

Územní plán

ČEMINY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.4

VÝROKOVÁ ČÁST

červen 2023

Záznam o účinnosti

Označení správního orgánu,
který územní plán vydal

Zastupitelstvo Obce Čeminy

Datum nabytí účinnosti
Pořizovatel

Městský úřad Nýřany
Pracoviště Plzeň
Odbor územního plánování
Americká 39, Plzeň 304 66

Podpis oprávněné úřední osoby
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby
Funkce oprávněné úřední osoby

ing.Hana Vaníková
referent odboru územního plánování

Otisk úředního razítka

KOMPETENCE :

Objednatel : Obec Čeminy
Čeminy 37
330 33 Město Touškov
IČO : 00573051

Pořizovatel : Městský úřad Nýřany
Odbor územního plánování
Ing.Hana Vaníková
Americká 39
304 66 Plzeň

Zpracovatel : ing. arch. Karel Hanzlík – architektonická kancelář
Autorizovaný architekt ČKA 01 627
Sladkovského 858/56, 326 00 Plzeň

Název : Územní plán Čeminy
Úplné znění po Změně č.4

Datum : Červen 2023

Kolektiv zpracovatelů :

Urbanistické řešení, koordinace ing. arch. Karel Hanzlík
ZPF ing. Doležal

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

A) TEXTOVÁ ČÁST

1. Řešené území
 - 1.1 Vymezení řešeného území
 - 1.2 Vymezení zastavěného území
2. Základní koncepce rozvoje obce
 - 2.1 Cíle rozvoje obce
 - 2.2 Kapacitní údaje navrhovaného rozvoje
3. Urbanistické řešení
 - 3.1 Celková urbanistická koncepce
 - 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
 - 3.3 Sídelní zeleň
4. Řešení veřejné infrastruktury
 - 4.1 Dopravní infrastruktura
 - 4.1.1 Automobilová doprava
 - 4.1.2 Hromadná doprava
 - 4.1.3 Pěší doprava
 - 4.1.4 Cyklistická doprava
 - 4.2 Technická infrastruktura
 - 4.2.1 Zásobování vodou
 - 4.2.2 Odkanalizování
 - 4.2.3 Zásobování plynem
 - 4.2.4 Zásobování elektrickou energií
 - 4.2.5 Zásobování teplem
 - 4.2.6 Telekomunikace
 - 4.3 Odpadové hospodářství
 - 4.4 Občanská vybavenost
 - 4.5 Veřejná prostranství
5. Koncepce uspořádání krajiny
 - 5.1 ÚSES
 - 5.2 Plochy pro protierozní opatření
6. Základní podmínky využití ploch
 - 6.1 Přehled navržených typů ploch s rozdílným způsobem využití
 - 6.2 Funkční regulativy
 - 6.3 Prostorové regulativy
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany státu, plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit
 - 7.1 Veřejně prospěšné stavby (podle zák. 183/2006 Sb., §170, odst 1, písm. a)
Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury
 - 7.2 Veřejně prospěšná opatření (podle zák. 183/2006 Sb., §170, odst. 1, písm. b)
ÚSES
 - 7.3 Stavby a opatření k zajišťování bezpečnosti státu (podle zák. 183/2006 Sb. §170, odst.1, písm. c)

- 7.4 Asanace území (podle zák. 183/2006 Sb., §170, odst. 1, písm. d)
- 8. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
 - 8.1 Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení (zák. 183/2006 Sb., §2, odst.1, písm. k a písm. l)
 - 8.2 Veřejná prostranství
 - 8.3 Veřejně prospěšné opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví (zák. 128/2000 Sb., o obcích, §34)
- 9. Plochy a koridory územních rezerv a stanovení jejich využití a podmínky pro jeho prověření
- 10. Plochy a koridory, ve kterých je prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování
- 11. Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití
- 12. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt
- 13. Údaje o počtu listů textu územního plánu a počtu výkresů grafické části

B) GRAFICKÁ ČÁST

- B.1 Výkres základního členění
- B.2 Hlavní výkres
- B.3 Technická infrastruktura
- B.4 Veřejně prospěšné stavby
- B.5 Koordinační výkres
- B.6 Zábor ZPF
- B.7 Širší vztahy

1. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno katastrálním územím Čeminy.
Sousední katastrální území jsou k.ú. Líšřany, k.ú. Nevřeň, k.ú. Kůští, k.ú. Dolní Vlkyš,
k.ú. Město Touškov.

Zastavěné území je tvořeno zástavbou obce Čeminy a zástavbou osady Komberk.
Je zakresleno ve výkresu základního členění a v hlavním výkresu.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

2.1 Cíle rozvoje obce

Územní plán Čeminy má sloužit zejména pro :

- efektivní nakládání s veřejnými investicemi
- koordinaci záměrů jednotlivých investorů v území
- sladění zájmů investorů v území s potřebami a zájmy obce
- definici požadavků obce vůči státu

Hlavními cíly pro rozvoj obce jsou :

Stabilizace trvale bydlících obyvatel a možný přírůstek obyvatel rozvojem ploch pro bydlení.
Zajištění souladu všech civilizačních, kulturních, přírodních hodnot v řešeném území
s ohledem na životní prostředí a trvale udržitelný rozvoj.
Řešením chybějící technické infrastruktury zlepšit podmínky pro rozvoj území a zároveň
snížit negativní dopady na životní prostředí.

2.2 Kapacitní údaje rozvoje obce

Územní plán svými navrhovanými lokalitami pro rozvoj bydlení vytváří předpoklady pro růst
počtu obyvatel v Čeminech a Komberku.
Pro propočtení cílového počtu bylo použito průměrné hodnoty 3,5 osoby na 1 rodinný dům.

	Stávající stav Počet obyvatel	Navržené lokality RD / počet obyvatel	Celkem Počet obyvatel
Čeminy, Komberk	253	56 / 196	449

3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

3.1 Urbanistická koncepce

Navrhovaná zástavba

Bydlení

Vzhledem k hustotě stávající zástavby v zastavěném území obce jsou navrženy pro rozvoj území nové lokality, z nichž větší část je lépe orientovaných jižních svazích na severním okraji obce Čeminy.

Pro bydlení je zástavba v obci rozdělena do dvou forem :

Bydlení čisté – izolované rodinné domy venkovského typu

Bydlení venkovské – izolované rodinné domy venkovského typu se zahradami a doplňujícími samostatnými objekty pro chov drobného domácího zvířectva

Komunikace

Základní páteř komunikací je v území ponechána. Na průtahu silnice II.třídy II/180 jsou navrženy dílčí úpravy v obci (zřízení jednostranného chodníku v severní části).

Pro obsluhu nově navrhovaných lokalit v severní části obce je navržena nová průsečná křižovatka na komunikaci II/180.

V území je vyznačena rezerva koridoru pro řešení obchvatu Čemin převzatá z dokumentace ÚP VÚC Plzeňské aglomerace.

Nově navržené lokality pro bydlení budou dopravně obslouženy buď ze stávajících místních komunikací nebo z nově navržených zklidněných komunikací s odpovídající technickou infrastrukturou.

Zemědělství

V řešeném území fungují dva zemědělské areály soukromých vlastníků v Čeminech (zámek) a v Kumberku (velkostatek). Areál v Čeminech nevyžaduje další rozvojové plochy. Historická část areálu je zapsaná v seznamu nemovitých kulturních památek.

Pro areál v Kumberku je navrženo možné rozšíření pro provozní plochy i pro plochy bydlení.

Výroba a služby

V území se nenacházejí plochy průmyslové výroby a nejsou navrženy ani nové plochy pro rozvoj.

Drobnou řemeslnou výrobu a služby je možné rozvíjet podle její náročnosti na životní prostředí :

-nerušící činnosti s malými nároky na dopravu lze provozovat v rodinných domech při řešení dopravy v klidu na vlastním pozemku

- pro řešení většího rozsahu je navržena nová rozvojová plocha

Stávající zástavba

Obec leží v údolní poloze po obou stranách Čemínského potoka, který protéká obcí ve směru západ-východ. Severní i jižní část obce se svažují směrem k potoku. V centru obce na pravém břehu se rozkládá areál zámečku s parkem, na levém břehu je náves s kaplí a od ní paprskovitě vedou místní komunikace.

Obec uprostřed ve směru sever-jih protíná komunikace II.třídy Město Touškov – Nová Hospoda v jižní části s odbočkou silnice III.třídy III/18061 na Kumberk. Komunikace je zatížena poměrně kapacitní tranzitní dopravou.

Obec Čeminy leží v nadmořské výšce 348 – 402 metrů nad mořem, část Kumberk ve výšce 340 – 350 metrů.

Obec se nachází cca 10 km od okraje urbanizovaného území města Plzně, je charakteristická podílem funkcí bydlení venkovského typu (tzn. v původních zemědělských usedlostech a v izolovaných domcích) a zemědělská výroba (původní velkostatek).

Z hlediska památkové péče je v obci evidováno:

Zámek čp. 6 – rejstříkové číslo 36517/4-1167

Objekt je výraznou dominantou celé obce. Jedná se o velkou patrovou budovu. V podélném průčelí obráceném do vsi je vytažen výrazný rivalit s trojúhelníkovým štítem. Objekt je nejpozději ranně barokního založení s výraznou empírovou přestavbou kolem roku 1830. K zámku přiléhá velký hospodářský dvůr s obytnými budovami. Ve dvoře nad zámkem stojí mohutná kamenná sýpka, někdejší pivovar a lihovar. K zámku náleží areál neudržovaného parku táhnoucí se západním směrem.

Socha Sv. Jana Nepomuského – rejstříkové číslo 21287/4-1169

Jedná se o hladký, ve spodní části dvakrát odstupněný hranolový podstavec ukončený profilovanou římsou s vlysem a rosetami. Socha světce je v obvyklém šatě, s biretem na hlavě, přidržující v obou rukou šikmo položený kříž. Kolem hlavy je svatozář.

Kaple – rejstř.číslo 46795/4-1168

Objekt je situovaný v severní části obce při výjezdu vlevo na Novou Hospodu. Má půdorys čtverce, opatřen je taškovou střechou opatřenou na vrcholu dřevěnou hranolovou zvoničkou. Jedná se o barokní památku z 2. pol.18.století.

Mohylník, skupina mohyl – rejstříkové číslo 45821/4-1172

Jedná se o archeologickou památku

Výšinné sídliště a zřícenina hradu Komberk – r.č.25186/4-1171

Je nutné udržet podmínky k ochraně památek, sledovat technický stav objektů, pravidelně udržovat okolí objektů tam, kde to majetkové poměry dovolí. Provádět vhodnou výsadbu v návěsním prostoru.

3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Lokalita je uvedena pořadovým číslem, funkčním využitím a u výstavby RD je uveden odhad počtu rodinných domů.

3.2.1 Zastavitelná území

Lokalita N1	BV/N	bydlení venkovské/návrh	22 RD
Lokalita N2	BV/N	bydlení venkovské/návrh	10 RD
Lokalita N3	ZS.3/N	soukromá zeleň,zahrady/návrh	
Lokalita N4	BV/N	bydlení venkovské/návrh	2 RD
Lokalita N5	BV/N	bydlení venkovské/návrh	7 RD
Lokalita N6	OV/N	tělovýchova,sport/návrh	
Lokalita N7	BC/N	bydlení čisté/návrh	4 RD

Lokalita N8	BV/N	bydlení venkovské/návrh	2RD
Lokalita N9	SO/N	bydlení smíšené/návrh	1 RD
Lokalita N10	ZS.1/N	zeleň veřejná/návrh	
Lokalita N11	TI/N	technická infrastruktura - ČOV/návrh	
Lokalita N12	BV/N	bydlení venkovské/návrh	4 RD
Lokalita N13	ZS.3/N	soukromá zeleň,zahrady/návrh	
Lokalita N14	VZ/N	výroba zemědělská/návrh	
Lokalita N15	BV/N	bydlení venkovské/návrh	1RD
Lokalita N16	BV/N	bydlení venkovské/návrh	1RD
Lokalita N17	BF/N	bydlení farmářské/návrh	1RD
Lokalita N18	VZ/N	výroba zemědělská/návrh	
Lokalita N19	VP/N	plochy vodní	
Lokalita N20	RI	rekreace individuální (stávající)	
Lokalita N21	VZ	výroba zemědělská	
Lokalita N22	VZ	výroba zemědělská	
Lokalita N23	BV/N	bydlení venkovské/návrh	1RD

Charakteristika lokalit :

Lokalita N1 BV/N bydlení venkovské/návrh 22 RD
Lokalita se nachází na severním okraji obce Čeminy. Jedná se o pole (orná půda) na jižním svahu navazující na zastavěnou část obce. Pro dopravní obsluhu a lokality N2 je navržena průsečná křižovatka na stávajícím průtahu komunikace II/180. Z této křižovatky budou napojeny nové obslužné komunikace obou lokalit. Vnitřní zklidněná komunikace bude propojena se stávající komunikací pěším průchodem v jižní části lokality. V tomto průchodu budou uloženy základní inženýrské sítě, tj. vodovod a kanalizace. V lokalitě N1 je podle odhadu možno umístit maximálně 22 izolovaných rodinných domů.

Lokalita N2 BV/N bydlení venkovské/návrh 10 RD
Lokalita N2 se nachází na východní straně průtahu silnice II/180. Jedná se o pole (orná půda) na jihovýchodním svahu navazující na zastavěnou část obce. Dopravní obsluha je zajištěna novou zklidněnou komunikací z nově navržené průsečné křižovatky. Podél silnice II/180 bude navržen jednostranný chodník. Vnitřní zklidněná komunikace bude propojena se stávající komunikací pěším průchodem v jižní části lokality. V tomto průchodu budou uloženy základní inženýrské sítě, tj. vodovod a kanalizace. Pro lokalitu N2 a N1 je na severním okraji N2 navržena nová trafostanice. V lokalitě N2 je podle odhadu možno umístit maximálně 10 izolovaných rodinných domů.

Lokalita N3 ZS.3/Nsoukromá zeleň,zahrady/návrh
Lokalita N3 se nachází na severní straně obce. Jedná se o pole (orná půda) v soukromém vlastnictví, která fungují jako plochy soukromé zeleně.

Lokalita N4 BV/N bydlení venkovské/návrh 2 RD
Lokalita se nachází na severovýchodním okraji obce Čeminy. Jedná se o pole (orná půda). Dopravní obsluha je možná ze stávající slepé místní komunikace. V lokalitě N2 je možno umístit maximálně 2 izolované rodinné domy.

Lokalita N5 BV/N bydlení venkovské/návrh 7 RD
Lokalita se nachází na východním okraji obce Čeminy podél stávající místní komunikace. Jedná se o cca polovinu zahrádkářské kolonie se zástavbou zahradních chatků. V lokalitě N5 je možno umístit maximálně 7 izolovaných rodinných domů. Dopravní obsluha bude vedena ze stávající místní komunikace, technická infrastruktura bude uložena v této komunikaci, zásobování elektrickou energií bude z nově navržené trafostanice na východním okraji obce. V rámci protipovodňových opatření je nutno na východní straně lokality N5 za hranicí poslední parcely řešit úpravu trasy vodoteče a vyústění do Čeminského potoka.

Lokalita N6 OV/N tělovýchova,sport/návrh
Lokalita N6 se nachází v centru obce za objektem prodejny. Jedná se o jediné rovinné plochy v obci využívané jako sportovní hřiště.

Lokalita N7 BC/N bydlení čisté/návrh 4 RD
Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji obce Čeminy v prodloužení stávající místní komunikace. Jedná se o pole (orná půda) ze dvou stran obklopené stávající zástavbou. Dopravní obsluha je navržena z prodloužení stávající místní komunikace (jako zklidněná komunikace).V lokalitě N7 je možno umístit maximálně 4 izolované rodinné domy.

Lokalita N8 BV/N bydlení venkovské/návrh 4 2 RD
Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji obce Čeminy pod stávající silnicí III.třídy do Komberku. Jedná se o pole (orná půda) ze dvou stran obklopené stávající zástavbou. Dopravní napojení je možné ze stávající komunikace. V lokalitě N8 je možno umístit maximálně 4 2 izolované rodinné domy.

Lokalita N9 SO/N bydlení smíšené/návrh 1 RD
Lokalita N9 situovaná na jižním okraji obce při komunikaci II/180 zjišťuje možnost rozšíření malé podnikatelské aktivity spojené s vlastním bydlením. Část navrhované lokality je vedena jako orná půda, část jsou ostatní plochy funkčně využité. Předpokládá se možnost umístění jednoho až dvou subjektů.

Lokalita N10 ZS.1/Nzeleň veřejná/návrh
Lokalita N9 zaujímá polohu v centru obce za stávající kaplí. Jedná se o stabilizaci ploch s vysokou zelení pro plochy veřejné zeleně, které jsou vedeny jako ostatní plochy.

Lokalita N11 TI/N technická infrastruktura - ČOV/návrh
Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji obce Čeminy na levém břehu Čeminského potoka. Jedná se plochy orné půdy spádově ve vhodné poloze pro umístění čistírny odpadních vod. K lokalitě je navrženo prodloužení stávající místní komunikace jako účelovou komunikaci pro obsluhu ČOV. Přívod elektrické energie bude zajištěn z nově navržené trafostanice na východní straně obce.

Lokalita N12 BV/N bydlení venkovské/návrh 4 RD
Lokalita N12 se nachází v osadě Komberk západně od stávající zástavby. Jedná se o plochy trvalých travních porostů oddělených od plochy údolní nivy otevřeným vodním

kanálem lemovaným vysokou zelení. Dopravní obsluha je možná po rekonstrukci stávající místní komunikace. Vzhledem k blízkosti záplavového území je nutno přízemí objektů zakládat ve výši 1,5m nad přilehlý terén.

Lokalita N13 ZS.3/Nsoukromá zeleň,zahrady/návrh

Lokalita N13 se nachází před hlavním statkovým objektem osady Komberk při Čeminském potoce. Jedná se o ostatní plochy udržované a využívané jako relaxační soukromé zelené plochy.

Lokalita N14 VZ/N výroba zemědělská/návrh

Lokalita N13 se nachází za hlavním statkovým objektem osady Komberk. Jedná se o plochy orné půdy, které mají sloužit pro další rozvoj zemědělské výroby.

Lokalita N15

Změnou územního plánu č.1 dochází ke změně funkčního využití - části návrhové lokality N3 - ZS/N - zeleň soukromá na funkční využití BV - bydlení venkovské.

Změnou územního plánu č.1 dochází ke změně části území funkčního využití louky a pastviny/trvale zatravněné plochy PP na BV - bydlení venkovské.

Lokalita N16

Změnou územního plánu č.1 dochází ke změně funkčního využití orná půda PO na BV - bydlení venkovské.

Lokalita N17

Změnou územního plánu č.3 dochází ke změně funkčního využití - na pozemku 894/10 a 894/3 s původním funkčním využitím orná půda je navržena funkce bydlení farmářské - BF.

Lokalita N18

Změnou územního plánu č.3 dochází ke změně funkčního využití - na pozemku 889/2 s původním funkčním využitím orná půda je navržena funkce zemědělská výroba -VZ.

Lokalita N19

Změnou územního plánu č.3 dochází ke změně funkčního využití - na pozemcích 894/7, 894/8, 894/9 s původním funkčním využitím orná půda je navržena funkce plochy vodní - VP.

Lokalita N8 (Z4.5) BV/N bydlení venkovské/návrh 2 RD

Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji obce Čeminy pod stávající silnicí III.třídy do Komberku. Jedná se o pole (orná půda) ze dvou stran obklopené stávající zástavbou. Dopravní napojení je možné ze stávající komunikace. V lokalitě N8 je možno umístit maximálně 2 izolované rodinné domy.

Lokalita N20 (Z4.1) RI/N rekreace individuální

Jedná se o změnu funkčního využití pozemku 902/30 z Plochy lesní na Rekreaci individuální. V době zpracování územního plánu tento pozemek neexistoval v KN a byl součástí sousedního pozemku – plochy lesa. Po úpravě katastru byl vyčleněn jako **ostatní plocha** a přináleží k pozemkům s funkčním využitím Rekreace Individuální RI.

Lokalita N21 (Z4.2) VZ/N výroba zemědělská

Jedná se o změnu funkčního využití pozemků uvedených v katastru nemovitostí jako orná půda, historicky zastavěných betonovými silážními jámami (viz kolaudační rozhodnutí

vydané odborem výstavby ONV Plzeň-sever 26.6.1986) . Změna znamená převedení ploch do funkčního využití Výroba zemědělská VZ.

Lokalita N22 (Z4.3) VZ/N výroba zemědělská

Pozemky vymezené pro změnu Z.4.3 jsou v KN vedeny jako ostatní plochy, které přímo navazují na stávající plochy zemědělské výroby. Změnou dojde k rozšíření ploch Výroby Zemědělské VZ.

Lokalita N23 (Z4.4) BV/N bydlení venkovské

Jedná se o změnu parcel s kulturou orná půda těsně za hranicí zastavěného území v návaznosti na rozvojovou lokalitu N8, vymezenou územním plánem. Změna je pro funkční využití Bydlení venkovské BV, s možností výstavby jednoho RD.

3.2.2 Plochy přestaveb

Lokalita P1 SO/N bydlení smíšené/návrh

Lokalita P1 se nachází na jižním okraji obce. Jedná se o nevyužívaný objekt původní školy s přílehlým pozemkem (zahrada) v zastavěné části obce. Dopravní obsluha je vedena ze stávající komunikace.

Lokalita P2

Lokalita P2 se nachází v centrální části obce. Jedná se o pozemek v zastavěném území původně určený pro lehkou výrobu a služby. Po Změně č.2 se stal územím pro bydlení.

3.3 Systém sídelní zeleně

Do centra obce proniká z nezastavěného území výrazná hmota zeleně zámeckého parku, který je zapsán v seznamu nemovitých kulturních památek. Dále pak pokračuje údolní nivou Čeminského potoka. Stávající vzrostlá zeleň v zastavěném území bude při nových úpravách maximálně chráněna. Do návrhových ploch je zařazena lokalita N10 (za stávající kaplí) jako veřejná zeleň.

Při návrhu nových veřejných ploch, zejména nových komunikací, je nutné řešit výsadbu vysoké zeleně v uličních profilech.

4. ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1 Dopravní infrastruktura

4.1.1 Automobilová doprava

Při řešení komunikační sítě v území byla ponechána stávající základní komunikační páteř, tzn. silnice II. třídy II/180 (Město Touškov – Nová Hospoda) s odbočkou silnice III. třídy III/180 61 (Čeminy – Malešice) na Komberk a III/180 62 na Kůští.

Z územního plánu velkého územního celku Plzeňské aglomerace byla v návrhu ÚP Čeminy ponechán v rezervě koridor východního obchvatu obce.

Řešení dopravní části představuje především odstranění a nápravu některých závad a návrh nových komunikací určených pro rozvojové plochy bydlení.

Řešení jednotlivých problémů :

Průsečná křižovatka na silnici II/180

Pro obsluhu nově navrhovaných lokalit v severní části obce je navržena nová průsečná křižovatka na komunikaci II/180. Napojení místních komunikací na silnici II/180 je kolmé a bude splňovat podmínky ČSN 73 6102. Napojované komunikace jsou místní, obslužné, f.tř. C s možností přímé obsluhy všech staveb v území. Technické řešení bude předmětem jednotlivých stupňů projektové dokumentace .

Celková úprava stávajících místních komunikací

Zde se jedná o místní lokální úpravy technického rázu (odvodnění, opravy povrchů, vylepšení stávajících křižovatek a napojení).

Do lokality N7 je protažena místní komunikace zakončená obratištěm, f. tř. D1 – obytná zóna, která bude sloužit k dopravní obsluze 4 nových RD začleněných do stávající zástavby.

Úprava komunikace k lokalitě N12 v Kumberku (stávající polní cesta)
Stávající cesta bude ponechána v současném směrovém a výškovém řešení. Úpravy budou spočívat v novém povrchu ve stávajícím šířkovém uspořádání s ohledem na dostavbu 4 RD v lokalitě N 12.

Návrh účelové komunikace k lokalitě N11 – čistírně odpadních vod
Účelová komunikace bude sloužit k obsluze ČOV. Navržena bude jako obousměrná jednopruhová komunikace bez výhybny s obratištěm na konci komunikace.
Výhybna není nutné s ohledem na délku komunikace, která je 150m.

Doprava v klidu

Plochy pro dopravu v klidu pro nově vzniklé provozy a aktivity budou řešeny v odpovídajícím počtu na pozemcích určených pro rozvoj. Při podrobném řešení úprav návsi před kaplí je nutno řešit i plochy pro dopravu v klidu. Parkování u obecního úřadu lze řešit na přilehlých plochách. Na zklidněných komunikacích bude vymezeny plochy pro odstavování vozidel.

4.1.2 Hromadná doprava

V řešeném území je obsluha zajištěna hromadnou autobusovou dopravou provozovanou ČSAD Plzeň. Jedná se o cca 20 linek denně na zastávky v Čeminech a Kumberku.
V podrobném řešení zastávek MHD je nutná úprava přístřešků zastávek.

4.1.3 Pěší doprava

Problémy pěší dopravy v obci je nutno řešit průběžně souběžně se zkvalitňováním tras automobilové dopravy. Při rekonstrukci dalších komunikací je nutno řešit dostatečné prostory pro pohyb pěších a pro vytvoření míst bezpečného přecházení. V jižní a centrální části obce podél průtahu silnice II.třídy jsou provedeny rekonstrukce a doplnění chodníků a výstavba pěší lávky přes Čeminský potok.

Řešení jednotlivých problémů :

Doplnění jednostranného chodníku podél průtahu II/180 v severní části obce
Chodník bude směrovým a výškovým uspořádáním odpovídat trase silnice II/180.
Navržena bude pěší komunikace f.ř. D2, dvoupruhová s bezpečnostním odstupem od jízdnic pruhů na II/180 dle ČSN 73 6110.

Návrh pěšího propojení v jižní části lokality N1

Z jižní části zklidněné komunikace bude pěší komunikace f.ř. D2 propojena na stávající m. komunikaci. Navržena bude jako 2 pruhová s případným možným rozšířením o přidružené pruhy umístění VO a zeleně.

Návrh pěšího propojení v jižní části lokality N2

Z jižní části zklidněné komunikace bude pěší komunikace f.ř. D2 propojena na stávající průtah silnice II/180. Navržena bude jako 2 pruhová s případným možným rozšířením o přidružené pruhy umístění VO a zeleně.

4.1.4 Cyklistická doprava

Podle Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nevede řešeným územím žádná významná cyklotrasa.

Pro potřeby běžné cykloturistiky lze předpokládat možnost budoucího napojení na některý systém turistických a cykloturistických okruhů ve stabilizovaném systému účelových komunikací v krajině.

Při podrobném řešení úprav veřejných prostranství je nutno pamatovat na možnost odstavování jízdních kol na bezpečných uzamykatelných stojanech.

4.2 Technická infrastruktura

4.2.1 Zásobování vodou

Stávající stav:

Obec Čemíny:

V obci není vybudován veřejný vodovod. Obyvatelé obce jsou zásobováni vodou z domovních studní která většinou nevyhovuje co do kvality Směrnici MZ 252 z roku 2004zvýšeným obsahem dusičnanů a bakteriálním znečištěním.. Množství vody v těchto lokálních zdrojích často, zvláště pak v sušším období nepostačuje pokrýt požadovanou potřebu. V obci se nachází jedna obecní studna.

K zásobení požární vodou slouží rybník v obci.

Osada Komberk:

Obyvatelé osady jsou závislí na lokálních zdrojích vody na které jsou napojeni.

Návrh zásobení vodou:

S ohledem na výše uvedené problémy se zásobováním obyvatel vodou bude v obci vybudován veřejný vodovod napojený na stávající vodovodní systém, který je prozatím ukončen v obci Kůstí. Jedná se o vodovod, který je napojen na vodovodní systém města Plzně a voda je do něj dodávána z vodojemu Sylván. Jeho provozovatelem je Vodárna Plzeň a.s.

Z obce Kůstí bude přiváděcí vodovodní řad pro obec Čemíny veden podél st. silnice do Komberku a dále k obci Čemíny. Výhledově je možno stávající i novou zástavbu v osadě zásobovat pitnou vodou vodovodním řadem napojeným na přiváděcí řad přes redukční šachtu na snížení tlaku vody. Ten bude osazen i na konci přiváděcího řadu u obce Čemíny.

Rozvod pitné a požární vody v obci budou řešit zásobovací vodovodní řady napojené na přiváděcí řad za redukční šachtou. Jejich trasování bude po veřejných pozemcích aby byl umožněn přístup k vodovodnímu potrubí v případě jeho poruchy.

V obci bude navržena okruhová i větevná vodovodní síť, jednotlivé řady bude možno uzavřít sekčními šoupaty. Na potrubí budou osazeny podzemní a nadzemní hydranty pro případnou požární potřebu. Ty budou zároveň sloužit pro odzdušnění nebo odkalení vodovodního potrubí.

(Výpočet množství splaškových vod je spočítán dle ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky a přílohy č.12 k vyhlášce č.428/2001Sb-Směrná čísla potřeby vody).

Dle zastavovacího plánu je v obci Čemíny počítáno s výstavbou 49 rodinných domů a v osadě Komberk s výstavbou 4 RD. Na jeden RD je počítáno se 3,5 obyv.

Hydrotechnické výpočty :

Potřeba pitné vody:

Specifická potřeba vody:

V RD s WC, koupelnou s průtokovým ohřivačem nebo el. bojlerem: 126 l/den/obyv

Současný stav:

Celkový počet připojených obyvatel v obci k 31.12.2007: 253 obyvatel

Průměrné denní potřeba vody:

$$Q_d = 253 \cdot 126 = 31\,878 \text{ l/den} = 0,369 \text{ l/s}$$

Maxim.denní potřeba vody:

$$Q_m = Q_d \cdot k_d = 31\,878 \cdot 1,5 = 47\,817 \text{ l/den} = 0,55 \text{ l/s}$$

Maxim.hodinová potřeba vody:

$$Q_h = Q_m : 24 \cdot k_h = 47\,817 : 24 \cdot 1,8 = 3\,586 \text{ l/hod} = 1,00 \text{ l/s}$$

Výhledový stav:

Celkový počet připojených obyvatel ve výhledu: $253 + (53 \cdot 3,5) = 438$ obyv.

Průměrné denní potřeba vody:

$$Q_d = 438 \cdot 126 = 55\,188 \text{ l/den} = 0,64 \text{ l/s}$$

Maxim.denní potřeba vody:

$$Q_m = Q_d \cdot k_d = 55\,188 \cdot 1,5 = 82\,782 \text{ l/hod} = 0,96 \text{ l/s}$$

Maxim.hodinová potřeba vody:

$$Q_h = Q_m : 24 \cdot k_h = 82\,782 : 24 \cdot 1,8 = 6\,209 \text{ l/hod} = 1,72 \text{ l/s}$$

Potřeba požární vody je dle ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb-Zásobování požární vodou vyčíslena v závislosti na druhu zastavění. Pro rodinné domy do zastavěné plochy do 200 m² a nevýrobní objekty (kromě skladů) do plochy 120 m² je množství požární vody 4 l/sec.

Podmínka pro zásobování pitnou vodou

Po realizaci veřejného vodovodu je územním plánem stanovena povinnost napojení novostavby v zastavěném území a rozvojových plochách na veřejnou vodovodní síť.

4.2.2 Odkanalizování

Stávající stav:

Obec Čemíny:

V obci není vybudována dešťová ani splašková stoková síť. Dešťové vody jsou odváděny ze zpevněných ploch systémem příkopů, struh a propustků do vodního toku Čemínský potok, který obec rozděluje v nejnižším místě na jižní a severní část.

Splaškové odpadní vody jsou zachycovány většinou ve 128 bezodtokových jímkách odkud se vyváží na 3 km vzdálenou čistírnu do Města Touškova. V obci je vybudováno 6 domovních čistíren s odtokem vyčištěných vod do výše uvedeného potoka.

V současné době je v obci 253 trvale přihlášených obyvatel a 35 obyvatel s omezenou dobou pobytu.

Osada Komberk:

Dešťové vody ze zpevněných ploch jsou vyústěny vesměs na povrch terénu po které odtékají směrem k vodnímu toku Čemínský potok.

Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách nebo v biologických septicích s přepadem do potoka.

Návrh odkanalizování:

Obec Čemíny:

V obci bude vybudována splašková stoková síť zakončená ČOV. Dešťové vody z dané zástavby se budou odvádět stejným způsobem jako v současnosti.

Ze severní části obce budou splaškové odpadní vody na čistírnu svedeny samospádem, z jižní části obce, s ohledem na konfiguraci terénu a polohu Čemínského potoka se budou odpadní vody přečerpávat. V obci bude vybudována ještě druhá čerpací stanice, která bude přečerpávat odpadní vody ze západní části obce do výše položené stoky.

V návrhu ÚP je navrženo v obci vybudování nových 49 RD a to hlavně v severní části. Výhledová výstavba splaškové kanalizace bude realizována v rámci komplexní výstavby inženýrských sítí v těchto lokalitách a bude napojena na navrženou stokovou síť.

Potrubí navržené stokové sítě bude uloženo ve veřejných pozemcích aby byl umožněn přístup ke vstupním šachtám.

Profil splaškové stokové sítě bude jednotný v celé její délce a bude DN 250 mm. Na vertikálních a horizontálních lomech potrubí budou navrženy vstupní kanalizační šachty DN 1000 mm.

ČOV bude navržena ve východní části obce tak aby bylo splněno její ochranné pásmo od stávající zástavby které je 100 m.

Bude navržena mechanicko biologická čistírna s aktivací pro 300 obyvatel s možností jejího rozšíření. Na čistírnu se budou přivážet odpadní vody z osady Kumberk.

8Horní hrana čistírenských objektů bude umístěna nad hladinu Q 100 leté vody Čemínského potoka. Do něho budou vypouštěny vyčištěné odpadní vody z čistírny.

Osada Kumberk:

Odkanalizování stávající a nové budoucí zástavby bude i nadále do bezodtokových jímek s odvozem na čistírnu do Čemín.

Hydrotechnické výpočty :

(Výpočet množství splaškových vod je spočítán dle ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky a přílohy č.12 k vyhlášce č.428/2001Sb-Směrná čísla potřeby vody).

Dle zastavovacího plánu je v obci Čemíny počítáno s výstavbou 49 rodinných domů a v osadě Kumberk s výstavbou 4 RD. Na jeden RD je počítáno se 3,5 obyv.

Množství splaškových vod:

Specifická potřeba vody:

V RD s WC, koupelnou s průtokovým ohříváčem nebo el. bojlerem: 126 l/den/obyv

Současný stav:

Celkový počet připojených obyvatel v obci k 31.12.2007: 253 obyvatel

Průměrné denní množství splaškových vod:

$$Q_d = 253 \cdot 126 = 31\,878 \text{ l/den} = 0,369 \text{ l/s}$$

Maxim. množství splaškových vod:

$$Q_m = Q_d : 24 \cdot k_d = 31\,878 : 24 \cdot 4,75 = 6\,309 \text{ l/hod} = 1,75 \text{ l/s}$$

Výhledový stav:

Celkový počet připojených obyvatel ve výhledu: $253 + (53 \cdot 3,5) = 438$ obyv.

Průměrné denní množství splaškových vod:

$$Q_d = 428 \cdot 126 = 55\,188 \text{ l/den} = 0,64 \text{ l/s}$$

Maxim. množství splaškových vod:

$$Q_m = Q_d : 24 \cdot k_d = 55\,188 : 24 \cdot 3,07 = 7\,059 \text{ l/hod} = 1,96 \text{ l/s}$$

Roční bilance současnosti:

$$Q_d = 365d \cdot 31\,878 \text{ l/den} = 11\,635 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Roční bilance ve výhledu:

$$Q_d = 365d \cdot 55\,188 \text{ l/den} = 20\,144 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Znečištění odpadních vod v současnosti:

$$\text{BSK5: } 253 \cdot 60 \text{ g/obyt.den} = 15\,180 \text{ g/d} = 5\,541 \text{ kg/rok}$$

$$\text{NL: } 253 \cdot 55 \text{ g/obyt.den} = 12\,925 \text{ g/d} = 4\,718 \text{ kg/rok}$$

$$\text{CHSK: } 253 \cdot 120 \text{ g/obyt.den} = 28\,200 \text{ g/d} = 10\,293 \text{ kg/rok}$$

Znečištění odpadních vod ve výhledu:

$$\text{BSK5: } 438 \cdot 60 \text{ g/obyt.den} = 26\,280 \text{ g/d} = 9\,592 \text{ kg/rok}$$

$$\text{NL: } 438 \cdot 55 \text{ g/obyt.den} = 24\,090 \text{ g/d} = 8\,793 \text{ kg/rok}$$

$$\text{CHSK: } 438 \cdot 120 \text{ g/obyt.den} = 52\,560 \text{ g/d} = 19\,184 \text{ kg/rok}$$

4.2.3 Protipovodňová opatření

Stávající stav:

V území severovýchodně od obce se nachází bezejmenný vodní tok (P1) jehož vodnatost během roku je závislá na srážkách. Ten se cca 500 m nad obcí rozděluje ve dvě koryta přičemž převážná část potoční vody je odváděna příkopem ke stávajícímu novému rybníčku vybudovanému na soukromém pozemku. Přepad z něj je potrubím profilu DN300 mm které je vedeno přes soukromé pozemky a napojeno do stávajícího otevřeného příkopu který je veden podél místní komunikace směrem ke stávajícímu propustku.

Druhý příkop vodního toku je v místě rozdělení převážně suchý. Nad obcí jsou do něj vyústěny stávající drenáže. Vodní tok v jeho dolní části je veden přes soukromé pozemky k výše uvedenému propustku pod místní komunikací. Jeho propustnost je nedostatečná což způsobuje, při průtoku velkých vod, vzduší potoční vody a její rozlití po okolních pozemcích.

Stávající koryto pod propustkem, které je vedeno také po soukromém pozemku, nemá průtočný profil takový aby převedl velké vody.

Vodní tok je levostranným přítokem Čemínského potoka. Dle údajů ČHMÚ pobočky Plzeň má následující n-leté průtoky: $Q_1=1,03 \text{ m}^3/\text{s}$, $Q_2=1,67$, $Q_5=2,78$, $Q_{10}=3,81$, $Q_{20}=5,03$, $Q_{50}=6,91$ a $Q_{100}=8,57 \text{ m}^3/\text{s}$.

Úpravy na vodním toku P1:

Aby nedocházelo k ohrožení soukromého majetku v obci bude nutno provést na vodním toce úpravy které lze rozdělit na dvě části.

Nejprve bude nutno vybudovat na vodním toku ve vzdálenosti cca 500 m nad obcí, kde vodní tok vytéká ze sevřeného údolí rozdělovací objekt (součást veřejně prospěšného opatření VPV-01), který zajistí přítok m-denních průtoků do vodního toku který ústí do

zmiňovaného rybníčku a n- letých vod do druhého vodního toku. Tímto opatřením nebude docházet k odtoku povrchových vod po terénu, přes stávající polní cestu.

Je nutno zajistit dostatečný průtočný profil vodního toku přes všechny pozemky (součást veřejně prospěšného opatření VPV-01)

V obci je nutno pod místní komunikací vybudovat nový mostní objekt, který převede průtok Q_{100} leté vody. Vtok do mostního otvoru bude usměrněn upraveným korytem. (součást veřejně prospěšné stavby VD-01)

Pod mostním objektem bude provedena úprava potoka až do vyústění do Čemínského potoka.

4.2.4 Zásobování plynem

Současný stav

V současné době není v obci zemní plyn odebírán, nejbližší zdroj zemního plynu se nachází u obce Město Touškov.

Řešené území nemá centrální zdroj tepla. Potřeby tepla jsou pokryty převážně na bázi spalování tuhých paliv. Rodinná zástavba je vytápěna lokálně, převážně hnědým uhlím.

Přehled o počtu obyvatel a bytovém fondu

V obci žije cca 253 obyvatel.

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel RD a b.j.

	stav	návrh
Počet obyvatel	253	439
Počet RD	72	125

Navržené řešení

Obec Čemíny bude napojena na STL plynovod poblíž VTL regulační stanice plynu v Městě Touškově. Odtud bude STL plynovodní přivaděč veden v poli a dále podél silnice II/180 do obce Čemíny. Z tohoto páteřního řadu budou provedeny v obci odbočky a STL plynovody budou vedeny po obci ke spotřebitelům. Rovněž bude STL plynovod veden do lokality Komerck.

Zemní plyn bude rozváděn středotlakým rozvodem v tlakové hladině 0,4 MPa v potrubí z LPE. Každé odběrní místo musí být opatřeno středotlakým regulátorem tlaku plynu a měřením odebraného množství. K výstavbě rozvodných zařízení bude použito trubek z LPE.

Ochranná pásma:

Ochranné pásmo STL plynovodu v zastavěném území je 1m na každou stranu trasy. Ochranné pásmo STL plynovodu mimo zastavěné území je 4m na každou stranu trasy. Ochranné pásmo VTL plynovodu mimo zastavěné území je 4m na každou stranu trasy. Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu mimo zastavěné území je stanoveno podle dimenzí potrubí – do DN100 = 15m na každou stranu trasy, do DN250 = 25m.

Výpočet a stanovení bilancí spotřeb plynu

Komplexní plynifikace obce předpokládá, že plyn bude odebrán v kategoriích :

maloodběr s ročním odečtem do 60 000 m³/ rok

Hodinová a roční spotřeba těchto odběratelů byla určena na základě stávajících spotřeb převážně pevných paliv - dle provedeného průzkumu. Maloodběrateli budou : Hostinec, prodejny, zámek, obecní úřad, objekty živnostenského podnikání, panský dvůr Komberk atd.

V kategorii obyvatelstva výpočet hodinových spotřeb zemního plynu vychází z počtu stávajících i výhledových RD. Dále ze jmenovitých hod. příkonů jednotlivých spotřebičů užívaných v domácnostech. Roční spotřeby vychází z ročních specifických potřeb zemního plynu pro daný účel spotřeby.

Průměrné jmenovité příkony spotřebičů

účel spotřeby	hod. příkon m ³ /h
vaření	1,2
TUV	2,2
otop RD	2,8

Specifické roční spotřeby zemního plynu

účel spotřeby	m ³ / rok
vaření	180
TUV	500
otop RD	3 000

Stávající zástavba RD : 72

80% plynofikací pro účely otopu RD

80% plynofikací pro účely přípravy TUV

80% plynofikací pro účely vaření

Nově navrhovaná zástavba RD : 53

100% plynofikací

Stanovení roční spotřeby plynu

Obyvatelstvo celkem			$Q_r = q_r \times n$
vaření	180 x 111 =		19 980 m ³ / rok
příprava TUV	500 x 111 =		55 500 m ³ / rok
otop	3 000 x 111 =		333 000 m ³ / rok
<hr/>			
celkem			408 480 m ³ / rok

Stanovení hodinové spotřeby plynu

$$Q_h = q_n \times k_{1,2,3} \times n$$

Obyvatelstvo celkem

vaření	1,2 x 0,227 x 111 =	30,2 m ³ / h
příprava TUV	2.2 x 0.227 x 111 =	55,4 m ³ / h
otop	2,8 x 0.65 x 111 =	202,0 m ³ / h
celkem		287,6 m ³ / h

Rekapitulace potřeb

kategorie	počet	m ³ / h	m ³ / rok
Maloodběr	10	110	132 000
Obyvatelstvo	111	288	408 480
celkem		398	540 480

Závěr

Navržená řešení a způsob zásobování obce Čemíny zemním plynem umožní zlepšit ekologickou situaci v oblasti.

4.2.5 Zásobování elektrickou energií

Výchozí předpoklady

Návrh konceptu územního plánu předpokládá využití ploch na okraji intravilánu obce jako rozvojových ploch pro bydlení.

Obec je zásobována z venkovního vedení 22 kV napájecího jednu stožárovou transformační stanici pro bytový a komunální odběr a 1 stanice sloužící pouze pro odběr v zemědělském areálu.

Pro stanovení bilancí bylo použito zadávacích podkladů, vyhodnocení stávající situace, vyhodnocení návrhové situace a technicko-hospodářských ukazatelů materiálu ČEZ Distribuce DSO_ME_0051r02 Rozvoj distribučních sítí a technologických prvků v DSO.

Řešení zásobování

Zařazení nových odběrů bytového charakteru

Dle metodiky DSO_ME_0051r02 s ohledem na nejistý výhled plynofikace jsou rozvojové lokality zařazené do kategorie 4.3.1.3 Města – vilové čtvrti, okrajové obce, resp. 4.3.1.4 venkovské obce (obě mají shodné charakteristiky odběru el. energie).

Hodnoty měrného zatížení pro uvažované stupně elektrizace bytového odběru a typy zástavby:

Uvažována je nízkopodlažní a individuální zástavba, s použitím elektřiny ve stupni C2 tj. vytápění, vaření, ohřev teplé užitkové vody i základní spotřebiče v 60 % případů, zbytek 30 % případů stupeň A (základní spotřebiče, bez TUV), 10% případů B1 tj. A+vaření elektřinou. Průměrný soudobý odebíraný el. výkon je pro jedno odběrné místo uvažován ve výši $P_s=10$ kW z napěťové hladiny 0,4 kV.

Lokalita N1	22 parcel	$P_s=220$ kW
Lokalita N2	10 parcel	$P_s=100$ kW
Lokalita N4	2 parcely	$P_s=20$ kW
Lokalita N5	7 parcel	$P_s=70$ kW
Lokalita N7	4 parcely	$P_s=40$ kW
Lokalita N8	4 parcely	$P_s=40$ kW
Lokalita N9	2 parcely	$P_s=30$ kW
Lokalita N7	4 parcely	$P_s=40$ kW
Lokality N12	4 parcely	$P_s=60$ kW

Zdrojem pro odběry budou transformační stanice 22/0,4 kV se stávajícím nebo novými transformátory 22/0,4 kV do výkonu 630 kVA.

TS1 – beze změny

TS2 - stávající stožárovou stanicí nahradit kioskovou se 2 transformátory

TS3 - vybudovat novou stožárovou trafostanicí vč. využití pro ČOV

TS4 - vybudovat novou stožárovou trafostanicí

TS5 – beze změny

Výkon transformátorů bude upřesňován v dalších stupních dokumentace.

Provedení vedení a rozvodů:

- rozvody 0,4 kV v nových lokalitách budou provedeny zemním kabelovým vedením
- přípojky 22 kV pro nové transformační stanice budou provedeny
 - o venkovním vedením s holými nebo izolovanými vodiči
 - o zemním kabelovým vedením – týká se přípojky pro TS Obec v lokalitě A

Ochranná pásma:

Ochranné pásmo venkovního vedení 22 kV je dáno konstrukční šířkou vedení + 7 m, u izolovaných vodičů 2 m od krajního vodiče, ochranné pásmo kabelu 0,4 kV a 22 kV je 1 m na každou stranu, vše dle zák. 458/2000 (energetický zákon).

4.2.6 Zásobování teplem

Po provedení plynofikace obce budou všechny stávající i rozvojové lokality v obslužných komunikacích vybaveny STL rozvody a kapacitními rozvody elektrické energie. Tím bude dána možnost volby ekologického způsobu vytápění.

Lze zvolit i doplňující systémy kotlů na dřevní hmotu, na peletky, použití solárních systémů a tepelných čerpadel.

4.2.7 Telekomunikace

Stávající rozsah a poloha pevné telefonní sítě je v návrhu respektovaná.

V uličních profilech komunikací v rozvojových lokalitách budou položeny sdělovací kabely pro možnost napojení.
Nadzemní mikrovlnné spoje společností T-Mobile a O2 vedou mimo zastavěné zemí a rozvojové plochy a nebudou tedy dotčeny výstavbou.

4.3 Odpadové hospodářství

Provoz odpadového hospodářství, tzn. způsob svozu odpadků je ponechán.

4.4 Občanská vybavenost

Občanská vybavenost fungující v obci je ponechána ve stávajícím rozsahu a poloze.
Drobnou řemeslnou výrobu a služby je možné dále rozvíjet podle její náročnosti na životní prostředí :

- neruší činnosti s malými nároky na dopravu lze provozovat v rodinných domech při řešení dopravy v klidu na vlastním pozemku
- pro řešení většího rozsahu je navržena nová rozvojová plocha N9 na pozemcích za starou školou v jižní části obce.

4.5 Veřejná prostranství

Pro obec Čeminy se nepředpokládá nutnost vybudovat veřejné prostranství.
V zastavěném území je vyřešena problematika v poloze před prodejnou centru obce, kde proběhla rekonstrukce průtahu silnice II/180 včetně řešení pěších komunikací a přilehlého prostranství.

Do dalších podrobných řešeních je nutno zahrnout :

- prostranství před stávajícím hostincem na návsi
- prostranství za kaplí (návrhová lokalita N10 – veřejná zeleň)
- prostranství související s rozvojovým územím N6 – tělovýchova, sport
- prostranství před hostincem vedle bývalého pivovaru

Při řešení podrobných návrhů rozvojových ploch pro bydlení je nutné v profilu veřejných komunikací počítat s výsadbou vzrostlé zeleně.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1 ÚSES

Na území obce Čemíny a v jeho nejbližším okolí byl územní systém ekologické stability (dále ÚSES) navržen již dříve ve dvou hierarchických úrovních – nadregionální (NR) a lokální resp. místní (M). Starší Generel místního ÚSES pochází již z počátku 90. let minulého století (Panuška 1992). Tato dokumentace je značně zastaralá, propojování skladebných částí do systému ES je v širokém území výrazně nereprezentativní (zcela nelogické propojování mokřadních a mezofilních systémů), místy neodpovídají ani prostorové parametry skladebných částí (malá biocentra, dlouhé biokoridory). Vyšší hierarchie ÚSES (tj. nadregionální a regionální) byla navržena až v rámci Územně technického podkladu NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996), přičemž regionální úroveň se v řešeném území nenachází. Nadregionální systém byl v detailu skladebných částí vymezen až nyní v rámci zpracování

nového ÚPO Čemíny (Hájek, Bílek 2008). Návaznost do sousedních území je proto mírně problematická, protože celý Generel bude nezbytně revidovat. Projektant KPÚ na k.ú. Město Touškov (Mergl 2007) převzal ještě starý, nerevidovaný a tudíž metodicky nesprávný Generel ÚSES.

5.1.1 Nadregionální úroveň ÚSES

Součástí této hierarchické úrovně jsou na území obce Čemíny všechny zalesněné rozvodné hřbety na východním, severním i sz. okraji území. Jedná se o mezofilní („suchý“) nadregionální biokoridor (NRBK) č. K50 navržený k vymezení mezi regionálními biocentry (RBC) č. 1438 Sytná, 1100 Košetice a 1080 Zámecký mlýn (podle ÚTP borová osa). Do řešeného území zasahuje pouze krátká část tohoto NRBK na obě strany od RBC Košetice. Smíšené RBC č. 1100 Košetice zasahuje do území také jen z velmi malé části. Toto biocentrum obsahuje biotopy jak hydrických, tak i mezických řad, aby mohl být tímto biocentrem proveden taktéž hygofilní („mokrá“) lokální systém mezi Čemínským a Všerubským potokem (již mimo území). Součástí borového NRBK jsou především ekosystémy borů a borových doubrav na limnickém karbonu plzeňské pánve. Skladebné části tohoto systému byly v rámci zpracování ÚPO upřesněny na hranice pozemků, lesnického detailu či pevných krajinných linií. Většina z nich je na řešeném území aktuálně funkční (lesy, ojediněle pastvina), pouze jeden segment regionálního biokoridoru sv. od obce je na orné půdě chybějící – tuto plochu navrhuje v dlouhodobém horizontu alespoň zatravnit nebo zalesnit.

5.1.2 Lokální úroveň ÚSES

V lokální hierarchii bylo revidováno vedení lokálního biokoridoru (LBK) vymezeného již dříve nivou Čemínského potoka (Panuška 1992), která tvoří osu řešeného území. Do biokoridoru byla z důvodu velmi intenzivního využívání krajiny zahrnuta v úseku pod obcí pouze levobřežní část široké údolní nivy (celá niva je od obce až do nivy řeky Mže zorněna). Skladebné části byly též upřesněny na hranice pozemků, lesnického detailu nebo výrazných krajinných rozhraní. Umístění biocenter (LBC) ze staršího generelu bylo fakticky převzato a detailně upřesněno podle pozemkového detailu a vedení silničního obchvatu obce. Z důvodu prostorových parametrů lokální sítě ES muselo být do systému vloženo další LBC na bývalém rybníku pod zaniklým hradem Komberk (návaznost na NRBK nivního a vodního typu mimo řešené území).

Podél jižního okraje řešeného území byla podle projektu KPÚ na sousedním k.ú. Město Touškov (Mergl 2007) vymezena část lesního mezofilního LBK (naznačené návaznosti v KPÚ jsou však metodicky problémové a některá LBC neodpovídají ani požadovaným minimálním prostorovým parametrům). Reprezentativní mezofilní biokoridor by měl navazovat na hráz bývalého rybníka pod hradem Komberk (optimální vedení).

Většina skladebných částí je v této hierarchii aktuálně nefunkční.

Lokální síť ES byla na území obce Čemíny doplněna též podpurným systémem interakčních prvků (IP).

Vymezení ÚSES v ÚPO Čemíny je veřejně prospěšným opatřením se všemi zákonnými dopady do vlastnických vztahů a jeho skladebné části, tj. biocentra a biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V chybějících skladebných částech na orné půdě se navrhuje zatravnění (místa též obnova TTP podle stavu KN) a obnova rybníka pod zaniklým hradem Komberk.

5.2 Plochy pro protierozní opatření

Krajina v okolí obce Čemíny je převážně zemědělská, s velkoplošnou organizací zemědělského půdního fondu. Na mnoha místech se ve volné krajině nacházejí hluboké erozní struktury, které jsou důsledkem hloubkové eroze měkkého karbonského podloží. Tyto

morfologické struktury vznikly sice již v posledních dobách ledových, ale před několika staletími byly po souvislejších odlesnění krajiny ještě více prohloubeny. Rýhová eroze se v okolí obce vyvíjí lokálně i v současné době. Příčinou tohoto stavu je absence aktivních protierozních opatření v rozsáhlých honech orné půdy (chybí meze, zasakovací příkopy apod.). Tento stav krajiny však usiluje také procesy tzv. denudace resp. plošného smyvu, kdy dochází k plošnému odnosu především kulturního, humusového horizontu půd až do vodních toků, kde způsobuje vysokou eutrofizaci tekoucích povrchových vod.

Čemíny jsou obcí, která historicky vznikla v údolní poloze, tj. na dolních částech dlouhých svahů a v údolní nivě Čemínského potoka. V této poloze je zástavba sídla silněji ohrožována splachy ornice z navazujících, intenzivně obhospodařovaných zemědělských ploch, především pak v období klimatických výkyvů, tj. za přívalových srážek, méně často pak za náhlého jarního tání sněhu.

Z výše uvedených důvodů je v novém územním plánu obce Čemíny navržena ochrana sídla ponecháním travnatých pásů podél celé zástavby lokalizované ve svahové poloze. Tyto ochranné plochy bude nutné doplnit též zasakovacími příkopy nebo ochrannými mezemi podél jejich horního okraje.

6. ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM FUNKČNÍM VYUŽITÍM

6.1 Popis základních pojmů

Funkční regulativy – popisují stavby, objekty a zařízení, které odpovídají různým jednotlivým urbanistickým funkcím v území, tzn. funkčnímu využití pozemku.

Stavby, objekty a zařízení hlavního využití – to jsou hlavní prvky, které v území převládají a vytváří hlavní funkční náplň

Stavby, objekty a zařízení přípustného využití – to jsou prvky, které nejsou svým počtem, plochou ani objemem rozhodující, ale vhodně doplňují hlavní funkce

Nepřípustné využití – to jsou stavby, objekty a zařízení s činností neslučitelnou s hlavním využitím

6.2 Celkový výčet typů ploch s rozdílným funkčním využitím

Plochy bydlení

Bydlení venkovské

Bydlení čisté

Plochy rekreace

Rekreace individuální

Plochy občanského vybavení

Občanská vybavenost veřejného charakteru

Občanská vybavenost komerčního charakteru

Plochy tělovýchovy a sportu

Plochy smíšené obytné	Bydlení smíšené – bydlení, podnikání, služby
Plochy technické infrastruktury	Technická infrastruktura – ČOV
Smíšené plochy lehké výroby a služeb	
Plochy výroby a skladování	Výroba zemědělská
Plochy vodní a vodohospodářské	Vodní plochy, vodoteče s doprovodnou zelení
Plochy systému sídelní zeleně	Zeleň veřejná
	Zeleň vyhrazená – park areálu zámku
	Zeleň soukromá – zahrady
	Aleje a solitérní vysoká zezeň
Plochy zemědělské	Orná půda
	Louky a pastviny
	Sady
Plochy lesní	Lesy
Plochy přírodní	Ostatní krajinná zezeň

6.3 FUNKČNÍ REGULATIVY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.3.1 PLOCHY BYDLENÍ

BYDLENÍ VENKOVSKÉ BV

Území bydlení v izolovaných rodinných domech venkovského charakteru s užitkovým využitím zahrad a možností chovu drobného domácího zvířectva.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro bydlení venkovského rodinného charakteru – izolované rodinné domy
- zahrady u domů s okrasným, rekreačním a užitkovým využitím

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- provozovny drobné řemeslné výroby, drobných oprav a služeb bez vlivu na okolí a bez zátěže náročné obslužné dopravy
- kanceláře integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- prodejny (s celkovou plochou do 100m²) integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- zařízení veřejného stravování malého rozsahu (občerstvení, jídelny, restaurace s prodejní plochou do 50m²)
- zařízení sportovní v objektech (sauny, masáže, fitness centra, solária)
- zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)
- zařízení zdravotnická (ordinace, laboratoře, lékárny)
- garáže příslušející k funkci bydlení (ne hromadné)
- plochy pro dopravu v klidu (pro hlavní využití a eventuelně pro přípustné využití)
- stavby pro uložení mechanizačních prostředků
- stavby pro skladování plodin (malé seníky, stodoly)
- stavby pro drobný chov drobného hospodářského zvířectva (kurníky, králíkárný)
- stavby zahradní drobné (skleníky)
- vodní plochy malého rozsahu (bazény, rybníčky)
- místní obslužné komunikace s technickou infrastrukturou
- pěší komunikace
- cyklistické stezky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby pro malé ubytování (do 10 lůžek)
- stavby pro sociální účely (bydlení pro důchodce s malými byty, penzion pro seniory)
- stavby pro školství (malé mateřské školky, jesle)
- zařízení pro veterinární péči (malé ordinace)

podmínky:

- stavby pro ubytování a sociální bydlení musí být lokálního významu, rozsahem a charakterem zástavby tomuto významu odpovídat
- zařízení pro veterinární péči lze umístit pouze v případě dostatečné velikosti zbývajícího nezastavěného pozemku (minimálně 400m²)
- plochy pro dopravu v klidu je nutno realizovat na vlastním pozemku

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, hromadná parkování, odstavování nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

BYDLENÍ ČISTÉ BČ

Bydlení v rodinných domech se zahradami s převládající funkcí rekreační.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro bydlení venkovského rodinného charakteru – izolované rodinné domy
- zahrady u domů s okrasným a rekreačním využitím

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- provozovny drobných služeb bez vlivu na okolí a bez zátěže náročné obslužné dopravy
- prodejny (s celkovou plochou do 100m²) integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- kanceláře integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- zařízení veřejného stravování malého rozsahu (občerstvení, jídelny, restaurace s prodejní plochou do 50m²)
- zařízení sportovní v objektech (sauny, masáže, fitness centra, solária)
- zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)
- zařízení zdravotnická (ordinace, laboratoře, lékárny)
- garáže příslušející k funkci bydlení (ne hromadné)
- plochy pro dopravu v klidu (pro hlavní využití a eventuelně pro přípustné využití)
- stavby zahradní drobné (skleníky, altány)
- vodní plochy malého rozsahu (bazény, rybníčky)
- místní obslužné komunikace s technickou infrastrukturou
- pěší komunikace
- cyklistické stezky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby pro malé ubytování (do 10 lůžek)
- stavby pro sociální účely (bydlení pro důchodce s malými byty, penzion pro seniory)
- stavby pro školství (malé mateřské školky, jesle)
- zařízení pro veterinární péči (malé ordinace)

podmínky:

- stavby pro ubytování a sociální bydlení musí být lokálního významu, rozsahem a charakterem zástavby tomuto významu odpovídat
- zařízení pro veterinární péči lze umístit pouze v případě dostatečné velikosti zbývajícího nezastavěného pozemku (minimálně 400m²)
- plochy pro dopravu v klidu je nutno realizovat na vlastním pozemku

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, hromadná parkování, odstavení nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

BYDLENÍ FARMÁŘSKÉ BF

- Území pro bydlení v kombinaci s drobnou zemědělskou výrobou - charakter venkovské zemědělské usedlosti

-

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- 1 stavba pro bydlení venkovského rodinného charakteru – 1 izolovaný rodinný dům ve vymezené lokalitě

-

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- integrované malé ubytování (do 10 lůžek) do objektu pro bydlení
- zařízení pro veterinární péči
- kanceláře integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- garáže příslušející k funkci bydlení (ne hromadné)
- plochy pro dopravu v klidu (pro hlavní využití a eventuelně pro přípustné využití)

- stavby pro hospodářská zvířata
- stavby pro uložení mechanizačních prostředků
- stavby pro skladování plodin (malé seníky, stodoly)
- místní obslužné komunikace s technickou infrastrukturou
- pěší komunikace

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím

6.3.2 PLOCHY REKREACE

REKREACE INDIVIDUÁLNÍ RI

Území pro rekreaci v individuálních rekreačních objektech.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro individuální rekreaci - chaty, rekreační domky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- dětská hřiště a hřiště bez zvláštního vybavení
- zařízení pro sportovní rybaření a vodní sporty
- prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)
- účelové komunikace
- stavby pro zpracování a skladování plodin související se zahrádkářskou činností
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- doprovodné sadovnické a zahradní úpravy, zahrady a dvory včetně mobiliáře a doplňkových staveb

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, hromadná parkování, odstavování nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

6.3.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OBČANSKÁ VYBAVENOST VEŘEJNÉHO CHARAKTERU OV

Plochy veřejného vybavení nekomerční náplně, tj. veřejná administrativa, školství, zdravotnictví, sociální služby.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby administrativně správní místního významu
- stavby pro školství místního významu
- požární zbrojnice
- knihovna
- stavby pro sociální účely (bydlení pro důchodce s malými byty, penzion pro seniory)
- veřejná prostranství a plochy okrasně veřejné zeleně s odpovídajícím mobiliářem

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zdravotnická zařízení (ordinace, laboratoře)
- zařízení sportovní v objektech (sauny, masáže, fitness centra, solária)
- zařízení kulturní v objektech (knihovny, galerie, kluby)
- služební byty integrované do objektů
- zařízení administrativní (kanceláře)
- zařízení veřejného stravování
- zařízení pro sport drobného formátu nekrytá (hřiště, dětská hřiště)
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- plochy pro dopravu v klidu
- garáže integrované v objektu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, hromadná parkování, odstavování nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

OBČANSKÁ VYBAVENOST KOMERČNÍHO CHARAKTERU OK

Plochy veřejného vybavení komerčního charakteru, tj. obchodu a služeb.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- zařízení pro veřejné stravování (hostince, restaurace, občerstvení)
- prodejny (s celkovou prodejní plochou do 100m²)
- penziony s kapacitou do 30 lůžek
- provozovny drobné řemeslné výroby, drobných oprav a služeb bez vlivu na okolí
- zařízení sportovní v objektech (sauny, masáže, fitness centra, solária)
- zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)
- veřejná prostranství a plochy okrasně veřejné zeleně s odpovídajícím mobiliářem
- zařízení administrativní (kanceláře)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení administrativní (kanceláře)
- byty integrované do objektů
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší s technickou infrastrukturou
- plochy pro dopravu v klidu
- garáže integrované v objektu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, hromadná parkování, odstavování nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

PLOCHY TĚLOVÝCHOVY A SPORTU OV

Plochy pro sport a rekreaci místního významu.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- zařízení sportovní nekrytá (hřiště na kolektivní hry)
- dětská hřiště
- veřejná prostranství a plochy okrasně veřejné zeleně s odpovídajícím mobiliářem

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby pro nezbytné doprovodné funkce drobného charakteru (šatny)
- pěší komunikace
- úcelové komunikace s technickou infrastrukturou
- stavby technické infrastruktury (čerpací stanice odpadních vod)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, odstavování nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

6.3.4 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

BYDLENÍ SMÍŠENÉ – BYDLENÍ, PODNIKÁNÍ, SLUŽBY SO

Území pro bydlení v kombinaci s obslužnými funkcemi a drobnou výrobou.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- rodinné domy
- stavby pro bydlení sociálního charakteru (domy penzióny pro důchodce, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců)
- stavby pro sociální účely pro časově omezený pobyt (např. azylové domy)
- stavby pro obchodní účely do 200 m² zastavěné plochy
- stavby a zařízení veřejného stravování
- stavby pro administrativu (kanceláře)
- stavby pro ubytování
- stavby pro školství
- stavby kulturní (knihovny, galerie, kluby)
- stavby pro sportovní účely (sauny, masáže, fitness centra, solária)
- stavby pro zdravotnictví

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- byty integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- provozovny výroby a služeb
- prodejny integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- kanceláře integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- dětská hřiště
- nekrytá sportoviště
- stavby a zařízení pro veterinární péči
- účelové komunikace
- plochy pro dopravu v klidu
- garáže integrované v objektu
- veřejná prostranství a plochy okrasně veřejné zeleně s odpovídajícím mobiliářem

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, hromadná parkování, odstavování nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

6.3.5 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ČOV TI

Plochy pro čistírnu odpadních vod.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro kanalizaci a čištění odpadních vod

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- účelové komunikace
- plochy pro dopravu v klidu určené pro provoz ČOV
- liniové a plošné sadovnické porosty

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

-stavby, objekty,zařízení a činnosti, které svými funkcemi nesouvisejí s provozem ČOV

6.3.6 SMÍŠENÉ PLOCHY LEHKÉ VÝROBY A SLUŽEB

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro lehkou výrobu a služby s malou kapacitou a se zanedbatelným vlivem na okolí (pneuservis,autoopravna,kovovýroba,zámečnictví,truhlárna)
- provozovna drobné řemeslné výroby bez negativního vlivu na okolí
- provozovny drobných služeb bez negativního vlivu na okolí (krejčovské dílny,hodinářství,kadeřnictví)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- malé prodejny integrované do staveb s odlišnou funkční náplní
- služební byty integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- kanceláře integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- pěší komunikace
- účelové komunikace
- plochy pro dopravu v klidu
- garáže
- stavby pro mechanizační prostředky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení občanské vybavenosti
- bydlení s výjimkou služebních bytů
- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech

6.3.7 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ VZ

Plochy zemědělských provozů.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro živočišnou a rostlinnou výrobu
- stavby pro mechanizační prostředky
- stavby a zařízení pro skladování plodin
- sklady, odkladové a manipulační plochy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- provozovny drobné řemeslné výroby bez negativního vlivu na okolí
- služební byty integrované do objektů
- kanceláře integrované do objektů
- stavby a zařízení pro správu a provoz
- stavby a zařízení technického vybavení
- účelové komunikace
- plochy pro dopravu v klidu
- pěší komunikace
- garáže
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s odpovídajícím mobiliářem

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

-čerpací stanice PHM, pokud je toto zařízení nezbytně nutné pro provoz a při dodržení všech hygienických norem a předpisů na ochranu životního prostředí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení kromě využívání služebních bytů
- stavby a zařízení občanské vybavenosti kromě činností uvedených v přípustném využití
- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech

6.3.8 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VODNÍ PLOCHY, VODOTEČE S DOPROVODNOU ZELENÍ VP/VT

Plochy rybníků, vodních nádrží, potoků a drobných vodotečí, plnicích funkce ekologicko-stabilizační, krajinné a hospodářské, včetně jejich břehových porostů.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- vodní toky a nádrže jak umělé tak i přirozené pro vodohospodářské, rekreační využití a ekologickou stabilizaci v krajině
- doprovodná zeleň břehových porostů jako význačný krajinný prvek

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vodohospodářská zařízení a úpravy (jezy, hráze, čapy, výpusti, přepady)
- stavby pro přemostění vodních toků

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které svými funkcemi nesouvisejí s hlavním využitím

6.3.9 PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ZELEŇ VEŘEJNÁ ZS.1

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- travnaté plochy s porosty vysoké zeleně a keřů parkově upravené

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pěší komunikace
- cyklistické komunikace
- drobná parková architektura (altán,pergola, lavičky, informační tabule, výtvarná díla)
- drobné vodní prvky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které svými funkcemi nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím

ZELEŇ VYHRAŽENÁ – PARK AREÁLU ZÁMKU ZS.2

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- parkové plochy s porosty vysoké zeleně a keřů

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pěší komunikace
- jezdecké komunikace
- drobná parková architektura (altán, pergola, skleník) umístěná v souladu se zák. 20/1987 Sb. O státní památkové péči

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými funkcemi nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím

ZELEŇ SOUKROMÁ – ZAHRADY ZS.3

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- travnaté plochy s porosty vysoké zeleně a keřů
- hospodářsky využívané porosty, kultury ovocných stromů a keřů

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pěší komunikace
- drobné vodní plochy
- drobné vodní toky
- drobné plochy pro sportovní účely
- drobná zahradní architektura (altán, přístřešek, skleník, sklad nářadí)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými funkcemi nesouvisejí s hlavním využitím

ALEJE A SOLITERNÍ VYSOKÁ ZELEŇ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- doprovodná liniová zeleň komunikací, vodotečí
- doprovodná liniová zeleň v krajině a v zastavěném území

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pěší komunikace
- drobné mobiliářové vbyvení pro pěší návštěvníky (lavičky, informační tabule, mapy)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými funkcemi nesouvisejí s hlavním využitím

6.3.10 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

ORNÁ PŮDA PO

Plochy orné půdy sloužící zemědělské výrobě

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- orná půda
- travní porosty

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- komunikace účelové
- cyklistické stezky
- jezdecké stezky

- drobné vodní plochy umělé s břehovými porosty
- .drobné vodní toky s břehovými porosty
- oplocení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- přístřešky pro potřeby sadařství
- stavby pro skladování plodin malé
- mobilní včelnice a včelíny

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ostatní stavby mimo stavby přípustné (hlavně stavby pro individuální a hromadnou rekreaci)

6.3.11 LOCHY LESNÍ

LESY LP

Plochy hospodářských, rekreačních, a ochranných lesů. Tyto plochy zahrnují prvky územního systému ekologické stability krajiny – tzn. ÚSES

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- lesní porosty pro hospodářské rekreační využití a pro ekologickou stabilizaci krajiny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- komunikace pěší
- komunikace účelové
- cyklistické stezky
- jezdecké stezky
- drobná doplňková architektura (lavičky, informační panely, altány, odpočívadla)
- břehové porosty vodních toků a vodních ploch
- drobné vodní plochy umělé s břehovými porosty
- drobné vodní toky s břehovými porosty
- lesnické školky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro potřeby správy a provozu lesnické hospodářské činnosti
- stavby pro skladování plodin malé
- mobilní včelnice a včelíny
- oplocení pozemků v zájmu ochrany přírody, vodních zdrojů, speciálních lesnických kultur, lesnických školek
- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení technické infrastruktury, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, radiokomunikační stavby)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ostatní stavby mimo stavby přípustné (hlavně stavby pro individuální a hromadnou rekreaci)
- terénní úpravy velkého rozsahu a poškozování přírodních povrchů
- změny vodního režimu v území pokud nejsou v zájmu ochrany přírody nebo ochrany lesa
- ukládání odpadů

6.3.12 PLOCHY PŘÍRODNÍ

OSTATNÍ KRAJINNÁ ZELEŇ KO

Plochy nelesních dřevinných porostů – remízky, staré sady mezové porosty, liniové doprovodné porosty cest a účelových komunikací, které plní v krajině funkci ekologicko-stabilizační, protierozní a estetickou. Plochy ostatní krajinné zeleně zahrnují prvky územního systému ekologické stability - ÚSES

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- liniové, plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
- břehové porosty vodních toků a vodních ploch

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- komunikace pěší
- drobné vodní plochy umělé s břehovými porosty
- drobné vodní toky s břehovými porosty
- travní porosty

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- cyklistické stezky pokud je není možno situovat na stávající cesty
- jezdecké stezky pokud je není možno situovat na stávající cesty
- stavby a zařízení pro potřeby správy a provozu lesnické hospodářské činnosti
- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení technické infrastruktury, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, radiokomunikační stavby)
- oplocení pozemků v zájmu ochrany přírody, vodních zdrojů, speciálních lesnických kultur, lesnických školek
- ;

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ostatní stavby mimo stavby přípustné (hlavně stavby pro individuální a hromadnou rekreaci)
- terénní úpravy velkého rozsahu a poškozování přírodních povrchů
- změny vodního režimu v území pokud nejsou v zájmu ochrany přírody nebo ochrany lesa
- ukládání odpadů

6.3.14 PLOCHY DOPRAVNÍ OBSLUHY

SILNICE II. A III. TŘÍDY

Plochy komunikací sloužící pro tranzitní dopravu a cílovou dopravu.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- silnice II. A III. Třídy
- související pěší komunikace
- objekty pro hromadnou dopravu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- plochy pro dopravu v klidu
- související sadovnické úpravy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ostatní stavby mimo stavby hlavní a přípustné

MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE, PĚŠÍ KOMUNIKACE, POLNÍ CESTY

Plochy komunikací sloužící pro ostatní cílovou dopravu v území.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- místní komunikace
- polní cesty
- lesní cesty
- pěší komunikace

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- cyklistické stezky
- jezdecké stezky
- plochy pro dopravu v klidu
- sadovnické úpravy
- drobná související architektura parteru a mobiliářové vybavení
- stavby a zařízení technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ostatní stavby mimo stavby hlavní a přípustné

6.4 PROSTOROVÉ REGULATIVY

Základním motivem prostorové regulace je respektování současného charakteru zástavby při návrhu a realizaci nových staveb i při eventuelních rekonstrukcích stávajících objektů.

6.4.1 ZÁKLADNÍ REGULAČNÍ PRVKY PRO PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO

- základní kompoziční rozvrh objektů řešit jako seskupování objektů kolem uzavřeného (polouzavřeného) dvora
- vzhledem ke svažitosti terénu upřednostňovat podlouhlý obdélníkový půdorys
- objekty s přízemím a podkrovím
- eventuelní podzemní podlaží smí vystupovat na svažitých pozemcích max.1,5m nad terén v nejnižším bodu přilehlého terénu
- sedlové střechy o sklonu 40°- 45°
- maximální podíl zastavění 25%
- minimální podíl zeleně na pozemku 70%

6.4.2 ZÁKLADNÍ REGULAČNÍ PRVKY PRO PLOCHY BYDLENÍ ČISTÉHO

- objekty s přízemím a podkrovím
- eventuelní podzemní podlaží smí vystupovat na svažitých pozemcích max.1,5m nad terén v nejnižším bodu přilehlého terénu
- sedlové, valbové a plovalbové střechy o sklonu 40°- 45°
- maximální podíl zastavění 20%
- minimální podíl zeleně na pozemku 70%

6.4.3 ZÁKLADNÍ REGULAČNÍ PRVKY PRO PLOCHY BYDLENÍ SMÍŠENÉHO

- objekty se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím
- eventuelní podzemní podlaží smí vystupovat na svažitých pozemcích max.1m nad terén v nejnižším bodu přilehlého terénu
- sedlové, valbové a plovalbové střechy o sklonu 38°- 45°
- maximální podíl zastavění 50%
- minimální podíl zeleně na pozemku 30%

7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, lze odejmout nebo omezit.

Na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo podle §101 stavebního zákona.

Veřejně prospěšné stavby jsou zakresleny ve výkresu č. B.5.

7.1 Veřejně prospěšné stavby (zák. 183/2006 Sb., §170, odst. 1, písm. a)

7.1.1 Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Komunikace pro motorová vozidla

VD-01 účelová komunikace pro obsluhu navrhované čistírny odpadních vod včetně souběžné povrchové vodoteče a propustku pro vodoteč

Komunikace pro pěší a cyklisty

Nejsou v návrhu VPS

Technická infrastruktura

VT-01 čistírna odpadních vod
VT-02 kompletní liniová stavba odkanalizování obce Čeminy
VT-03 kompletní liniová stavba vodovodní sítě obce Čeminy a osady Komberk včetně větve 01-příváděcího vodovodního řadu z Kůští
VT-04 Kompletní liniová stavba STL plynovodního rozvodu v obci Čeminy a osadě Komberk včetně přívodního potrubí z Města Touškova
VT-05 trafostanice TS3 včetně primerní přípojky VN k zásobení ČOV včetně ochranných pásem

7.2 Veřejně prospěšná opatření (zák. 183/2006 Sb., §170, odst. 1, písm. b)

7.2.1 ÚSES

VÚ-01 Systém ÚSES

7.2.2 Protipovodňová opatření

VPV-01 Protipovodňové opatření na vodoteči P1

7.3 Stavby a opatření k zajišťování bezpečnosti státu (zák. 183/2006 Sb., §170, odst. 1, písm. c)

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany :

Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175, zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží
- umístění staveb a zařízení vysokých 75m a více nad terénem
- umístění staveb a zařízení vysokých 30m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75m a výše nad krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo narušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

7.4 Asanace území (zák. 183/2006 Sb., §170, odst. 1, písm. d)

V řešeném území se nenacházejí.

8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V řešeném území se nenacházejí.

9. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Koridor obchvatu komunikace II. třídy II/180. Upřesnění trasy koridoru je nutno prověřit územní studií. Poloha trasy v návrhu vychází z trasy stanovené VÚC Plzeňské aglomerace.

10. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Územní studie budou řešit především :

- veřejné prostory v lokalitách, parametry komunikací, koordinaci uložení inženýrských sítí, výsadbu veřejné zeleně
- umístění veřejně prospěšných staveb
- parcelaci území s ohledem na míru zastavitelnosti jednotlivých parcel
- napojení technické infrastruktury
- podrobnou prostorovou regulaci území

Územní studie mohou být v některých lokalitách nahrazeny vydáním územního rozhodnutí na komunikace, technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

Lokalita N1 BV/N bydlení venkovské/návrh 22 RD
Územní studie je podmínkou pro rozhodování

Lokalita N2 BV/N bydlení venkovské/návrh 10 RD
Územní studie je podmínkou pro rozhodování

Lokalita N3 ZS.3/N soukromá zeleň,zahrady/návrh
Územní studie je podmínkou pro rozhodování

Lokalita N4 BV/N bydlení venkovské/návrh 2 RD
Územní studie může být nahrazena vydáním územního rozhodnutí na komunikace, technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

Lokalita N5 BV/N bydlení venkovské/návrh 7 RD
Územní studie je podmínkou pro rozhodování

Lokalita N6 OV/N tělovýchova,sport/návrh
Územní studie může být nahrazena vydáním územního rozhodnutí na komunikace, technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

Lokalita N7 BC/N bydlení čisté/návrh 4 RD
Územní studie může být nahrazena vydáním územního rozhodnutí na komunikace, technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

Lokalita N8 BV/N bydlení venkovské/návrh 4 RD
Územní studie může být nahrazena vydáním územního rozhodnutí na komunikace, technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

Lokalita N9 SO/N bydlení smíšené/návrh 1 RD
Územní studie může být nahrazena vydáním územního rozhodnutí na komunikace, technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

Lokalita N10 ZS.1/N zeleň veřejná/návrh
Územní studie může být nahrazena vydáním územního rozhodnutí na komunikace, technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

Lokalita N11 TI/N technická infrastruktura - ČOV/návrh
Územní studie může být nahrazena vydáním územního rozhodnutí na komunikace, technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

Lokalita N12 BV/N bydlení venkovské/návrh 4 RD
Územní studie může být nahrazena vydáním územního rozhodnutí na komunikace, technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

Lokalita N13 ZS.3/N soukromá zeleň,zahrady/návrh
Územní studie může být nahrazena vydáním územního rozhodnutí na komunikace, technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

Lokalita N14 VZ/N výroba zemědělská/návrh
Územní studie může být nahrazena vydáním územního rozhodnutí na komunikace, technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

11. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

V řešeném území se nenacházejí.

12. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Jedná se o církevní stavby a stavby zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek.

13. ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTU ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Počet listů textové části územního plánu 42

