

Zpracovatel:
Ing. arch. Zdeněk Blažek
ARCHION
architektonický ateliér
Michalská 12
110 00 Praha 1
reg. arch. ČKA 00611
tel. 224 228 089
608 770 093
e-mail: archion@archion.cz
http://www.archion.cz

ÚZEMNÍ PLÁN LUŽCE

Katastrální území Lužce



Odůvodnění územního plánu

Textová část

pořizovatel: Městský úřad Beroun

Praha, říjen 2014

OBSAH

1 OBSAH ELABORÁTU ODŮVODNĚNÍ.....	2
2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	2
2.1 Politika územního rozvoje ČR.....	2
2.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.....	2
2.2.1 Udržitelný rozvoj území.....	2
2.2.2 Rozvojová oblast.....	2
2.2.3 Plochy a koridory dopravy.....	2
2.2.4 Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES.....	2
2.2.5 Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území.....	3
2.2.6 Vymezení cílových charakteristik krajiny.....	3
2.2.7 Veřejně prospěšné stavby a opatření.....	3
2.2.8 Požadavky na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO.....	3
2.3 Vazba na sousední územní plány.....	3
3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	4
3.1 Zdůvodnění a vyhodnocení řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	9
3.1.1 Identifikační údaje obce.....	9
3.1.2 Odůvodnění navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	10
3.1.3 Odůvodnění regulace větrných elektráren a fotovoltaických elektráren mimo stavební objekty.....	13
3.2 Splnění požadavků CO a požární ochrana území.....	13
3.2.1 Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí.....	13
3.2.2 Návrh ukrytí osob.....	13
3.2.3 Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob. Možnost nouzového ubytování osob v zařízeních s 50 a více lůžky, přehled ubytovacích kapacit.....	13
3.2.4 Hromadná stravovací zařízení a vývařovny.....	13
3.2.5 Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany.....	13
3.2.6 Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva.....	13
3.2.7 Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky.....	13
3.2.8 Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby.....	14
3.2.9 Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou.....	14
3.2.10 Návrh řešení nouzového zásobování území elektrickou energií, zdroje elektrické energie s uvedením výkonu.....	14
3.2.11 Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů.....	14
3.2.12 Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel.....	14
3.2.13 Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva.....	14
3.2.14 Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb.....	14
3.2.15 Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat.....	14
3.2.16 Požadavky požární ochrany.....	14
3.3 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	14
3.4 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	15
3.5 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	15
4 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	15
5 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	15
6 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	17
7 OBSAH DOKUMENTACE.....	17

1 OBSAH ELABORÁTU ODŮVODNĚNÍ

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhláška 458/2012 Sb.

Grafická část:

1. Koordinační výkres	1 : 5 000
2. Koordinační výkres – zastavěné území obce	1 : 2 880
3. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

2.1 Politika územního rozvoje ČR

Obec Lužce je dle Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“. Pro řešení územního plánu nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky.

Obecně formulované priority pro územní plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou v řešení územního plánu uplatněny.

2.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

ÚP Lužce je vypracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje vydanými v usnesení 4-20/2011/ZK jako opatření obecné povahy v únoru 2012.

2.2.1 Udržitelný rozvoj území

ÚP nenavrhuje žádné využití ploch, které by významně měnilo stávající charakter krajiny a území. Navrhují se plochy pro bydlení, pro komerční využití (služby) a plochy veřejné zeleně. Předpokládaný nárůst počtu obyvatel na cílových 200 v cca 24 rodinných domech negeneruje nadměrné požadavky na kapacity území a obce.

2.2.2 Rozvojová oblast

Obec Lužce se nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha. Leží v klidné oblasti mimo dopravně exponované lokality, přesto dobře dopravně dostupné z velkých měst Prahy a Berouna. Z toho důvodu byl v posledních letech zaznamenán zvýšený zájem o pozemky v obci, na nichž by bylo možno stavět rodinné domy. Kvůli neexistenci územního plánu obce však mnoho z těchto záměrů nemohlo být realizováno.

2.2.3 Plochy a koridory dopravy

Do katastrálního území Lužce svým koridorem zasahuje železniční stavba D200 VRT Praha – Plzeň, úsek Praha – Beroun v tunelu. Osa tunelu vede mimo kú Lužce.

2.2.4 Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES

ÚP prověřil průchod ochranné zóny nadregionálního biokoridoru K-54 Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda katastrálním územím obce, vyhlásil ochrannou zónu tohoto nadregionálního biokoridoru jako nezastavitelné území. Územní plán navrhl upřesnění umístění lokálních biocenter a biokoridorů s návazností na přírodní podmínky. Plochy lokálních biocenter a

biokoridorů byly definovány jako nezastavitelná území a veřejně prospěšná opatření. Údaje o lokálních biokoridorech a biocentrech byly převzaty z ÚAP

2.2.5 Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území

Přírodní hodnoty území jsou definovány zejména ve skladebných částech ÚSES – biocentrech a biokoridorech. V řešeném území dochází ke střetu nadregionálního biokoridoru NBK54 Karlštejn, Koda – Pochvalovská stráž s přírodně-civilizační hodnotou, a to chráněným ložiskovým územím 1245000 Loděnice. ZÚR stanovují vytváření šetrných podmínek pro těžbu nerostů zároveň s vymezováním skladebných částí ÚSES mimo ložiska nerostů. Řešení překryvů skladebných částí ÚSES a ložisek nerostů bude vycházet z „Dohody uzavřené mezi MPO a MŽP k řešení střetů ložisek nerostných surovin s prvky ÚSES ze dne 16.2.2009 č.j. 741/610/09(MŽP) a 5.3.2009 č.j. 7770/09/05100/05000(MPO)“, jejíž text uvádí:

Těžba nerostů v ÚSES - skladebné části ÚSES je nutno prioritně stanovovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů vzhledem k jejich nepřemístitelnosti. Tam, kde to nebude výjimečně možné, respektovat při vymezování částí ÚSES na ložiscích stanovené dobývací prostory, mimo dobývací prostory pak např. dočasným stanovením částí ÚSES a jeho finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace.

ÚP definuje dobývací prostor (těžený) jako plochu těžby nerostů nezastavitelnou a CHLÚ jako rezervu pro nezastavitelnou plochu těžby.

Kulturní hodnoty v území nejsou zvláště chráněny, v ZÚR nejsou explicitně jmenovány.

Do řešeného území nezasahují v ZÚR jmenované **hodnoty civilizační**.

2.2.6 Vymezení cílových charakteristik krajiny

Z hlediska krajinného se řešené území (kú Lužce) dělí na dva typy. Severní část navazující na kú Vysoký Újezd je charakterizována jako krajina příměstská. Tato část území spadá do rozvojové oblasti OB1 Praha a veškeré změny navrhované územním plánem se odehrávají zde. Územní plán připouští pouze takový typ zástavby, který koresponduje s definovaným charakterem krajiny (bydlení v rodinných domech - venkovské).

Jižní část je charakterizována jako krajina přírodní. Zde se nepředpokládají žádné změny využití území. Tato část dále bude plnit svoji přírodní a zemědělskou funkci s případným využitím pro nepobytovou rekreaci.

2.2.7 Veřejně prospěšné stavby a opatření

Do řešeného území zasahuje svým koridorem dopravní VPS D200 – vysokorychlostní trať, tunel Praha – Beroun. Jelikož se jedná o stavbu podzemní, jejíž osa jde mimo kú Lužce, nepředpokládá se přímý dopad na území.

Jiné VPS jmenované v ZÚR se v území nenacházejí.

Severozápadní částí řešeného území prochází nadregionální biokoridor Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda, VPO číslo NK54. V této části se nepředpokládají žádné změny ve využití území. Střet NBK s chráněným ložiskovým územím řeší „Dohoda uzavřená mezi MPO a MŽP k řešení střetů ložisek nerostných surovin s prvky ÚSES“ - viz výše.

Skladebné prvky ÚSES lokální úrovně v ZÚR zmiňovány nejsou, jako VPO jsou definovány územním plánem.

2.2.8 Požadavky na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO

V řešeném území nedochází ke střetu VPS D200 a VPO NK54.

2.3 Vazba na sousední územní plány:

Loděnice u Berouna – návrh ÚP Lužce je v souladu s platným územním plánem obce Loděnice. Návaznosti cest, ÚSES a CHLÚ Loděnice jsou v souladu s územním plánem Lužce.

Bubovice – návrh ÚP Lužce je v souladu s platným územním plánem obce Bubovice. Návaznost CHLÚ je v souladu s územním plánem Lužce (délka hranice cca 200 m).

Kozolupy – návaznosti cest, ÚSES jsou v souladu s územním plánem Lužce.

Trněný Újezd – návrh ÚP Lužce je v souladu s platným územním plánem obce Mořina, k.ú. Trněný Újezd. Návaznost cest, ÚSES jsou v souladu.

Vysoký Újezd – návrh ÚP Lužce je v souladu s platným územním plánem obce Vysoký Újezd. Návaznosti cest a ÚSES jsou v souladu. Je potřebná kooperace obcí na hraničních rozvojových plochách.

Lze tedy konstatovat, že po prověření sousedních ÚP a koordinaci návaznosti cest, ÚSES a biokoridorů, technické infrastruktury je návrh ÚP Lužce v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje platnými v době vzniku ÚP a koordinován s ÚP okolních obcí.

3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

(kurzívou je uvedena citace zadání nebo jeho části)

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

Politika územního rozvoje ČR

Na území obce budou zohledněny zejména tyto priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.*

Územní plán Lužce tuto prioritu respektuje.

- *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli.*

Územní plán Lužce tuto prioritu respektuje. Před jeho vznikem byly zjišťovány potřeby a názory obyvatel, žijících v území.

- *Hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Územní plán Lužce tuto prioritu respektuje. Lesní půda je zachována zcela, zástavba na zemědělské půdě je omezena jen na ty pozemky, kde to je vhodné z hlediska urbanistické celistvosti obce nebo z hlediska urbanistické ekonomie (jednostranně obestavěné zasíťované komunikace na hranici k.ú. obce.

- *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.*

Územní plán Lužce tuto prioritu respektuje.

- *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Územní plán Lužce tuto prioritu respektuje. ÚP předpokládá připojení celé obce na splaškovou kanalizaci a vodovod, pro zastavitelné plochy připojení určuje jako podmínku zástavby.

- *Vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu*

Územní plán Lužce tuto prioritu respektuje. Stanoví podmínky zástavby, které umožní zachování krajinného rázu.

- *Vytvářet podmínky pro přiměřený rozvoj různých forem cestovního ruchu*

Územní plán Lužce tuto prioritu respektuje. Navrhuje podmínky pro zlepšení funkce krátkodobé rekreace v území.

- *Vytvářet podmínky pro zvýšení ekologické stability krajiny, pro zvyšování jejích retenčních schopností a pro eliminaci přírodních katastrof*

Územní plán Lužce tuto prioritu respektuje. Vzhledem k poloze obce, hydrologickým a geologickým podmínkám nejsou nutná speciální opatření.

Pro řešení území z vydaných ZÚR vyplývají tyto konkrétní požadavky:

- *Vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání. V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončování a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES.*

Územní plán Lužce tuto prioritu respektuje. Definuje území a hranice CHLÚ č. 1245000 včetně plochy těžby.

- *Při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;*

Z hlediska širších územních vztahů, které nejsou obsahem schválené PÚR ani vydaných ZÚR je třeba prověřit a případně zapracovat:

- *Vazbu na územní plány sousedních obcí (Loděnice - nový ÚP r. 2011, Mořina - ÚPO r.2000 - schválené zadání nového ÚP, Bubovice - ÚPO r.2002, Vysoký Újezd - ÚPO r. 2005)*
- *Vazbu lokálního ÚSES na hranicích správního území obce Lužce na ÚSES vymezený v ÚPD sousedních obcí*
- *Návaznost vedení technické a dopravní infrastruktury*
- *Vazbu pěších a cyklotras v rámci mikroregionu*

Územní plán Lužce tyto priority respektuje, prověřil návaznosti na sousední ÚP včetně napojení ÚSES, návaznosti vedení technické infrastruktury, pěších tras i cyklotras.

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územní plán zohledňuje silné stránky, příležitosti, slabé stránky i hrozby v území, dle ÚAP.

b) požadavky na rozvoj území obce

Zadání stanoví, že cílem řešení je vytvoření optimální urbanistické koncepce obce Lužce v souladu s jejími současnými předpoklady a možnostmi rozvoje. Návrh má poskytnout orgánům samosprávy obce dokument pro koordinaci investičních činností v území. Při jeho koncipování bude kladen důraz na:

- *účelné využití území, optimální zastoupení funkcí v území*
- *vyrovnaný poměr rozvoje území a veřejné infrastruktury, navzájem se podmiňujících*
- *vyrovnaný poměr rozvoje bydlení a občanského vybavení, úměrný velikosti a významu obce, potřebám a zájmům obyvatel*
- *vyrovnaný poměr pracovní nabídky a poptávky, úměrný velikosti a významu obce*
- *zachování jedinečnosti, charakteru a identity sídel*
- *zachování souladu mezi zastavěným urbanizovaným a nezastavěným krajinným*
- *územím*
- *zachování všech hodnot území a zejména kvality životního prostředí*

Požadavky na rozvoj území obce, uvedené výše, byly zváženy a územní plán stanovuje podmínky pro jejich optimální naplnění. Parametry řešení jsou uvedeny v dalším textu.

c) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Obec se zhruba 120 trvale žijícími obyvateli patří mezi malá sídla. V obci chybí veřejná infrastruktura, nejsou zde plochy ani stavby občanské vybavenosti, kromě sportovního hřiště.

Cílem územního plánu je vytvořit podmínky pro rozvoj území, ale zároveň ochránit před velkoplošnou výstavbou.

Nová výstavba by se prioritně měla zaměřit hlavně na dostavby proluk dosud nezastavěných parcel nebo uvolněných po demolici, zkvalitnění stávajícího bytového fondu a hmotové uzavření urbanistické struktury sídla. Převládat by měl i nadále typ bydlení v rodinných domech do max. 2 nadzemních podlaží (přízemí s obytným podkrovím). Rozloha parcel, má-li poskytnout obytnou funkci, dostatečné soukromí a zároveň ještě únosnou míru údržby, by se měla pohybovat okolo hranice 1000 m².

Během zpracování územního plánu byl proveden průzkum záměrů majitelů pozemků, z něhož vyplynulo, že neexistuje zájem stávajících vlastníků pozemků v dohledné době zastavovat dosud nezastavěné pozemky – zahrady v zastavěném území obce. Velkoplošná výstavba v obci není navrhována. Jako zastavitelné území je navrženo území, dotvářející tvar obce na jejím západním okraji, dále území, navazující na zástavbu k.ú. Vysoký Újezd, která využijí stávající technickou a dopravní infrastrukturu a významným způsobem zlepší urbanistickou ekonomii zástavby v území.

Průměrná předpokládaná velikost nové parcely v zastavitelném území, se bude pohybovat velikostně přes 1000 m², dolní limity velikosti parcel jsou ÚP stanoveny.

Urbanistická koncepce:

- při návrhu urbanistické koncepce navázat na stávající strukturu osídlení a plně ji respektovat, s cílem zachovat kulturní, historické, architektonicko-urbanistické a přírodní hodnoty území.
- vymezit území, která jsou cenná z urbanistického hlediska a historického vývoje sídel, stanovit podmínky pro jejich další využití, zajistit ochranu památkově významných objektů
- plochy bydlení vymezit úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce a na její postavení v sídelní struktuře a Rozvojové oblasti Praha
- úplným naplněním všech rozvojových ploch a přípustných intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách se předpokládá nárůst obyvatelstva o nejvýše 50 %. Návrh ÚP ve své konečné podobě realizace bude předpokládat počet kolem 180 obyvatel. Tomu bude odpovídat návrh rozvojových ploch pro bydlení, který bude tvořit především nabídku možností pro novou obytnou zástavbu.

Výše uvedené podmínky jsou v ÚP reflektovány. ÚP velikostí zastavitelných ploch uvažuje s cca 180 obyvateli.

- lokality bydlení, formou individuálního bydlení v rodinných domech, navrhnout na plochách, které navazují na zastavěné území sídel, neruší přirozené začlenění obce do krajiny a přitom zachovávají kompaktnost zástavby obce; nepřipustit izolované stavby v krajině mimo souvisle zastavěné území obce s výjimkou staveb přímo navazujících na zastavěné území obce Vysoký Újezd
- územní rozvoj směřovat prioritně do území přilehlých ke stávajícím komunikacím tak, aby byla přednostně využita stávající dopravní a technická infrastruktura

Výše uvedené podmínky ÚP respektuje. Návrh zastavitelných území využívá zasíťované jednostranně obestavěné komunikace k.ú. Vysoký Újezd, akceptuje již zahájené stavby navazující na zástavbu k.ú. Vysoký Újezd, navrhuje zastavitelné území Z5 jako rozšíření zastavěného území Špírkova mlýna a navrhuje zastavitelnou plochu Z1 s rezervou R1, uzavírající tvar západní části obce.

- stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití)
- umožnit rozvoj služeb v plochách s rozdílným způsobem využití, kde provoz služeb nebude v rozporu s jejich hlavním využitím
- umožnit podnikání v plochách bydlení, popř. v plochách smíšených obytných /pokud budou vymezeny/, a to v takové míře, aby nedocházelo k nepříznivému ovlivňování obytné zástavby ani přírodních hodnot území

- nevymezovat plochy, jejichž využití by zakládalo rámec záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- pro nově vymezované plochy, ale i pro dostavbu bude nutné definovat prostorové regulativy vycházející z tradičních místních urbánních vztahů a architektury a vyloučit výstavbu, která by svým charakterem zásadně měnila daný ráz území
- ÚP navrhne zajištění všech vymezených rozvojových ploch i ploch stávající zástavby dostupnými systémy veřejné infrastruktury
- zastavitelné plochy budou respektovat ochranná pásma stávajících inženýrských sítí nebo bude navrženo přeložení inženýrských sítí procházejících přes navrhované rozvojové plochy

Výše uvedené podmínky ÚP respektuje.

Koncepce krajiny:

- zachovat plochu ovocného sadu u lesa východně od zastavěného území

Splněno.

- doplnit plochy ochranné a izolační zeleně zejména z hlediska eliminace negativních vlivů z dopravy, ke snížení prašnosti šířené z ploch orné půdy a za účelem zabránění splachování půdy do zastavěného území, případně dokomponování pohledově exponovaných okrajů zástavby
- umožnit obnovu či založení nelesních prvků dřevinné vegetace (alejí podél komunikací, liniové zeleně podél mezí, břehové vegetace vodních toků a pásů izolační zeleně)
- v bezprostředním okolí vodních ploch a vodních toků nevymezovat nové zastavitelné plochy, nejbližší okolí vodních ploch a vodních toků v zastavěném území a zastavitelných plochách bude zachováno tak, aby byla umožněna jejich správa a udržovací práce a nebyly poškozeny odtokové poměry nad přípustnou míru
- podmínky využití ploch v nezastavěném území stanovit tak, aby umožnily revitalizaci vodních toků a opatření ke zvýšení ekologické stability území
- navrhnout územní systém ekologické stability na lokální úrovni a vymezit jeho prvky k jednotlivým katastrálním pozemkům, přičemž bude sledována návaznost a zajištěna spojitost na ÚSES sousedních území
- podmínky pro využití ploch v nezastavěném území zajistí zachování průchodnosti krajiny

Výše uvedené podmínky ÚP respektuje. ÚP navrhuje lokální územní systém ekologické stability, tvořený biocentry, biokoridory a interakčními prvky

d) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Požadavky zadání územní plán splňuje.

Rozvoj obce se zaměřuje především na nové plochy pro bydlení a na udržení a zlepšení kvality životního prostředí. Proběhne na následujících plochách:

	výměra m ²	umístění	funkce	výměra m ²	funkce	výměra m ²	funkce	výměra m ²
P1	2 252	zahrada v severní části ZÚ	BV	2 133	PV	119		
P2	281	střed návsi u křížku	ZV	281				
P3	5632	areál bývalého zámku	SK	5632				
Z1	11 800	pole navazující na SZ na ZÚ obce	BV	8 853	PV	2 487	ZS	397
Z2	13 307	pole, louky na SV hranici s k.ú. V.Újezd	BV	12 840	PV	467		
Z3	4 146	pole, louky na SV hranici s k.ú. V.Újezd	BV	3 841	PV	305		
Z4	6 278	pole u silnice na hranici s k.ú. V.Újezd	SK	6 278				
Z5	2 355	pole u Špírkova mlýna	BV	2 190			ZS	165
R1	12 151	pole navazující na Z1	BV	12 151				
PP1	2 612	veřejné prostranství v Z1 a P1						
PP2	469	veřejné prostranství Z2						

Plochy pro bydlení celkem: **29 857 m²**

Plochy pro komerční využití: **11 910 m²**

Rozvoj výstavby v obci vychází ze skutečnosti, že obec se nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha, definované v ZÚR Středočeského kraje. Obec leží v zhruba v poloviční vzdálenosti mezi Prahou a Berounem, mimo dopravně exponované komunikace, přesto s dobrou dopravní dostupností obou měst. Možná proto byl v posledních letech zaznamenán zájem o pozemky v katastru obce. Kvůli neexistenci ÚP však nebylo možno realizovat na zájmových pozemcích novou výstavbu a v důsledku toho počet obyvatel v obci stagnuje. ÚP prozkoumal možnosti transformace ploch v zastavěném území obce a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území.

Bylo zjištěno, že v zastavěném území obce existuje několik větších pozemků, které by mohly být zastavěny RD, avšak jejich vlastníci nemají v úmyslu je v dohledné době zastavět. Územní plán jejich zástavbu kdykoliv umožňuje, avšak není možné je považovat za území přestavby.

Rozvoj výstavby je navržen v návaznosti na zastavěné území obce Lužce nebo v návaznosti na novou urbanistickou strukturu na hranici kú Vysoký Újezd. Navrhovaná zástavba při hřtanici s kú Vysoký Újezd doplňuje druhou stranu obslužné komunikace s uloženou veřejnou technickou infrastrukturou, na niž bude napojena. Tím dojde k ekonomickému zhodnocení vložené investice do TI.

Regulace respektuje a konzervuje současný charakter obce s drobnou zástavbou vesnického charakteru. Nepřipouští v území hmotově či výškově nepřiměřené stavby ani funkce, které by obtěžovaly obyvatele a mohly narušit stávající kvalitní bydlení a rekreaci v obci a jejím katastru. Navržené rozvojové plochy umožňují umístit cca 24 rodinných domů, tedy cca 85 obyvatel obce. Cca 13 RD, tedy 54% navrhovaných RD je přímo připojitelných na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, bez nutnosti budování obslužné komunikace či veřejné technické infrastruktury. Cílový počet obyvatel obce je cca 205 lidí.

Zastavitelná plocha Z1 a navazující plocha R1 jsou zatíženy existujícím vzdušným elektrickým vedením 22 kV, které by bylo optimální v nezbytném rozsahu přeložit mimo budoucí zastavěné území obce (včetně plochy rezervy). Po konzultaci s HZS Beroun a úpravě veřejného prostranství tak, aby z něj byl umožněn požární zásah i do trojúhelníku mezi vedeními (z obratiště) je však možné zastavět plochu Z1 i v případě zachování vedení 22 kV vzduchem, při umísťování objektů je ale nutno respektovat ochranné pásmo vedení.

Zastavitelné území Z2 přímo navazuje na smyčku obslužné komunikace nové zástavby v katastru obce Vysoký Újezd, která je již dnes vybavena potřebnými inženýrskými sítěmi. Zastavitelné území Z2 tedy přímo navazuje na zástavbu obce Vysoký Újezd.

V částech obce s funkcí BV a SV, které tvoří převážnou většinu stávajícího zastavěného území obce i nově zastavitelných ploch, jsou omezeny takové činnosti, které by nad obvyklou míru zatěžovaly zápachem, hlukem či exhalacemi dominantní funkci bydlení. Protože se však jedná o venkovské bydlení, připouští se jistá zátěž, vyplývající z možného chovu hospodářských zvířat.

Navrhované zastavitelné plochy respektují přání majitelů dotčených pozemků o zastavitelnost a zároveň nejsou v rozporu se zadáním ÚP a zásadami územního plánování. Rozšiřují zastavěné území obce částečně spojitým způsobem. Další zastavitelné plochy, pro bydlení i pro komerční využití, navazují na rozvojové plochy sousední obce Vysoký Újezd, na něž budou napojeny dopravní i technickou infrastrukturou. Plocha Z5 rozšiřuje osamocené zastavěné území na jih od obce.

Obec Lužce je v současné době bez specifických objektů občanského vybavení. ÚP s její výstavbou s ohledem na velikost obce nepočítá. Využívány jsou a budou služby a objekty v okolních obcích, zejména ve Vysokém Újezdu. Předpokládaný nárůst obyvatel negeneruje specifické požadavky na OV.

Součástí zastavěného území obce je i několik pozemků zbořenišť, která již nejsou patrná a území zbořeniště má stejný způsob využití, jako pozemky v jeho okolí.

3.1 Zdůvodnění a vyhodnocení řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Řešení ÚP vyplývá z rozboru ÚAP a požadavků obce.

Samotné vyhodnocení vlivu na životní prostředí SEA nebylo pro obci Lužce požadováno, tudíž ani zpracováno.

Z hlediska životního prostředí je katastr obce hodnocen průměrně. Koeficient ekologické stability je 0,36 (obce ORP Beroun se pohybují ve škále 0,11 – 10,72), což znamená území intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, s oslabenými autoregulačními pochody v ekosystémech způsobujícími jejich značnou ekologickou labilitu, vyžaduje vyšší vklady dodatkové energie. Katastr obce je tvořen převážně půdou zemědělskou (82 %), lesní (11 %), vodními plochami (2 %) a zastavěnou plochou (1 %).

V území obce nejsou nezastavěné pozemky. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa – viz 5.

3.1.1 Identifikační údaje obce

Status:	Obec
Typ města:	Ostatní obce
ZUJ (kód obce):	534404
NUTS5:	CZ0202 534404
LAU 1 (NUTS 4):	CZ0202 - Beroun
NUTS3:	CZ020 - Středočeský kraj
NUTS2:	CZ02 - Střední Čechy
Obec s pověřeným obecním úřadem:	Beroun
Obec s rozšířenou působností:	Beroun
Katastrální plocha (ha):	301
Počet bydlících obyvatel k 1. 1. 2012:	121
Nadmořská výška (m n. m.):	390
Zeměpisné souřadnice (WGS-84):	49° 59' 2" s. š., 14° 11' 43" v. d.
První písemná zpráva (rok):	1399
Počet katastrů:	1
Počet územně technických jednotek:	1
Počet částí obce:	1
PSČ:	267 18
adresa obecního úřadu:	Lužce 1, 267 18 Karlštejn
starosta / starostka:	František Kučina
oficiální web	http://www.luzce.eu
email	info@luzce.eu

3.1.2 Odůvodnění navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby

Rozvoj výstavby v obci vychází ze skutečnosti, že obec se nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha, definované v ZÚR Středočeského kraje. Blízkost a dobrá dopravní dostupnost Prahy a přitom zachovalé krajinné prostředí rekreačního charakteru bez větší ekologické zátěže generují a budou generovat potřebu nových rozvojových ploch v obci. Obec dosud nemá vypracovaný územní plán, jedná se tedy o dlouhodobý rozvojový dokument, který se bude pravidelně aktualizovat a vyhodnocovat, jeho platnost však není časově vymezena. První revize se očekává po čtyřech letech jeho platnosti.

ÚP prozkoumal možnosti transformace ploch v zastavěném území obce a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území.

Bylo zjištěno, že v zastavěném území obce existuje několik větších pozemků, které by mohly být rozděleny a zastavěny RD, avšak průzkumem v obci bylo zjištěno, že jejich vlastníci nemají v úmyslu je v dohledné budoucnosti zastavět. Územní plán jejich zástavbu kdykoliv umožňuje, avšak není možné je považovat za území přestavby.

Územní plán proto vymezuje zastavitelné plochy a plochy přestavby, které umožní potřebný růst obce v dohledné budoucnosti, pokud tato potřeba objektivně nastane

Odhad potřeb ploch pro bydlení byl zpracován na základě analýzy stávajícího stavu a odborné metodiky:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje	0 b.j.
Požadavky vyplývající z nechtěného soužití	7 b.j.
Požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti	17 b.j.
Celkem	24 b.j.

Požadovaný nárůst, vyplývající z nechtěného soužití, vychází z demografických ukazatelů vývoje obyvatelstva a jeho rozvodovosti, data byla převzata z výsledků posledních sčítání obyvatelstva.

Vzhledem k charakteru obce je individuální bydlení navrženo pouze v rodinných domech umístěných na pozemcích s optimální výměrou 1250 m², minimálně však 800 m², horní hranice omezena není. Požadavek 24 b.j. tak generuje potřebu 30 000 m². Plochy pro bydlení navržené územním plánem jsou cca 3 ha, jsou tedy v souladu s potřebami rozvoje bydlení v obci.

Požadavky, vyplývající z polohy obce, reflektují skutečnost, že obec Lužce je součástí rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha, je dobře dopravně napojena na pražskou aglomeraci, velmi blízko Berouna, a zároveň v atraktivní krajině, což generuje výrazně zvýšený zájem stavebníků domů pro individuální bydlení.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu **Z1**, na ní navazující plochu přestavby P1 a plochu rezervy R1 na severozápadním okraji zastavěného území obce. Plocha umožňuje umístění cca 7 RD v ploše Z 1 a dvou RD v ploše P1. Plocha je zatížena a stávajícím vzdušným vedením VN 22 kV, možná zástavba je znázorněna na následujícím schématu. Byla konzultována s HZS Beroun s tím, že zásah ke 2 RD v trojúhelníku mezi ochrannými pásmy VN je možný z navrženého obratiště.

Zastavitelná plocha **Z2** navazuje na smyčku komunikace v k.ú. Vysoký Újezd, která je vybavena inženýrskými sítěmi. Zástavba plochy Z2 je možná pod podmínkou dopravního připojení i připojení technické infrastruktury na uvedenou komunikaci, zlepšuje urbanistickou ekonomii zástavby lokality. Nezbytné komunikační propojení je dáno plochou PP2 – veřejným prostranstvím.

Zastavitelná plocha **Z3** vymezuje již existující parcely – čtyři části pozemků z k.ú. Lužce navazujících na zastavitelné pozemky z k.ú. Vysoký Újezd, k nimž náleží majetkově i věcně,

a dva pozemky, dopravně a na technickou infrastrukturu napojené na plochu zástavby v k.ú. Vysoký Újezd. Z3 byla do ÚP integrována na základě záměru konkrétního stavebníka.

Zastavitelná plocha **Z4** přiléhá ze severu k silnici III/10125 a ze západu k prostoru golfového hřiště v k.ú. Vysoký Újezd. Předpokládá se napojení na technickou infrastrukturu, uloženou bezprostředně jižně od silnice III/10125, dopravní připojení pak z uvedené silnice. Funkčně bude sloužit jak obci Lužce, tak obci Vysoký Újezd a návštěvníkům nedalekého golfového hřiště. Byla do ÚP integrována na základě záměru konkrétního stavebníka.

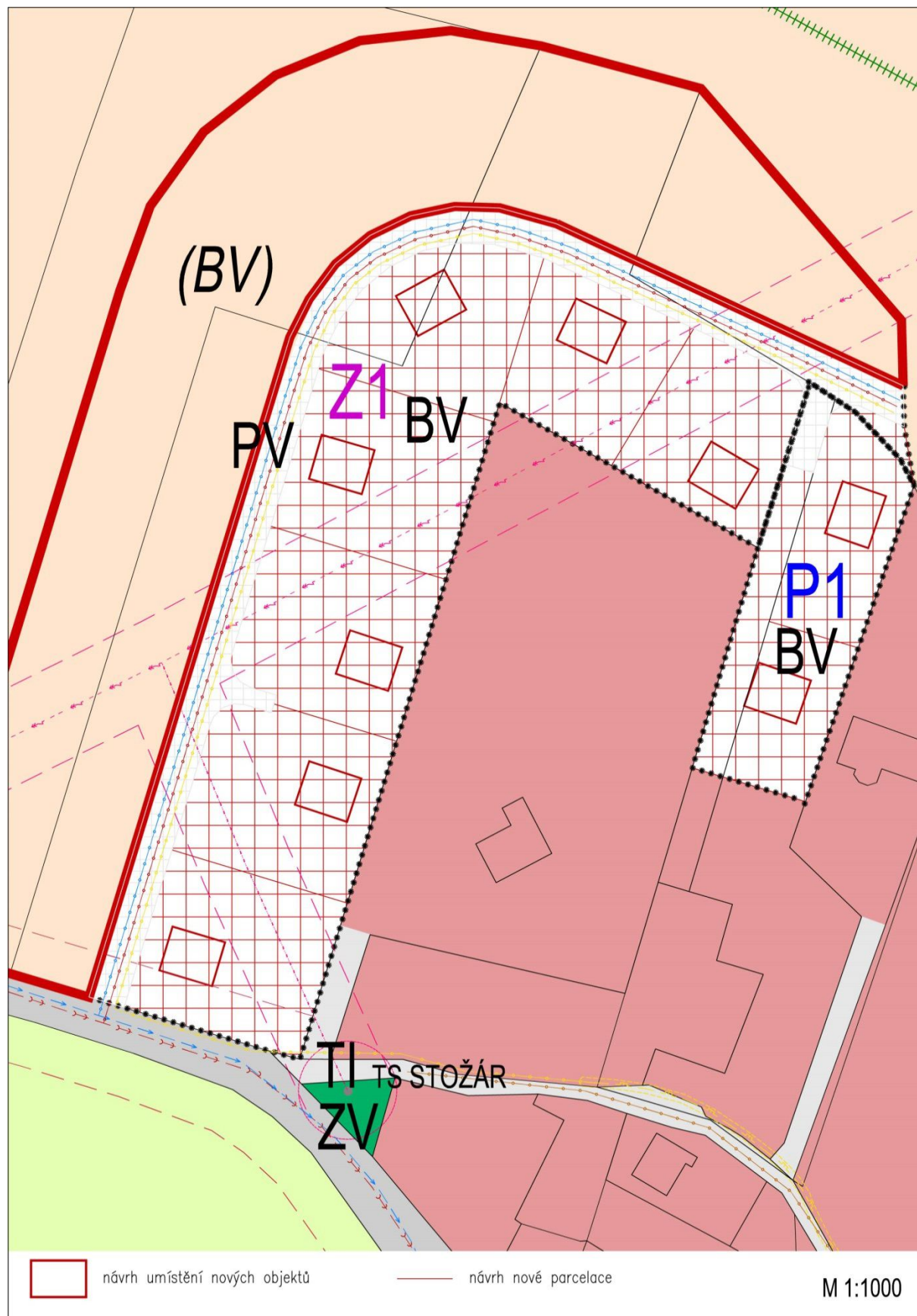
Zastavitelná plocha **Z5** navazuje na stávající zastavěné území obce – samotu „U Špírků“, využívá prostor mezi uvedeným zastavěným územím a přístupovou cestou.

Plocha přestavby **P1** v severní části zastavěného území obce doplňuje zastavěné území obce o 2 pozemky pro RD a řeší jejich dopravní napojení i napojení technické infrastruktury v rámci veřejného prostranství PP1.

Plocha přestavby **P2** mění část stávající plochy veřejného prostranství před obecním úřadem u stávajícího krucifixu na plochu veřejné zeleně. Změna je navržena na žádost obce Lužce.

Plocha přestavby **P3** mění funkční využití areálu bývalého zámku z funkce zemědělské výroby na funkci smíšenou komerční, a to na základě záměru konkrétního stavebníka.

Schéma možné zástavby plochy Z1



3.1.3 Odůvodnění regulace větrných elektráren a fotovoltaických elektráren mimo stavební objekty

Na celém území katastru ve všech funkčních plochách je vyloučeno umisťovat a povolovat stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie z větru (větrné elektrárny).

Vyloučení větrných elektráren přímo vyplývá ze skutečnosti, že obec Lužce je pohledově velmi exponované a intenzivně využívané území i pro krátkodobou rekreaci obyvatel Prahy. Situování stožárů s vrtulemi elektrických generátorů je v takto exponovaném území vyloučeno z důvodu zachování krajinného rázu.

Na celém území katastru ve všech funkčních plochách je vyloučeno umisťovat a povolovat stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie transformací slunečního záření (fotovoltaické elektrárny) s výjimkou těch, které budou umístěny na stavbách; přitom je třeba brát ohled na okolní zástavbu. Vyloučení fotovoltaických elektráren vyplývá ze skutečnosti, že obec Lužce je pohledově velmi exponované a intenzivně využívané území i pro krátkodobou rekreaci obyvatel Prahy. Kromě toho leží území obce na vesměs kvalitní zemědělské půdě, využívané k zemědělské výrobě. Situování polí slunečních kolektorů je v takto intenzivně využívaném území vyloučeno z důvodu zachování krajinného rázu, rekreační a zemědělské funkce krajiny. Umisťování slunečních kolektorů pro ohřev vody, vytápění nebo výrobu elektrické energie, integrovaných do stavebních objektů, do jejich střech nebo fasád je vítáno, vždy však musí být posouzeno architektonické řešení a dopad na krajinný ráz.

3.2 Splnění požadavků CO a požární ochrana území

3.2.1 Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

V k.ú. obce nejsou vymezena žádná záplavová území. Vodní toky v k.ú. pramení a z území rychle odtékají.

3.2.2 Návrh ukrytí osob

V území řešeném ÚP nemá obec zpracovaný elaborát improvizovaného ukrytí obyvatel.

3.2.3 Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob. Možnost nouzového ubytování osob v zařízeních s 50 a více lůžky, přehled ubytovacích kapacit.

Nouzové ubytování evakuovaných osob je možné v ubytovacích zařízeních v okolních obcích, např. v soukromých penzionech (Vysoký Újezd, Loděnice, Mořina), hotelích (Atol u Rudné na D5, hotely v Berouně), příp. v Caravan Campu Valek v Chrustenicích. Dále je možné využít další ubytovací kapacity v Berouně (nemocnice, budova městského úřadu, školy).

3.2.4 Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

V obci se nenachází veřejné stravovací zařízení.

3.2.5 Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany

Skladovacím a výdejním místem materiálu CO a humanitární pomoci je OÚ.

3.2.6 Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva

Pro zabezpečení obyvatelstva jsou k dispozici areály nemocnic v Berouně a Praze. V obci Lužce není žádné zdravotnické zařízení.

3.2.7 Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky

(z hlediska druhu skladovaných nebezpečných látek a vlivu na okolí)

- V obci ani jejím okolí se nenacházejí sklárky ani objekty, skladující nebezpečné látky
- Trasy přepravy nebezpečných látek jsou všechny silnice na území obce dle mapy ADR

3.2.8 Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zastavby

Ropné havárie likviduje odborná firma provedením skřívky a deponií odtěženého materiálu.

3.2.9 Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou

Území lze zásobovat pitnou vodou z cisterny nebo balenou vodou.

3.2.10 Návrh řešení nouzového zásobování území elektrickou energií, zdroje elektrické energie s uvedením výkonu

Nouzové zásobování elektrickou energií je možné pouze z generátorů, vodní elektrárna na území obce není.

3.2.11 Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů

Jako zdroj užitkové vody k hašení je možné využívat rybníky v centru obce i na jejím okraji.

3.2.12 Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel

Pro dekontaminaci lze využít stávající čerpací stanici pohonných hmot, která má zařízení pro usazování nečistot – nejbližší na D5 u Rudné.

3.2.13 Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva

Plochy jsou vázány na základní komunikační systém obce. Pro tyto potřeby mohou sloužit prostory veřejných prostranství v obci, plocha hřiště na jihu ZÚ obce.

3.2.14 Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

Bezodkladné pohřební služby lze realizovat na existujícím obecním hřbitově.

3.2.15 Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat

V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nákazová komise dle pohotovostního plánu. Zahraboviště jsou vytipována dle konkrétní situace a hydrologicky posouzena.

Sběrná místa:

Kafilérie VETAS České Budějovice s.r.o., Dobřejovice 97

Veterinární a asanační ústav ASAVET a.s, Břítkov (okres Klatovy)

3.2.16 Požadavky požární ochrany

Řešení rozvodů inženýrských sítí v zastavitelných plochách bude v následných projektech pro realizaci – ÚŘ.

Obslužné komunikace jsou navrženy v dostatečných parametrech pro požární a komunální techniku (viz podmínky pro využití) dle koncepce dopravy.

Voda k požárnímu zásahu z cisteren bude čerpána z rybníků a z požárních hydrantů po případném vybudování vodovodu.

3.3 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Pro tyto plochy existuje možnost vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (§ 170 a §101 stavebního zákona).

Plochy označené ve výkrese A5. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace:

VD1 74 864 m² plocha dopravních staveb - vysokorychlostní trať Praha – Beroun /D200 dle ZÚ/ - vlastní koridor VRT v řešeném území je ražený tunelový úsek bez územního průmětu na pozemky, viz ZÚ)

Parcelní čísla: nejsou uváděna, jedná se o podzemní stavbu bez územního průmětu na pozemky.

3.4 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Pro tyto plochy existuje pouze možnost uplatnění předkupního práva (§101 stavebního zákona).

Takové plochy územní plán nestanovuje.

3.5 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní rezerva **R1** je definována pouze na jedné ploše o rozloze 12 160 m², a to západně od plochy Z1. Výhledově je určena pro bydlení (venkovské BV).

4 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

5 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu tvoří samostatná grafická příloha v měřítku 1 : 5000 - výkres č. B3, textový komentář a tabulkové přehledy, které jsou součástí textu. Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit urbanistické řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

Ochranu lesa není nutné dokumentovat, protože urbanistické řešení nenavrhuje plošný rozvoj na lesní půdě. Do pásma 50 m od okraje lesa nezasahuje žádná rozvojová plocha.

V grafické příloze je vyznačena hranice a plocha zastavěného území. Vyhodnoceny jsou ty plošné a liniové urbanistické záměry, které jsou umístěny vně i uvnitř hranice zastavěného území sídla.

V tabulkových přehledech jsou seřazeny jednotlivé lokality urbanistického řešení s uvedenou výměrou dotčených kultur. Zemědělská půda je podle svého hodnotícího ukazatele BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky) zařazena do stupně třídy ochrany půd - třída ochrany I. – V. podle vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany. BPEJ zařazené do stejné třídy jsou srovnatelné v celé ČR. Toto kritérium se využívá zejména v případech, že je v řešeném území více klimatických regionů a je potřebné vzájemně porovnat pozemky zemědělské půdy v rozdílných přírodních podmínkách. **Plochy záborů PF zabírají celkem 3,9219 ha půdy**, a to 3,7563 ha mimo zastavěné území a 0,1656 ha na ploše přestavby v současně zastavěném území. Z celkového množství rozvojových ploch je 0,1 ha půda nezemědělská (bez BPEJ).

Dále je z tabulky patrné navržené funkční využití, které je podrobněji charakterizované v ostatních kapitolách textu Návrhu.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond:

Katastrální území: Lužce

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany					Investic e do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé trav. porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z1	bydlení	0,8853	0,8853							0,8853				
	veř.prostranství	0,2487	0,2487							0,2487				
	soukromá zeleň	0,0397	0,0397							0,0397				
Z2	bydlení	1,2840	0,8484					0,4356			1,2840			
	veř.prostranství	0,0143						0,0143			0,0143			
Z3	bydlení	0,3841	0,3841								0,3841			
	veř.prostranství	0,0305	0,0305								0,0305			
Z5	bydlení	0,2190	0,2190									0,2190		
	soukromá zeleň	0,1165	0,0165									0,0165		
P1	bydlení	0,1656					0,1656			0,1656				
Celkem BV		2,9380												
Celkem PV		0,2935												
Celkem ZS		0,0562												
Z4	smíšené komerční	0,6279	0,2174							0,2174				
			0,4105										0,4105	
Celkem SK		0,6279												
CELKEM zábor ZPF		3,9156												

Zábory nejsou na meliorovaných plochách.

Urbanistický rozvoj není navržen na plochách vymezených ÚSES. To dokumentuje hlavní výkres č. 2 a koordinační výkres č. 4, ve kterých je zakreslena urbanistická koncepce. Urbanistické řešení je charakterizováno a zdůvodněno v části zprávy týkající se urbanistické koncepce a rozvoje urbanistických funkcí. Proto již v této kapitole nejsou informace opakovány.

6 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
k.ú.	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
RD	rodinný dům
STL	středotlaký rozvod plynu
ÚP	územní plán
ÚP	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚ	zastavěné území obce
ŽP	životní prostředí

7 OBSAH DOKUMENTACE

Textová část:

Územní plán

Odůvodnění územního plánu

Výkresová část:

Územní plán:	A1.	Základní členění území	1 : 5 000
	A2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
	A3.	Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
	A4.	Koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000
	A5.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
Odůvodnění:	B1.	Koordinační výkres	1 : 5 000
	B2.	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
	B3.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000