreačního potenciálu území pro cestovní ruch

- usměrňování využití území zejména s ohledem na širší region.

Návrh rozvoje obce Chocenice vyplývá z potenciálních rozvojových možností a využití disponibilních ploch.

### Historický vývoj obce

Původně téměř celistvě zalesněná krajina dnešního Plzeňska se vlivem urbanistického osídlování rychle měnila. Nejstarší osídlení ve zdejším území bylo již v předhistorické době a to v neolitu (5000 - 2200 l. př. Kr.), v eneolitu (2200 - 1700 l. př. Kr.) a to převážně při Úslavě. Na vyvýšených místech, při přítocích vodních toků do Úslavy vznikala prvotní vyvýšená sídla ve zdejších územích. Okolní území obce bylo lokálně trvale osídleno již od neolitu, větší část území byla však zalesněna až do 10. století. Významnou úlohu ve zdejší kraji při formování přemyslovského raně feudálního státu sehrál hrad stará Plzeň na Hůrce ve Starém Plzenci od konce 10. století. Pro kolonizaci zdejšího území a pozvolný postup christianizace obyvatel zdejšího území sehrál významnou úlohu cisterciácký klášter v Kladrubech, založený r. 1115 a bližší v Klášteře, založený v letech 1144 - 53.

První písemná zmínka o Chocenících je v zakládací listině kladrubského kláštera od knížete Vladislava I z roku 1115. V r. 1295 byla v blízkosti plánovitě založena „nová“ Plzeň, jako město Plzeň na křižovatce obchodních cest při soutoku Mže a Radbuzy. Podle lidových tradic jistý "Chocan" s rodinou přišel do zdejší krajiny už někdy na počátku 11. století, usadil se zde, vymýtil les a vzdělal pole. Základní struktura osídlení se utvářela v souvislosti s kolonizační vlnou od 13. století, kdy se prvotní sídelní urbanistická struktura rychle doplňovala. Chocenice od 12. století do husitských válek náležely cisterciáckému klášteru u Nepomuku. V osídlování zdejšího území podstatnou úlohu sehrálo husitské revoluční hnutí (1419-34). Za husitských válek, zejména v l. 1420 - 21, došlo ke značnému pustošení okolního území. Konfrontační náboženské rozpolcení kraje bylo výrazné a dlouhodobé, pozici katolické strany vyjádřilo ustavení Zelenohorské jednoty. Hospodářský, majetkový, sociální a kulturní rozvrat způsobený husitskými válkami byl pro zdejší území zcela fatální, řada sídel v okolí zcela zanikla, např. zanikl dvůr Maršov mezi Chocenícemi a Zhůří (u Vejslavského rybníka), dále vsi Bzí a Malé Bzí (Bzik), Chýlava a Lbář. Po jeho ukončení docházelo k obnovování zpustošeného kraje a vesnic jen zvolna. Příklon tehdejší šlechty k podnikání se odrazil v zakládání dvorů. V období 16.-17. století dochází ke střídání majitelů Choceníc. Chocenice byly v r. 1560 prodány Jiříkovy Kokořovcovi z Kokořova. V letech 1605 – 1615 přesídlil do Choceníc vnik Jiříka Kokořovce z Kokořova, Kryštof, který si zde vystavěl novou tvrz s dvorem, ovčínem a pivovarem (později zde byl lihovar).

V pobělohorské době a zejména po třicetileté válce (1618 - 48) došlo k rozsáhlému drancování místních sídel, k devastaci zemědělských ploch a řady zdejších zemědělských usedlostí a následnému vylidnění zdejšího území, ale i k rekatolizaci obyvatel a přerozdělování majetku protihabsburských odpůrců. přičemž přičemž následná obnova probíhala velice pomalu. V roce 1650 bylo panství prodáno Janu Václavu Kocovi z Dobře a jeho manželce, která panství později zdědila. Poté Chocenice často střídaly majitele. V polovině 18. století byly Chocenice zkrášleny pískovcovými barokními sochami světců, z nichž se dochovaly dvě – sv. Vojtěch a sv. Jan Nepomucký. V roce 1729 dokončují Sinzendorfové přestavbu tvrze na barokní zámek. V roce 1790 byla na skalnatém ostrohu u hráze Vejsovského rybníka postaven barokní tzv. kontribuční sýpka (kde byly zásoby pro roky špatné úrody).

Zrušení roboty a poddanství v r. 1848 vedlo k likvidaci vrchnostenského (patrimoniálního) zřízení (kde jednotlivá panství představovala hospodářskou, správní i právní jednotku) a vzniku nového správního rozdělení (státní správa a samospráva obcí). Obce se sdružily v okresy a protože soudnictví bylo odděleno od státní správy, vznikly soudní okresy. V r. 1868 byla postavena obecná škola, která dnes slouží jako obecní úřad. V r. 1895 byla v centru obce postavena pseudorománská kaple P. Marie.

V letech 1903 – 27 byl zámek zčásti využíván jako obecná škola, následně byla prodána subjektu Feriální osady Plzeň, které ho opravila a organizovala zde letní pobyty pro děti, následně byl přejmenován jako Skupova ozdravovna pro plzeňské děti. Za 2. světové války (1939 – 45) zde sídlila četnická stanice. Za války byla zdejší silnice od Českých Budějovic a Nepomuku silně frekventovaná německými vojsky, k osvobození Choceníc došlo jednotkami americké armády. V letech 1946 – 79 byl zdejší zámek využíván jako škola.

V r. 2006 byl na silnici I/20 postaven nový most, v r. 2012 došlo k úpravě této silnice (opěrné zdi) v centru obce.

### Demografický vývoj obce

rok / m. č.	1869	1900	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011
Chocenice	587	526	540	424	413	364	409	397	387	401
Chocenická Lhota	120	107	144	95	79	83	73	57	65	61
Kotousov	64	68	58	39	37	30	38	30	22	25
Zhůř	149	138	168	126	97	86	63	47	46	56
<b>Obec celkem</b>	<b>920</b>	<b>839</b>	<b>910</b>	<b>684</b>	<b>626</b>	<b>563</b>	<b>583</b>	<b>531</b>	<b>520</b>	<b>543</b>

### **Nemovitě kulturně historické památky**

#### m.č. Chocenice

registrované v ústředním seznamu

- 17680/4-301 – zámek „Nový“ čp. 1, přestavba z ren. tvrže (1589 Kryštof Kokořowecz z Kokořova na Štáhlavech) po r. 1685 na jednoduchý trojkřídlý patrový klasicistní zámek, ve 20. st. úprava na školu)

- 25998/4-302 - areál býv. panského dvora čp.3 a čp. 82, 83, 84 (velkostatek, lihovar z r. 1822, pivovar)

- 47169/4-303 správní budova čp. 95 (úřednický dům) - „Starý zámek“ z pol. 18. st.

- 32137/4-304 empírová sýpka z r. 1723

- 35631/4-305 pískovcové bar. sochy: sv. Vojtěch (1851), sv. Jan Nepomucký (z pol. 18.st.) v zahradě u obecního domu

ostatní památkově významné památky

- návesní pseudorománská kaple P. Marie z r. 1892

- památník válečným obětem

- býv. panský mlýn čp. 15

- býv. zájezdni hospoda čp. 21

- býv. kovárna čp. 43

- památník A. Švehlovi u čp. 84

- v objektu obecního úřadu muzeum Sboru dobrovolných hasičů (nejcennější exponáty zcizeny v r. 2008)

#### m.č. Chocenická Lhota

ostatní

- návesní kaplička z r. 1940

#### m.č. Kotousov

ostatní

- návesní kaplička z r. 1875

#### m.č. Zhůř

ostatní

- kaple se zvoničkou z 2. pol. 19.st.

Typické místní památky obce tvoří také drobná architektura křížků, božích muk a kapliček, ale i charakteristické kamenné zdi a ohrady v historických sídlech.

Výše uvedené památkově významné objekty jsou v návrhu ÚP Chocenice respektovány. Památkově významným objektům a lokalitám je potřebné zajistit vhodnou ochranu, případně využití. Stanovené funkční využívání jednotlivých ploch musí zajistit potřebnou ochranu kulturních i přírodních hodnot území a výrazně nenarušit pohodové faktory obytné zástavby a přírodní kvality území. Územní plán je zpracován v souladu se zák. č. 20/1987 Sb., o památkové péči v aktuálním znění a prováděcí vyhl. č. 66/1988 Sb., v aktuálním znění.

Dále jsou chráněna území s archeologickými nálezy: Historické jádro Chocenice, historické jádro Chocenické Lhoty, území Na Moršovech, svah u Vejsovského rybníka v Chocenících, pohřeb pod mohylou ve Zhůři.

## Urbanistická koncepce

Jednotlivé místní části Chocenic jsou lokalizovány při silnici I. třídy Plzeň – Nepomuk – Kasejovice – (České Budějovice), při okraji přírodního parku Buková Hora, jižně od Plzně a jihozápadně od Blovic, na západním okraji Plzeňské pahorkatiny.

M.č. Chocenice je starobylou silnicovou obcí (1. zmínka z r. 1115). První sídlo zde údajně založil Chocan v 11. století. U historické průtažné komunikace z Plzně se zachovala historická zástavba hospodářských usedlostí a obytných objektů. Na tuto komunikaci navazuje panský areál zámku a hospodářského dvora, které byly později různorodě využívány, novodobě po delší dobu Zemědělským družstvem Komorno. Novodobé areály chlévů (kravín a prasečák) byly zcela necitlivě vybudovány v centru jižní části obce. Mezi Mlýnským a Vejsovským rybníkem je historický špýchar. Obec byla postupně doplňována novodobými rodinnými domy, jež byly urbanisticky i architektonicky nevhodně lokalizovány a realizovány. Obec nemá potřebně řešené návesní veřejné prostranství. Centrální bod obce tvoří silniční most přes Chocenický potok, kde byla umístěna kaplička, bar. sochy a pomník válečných obětí. Výměra k.ú. je 526 ha.

M.č. Chocenická Lhota je středověkou vsí (1. zmínka z r. 1420) na silniční křižovatce (Komorno – Chocenický Újezd), základní objekty zde tvoří areál ZD Komorno vč. pily, výměra k.ú. 291 ha.

M.č. Kotousov je novější vsí (1. zmínka z r. 1558) na silniční křižovatce Blovice – Letiny, výměra k.ú. je 236 ha.

M.č. Zhůř je rovněž novější vsí (1. zmínka z r. 1558) na silniční odbočce do Jarova, výměra k.ú. je 240 ha.

Ve druhé polovině 19. st. a v průběhu 1. třetiny 20. st. došlo k postupnému přezdění tradičních starších dřevěných budov. Obec byla ovlivněna stavebním proudem tzv. lidového klasicismu.

Za hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce je vytváření předpokladů trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu. V dalším rozvoji je třeba revitalizovat jak zástavbu místních částí tak i volné krajiny obce Chocenice.

V současnosti území obce zaujímá téměř 1318 ha, kde žije 543 obyvatel. Za hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce je vytváření předpokladů trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji místních částí obce.

V ÚP jsou sladřovány požadavky na územní rozvoj jak s potenciálními možnostmi tak potřebami na zachování kulturně historických hodnot při racionální regulaci využití území a rozvojových zastavitelných ploch. Vymezována je konverze nebo asanace částí některých zemědělských objektů. Půdorysná osnova historických sídel a významné historické stopy jsou zachovávány. Krajinná kompozice není narušována necitlivými zásahy jak nových, kompozičně nevhodných objektů, tak nepříznivými úpravami historických objektů. Dosavadní zástavba je lokálně revitalizována k zajištění předpokladů pro rozvoj obce a vytvoření podmínek přitažlivého místa pro život místních obyvatel. Navrhována je revitalizace jednotlivých veřejných prostranství.

V obci je nutno:

- zachovávat významné dálkové pohledy
- působení nové zástavby podřídít stávající siluete obce při zachování historických dominant obce a jejího nejbližšího okolí
- chránit historické vazby sídel s jejím přírodně krajinným zázemím (revitalizovat využití veřejných volných ploch, chránit krajinářské prvky prostředí jako cesty, hráze, meze)
- zamezit neuváženému kácení vzrostlé zeleně a takovým terénním úpravám, které působí rušivě v dálkových pohledech.

### Sídelní zeleň

Obec Chocenice má neodborně založenou urbanistickou zeleň s řadou dožívajících dřevin, bez potřebných koncepčních ploch urbanistické zeleně.

Pro zajištění ekologické stability a obnovy a ochrany krajinářsky cenných území, ve smyslu trvale harmonického rozvoje jsou potřebná a nutná další následující opatření :

- Respektování změn využití ploch ze zpracovaných KPÚ
- Doplnění, případně upravení stávajících vegetační doprovodů vodních toků, obnova zatravnění rozoraných částí niv a doplnění protierozních travních pásů
- Kompromisní využívání pozemků v nivách toků jako polopřírodních ekosystémů, tj. převádění orných ploch na trvalé travní plochy a snížení intenzity jejich obhospodařování.

### **Regulace využití ploch**

Pro funkční využití jednotlivých ploch jsou navrženy regulativy, zachováno je tradiční rozlišení. Při stanovení podmínek využití území byly v regulativech zohledněny místní podmínky, především venkovský, byť příměstský, charakter sídla s nízkou stávající zástavbou. Záměrem je udržet nízkopodlažní charakter zástavby s vysokým podílem zeleně v zastavěném území, který přispívá k začlenění sídla do krajiny a významně zlepšuje kvalitu obytného prostředí.

## **Koncepce veřejné infrastruktury**

### Dopravní infrastruktura

Dopravní dostupnost obce Chocenice a jejich místní části je v současnosti velmi dobrá, obcemi však prochází tranzitní silnice 1/20 u níž je navrhován obchvat sídel.

#### Silniční síť

Hlavní přístupovou silnicí do obce tvoří nadřazená silnice I. třídy č.20 (E49) Plzeň – Nepomuk - Kasejovice – Blatná – Písek – Vodňany – České Budějovice. Nutné je zpracovat západní obchvat obce s možným napojením v MÚK Kotousov a MÚK Zhůř.

Komunikace II/117 Žebrák – Mirošov – Blovice – Kotousov – Letiny – Skašov – Měčín – Klatovy křížuje silnici I/20.

Na silnici I/20 navazují silnice II. a III. třídy:

- II/117 Kotousov – Hradiště – Blovice
- II/117 Kotousov – Dražkov – Letiny
- III/11750 Chocenická Lhota – Komorno (II/117)
- III/11753 Chocenická Lhota – Dražkov (II/117)
- III/ 02011 Chocenice – Jarov – Žinkovy (II/190).

Nové rozvojové lokality budou zpřístupněny z místních komunikací, které budou napojeny na komunikační síť obce. Nutné je zachovat a zlepšit prostupnost území pro pěší a cyklistickou dopravu. Účelové komunikace bude nutno doplnit k navržené technické vybavenosti mimo zastavěná území.

#### Územím obce prochází cyklistické trasy

- CT 2145 (Blovice) - Chocenice – Dražkov
- CT 2148 (Svárkov) - Buková hora – Chýlava - Jarov – Měcholupy

a okrajově kontaktují turistické trasy

- zelená TT 3693 Blovice – Chocenická (Velká) skála – Buková hora – Chýlava – Srby
- žlutá TT 6618 Spálené Poříčí – Zdemyslice – Seč – (Chocenický Újezd) – Suš – Bzí.

Nové rozvojové lokality budou zpřístupněny z místních komunikací, které budou napojeny na komunikační síť obce. Nutné je zachovat a zlepšit prostupnost území pro pěší a cyklistickou dopravu. Účelové komunikace bude nutno doplnit k navržené technické vybavenosti mimo zastavěná území. Územní plán bude řešen v souladu se zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v aktuálním znění a prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb. v aktuálním znění.

#### Železniční doprava

Mimo území obce prochází regionální železniční trať CD 191 Plzeň - Nepomuk s nádražím v Blovicích.

### Technická infrastruktura

#### Vodní hospodářství

a) Zásobování obyvatel pitnou vodou je řešeno v souladu s PRVK PK. Obyvatelé jsou zásobováni z veřejného vodovodu (Chocenice, Kotousov), příp. z domovních či veřejných studní (Zhůř, Chocenická Lhota – kde je špatná kvalita). Vodojem 2x50 m<sup>3</sup> je na vrchu Chlumánek u Chocenice, u Kotousova 1x60

m<sup>3</sup>, kde je zastaralá ÚV je mimo provoz. Navrhováno je rozšíření vodovodu, vymezována jsou ochranná pásma vodních zdrojů.

b) V místních částech obce jsou nevyhovující kanalizační systémy mělké nesoustavné dešťové příp. jednotné kanalizace. Soustavná jednotná kanalizace není vybudována. Odpadní vody odtékají buď přes septiky s přepadem do veřejných kanalizačních stok nebo jsou svedeny do žump na vyvážení. Navrženo je vybudování ČOV a splašková kanalizace. Přípustné je i umístování malých domovních ČOV. Vlastníkem a provozovatelem kanalizace ve všech místních částech je obec Chocenice. Do definitivního řešení se předpokládá udržování stávajícího stavu, přičemž odkanalizování nových staveb bude provedeno podle umístění a velikosti konkrétní stavby buď:

- vybudování domovní ČOV s vypouštěním vyčištěné vody do vodoteče nebo zasakováním (přičemž je možný i septik doplněný zemním filtrem)
- jímku s vyvážením (na ČOV).

Koncepce zásobování obyvatel pitnou vodou a ochranná pásma vodních zdrojů jsou navrhována dle zákona o vodách č. 274/2001 Sb. v aktuálním znění, dále dle zák. č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích v aktuálním znění, dle vyhl. č. 470/2001 Sb. kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění jejich činnosti související se správou vodních toků v aktuálním znění a vyhl. č. 432/2001 Sb. o dokladech žádosti o rozhodnutí nebo vyjádření a o náležitostech povolení, souhlasů a vyjádření vodoprávního úřadu v aktuálním znění.

#### c) Vodní toky a vodní plochy

Navrhována je obnova vodní plochy Hladoměř – lokalita C23, revitalizace rybníků a vodních toků, jež stabilizují vodní režim a zvyšují akumulární a retenční potenciál území a v prameništích lokalitách vytvářet podmínky pro zvýšení retenčních schopností území a opatření ke zpomalení povrchových odtoků. Území obce je odvodňováno Chocenicským a Komorousovským potokem, které jsou přítokem Úslavy. Katastrální území Chocenice, Chocenicá Lhota a Kotousov patří mezi vyjmenované zranitelné oblasti dle Nařízení vlády č. 103/2003 Sb.

### **Zásobování energiemi a spoje**

#### Zásobování elektřinou

Pro další rozvoj bude potřebné posílení stávajících trafostanic.

#### Spoje

V obci je vybudována kabelová telefonní síť, nová zařízení se nenavrhují.

#### Zásobování plynem

Územím obce vede vtl a stl plynovod. Obec je plynofikována, další rozvody se uvažují do rozvojových ploch.

#### Zásobování teplem

Stávající způsob vytápění zůstane zachován.

### **Občanská vybavenost**

V obci je základní funkční vybavenost, případné doplnění bude v rámci smíšené obytné venkovské zástavby a ploch občanského vybavení.

### **Veřejná prostranství**

V obci se navrhuje revitalizace veřejných prostranství a nová plocha veřejného prostranství. V zastavitelných plochách pro bydlení a rekreaci bude nutno doplnit veřejné prostranství na každé 2 ha plochou 1000 m<sup>2</sup> (dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů)

### **Nakládání s odpady**

Komunální odpady jsou vyváženy a zneškodňovány pověřenou organizací. V obci jsou kontejnery na separovaný sběr (sklo a plasty). Sběr nebezpečných odpadů dle potřeby zajišťuje obec. Nové plochy pro likvidaci odpadů nejsou vymezeny.

### **Těžba nerostných surovin**

Na území obce se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin a nejsou vymezena ložiska nerostných surovin, těžba ložisek nerostných surovin se neuvažuje.

### **Veřejně prospěšné stavby**

Jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury byla vymezena přeložka silnice I/20 a návazné komunikace: lokality koridorů C1,C11,C17, K1, K2, Z1.

### **Koncepce uspořádání krajiny**

Rozvoj urbanistických složek a funkcí na území obce je regulován v zájmu zlepšení úrovně obytného, životního a přírodního prostředí a ochrany doposud zachovaných relativně přírodních lokalit. Při vyhodnocení stavu krajiny s ohledem na její potenciál, přírodní zdroje a jejich využití byla sledována zejména následující kritéria:

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

### **Současné využití ploch krajiny v obci**

<u>Využití krajiny</u>	<u>ha</u>	<u>%</u>
Zemědělská půda (ZPF)	845	64,1
- orné půdy (OP)	609	46,2
- trvalé travní porosty (TTP)	236	17,9
Zahrady a ovocné sady (ZS)	28	2,1
Lesní plochy (LP)	339	25,7
Vodní plochy (VP)	25	1,9
Zastavěné plochy	17	1,3
Ostatní plochy	64	4,9
Celkem	1318	100,0

### **Přírodně-ekologická udržitelnost**

Koeficient ekologické stability vyjadřuje orientační ekologickou vyváženost přírodního prostředí zájmového území krajiny, resp. podíl stabilních a nestabilních ekosystémů.

$$KES = LP + TTP + VP + ZS / OP + AP$$

LP - lesní půdy

TTP - trvalé travní porosty

VP - vodní plochy

ZS - zahrady a sady

OP - orné půdy

AP - antropogenní půdy (zastavěné a ostatní zpevněné plochy)

$$KES = 339 + 236 + 25 + 28 / 609 + 17 + 32 = 605 / 629 = \mathbf{0,96.}$$

Protože je KES menší než 1, je území považováno za nevyvážené, intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, takže došlo k oslabení autoregulačních pochodů v ekosystémech, což způsobuje jejich ekologickou labilitu a vyžaduje dodatkové vklady energie do ekosystému.

### **Územní systém ekologické stability**

ÚSES vytváří významnou vymezenou základní krajinnou strukturu jež uchovává přírodní bohatství regionu obce a umožňuje tak jeho další reprodukci a trvale udržitelný vývoj, při zabezpečování minimálních prostorových podmínek, pro přirozené autoregulační procesy v člověkem pozměněné krajině. Stávající hlavní kostru ekologické stability v řešeném území vytváří především následující ekologicky a krajinářsky významné krajinné prvky:

- potoční údolí, mokřady a extenzivně využívané vodní plochy
- výchozy skalnatých vrchů.

#### Regionální ÚSES

RBK 251 mezofilní zalesněných hřbetem nad levým břehem Úslavy od RBC 879 Chýlava kontaktuje pouze jv. okraj obce:

LBC 251\_05 Nad Pranty, k.ú. Zhůř (Z 29 - NL)

#### Lokální ÚSES

je doplňován ve vazbě na kontaktní sídla Blovice, Letiny a Seč a zpracované KPÚ Zhůř.

Vymezení prvků ÚSES je upraveno podle současných podmínek, pokud možno příznivých trvalých travních porostech, remízích apod.:

LBC ÚSES 1 Vejsovák, k.ú. Chocenice (C24 – NS)

LBC ÚSES 2 Chlumánek, k.ú. Chocenice (C25 – NP)

LBC ÚSES 3 Malý Chlumeček, k.ú. Chocenice (C26 – NP)

LBC ÚSES 4 Hladoměř, k.ú. Chocenice (C28 – NS)

LBC ÚSES 5 Vůsí, k.ú. Zhůř (Z30 – NS)

LBC ÚSES 6 Velký remíz, k.ú. Chocenice (C27 – NS)

LBC ÚSES 7 Praměniště Komorenského potoka, k.ú. Kotousov (K23 – NS)

LBC ÚSES 8 Na březině, k.ú. Kotousov (K22 – NS)

LBC ÚSES 9 Houvářce, k.ú. Chocenická Lhota (CL23 - NS)

LBC ÚSES 10 Dubí, k.ú. Chocenická Lhota (CL24 – NL)

LBC ÚSES 11 (BL023) Brůdek, k.ú. Chocenická Lhota (CL 25 – NL)

LBC ÚSES 12 (BL034) Kóta 503, k.ú. Chocenická Lhota (CL 26 – NL).

Protože dokumentace ÚSES je podkladem pro správní řízení, je územní systém ekologické stability zpracován do územního plánu Chocenice a na základě ustanovení § 18 vyhl. č. 131/1998 Sb.

#### Protierozní opatření

Část řešeného území je erozně ohrožená, zejména dlouhé svažité svahy jsou erozně ohrožené vodní erozí. Protierozní opatření v ohrožených pozemcích, v souladu se zájmy ochrany a tvorby krajiny, spočívají ve vytváření specifických krajinných ploch ke zvýšení retenčních a retardačních schopností svahů, nezornování svažitých ploch se sklonem větším než 12<sup>0</sup> a rozčlenění velkých honů, zalesňování a dalších vegetačních, technických a organizačních opatřeních.

#### Opatření proti povodním

Záplavová území na území obce nebyla příslušným vodoprávním úřadem stanovena. Ke zvýšení retence vody v území budou zachovány, příp. doplněny trvalé travní porosty v pramenném území a údolních polohách potoků a revitalizovány vodní plochy.

Pokyny pro rozhodování dle územním plánu:

K zajištění retence vod zachovávat trvalé travní porosty v pramenných lokalitách a v údolních polohách potoků obnovovat a revitalizovat vodní plochy.

V období bez povodní realizovat následující preventivní opatření:

- zamezovat zavážení inundačního území zemním materiálem např. deponie, navážky (ani dočasné), aby voda při povodni měla možnost povodni proudit především do nivního lučního prostoru
- odstraňovat skládky zahradního a komunálního odpadu i lehce odplavitelného materiálu z břehů koryta
- udržovat průtočné profily mostů – omezovat dřevinné porosty

- průběžně udržovat vegetaci v inundaci, prořezávat křoviny z průtočného profilu
- zamezit nevhodnému oplocení zasahující do průtočného profilu velkých vod
- udržovat luční porosty v inundaci kosením.

### c2) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Z vedlejších územně správních celků a dalších širších vztahů nevyplývají žádné požadavky na řešení ÚPD. Koordinován je územní systém ekologické stability a také dopravní a technická infrastruktura. V ÚP Chocenice je sledována podpora rozvoje obytné funkce a obhospodařování krajiny i prostřednictvím rozvoje rekreace a turistiky.

### c3) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

#### c3.1) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

##### Požadavky vyplývající z PÚR ČR, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Uvedeny v kapitole a2) Odůvodnění.

##### Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- k ochraně přírodního prostředí navržen ÚSES a protierozní opatření
- k omezení negativních vlivů dopravy navrženy přeložky a doplnění komunikací
- k retenci vody v krajině navržena revitalizace vodních ploch a toků
- k rozvoji podmínek pro bydlení navržena zastavitelná obytná území
- doplnění technické infrastruktury navrženy příslušné plochy – ČOV aj.
- vytvoření podmínek pro ekonomické aktivity obyvatel – ve smíšených obytných plochách umožněn rozvoj drobného podnikání živnostenského a řemeslného charakteru, případně zemědělské malovýroby

##### Požadavky na rozvoj území obce

- posílení obytné funkce obce – navrženy a usměrňovány jsou zastavitelné obytné plochy s ohledem na infrastrukturní předpoklady území a soudržnost obyvatel
- zlepšení kvality života – navržena koncepce doplnění veřejné infrastruktury
- ochrana přírodních hodnot, koncepce tvorby a údržby krajiny a ochrany před přívalovými srážkami – navržen systém ÚSES a protierozní opatření

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

- v území zůstává zachována stávající sídelní struktura tvořená existující zástavbou
- není přípouštěna zástavba rekreačních objektů ve volné krajině
- pro plošné a prostorové uspořádání území jsou stanoveny regulativy, přičemž jsou dodržovány příslušné limity
- řešení je uvedeno v kapitole c1) Odůvodnění

##### Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- limitující, resp. kapacitní požadavky technické i dopravní infrastruktury jsou v ÚP řešeny – viz kapitola c1) Odůvodnění.

##### Požadavky na ochranu hodnot v území

- reflektovány jsou vymezené jmenované kulturně-historické památky – viz kapitola c1) Odůvodnění.

### Požadavky na VPS, VPO a asanace

- jako veřejně prospěšné stavby byla vymezena následující:
  - dopravní infrastruktura (ID): přeložka I/26 a návazné komunikace
  - technická infrastruktura (IT): ČOV a kanalizace – K6, kanalizace a vodovod Z8, stl plynovod - CL2
- jako veřejně prospěšné opatření byl vymezen RBK ÚSES vč. vložených BC
- veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, kde lze uplatnit předkupní právo nebyly vymezeny
- veřejně prospěšná opatření nebyla vymezena
- asanace byla vymezena – lokalita K12 (býv. vodojem), C23a (býv. teletník), C23b (býv. zpevněné plochy)

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. 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)  
- tyto požadavky jsou uvedeny v předchozích kapitolách Odůvodnění.

### Řešení požadavků a pokynů pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů bylo řešeno:

- technická infrastruktura - zásobování vodou a odkanalizování
- dopravní infrastruktura
- veřejné prostranství
- zábory ZPF
- opatření na ochranu obytné a rekreační funkce a nenarušení krajinného rázu.

### 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

- Zastavěné území bylo aktualizováno
- Zastavitelné plochy - zadání předpokládá zachování zastavitelných ploch vymezených v platném územním plánu a vymezení dalších
- Plochy přestavby – byly vymezeny v lokalitách zastavěného území vyžadujících úpravy či změnu funkcí.

### Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studii

Tyto plochy a koridory nebyly vymezeny.

### Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Tyto plochy a koridory nebyly v souladu se zadáním vymezeny.

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 nevyločil významný vliv na EVL či PO KÚ PK nepožadoval posouzení vlivů na životní prostředí a vyloučil vliv na EVL nebo PO

Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant  
Zpracování konceptu ani variant nebylo požadováno

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

Územní plán byl zpracován podle novelizovaného stavebního zákon (platného od 1.1.2013) a návazných předpisů. Počty vyhotovení byly dodány v souladu se zadáním a požadavky pořizovatele pro projednávání a vydání.

c3.2) Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona zrušení části územního plánu (výběr varianty řešení)

Návrh je řešen jako jednovariantní, vzhledem k požadovanému vymezení nadměrných ploch k zastavění.

c3.3) Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona (nový návrh ÚP na základě projednání s DO)

Bude doplněno po společném jednání.

c3.4) Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona (úprava podle námitek)

Bude doplněno po řízení o vydání (případná úprava dle námitek, nebo vrácení k přepracování a novému projednání)

c3.5) Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Nebylo posuzováno.

c4) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Nadmístní význam mají následující vazby:

- přeložka komunikace I/20, západní obchvat Chocenice, vymezená v ZUR PK jako VPS SD 20/02, koridor byl převzat v plném rozsahu a dále zpřesněn v ÚP dle studie ŘSD z r. 2009 s rozšířením o obchvat sídla Chocenická Lhota, přičemž KÚ PK ORR toto shledává jako záměr nadmístního významu, jenž není řešen v ZÚR PK a který nemá významný negativní vliv přesahující hranice obce (dle § 43 odst. 1 staveb. zák.), přičemž v ÚP byly řešeny územní střety s VTL plynovodem - dílčí přeložky, koridory VVN a VN - dílčí přeložky a zastavitelnou plochou CL3 - individuálním regulativem
- vazba lokálních ÚSES a případná obnova vodní plochy Hladoměř – retenční nádrž na k.ú. Hradiště, která může zasahovat na k.ú. Kotousov.

**c5) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu (ZPF), pro územní plán obce Chocenice je zpracováno podle zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 10/1998 Sb. a zákona č. 98/1999 Sb. (úplné znění zákona), ve znění zák. č. 132/2000 Sb., zák. č. 76/2002 Sb. a zák. č. 320/2002 Sb. a prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení vychází ze společného metodického doporučení MMR a MŽP z r. 2011 a stanovení kvality zemědělské půdy, určenou bonitačně půdně ekologickými jednotkami (BPEJ) a zařazení kódů BPEJ do tříd ochrany zemědělské půdy, dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 12.6.1996 č.j. OOPL/1067/96. Pro zábor půd jsou však závazné kódy, které jsou uvedeny ve výpisu jednotlivých parcel knihy nemovitostí a map katastru nemovitostí (KN).

Územní plán Chocenice je zakreslen do výkresů v měřítku 1 : 5 000. Uvedené mapy obsahují hranice katastrů, hranice současně zastavěného území a hranice nových funkčních souborů (lokalit), jak jsou řešeny ÚP Chocenice.

Hodnocení záborových ploch je zaměřeno především na lokality, které leží mimo zastavěné území obce a zabíhají do půdních celků s možným omezením zemědělské výroby.

V tabulkové části je proveden soupis jednotlivých lokalit s rozbohem dotčených parcel (dle druhu pozemků, výměry, kódů BPEJ, tříd ochrany zemědělské půdy), jsou zde také vyjádřeny požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy.

#### Kvalita ZPF a zemědělská výroba

Hodnocení kvality zemědělské půdy vychází z klasifikační soustavy BPEJ, která zároveň charakterizuje klimatický region, šterkovitost a hloubku půdního profilu. Pro zábor jsou závazné kódy BPEJ uvedené ve výpisu z katastru nemovitostí jako informace o parcelách, orientační znázornění hranic BPEJ v grafické části slouží pouze pro doplnění těchto údajů.

Z hlediska požadavků nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy lze konstatovat, že :

0 % záborových ploch patří do třídy I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcenější půdy, jež je ZPF možno vyjmout pouze výjimečně, většinou ve veřejném zájmu.

10,31 % záborových ploch patří do třídy II. Do II. třídy ochrany jsou zařazeny půdy s nadprůměrnou produkční schopností, jež jsou vysoce chráněny a ze ZPF jsou pouze podmíněně odnímatelné.

38,79 % záborových ploch patří do třídy III. Do III. třídy jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

43,38 % záborových ploch patří do třídy IV. Do IV. třídy jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci jednotlivých klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

7,52 % záborových ploch patří do třídy V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s nízkou produkční schopností vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíc ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

#### Základní charakteristika hlavních půdních jednotek

Záborové plochy se rozprostírají na ploše těchto hlavních půdních jednotek:

Hnědozemní půdy (BPEJ 51212)

- HPJ 12: Hnědozemě příp. hnědé půdy nasycené a hnědé půdy illimerizované, vč. slabě oglejených forem na svahových hlínách. Jsou to středně těžké půdy s těžší spodinou s příznivými vláhovými poměry, ve spodině místy převlhčené.

Illimerizované půdy (BPEJ 71542)

- HPJ 12: Hnědozemě příp. hnědé půdy nasycené a hnědé půdy illimerizované, vč. slabě oglejených forem na svahových hlínách. Jsou to středně těžké půdy s těžší spodinou s příznivými vláhovými poměry, ve spodině místy převlhčené.

Hnědé půdy (BPEJ 72614)

- HPJ 26: jedná se většinou o kyselé půdy a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách, středně těžké, obvykle šterkovité, s dobrými vláhovými poměry až stálým převlhčením.

Mělké a velmi sklonité půdy BPEJ (73746, 53816, 73816)

- HPJ 37: mělké hnědé půdy na všech horninách, lehké, v ornici většinou středně šterkovité až kamenité, v hloubce 0,3 m silně kamenité až pevná hornina, výsušné půdy.

- HPJ 38: mělké hnědé půdy, středně těžké až těžší, v ornici většinou středně šterkovité až kamenité, v hloubce kolem 0,3 m silně kamenité až pevná hornina, výsušné (kromě vlhkých oblastí)

Oglejené půdy BPEJ 54612,54613, 74612, 74613

- HPJ 46: hnědozemě illimerizované oglejené a illimerizované půdy oglejené na svahových hlínách se sprašovou příměsí, středně těžké až středně šterkovité nebo slabě kamenité

Nivní půdy BPEJ 55800.

- HPJ 58: glejové a oglejené půdy zbažínělé, avšak zkulturněné, na různých zeminách i horninách. Půdy zamokřené při vodotečích a v mělkých údolích, středně těžké až velmi těžké, vhodné pro trvalé travní porosty, po odvodnění i pro ornou půdu.

#### Odtokové a hydrogeologické poměry

Odtokové a hydrogeologické poměry nebudou novou výstavbou podle předloženého návrhu výrazně narušeny. Odvodnění pozemky se v současnosti neevidentují, neboť meliorační opatření jsou v kompetenci jednotlivých vlastníků.

#### Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu ZPF

Plánovanou zástavbou ÚP Chocenice dochází ve vybraných lokalitách s novým funkčním využitím k celkovému záboru 39.4565 ha .

Současný vhodně upravený urbanistický návrh je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení, přičemž nedochází k závažnému narušení organizace zemědělského půdního fondu v oblasti.

Zbytek záborových ploch tvoří nezemědělské půdy - ostatní plochy - 0,7115 ha, přičemž nedochází k záboru lesních ploch.

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy jsou podrobně vyjádřeny v tabulkové části.

Součástí územního plánu obce je i návrh změny kultury z orné půdy na trvalé travní porosty. Tyto plochy nejsou součástí záboru, neboť i do budoucna je u nich předpoklad efektivního zemědělského využití.

#### Zdůvodnění záboru podle nových funkčních souborů

ÚP Chocenice předpokládá v dalším období rozvoj především v oblasti bydlení, sportu a rekreace, výroby, vodního hospodářství, dopravy, zemědělství, občanské vybavenosti a zeleně. Tato výstavba si vzhledem ke specifickým podmínkám vyžádá zábor orné půdy, trvalých travních porostů, vodních ploch a ostatních ploch, přestože byly vybrány plochy v zastavěném území nebo plochy s přímou návazností na stávající zástavbu.

#### Soupis záborových lokalit

Mimo zastavěné území

k.ú. Chocenice - C 7,8,9,11a,b,c, 12,14,16,17,18	- SV Smíšené obytné venkovské
- C1	- ID - Infrastruktura dopravní
- C 19	- IT - Technická infrastruktura (ČOV aj.)
k.ú. Chocenická Lhota - CL 1,4,7	- ID - Infrastruktura dopravní
- CL 3	- VS - Výroba smíšená

k.ú. Kotousov	- K 1,2	- ID - Infrastruktura dopravní
	- K 3,4,5	- SV - Smíšené obytné venkovské
k.ú. Zhůř	- Z 1,13	- ID - Infrastruktura dopravní
	- Z 2, 4,5,6,7,12	- SV - Smíšené obytné venkovské
	- Z 3	- PV - Prostranství veřejné

Při projednávání uvedeného řešení byly brány v úvahu především tyto skutečnosti :

upřednostňování rozvoje v prolukách v současně zastavěném území obce

- maximální využívání stávajících areálů a stávajících manipulačních ploch

- navrhování rozvojových ploch v návaznosti na stávající zástavbu, především v územích s vybudovanou dopravní infrastrukturou a v těch územích, kde by bylo vybudování této infrastruktury nejméně nákladné

- urbanistickým řešením sledovat scelení jednotlivých částí obce využitím ploch ZPF, které nevhodně zasahují do organismu obce

- minimální zasahování do ZPF, především do I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy.

### **Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa**

Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL, dříve označované jako lesní půdní fond - LPF), pro ÚP Chocenice je zpracována podle platných předpisů zák. č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění zák. č. 238/1999. Sb., zák. č. 67/2000 Sb., zák. č. 132/2000 Sb., zák. č. 320/2000 Sb., zák. č. 149/2003 Sb., zák. č. 1/2005 Sb. a zák. č. 444/2005 Sb. Lesní zákon stanoví předpoklady pro zachování lesa jako národního bohatství tvořící nenahraditelnou složku životního prostředí. Stanovuje předpoklady pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm.

Zákon dále stanoví, že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa, musí být účelně obhospodařovány. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. Každý majitel lesa si musí počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů. Hodnocení záborových ploch je zaměřeno na lokality, které se nějakým způsobem dotýkají pozemků určených k plnění funkcí lesa a zabíhají do lesních půdních celků s možným omezením plnění funkce lesa (do 50 m). K záboru ploch určených k plnění funkcí lesa v ÚP Chocenice nedochází.

### **Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu LPF**

Vhodným řešením urbanistické koncepce, který je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení, dochází jen k minimálnímu záboru či ovlivňování pozemků určených k plnění funkcí lesa.

**Zábor LPF celkem : 0,0 ha**

### **Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch**

Zábor ZPF celkem	:	39,4565 ha
Zábor LPF celkem	:	0,0000 ha
Zábor ZPF a LPF celkem	:	39,4565 ha

### **Tabulka – Požadavky na zábor ploch v lokalitách změn funkcí**

Označení lokality	Navržená funkce	Dotčené pozemky (p.č.)	Zábor (m <sup>2</sup> )	Kultura	BPEJ	Třída ochrany	Investice do půdy
Chocenice							
C1	ID		13858	2,7			
C11A	SV	350/1	2052	7	54612-1233	IV.	

					74613-819	IV.	
C11B	SV	291/26	600	2	74613	IV.	
C11C	SV	291/27	3595	2	74613	IV.	
C12	SV	520/9	2705	7	74613	IV.	
		520/42	469	7	74612-54 74613-415	III. IV.	
		520/59	27	7	74613	IV.	
C14	SV	475/7	1919	7	74612	III.	
		475/42	638	7	74612	III.	
		475/43	1453	7	74612	III.	
		475/44	1787	7	74612	III.	
		475/45	1630	7	74612	III.	
C16	SV	98/1	11783	7	74613	IV.	
C17	SV	63/1	7778	7	74613-4227 74612-3551	IV. III.	
		63/6	477	7	74612	III.	
		63/8	3460	7	74612	III.	
		63/9	2962	7	74613-1310 74612-1652	IV. III.	
C18	SV	475/37	2874	7	74612	III.	
		475/39	957	7	74612-926 74613-31	III. IV.	
C19	VS	398/23	2487	14	-		
C6	IT	398/35	1651	7	55800	II.	
C7	SV	537/41	153	14	74613	IV.	
		553/20	1571	7	74613	IV.	
		553/21	1468	7	74613	IV.	
		553/47	3571	7	74613	IV.	
		553/49	2982	7	74613	IV.	
		553/53	2277	7	74613	IV.	
		553/144	0	7			
		593/1	79	7	74613	IV.	
		593/2	130	7	74613	IV.	
		597/1	1956	7	74613	IV.	
C8	SV	83/4	67	14	-		
		98/31	3582	7	74613	IV.	
		98/32	865	7	74613	IV.	
		98/44	1915	7	74613	IV.	
		98/45	366	7	74613	IV.	
C9	SV	184/2	2412	7	55800-33 54612-2379	II. III.	

		184/4	1436	7	55800-139 54612-1297	II. III.	
		184/7	281	7	54612	III.	
Chocenická Lhota							
CL1	ID		62892	2,7			
CL3	VS	79/1	1196	2	51510	II.	
		79/2	887	2	51510	II.	
		82/1	5655	2	51510	II.	
		82/2	833	2	51510	II.	
		83	2883	2	51510	II.	
		101	56	2	51510	II.	
		102	51	2	51510	II.	
		103	1440	2	51510	II.	
		128/29	957	2	51510	II.	
		128/36	6992	2	51510	II.	
		128/37	1861	2	51510	II.	
CL4	ID		12772	2,7,14			
CL7	ID	220/6	0	14	-		
		220/4	0	10			
		426/2	3739	14	-		
		426/16	345	14	-		
		426/17	19	14	-		
Kotousov							
K1/K2	ID		72498	2,7			
K3	SV	399/28	4820	2	53816	V.	
K4	SV	101/17	5654	2	53816-2594 52614-3060	V. IV.	
K5	SV	223/1	4587	2	52614	IV.	
		223/10	2097	2	52614	IV.	
Zhůř							
Z1	ID		92338	2,7			
Z10	SV	157/10	2970	7	74612	III.	
		157/11	2001	7	74612	III.	
		157/12	1609	7	74612	III.	
Z2	SV	579	2333	7	74612	III.	
Z3	PV	647	4343	2	74612	III.	
		666	23	14	-		
		667	82	2	74612	III.	
Z4	SV	80/9	635	2	74612	III.	

		668	1885	2	74612	III.	
		669	248	14	-		
Z5	SV	564	2327	2	72714	IV.	
Z6	SV	569	2946	2	72714	IV.	
Z7	SV	705	2633	7	74612	III.	
Z12	SV	627	932	2	74612	III.	
Z13	ID	670	17	14	-		
		80/9	85	2	74612	III.	
		80/23	42	2	74612	III.	
		80/24	40	2	74612	III.	
		80/25	65	2	74612	III.	
Celkem			401.680				

Vysvětlivky:

Druh pozemku (kultura): 2 – orná půda, 7 – TTP (louky a pastviny), 14 – ostatní plochy

Funkční využití: SV - smíšené obytné venkovské, ID - infrastruktura dopravní, IT - infrastruktura technická, VS - výroba smíšená, PV - prostranství veřejné

#### Tabulka – Požadavky na zábor ploch dle funkčního využití

Funkční využití	ZPF plochy 2	ZPF plochy 7	Ostatní plochy 14	Výměra zemědělské půdy (m <sup>2</sup> )		
				mimo zast. území	zastavěné území	celkem
Smíšené obytné venkovské - SV	32.779	76.775	485	109.554		110.039
Infrastruktura dopravní - ID	128.398	126.107	4.120	254.505		258.625
Infrastruktura technická - IT		3.270		3.270		3.270
Prostranství veřejné - PV	4.425		23	4.425		4.448
Výroba smíšená - VS	22.811		2.487	22.811		25.298
Celkem	188.413	206.152	7.115	394.565		401.680

#### Tabulka 3 - Požadavky na zábor dle tříd ochrany zemědělské půdy

Třída ochrany	Výměra (m <sup>2</sup> )	Výměra (%)
I.		
II.	38.714	10,31
III.	145.652	38,79
IV.	162.899	43,38
V.	28.262	7,52
Výměra zemědělské půdy	375.527	100,00

Poznámka: u ostatních ploch BPEJ neuvedeno.

#### d) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Obec Chocenice je v platném ZÚR PK – aktualizace 2014 vymezena na rozvojové ose OR2 Plzeň – Nepomuk a to v hranicích k.ú. Chocenice, Chocenická Lhota, Kotousov a Zhůř. V úkolech pro územní plánování je stanoveno využití území usměřovat s cílem posílení obytné funkce, vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit, opírajících se zejména o místní a dopravní předpoklady území s vazbami na širší území a vytvářet podmínky pro rozvoj služeb a cestovního ruchu.

Při sčítání / censu 2011 bylo v obci Chocenice 543 obyvatel (ještě v 1950 bylo v obci 684 obyvatel). Pro navrhované období roku 2024 se předběžně uvažuje počet 600 obyvatel. Vzhledem k charakteru sídla, ale i současnému vývoji, se neuvažuje realizace bytových domů.

V návrhu ÚP celkové smíšené obytné plochy činí 110.039 m<sup>2</sup>, z čehož je možno odečíst čtvrtinu na nebytové funkce, tj. 27.509 m<sup>2</sup>, takže pro vlastní bytovou výstavbu zbývá 82.530 m<sup>2</sup>.

Při kalkulaci je možno vycházet z jednotkových ploch

- 1 b.j. ve SV zde uvažována potřeba v průměru cca 1000 m<sup>2</sup>

Vymezené zastavitelné plochy pro bydlení:

SV 82.530 : 1000 = cca 82 b.j. Při predikovaném demografickém rozvoji na 600 obyvatel obyvatel, při vymezených plochách vyplývá průměrné obsazení bytu 1,7 obyvatel, což odpovídá i požadavkům tzv. nechtěného soužití.

Uvažovaný celkový zábor ploch z hlediska rozvoje příměstského sídla je tedy v souladu se stávajícím hlavním využitím území a navrhovanými záměry.

#### **e) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí -**

viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

Městský úřad Blovice, odbor stavební a dopravní (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, (dále jen "stavební zákon"), ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval podle § 53 odst. 1 stavebního zákona návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek. Na základě tohoto předkládá **návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Chocenice:**

Návrh na pořízení územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Chocenice dne 23.09.2011. Zadání územního plánu bylo řádně projednáno.

K návrhu zadání podal připomínku pan Ing. Jaroslav Benda, bytem Chocenice 21, 336 01 Blovice, ve které nesouhlasil, aby na pozemku parc. č. 131/3 v k.ú. Chocenice byla nově vymezena plocha občanské vybavenosti, byť 14.3.2012 navrhl zařadit pozemky parc. č. 131/3 a 130/2 jako zastavitelné plochy (stavební parcely). Dále dne 13.11.2013 požádala paní Marie Houdková, bytem Kotousov 10, 336 01 Blovice spolu s paní Jiřinou Příbkovou, bytem Ladova 683, 344 01 Domažlice o zařazení pozemků 45/8, 48/1, 48/2 a části parcely 15/1 a parcely 45/8 v k.ú. Kotousov jako stavebních pozemků. A dále požádala sama paní Marie Hodková, bytem Kotousov 10, 336 01 Blovice o zařazení pozemků parc. č. 223/10 a 223/7 v k.ú. Kotousov do územního plánu jako stavebního pozemku.

Všechny tyto podněty byly doručeny v určené lhůtě. Následně bylo uloženo v zadání mimo jiné posoudit a prověřit plochy občanské vybavenosti v centrální části a posoudit možnosti zařazení pozemků do ploch změn či územních rezerv. Zadání územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Chocenice dne 20.12.2013.

Návrh územního plánu se v rozpracovanosti projednával s dotčenými orgány v souladu se schváleným zadáním. Na základě jejich stanovisek bylo po úpravě návrhu dne 16.7.2014 svoláno společné jednání. Na základě stanovisek dotčených orgánů k návrhu územního plánu po společném jednání byly provedeny úpravy a dílčí změny, které byly zejména nutné do návrhu územního plánu zapracovat:

Doplnit křížení koridoru přeložky silnice I/20 s přeložkou silnice III/11753.

Lokality, které zasahují do ochranného pásma (OP) stávající silnice I/20, nebo jsou situovány v přímé návaznosti na stávající silnici I/20 posoudit a v návrhu dopracovat a případně navrhnout opatření či stanovit podmínky pro tyto plochy vzhledem k jejich bezprostřední blízkosti u komunikace I/20. t.j. respektovat stanoviska MD, ŘSD a KHS PK.

Navrhnout a ve spolupráci s pořizovatelem předjednat s ŘSD ČR- Správa Plzeň a ŘSD ČR- GŘ křížení přeložky silnice I/20 s vedením VVN 110 kV.

V souvislosti s navrženým koridorem přeložky silnice I/20 navrhnout koridor přeložky VTL plynovodu v řešeném území.

V souvislosti s navrženým koridorem přeložky silnice I/20 doplnit koridor silnice II/117 v místě křížení se stávající silnicí I/20 o prostor potřebný pro případnou úpravu křižovatky na kruhovou.

Na základě vyjádření orgánu ochrany přírody a krajiny a po provedené konzultaci s určeným zastupitelem bylo upřesněno, že plocha C8 a zároveň i plocha Z10 budou obě zachovány. Plochy C10, Z9 budou vypuštěny. Z plochy C11 bude vypuštěn díl d. Navrhovaná plocha Z12 bude posunuta mimo ochranné pásmo silnice I/20, ale s návazností na současně zastavěné území. Pro všechny uvedené plochy zároveň platí podmínka odstavce b) těchto pokynů.

Upravit nepřesnosti dle stanoviska MěÚ Blovice, oddělení školství a památkové péče, č.j. 08717/14/OŠ/Čiž.

Připomínku pana Ing. Jiřího Kose ohledně pozemku 223/1 v k.ú. Kotousov zapracovat do návrhu s ohledem na odstavce b) pokynů.

Tyto úpravy a dílčí změny, které neměly podstatný vliv na urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny, nevyžadovaly provádět podstatnou úpravu návrhu územního plánu a nevyžadovaly tudíž vypsání opakovaného společného jednání.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje vydal dne 28.1.2015 souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Chocenice. Zároveň upozornil, že v odůvodnění, kapitole 2.1 je třeba dopracovat, jak byly konkrétně naplněny republikové priority a úkoly z platných ZÚR PK, dále doplnit výčet záležitostí nemístního významu a doplnit text v odůvodnění.

Upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání návrhu územního plánu se konalo dne 24.6.2015. K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě obec, pro kterou územní plán pořizoval, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Námitky proti návrhu územního plánu mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti (dotčené osoby). Do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohl uplatnit ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny či upraveny.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu po úpravě zejména

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR vč. aktualizace),
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů,

a došel k závěru, že územní plán Chocenice je v souladu s § 53 odst. 4 stavebního zákona a přílohou č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zdůvodnění přijatého řešení je součástí odůvodnění územního plánu. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch bude součástí vyhodnocování územního plánu dle § 55 stavebního zákona.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu.

#### **Námítky podle § 52 odst. 2 stavebního zákona:**

V řízení o územním plánu, při veřejném projednání, které se konalo dne 24.6.2015, a v zákonem uvedené lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání **byly vzneseny námítky** proti návrhu územního plánu Chocenice. Námítky proti návrhu územního plánu mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupci veřejnosti.

1.) Pan Ing. Jaroslav Benda, Chocenice 21, 336 01 Blovice podal písemně dne 24.6.2015 námitku proti zařazení NS -smíšené nezastavěné území, v Územním plánu Chocenice a žádal o zařazení celého pozemku č.parc. 131/3 k.ú. Chocenice takto: SV smíšené obytné venkovské. Svoji námitku odůvodnil nesouhlasem s rozdělením č. parc.131/3 na dvě různé části v územním plánu.

**Návrh rozhodnutí o námitce** podle § 53 odst. 1 stavebního zákona, na základě konzultace s určeným zastupitelem, který návrh rozhodnutí projednal se zastupiteli:

Námítce pana Ing. Jaroslava Bendy, Chocenice č.p.21 se vyhovuje a pozemek parc. č. 131/3 v k.ú. Chocenice bude celý zařazen do plochy smíšené obytné venkovské.

#### **Odůvodnění:**

Námítce pana ing. Jaroslava Bendy bylo vyhověno v celém rozsahu. Jedná se o pozemky v centrální části obce. Celková výměra plochy je cca 7200 m<sup>2</sup>. V souladu s platnými právními předpisy zejména vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území bude v navazujících řízeních postupováno podle platných ustanovení právních předpisů, zejména požadavky na vymezení a užívání pozemků.

2.) Zemědělská společnost Komorno a.s. podala dne 29.6.2015 připomínku k navrhovanému ÚP Chocenice, kterou pořizovatel vyhodnotil, v souladu s jejím obsahem, jako námitkou.

Zemědělská společnost Komorno, a.s. nesouhlasí s vybudováním čistírny odpadních vod v obci Chocenická Lhota na parcele č.327/26, k.ú. Chocenická Lhota. ZS Komorno žádá, aby tato čistírna odpadních vod byla posunuta dále od vodních zdrojů na parcelách č. 345/4 a 345/3, k.ú. Chocenická Lhota z důvodu možného znečištění těchto vodních zdrojů a situovat navrhovanou ČOV po levé straně stávající panelové komunikace směrem k obci Komorno.

Dne 30.6.2015 Zemědělská společnost Komorno a.s., po opětovném zvážení situace ohledně územního plánu obce Chocenice a zakreslením čistírny odpadních vod v obci Chocenická Lhota na parcele č. 327/26, k.ú. Chocenická Lhota, sdělila, že připomínka, kterou podala dne 29.6.2015 má být pokládána za bezpředmětnou.

**Návrh rozhodnutí o námitce** podle § 53 odst. 1 stavebního zákona, na základě konzultace s určeným zastupitelem, který návrh rozhodnutí projednal se zastupiteli:

Námítce Zemědělské společnosti Komorno se částečně vyhovuje. Předmětná plocha bude z ploch změn přesunuta do ploch územních rezerv a znovu posuzována.

#### **Odůvodnění:**

Zastupitelstvo zvážilo námitku i přes sdělení ZS Komorno ze dne 30.6.2015 a došlo k závěru, že předmětná plocha bude přesunuta do územní rezervy a znovu prověřena a posuzována, s ohledem na současný stav v území a budoucí rozvoj části obce Chocenická Lhota.

3.) Ředitelství silnic a dálnic ČR, jako oprávněný investor následující námitku:

a) Lokalita Z7 zasahuje do ochranného pásma stávající silnice I/20. Tuto lokalitu požadujeme zařadit do podmíněčně přípustného využití tak, že využití lokality, resp. umístění objektů v lokalitě bude podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora/ů v předmětné lokalitě, nikoliv ŘSD ČR.

b) Lokalita CL 11 zasahuje jednak do OP stávající silnice I/20, jednak do koridoru stávající silnice. Požadujeme koridor přeložky respektovat a vymezit lokalitu tak, aby do koridoru nezasahovala.

c) Plocha územní rezervy R2 zasahuje celým rozsahem do OP stávající silnice I/20. Vzhledem k zasažení negativními vlivy z provozu této silnice doporučujeme přesunout tuto plochu do jiné, méně exponované lokality. Pokud by to nebylo možné, požadujeme, aby lokalita byla využita pro uvedenou funkci až po uvedení přeložky silnice I/20 do provozu.

**Návrh rozhodnutí o námitce** podle § 53 odst. 1 stavebního zákona, na základě konzultace s určeným zastupitelem, který návrh rozhodnutí projednal se zastupiteli:

ad a) Námitce se vyhovuje. Do textové části územního plánu vložit, že z hlediska hlukové zátěže a hygienických limitů bude prokázáno splnění hygienických limitů a dodržena odstupová vzdálenost 35 m od stávajícího silničního tělesa a v tomto pásmu nebude výstavba objektů sloužících pro bydlení a rekreaci možná.

ad b) Námitce se vyhovuje. Stávající areál převést do stabilizované plochy VS – smíšené výrobní.

ad c) Námitce se nevyhovuje. Plocha územní rezervy R2 bude v územním plánu ponechána. Po realizaci přeložky silnice I/20 posouzena a na základě posouzení případně převedena z ploch územních rezerv do ploch změn.

#### **Odůvodnění:**

Územní plán vymezil plochy a stanovil jejich využití, jejichž potřebu a plošné nároky je nutno prověřit (plochy územní rezervy). V územní rezervě jsou zakázány změny v území (§ 2 odst. 1 písm. a stavebního zákona), které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace územního plánu. Stanovené využití územní rezervy se přitom z hlediska vlivů na životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti neposuzuje.

#### **f) Vypořádání připomínek – viz § 172 odst. 4 SR**

**Návrh vyhodnocení připomínek**, které mohl uplatnit každý:

V řízení o územním plánu, během veřejného projednání, které se konalo dne 24.6.2015, ani v zákonem uvedené lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání **nebyly vzneseny žádné připomínky** k návrhu územního plánu Chocenice.

#### **Odůvodnění:**

Připomínky v řízení o územním plánu v zákonné lhůtě nebyly vzneseny.

Oznámení o zahájení řízení o územním plánu obsahovalo řádné poučení o uplatnění námitek a připomínek včetně obsahu a lhůty podání.

## **B2. GRAFICKÁ ČÁST ODUVODNĚNÍ**

### **B2a) VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**

### **B2b) KOORDINAČNÍ VÝKRES**

### **B2c) VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PUDNÍHO FONDU**

## **POUČENÍ**

Proti územnímu plánu Chocenice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. - správní řád). Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni jeho vyvěšení.

---

Ing. Jaroslav Matoušek  
místostarosta obce

---

Ing. Bohuslav Heřman  
starosta obce

Vyvěšeno na úřední desce i na elektronické úřední desce obce Chocenice dne 14. 12. 2015

Sejmuto z úřední desky i elektronické úřední desky obce Chocenice dne 29. 12. 2015