

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

změny po veřejném projednání

Katastrální území Lužce



Územní plán

Textová část

pořizovatel: Městský úřad Beroun

Praha, říjen 2014

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU LUŽCE	
<i>Vydalo:</i>	Zastupitelstvo obce Lužce
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>	
<i>Pořizovatel:</i>	<p>Ing. arch. Dana Vilhelmová Vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun</p> <p>Razítko a podpis:</p>

OBSAH

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	3
1.1. Výchozí podklady.....	3
1.2. Rozsah řešeného území.....	3
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	3
2.1. Koncepce bydlení a osídlení.....	4
2.2. Koncepce rekreace.....	4
2.3. Výroba.....	4
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	4
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ.....	5
4.1. Veřejná infrastruktura – občanské vybavení.....	5
4.2. Technická infrastruktura.....	6
4.3. Dopravní infrastruktura – veřejná prostranství s funkcí dopravní infrastruktury.....	7
4.4. Hygiena životního prostředí.....	7
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	7
5.1. Koncepce vodního režimu v krajině, ochrana před povodněmi.....	7
5.2. Koncepce ochrany hodnot, přírody a krajiny.....	7
5.3. Koncepce ochrany zemědělského půdního fondu a lesa.....	8
5.4. Koncepce ochrany nerostného bohatství a geologických jevů.....	8
5.5. Prostupnost krajiny, protierozní opatření.....	8
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	8
6.1. Úvod, definice pojmů.....	8
6.2. Všechny funkční plochy.....	9
6.3. Zastavěné území a zastavitelné plochy.....	10
6.4. Plochy dopravní infrastruktury.....	16
6.5. Plochy technické infrastruktury.....	17
6.6. Nezastavěné území.....	17
6.7. Nezastavitelné plochy.....	19
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	21
8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	21
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6) STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	21
10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	22
11. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	22
12. OBSAH DOKUMENTACE.....	22

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno k lednu 2012. Je zakresleno ve všech výkresech návrhu územního plánu (č. 1, 2, 3) a je tvořeno urbanizovaným územím obce, jednou samotou (Špírkův mlýn), hřbitovem a jednotlivými stavebními parcelami (zbořeništi) v těsném okolí obce.

1.1. Výchozí podklady

Pořizovatelem Územního plánu obce Lužce je městský úřad Beroun.

Výchozími podklady pro návrh ÚP Lužce byly:

- Územně plánovací podklady Odboru územního plánování a regionálního rozvoje MěÚ Beroun
- Územně analytické podklady MěÚ Beroun
- Podklady od starosty obce
- Průzkumy a rozborů ARCHION 2012

1.2. Rozsah řešeného území

Řešené území je vymezeno hranicí katastrálního území Lužce, číslo k.ú. 689246. V územním plánu jsou navíc zohledněny provázanosti některých prvků území mezi obcí Lužce a sousedními obcemi (čistírna odpadních vod v k.ú. Kozolupy, rozvojové území obce Vysoký Újezd).

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje obce zohledňuje skutečnost, že obec leží v kvalitním přírodním prostředí s dobrými přírodními parametry (vzduch, voda, zeleň), které je třeba zachovat a rozvíjet. Zároveň má díky dálnici D 5 dobrou časovou dostupnost do Berouna i Prahy, leží v rozvojové oblasti OB1 republikové úrovně, definované ZÚR Středočeského kraje.

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

Plochy změn:

plocha	výměra (m ²)	účel	index	převažující způsob využití
Z1	11 298	bydlení	BV	bydlení v rodinných domech - venkovské
Z2	13 307	bydlení	BV	bydlení v rodinných domech - venkovské
Z3	4 170	bydlení	BV	bydlení v rodinných domech - venkovské
Z4	6 278	služby, obchod	SK	smíšené obytné - komerční
Z5	2 355	bydlení	BV	bydlení v rodinných domech - venkovské
P1	2 252	bydlení	BV	bydlení v rodinných domech - venkovské
P2	281	veřejná zeleň	ZV	veřejná prostranství – veřejná zeleň
P3	5632	služby, obchod	SK	smíšené obytné - komerční

Plochy územních rezerv:

R1	12 151	bydlení	BV	bydlení v rodinných domech - venkovské
----	--------	---------	----	--

Celkem: zastavitelné plochy Z: 39 386 m²
plochy přestavby P: 2 533 m²
územní rezervy R: 12 151 m²

V obci se navrhuje výstavba místní kanalizace a veřejného vodovodu. Ty budou napojeny na uzlové body již zbudované kanalizace/vodovodu, vedoucí z obce Vysoký Újezd do ČOV Kozolupy.

Tyto záměry přinesou zkvalitnění života obyvatel obce i jejích návštěvníků. Zároveň zůstanou zachovány přírodní a krajinné hodnoty území.

2.1. Koncepce bydlení a osídlení

Funkce bydlení v rodinných domech ve vesnickém prostředí je a nadále bude dominantní funkcí v obci Lužce. Bydlení je zde kvalitní díky příznivým parametrům životního prostředí, příjemnému krajinnému rázu i dobré dopravní dostupnosti Prahy a Berouna.

Komfort bydlení bude významně posílen stavbou vodovodu a splaškové kanalizace.

Bydlení doplňuje stávající zástavbu o nové rozvojové lokality (plochy změn a plochy přestavby), které navazují na stávající strukturu obce. Vedle těchto ploch definuje ÚP i rozvojové plochy navazující na rozvojové plochy sousední obce Vysoký Újezd, ke kterým budou tyto plochy napojeny jak dopravně, tak technickou infrastrukturou. Ve funkčních plochách pro bydlení se připouští i rekreační využití objektů.

ÚP navrhuje 3,1 ha ploch pro bydlení a 1,21 ha jako územní rezervu pro bydlení.

2.2. Koncepce rekreace

Obec se nachází v atraktivní lokalitě na hranici CHKO Český Kras a zároveň leží v blízkosti Prahy a hradu Karlštejn. Zejména v letních měsících je navštěvována projížděcími cyklisty či pěšími turisty. Záměrem ÚP je tuto nepobytovou rekreaci v obci zachovat.

Severně od katastrálního území obce prochází značená turistická trasa (zelená značka, Loděnice – Vysoký Újezd – Černošice), východně pak značená cyklotrasa č. 0013 (přes obce Trněný Újezd, Kuchař). Cyklisty jsou hojně využívány k.ú. procházející silnice III. třídy i polní cesty.

Mezi stávající rekreační aktivity v obci lze zahrnout i vyjížďky na koních pořádané místním podnikatelem. Všechny uvedené rekreační aktivity územní plán zachovává.

2.3. Výroba

Ekonomická aktivita obyvatelstva se realizuje převážně mimo obec.

V obci se nachází u bývalého záměčku areál zemědělské výroby v útluhu a truhlářská výroba.

S novými výrobními aktivitami většího rozsahu se v obci nepočítá. Drobná výroba ve stávajícím smíšeném území je přípustná. Územní plán vyčleňuje pro výrobu plochu na západním okraji obce.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Rozvoj výstavby je navržen v návaznosti na zastavěné území.

Urbanistická koncepce 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 případnou rekreaci v obci.

V částech obce s funkcí BV (bydlení v rodinných domech venkovské) a SV (smíšené obytné venkovské), 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 v území rozšiřují zastavěné území obce částečně spojitým způsobem. Ostatní zastavitelné plochy navazují na rozvojové plochy sousední obce Vysoký Újezd, na něž je lze připojit dopravní i technickou infrastrukturou.

Zastavitelné plochy:

Z1 o výměře 11 298 m² na severozápadním okraji zastavěného území obce.

Z2 o výměře 13 307 m² severovýchodně od zastavěného území obce, obklopuje výběžek katastrálního území Vysoký Újezd. Technickou infrastrukturou i dopravně se napojuje na již vybudovanou TI a komunikaci v k.ú. Vysoký Újezd.

Z3 o výměře 4 170 m² v severovýchodním rohu katastru obce Lužce, navazující na již vybudovanou obslužnou komunikaci v k.ú. Vysoký Újezd. Technickou infrastrukturou i dopravně se napojuje na již vybudovanou TI a komunikaci v k.ú. Vysoký Újezd.

Z4 o výměře 6 278 m² severně od zastavěného území obce Lužce, severně od silnice III. třídy 10125 do Vysokého Újezdu.

Z5 o výměře 2 355 m² mezi zastavěným územím „U Špirků“ a polní cestou.

Plochy přestavby:

P1 o výměře 2 252 m² na severním okraji zastavěného území v kontaktu se zastavitelnou plochou Z1

P2 o výměře 281 m² v centru obce před obecním úřadem

P3 o výměře 5 632 m² v areálu bývalého zámku.

Plocha rezervy:

R1 Územní rezerva pro funkci bydlení o výměře 12 151 m² na západním a severním okraji zastavitelné plochy Z1.

Systém sídelní zeleně:

Na zastavěné území obce z východu přímo navazuje hospodářský smíšený les, v zastavěném území obce jsou plochy zeleně tvořeny většími i menšími souvislými plochami stromů v soukromých zahradách, i veřejnou zelení, zejména stromy v okolí rybníků a potoků, stromořadí podél komunikací, a solitérními mohutnými stromy na návsi, u hřbitova a u Božích muk na křižovatce mezi obcí a hřbitovem. Tato sídelní zeleň bude udržována a doplněna veřejnou zelení na ploše přestavby P2 na návsi kolem křížku.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – OBČANSKÉ VYBAVENÍ

ÚP předpokládá výstavbu cca 21 RD, tj. nárůst o cca 70-80 nových obyvatel obce Lužce. V obci nyní není žádné předškolní ani školní zařízení. Vzhledem k současnému počtu dětí v obci a očekávanému demografickému vývoji není budoucí zřízení těchto zařízení příliš pravděpodobné. Pokud se najde investor takového zařízení, je možné ho umístit v plochách BV, SV a SK.

Na jižní straně zastavěného území se nachází fotbalové hřiště místního fotbalového oddílu.

V centru obce je soukromé veřejně přístupné vzdělávací centrum vědeckých studií.

Na severovýchodním okraji zastavěného území obce je dostupná soukromá jízďárna pro veřejnost.

Na návsi se nachází obecní úřad v historické budově bývalé školy a bývalá hasičská zbrojnice.

Obec není vybavena obchodem se základními potravinami ani restaurací. Územní plán plochy pro veřejnou infrastrukturu nenavrhuje, umožňuje její umístění v plochách smíšených.

4.1. Technická infrastruktura

V obci je vybudována základní technická infrastruktura, dosud není provedeno individuální připojení vodovodu a kanalizace – ÚP je doporučuje. ÚP připouští možnost budování další TI. Vedení budou ukládána mimo ZÚ v přílehlých plochách silnic a cest, v ZÚ v tělesech veřejných prostranství (ulic, cest, ploch PV).

4.1.1. Zásobování elektrickou energií

Do obce přichází venkovní vedení 22 kV, z něhož je napojena trafostanice využívaná pro zásobování obce. Pro rozvojové území Z1a P1, příp. Z5 je předpokládáno její posílení.

Rozvojové plochy Z2, Z3 a Z4 budou napojeny na elektrické rozvody obce Vysoký Újezd.

4.1.2. Vodní hospodářství

Obcí prochází nadřazený vodovod z obce Vysoký Újezd. Obec dosud není zásobena ze skupinového vodovodu, ale individuálními zdroji ze studní. ÚP navrhuje rozvedení veřejného vodovodu po obci z již schválených připojovacích bodů nadřazeného vodovodu.

V řešeném území se nacházejí vodní zdroje - v JZ části (na Z od Špírkova mlýna), odvod do Kozolup, jejich využití se nenavrhuje.

4.1.3. Splašková kanalizace

Obcí prochází splašková kanalizace z Vysokého Újezdu do ČOV Kozolupy. ÚP navrhuje výstavbu obecní splaškové kanalizace, která se napojí v předem dohodnutých bodech na již vybudovaný řad.

Kanalizace nových RD, postavených do doby vybudování veřejné kanalizace, musí být zaústěna do individuálních malých ČOV nebo čerpatelných jímek. Odkanalizování rozvojových ploch Z2, Z3 a Z4 může být provedeno pouze napojením na kanalizaci rozvojových ploch obce Vysoký Újezd.

4.1.4. Dešťová kanalizace

V obci je částečně zbudována kanalizace dešťová, která svádí vody z veřejných prostranství do rybníků a vodotečí. Není zdokumentována. Tento systém odvádění dešťových vod zůstane zachován, případné rozšíření dešťové kanalizace bude oddělené od kanalizace splaškové.

Dešťové vody v navrženém zastavitelném území a v zastavěném území budou v max. míře vsakovány do terénu a likvidovány na pozemcích. Územní rozhodnutí nových objektů budou respektovat tuto podmínku ÚP.

Dešťová kanalizace veřejného prostoru ulic, z kterých budou pozemky přístupné, nebude narušena úpravami, které by zmenšily profil nebo spád odtokového příkopu veřejného pozemku anebo znemožnily jeho rychlou údržbu.

4.1.5. Zásobování plynem

Obcí prochází STL plynovod Vysoký Újezd – Kozolupy. Rozvod plynu je veden k jednotlivým domům. Navrhuje se jeho rozšíření do ploch zastavitelného území, kromě těch, které mají být připojeny na technickou infrastrukturu v k. ú. Vysoký Újezd.

4.1.6. Spojové vedení

V řešeném území je proveden rozvod kabelové telefonní sítě. Připojení vyhovuje a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů. Územím nevede žádná nadřazená telekomunikační trasa (DKO).

Signál mobilních operátorů je zajištěn.

4.2. Dopravní infrastruktura – veřejná prostranství s funkcí dopravní infrastruktury

V rozvojových plochách jsou navržena veřejná prostranství, umožňující dopravní obslužnost území komunikacemi s normovými parametry. Prostranství zpřístupňující více než dva pozemky musí být veřejné.

Plocha křížení silnic III. třídy je zařazena do ploch veřejného prostranství, výhledově dojde k rekonstrukci bezpečnostně nevyhovující křižovatky silnic č. 11612 Loděnice – Lužce a č. 10125 Kozolupy – Vysoký Újezd. Z bezpečnostně kapacitních důvodů je rovněž doporučeno rozšíření silnice č. 10125 v úseku Lužce – Vysoký Újezd.

Inženýrské sítě a jiná vedení nesmí být mimo ZÚ obce umísťovány podélně v tělese silnice nebo místní komunikace.

Parkování a odstavování motorových vozidel je umožněno na plochách veřejných prostranství, speciální parkovací plochy se v území nenacházejí.

Veřejná doprava je v obci realizována dvěma autobusovými linkami (č. 425 z Berouna a č. 311 PID na trase Praha Zličín – Řevnice) se zastávkami na návsi.

Nová zastavitelná plocha Z1 zasahuje do ochranného pásma silnice. Funkce plochy v tomto pásmu je definována jako soukromá zeleň, která v tomto případě plní funkci izolační. Bude vymezena tak, aby nebyla negativně ovlivněna bezpečnost provozu na pozemních komunikacích. Případná protihluková opatření budou realizována na náklady vlastníků obytných budov.

Koncepce dopravní infrastruktury je graficky vyznačena ve výkresu č. A3.

4.3. Hygiena životního prostředí

Urbanizované území obce je navrženo na odkanalizování do již funkční čistírny odpadních vod Kozolupy umístěné jižně od řešeného území.

Návrh rozvojových území nebude představovat žádný velký nebo střední zdroj znečištění.

Koncepce odstraňování odpadů spočívá ve svozu netříděného odpadu (komunálního) od jednotlivých objektů a tříděného odpadu z veřejných stanovišť kontejnerů na tříděný odpad, a to mimo území obce. Nepředpokládá se změna, která by vyžadovala plochy s jiným způsobem využití.

Komunální odpad je vyvážen oprávněnou firmou na provozovanou skládku mimo řešené území.

Organizovaný svoz odpadů a separace některých druhů odpadů (plasty, sklo, papír) je stabilizovaný. Nebezpečný odpad je sbírán pověřenou firmou a svážen.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Koncepce vodního režimu v krajině, ochrana před povodněmi

Katastrální území Lužce je odvodněno Karlickým potokem (ČHP 1-11-05-0410), který protéká územím od severu k jihu a ústí do řeky Berounky. Na potoce jsou vystavěny čtyři rybníky – od severu: Veský rybník v obci, na jihu zastavěného území Fikslík, dále po proudu největší Petrlánek s významným chovem ryb a na hranici k.ú. rybník Špírkův. Vodní režim v krajině zůstává zachován, územní rozhodnutí budou vyžadovat maximální retenci dešťové vody ze střech a zpevněných ploch vsakováním na pozemcích.

Krajina je dobře kanalizována stávajícími vodotečemi, ani při velké povodni 2002 se zde neobjevily problémy. Ochrana před povodněmi je zajištěna stávajícími vodotečemi, které musí být udržovány.

5.2. Koncepce ochrany hodnot, přírody a krajiny

Krajinný ráz je chráněn v zastavitelném území zpracováním podmínek pro objemovou regulaci v nových lokalitách výstavby.

Předmětem ochrany v území je areál bývalého zámku, který je zapsanou kulturní památkou č. 21840/2-3000.

V území se nenacházejí významné prvky přírody vyžadující zvláštní ochranu.

V katastrálním území je navržen systém lokálních ÚSES (lokální biocentra LBC12, 13, 16 a lokální biokoridory, situované zejména podél vodních toků), západním okrajem k.ú. probíhá nadregionální biokoridor Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda.

Důležitou krajinnotvornou osu území tvoří Karlický potok s vybudovanými rybníky. ÚP reguluje zástavbu tak, aby byla zajištěna nejen ochrana krajinného rázu území, ale i ostatních složek ŽP – vodní režim krajiny, hygiena ŽP a retence.

Výrazným krajinnotvorným prvkem je les na vršku nad obcí.

5.3. Koncepce ochrany zemědělského půdního fondu a lesa

Půdní fond je chráněn v celém katastru obce, výjimkou jsou nové zastavitelné plochy. Tyto plochy jsou situovány na pozemky zemědělské půdy.

Lesní porosty jsou stabilizovány ve svých plochách. ÚP nepředpokládá změnu jejich rozlohy, jejich plochu v k.ú. považuje za optimální.

5.4. Koncepce ochrany nerostného bohatství a geologických jevů

Do západní části katastrálního území obce zasahuje chráněné ložiskové území vápence a stavebního kamene č. 1245000 Loděnice. Malá část území je již těžbou zasažena. Územní plán předpokládá další těžbu v prostorech výhradního ložiska, tyto plochy jsou proto označeny jako nezastavitelné.

5.5. Prostupnost krajiny, protierozní opatření

Prostupnost krajiny sítí silnic, polních a lesních cest je vyhovující, polní a lesní cesty jsou využívány pěšími turisty i cykloturisty. Je nutno zajistit jejich průchodnost do budoucna, i na hranici katastru se sousedními obcemi, zejména v katastru obce Vysoký Újezd.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Úvod, definice pojmů

V území je vykonávána řada činností, které vyžadují jeho zvláštní vybavení, uspořádání nebo členění (např. terénu, infrastruktury, jednotlivých staveb, zeleně apod.). Tyto speciální vlastnosti území, vyhovující zvolené činnosti nebo účelu, jsou dále nazývány FUNKCE ÚZEMÍ. Funkce území jsou uzpůsobeny s ohledem na:

- Základní činnosti:
 - bydlení (trvalé, dočasné)
 - práce - činnosti prováděné pro obživu. Jedná se např. o manipulaci s energiemi, materiály, informacemi, jejich vytváření včetně zpracovávání, úpravu, skladování a dopravu produktů těchto činností; zahrnuje např. zemědělskou a lesní prvovýrobu, průmyslovou i řemeslnou výrobu, podnikatelské činnosti nevýrobní povahy apod.
 - rekreace - činnosti spojené s trávením volného času a odpočinkem.
- Vybavení území, nezbytné pro provádění základních činností:

Vybavení území spočívá ve speciální úpravě, objektech a zařízeních v území veřejné infrastruktury:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura

○ veřejná infrastruktura - občanské vybavení

Jedná se o zařízení určená nejen k poskytování služeb dobrovolně vyhledávaných (např. opravářských, výrobních, obchodních, stravovacích, kulturních, sportovních), ale i k plnění zákony předepsaných povinností (např. školství, správní úřady, sociální služby, zdravotnictví apod.). Toto vybavení lze rozlišit na základní, které slouží uspokojování denních potřeb obyvatel a vyšší (nadmístní), využívané méně často, a proto závislé na širším okruhu uživatelů, než jsou pouze obyvatelé města, obce nebo jejich částí.

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití území, činnosti a stavby
- přípustné využití území, činnosti a stavby
- podmínky prostorového uspořádání, regulace zástavby

Hlavní využití území, činnosti a stavby

V oddílu Hlavní využití jsou uváděny hlavní, rozhodující funkce území. Dále kdy je účelné ostatní funkce podřídít funkci hlavní, případně více funkcí, lze-li stanovit takové podmínky a způsob provádění činností, které zabrání případným střetům a rušení. V těchto územích je zastoupeno více činností, slouží více účelům (tzv. území smíšená).

Přípustné využití území, činnosti a stavby

Zde je uváděn výčet jednotlivých, konkrétních činností, využití území a jeho vybavení, které jsou přípustné nad rámec hlavní funkce. V maximální možné míře jsou voleny formulace a pojmy definované v právních předpisech, významné při rozhodování správních orgánů (stavebních úřadů, ochrany přírody apod.) ve správních řízeních.

Podmínky prostorového uspořádání

Uvádí potřebné údaje např. o výměrách pozemků, požadavky na velikost staveb vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

Účelem těchto podmínek je jasné a srozumitelné vyjádření charakteru a struktury zástavby, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území.

Zastavěnost pozemku (koeficient zastavitelnosti) = poměr částí pozemků zastavěných stavbami (budovami) a zpevněnými plochami k celkové výměře řešeného souboru pozemků v %.

Maximální zastavěná plocha = maximální zastavěná plocha stavby hlavní.

Podkroví = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod konstrukcí střechy, které má u některých obvodových zdí sníženou světlou výšku. Započítávaná plocha podkroví počíná v místě, kde výška spodního líce střešní konstrukce je min. 1200 mm nad podlahou. Minimální výška vodorovné části stropu podkroví je 2300 mm.

Stavba hlavní = stavby a zařízení, které plní funkci stavby hlavního i přípustného využití a rozhodným způsobem ovlivňují využití pozemku.

Stavba vedlejší, případně doplňková = stavby, zařízení a výrobky, které plní funkci stavby přípustného využití a jsou podmiňující pro užívání staveb hlavních (například stavby technické infrastruktury). Dále se stavbou vedlejší případně doplňkovou rozumí stavby, zařízení a výrobky, které plní funkci stavby přípustného využití a doplňují a rozvíjejí způsob využití pozemku stavbou hlavní.

Zpevněná plocha = plocha, která neumožňuje zasakování; například dlážděné terasy, zámkové dlažby, asfaltové a betonové plochy a komunikace. Za zpevněnou plochu není považována plocha zatravnovacích dlaždic.

6.2. Všechny funkční plochy

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

- 2) 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 stavebách; přitom je třeba brát ohled na okolní zástavbu.
- 3) Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb komunikací prokáže, že komunikace splňují svým stavebně technickým provedením zejména únosností, poloměry otáčení a šířkou platné technické normy řešící tuto problematiku a že slepé komunikace umožňují otáčení techniky hasičského záchranného sboru dle platných technických norem řešících tuto problematiku (pozn.: v současné době je to zejména ČSN 73 0833, ČSN 73 0802 a ČSN 73 0804).
- 4) Připojení sousední nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány a prováděny jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle věty první.
- 5) V případě chovu domácího zvířectva na ploše zastavěného a zastavitelného území obce je nutno dodržet veškeré hygienické podmínky, dané platnými hygienickými předpisy.
- 6) Na celé ploše zastavěného území obce jsou přípustné novostavby na plochách zdemolovaných objektů, nebo jejich částech.
- 7) Ve volné krajině (mimo zastavěné a zastavitelné území obce) nebudou vytvářena nová sídla, sídelní lokality a samoty ani lokality rekreační zástavby.
- 8) Zástavba konkrétní části zastavitelného území je možná vždy až po realizaci dopravního připojení a připojení na technickou infrastrukturu nejméně od připojení na stávající komunikaci až po nejvzdálenější připojovaný pozemek zastavované části zastavitelného území.
- 9) V územních řízeních je nutno prokázat možnost odstavovat vozidla na vlastním pozemku.
 - V obci ani jejím okolí se nenacházejí skládky ani objekty, skladující nebezpečné látky
 - Trasy přepravy nebezpečných látek jsou všechny silnice na území obce dle mapy ADR

6.3. Zastavěné území a zastavitelné plochy

6.3.1. Plochy bydlení

 **BV** *bydlení v rodinných domech - venkovské*

Hlavní využití

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s odstavováním vozidel na vlastním pozemku. V RD nebo ve stavbě doplňkové ke stavbě hlavní mohou být umístěny prostory pro provozování živnosti.

Limitována je výška objektu, velikost pozemku a max. zastavěnost pozemku, a dále chov hospodářských zvířat.

Přípustné využití

- Stavby nových objektů určených pro rekreaci
- Podnikatelská činnost ve službách a maloobchodním zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí významně negativně ovlivňovat hlukem, zápachem nebo zplodinami sousední pozemky). Odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním, příp. konkrétně vyhrazeném pozemku. Jsou vyloučeny činnosti, které vydávají hluk, exhalace či pachy nad míru obvyklou v obytné zástavbě.

- Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové rodinné domy mohou mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní podlaží.
- V případě přístavby, přestavby či modernizace stávajících rodinných domů přístavba domu musí splnit podmínku nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví.
- Nově vzniklé pozemky rodinných domů musí mít minimálně 800 m².
- Dvojdům je posuzován jako 2 RD a vztahuje se na něj min. velikost pozemku 700 m² pro každý z obou pozemků.
- Zastavěnost pozemků vč. zpevněných ploch a doplňkových staveb je maximálně 30 %.
- Obestavěný prostor doplňkových staveb včetně garáží nesmí překročit 2/3 obestavěného prostoru stavby hlavní.
- Dešťové vody musí být likvidovány na vlastním pozemku V rozvojových plochách určených pro bydlení se stanovuje dopravní obslužnost pomocí místních zklidněných komunikací. Šířka veřejného prostoru, jehož součástí budou místní zklidněné komunikace, je minimálně 8 m mezi hranicemi pozemků veřejný prostor vymezujících.

Zastavitelná plocha Z1: Zástavba na ploše Z1 může být realizována až po realizaci zklidněné komunikace – obytné ulice uvnitř veřejného prostranství, včetně inženýrských sítí. Komunikace musí být realizována až ke konečnému obratišti. Musí na ní být realizována technické opatření, zabraňující rychlé jízdě (směrové vedení, zpomalovací prahy). Minimální šířka průjezdného profilu je 3,5 m v jeho zúžené části, dané zpomalovacím opatřením. Standardní šířka obytné ulice je 6 m, lokální zpomalovací zúžení městským mobiliářem, květníky apod. je doporučeno, stejně jako zpomalovací prahy. Část zastavitelných ploch ležících v ochranném pásmu silnice bude osázena zelení izolačního charakteru s funkcí ZS (viz dále – zeleň soukromá a vyhrazená).

Zastavitelná plocha Z2: Zástavba okolo již realizované komunikace v K.Ú. Vysoký Újezd, vybavené inženýrskými sítěmi. Zástavba je možná jen v případě napojení na technickou infrastrukturu a komunikaci v k.ú. Vysoký Újezd

Zastavitelná plocha Z3: Zástavba pozemků, napojených na komunikaci v K.Ú. Vysoký Újezd, vybavené inženýrskými sítěmi. Zástavba je možná jen v případě napojení na technickou infrastrukturu a komunikaci v k.ú. Vysoký Újezd

Zastavitelná plocha Z5: Stavební pozemek bude oddělený ze stávajícího zemědělského pozemku, jeho zbývající část zůstane nezastavěna. Na zastavěném pozemku budou provedeny takové sadové úpravy, které budou vhodně navazovat na blízké biocentrum „U Lávků“ BC 13, tuto plochu definuje ÚP funkčně jako ZS (viz dále – zeleň soukromá a vyhrazená).

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

Výstavba bytových domů je vyloučena.



ZS zeleň soukromá a vyhrazená

Tato funkční plocha je definována u nově navrhovaných ploch BV. Jedná se o části soukromých pozemků, které leží v ochranném pásmu silnice (plocha Z1) či navazují na lokální biocentrum (plocha Z5).

Hlavní využití

Zeleň na soukromých pozemcích s funkcí izolační (plocha Z1) a propojovací (plocha Z5).

Přípustné využití

Užitkové stromy a keře.

SV plochy smíšené obytné - venkovské

Tato funkce tvoří větší část stabilizovaného zastavěného území obce. Na nových zastavitelných plochách není definována. Územní plán reguluje případnou stavební činnost v plochách SV.

Hlavní využití

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s odstavováním vozidel na vlastním pozemku. Ve stavbě hlavní nebo ve stavbě doplňkové ke stavbě hlavní mohou být umístěny prostory pro provozování živnosti, dále objekty občanské vybavenosti (obchod, služby), nerušící svým charakterem, hlukem, exhalacemi a pachy. Limitována je výška objektu, velikost pozemku a max. zastavěnost pozemku, a dále chov hospodářských zvířat.

Přípustné využití

Rekreace – užívání stávajících objektů jako rekreačních chalup a chat. Drobná výroba (nesmí významně negativně ovlivňovat sousední pozemky). Odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním, příp. konkrétně vyhrazeném pozemku. Jsou vyloučeny činnosti, které vydávají hluk, exhalace či pachy nad míru přípustnou platnými hygienickými předpisy.

Samozásobitelská pěstitelská či chovatelská činnost nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.

Podmínky prostorového uspořádání Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na vesnické rodinné bydlení se zahradami, respektive nesmí takovou funkci rušit.

Nové objekty mohou mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní podlaží. Nově vzniklé pozemky rodinných domů musí mít minimálně 700 m². Dvojdům je posuzován jako 2 RD a vztahuje se na něj min. velikost pozemku 600 m². Zastavěnost nových stavebních pozemků vč. zpevněných ploch a doplňkových staveb je maximálně 40 %.

Změny existujících staveb jsou přípustné, splňuje-li výsledný souhrn staveb podmínky uvedené výše, vč. maximální zastavěnosti pozemku.

Nepřípustné jsou provozovny živností, které vyvolávají nároky na dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě. Parkování zákazníků musí být řešeno na pozemku, příslušném k provozovně.

Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku.

Dopravní obslužnost případných nově definovaných pozemků se stanovuje pomocí místních zklidněných komunikací. Šířka veřejného prostoru, jehož součástí budou místní zklidněné komunikace, je minimálně 8 m mezi hranicemi pozemků veřejný prostor vymezujících.

Komunikace k pouze jednomu pozemku může být řešena i po soukromém pozemku.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

Výstavba bytových domů je vyloučena.

SK plochy smíšené obytné - komerční

Tato funkce je navržena na zastavitelné ploše **Z4**, výměra 6 278 m², plocha se nachází na severu k.ú. na hranici s obcí Vysoký Újezd při silnici III. třídy č. 10125, a na ploše přestavby P3, výměra 5 632 m², plocha se nachází v areálu bývalého zámečku a nahradí zde původní funkci zemědělské výroby.

Hlavní využití

Hlavní funkcí území je smíšená funkce bydlení v objektech společně s funkcí občanské vybavenosti (obchod, služby), nerušící svým charakterem, hlukem, exhalacemi a pachy.

Limitována je výška objektu a max. zastavěnost pozemku, a dále chov hospodářských zvířat.

Přípustné využití

Rekreace, agroturistika – užívání částí objektů jako nájemné jednotky.

Drobná a zemědělská výroba (nesmí významně negativně ovlivňovat sousední pozemky). Odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na konkrétně vyhrazeném pozemku.

Podmínky prostorového uspořádání Nové objekty mohou mít nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví. Zastavěnost stavebních pozemků vč. zpevněných ploch a doplňkových staveb je maximálně 40 %.

Zástavba pozemku musí respektovat ochranné pásmo 15 m od osy přilehlé silnice 3. třídy. Parkování zákazníků musí být řešeno na pozemku, příslušném k provozovně.

Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku, jejich vsakování bude doloženo v územním řízení.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

6.3.2. Plochy občanského vybavení

OV občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Stávající plochy a objekty: obecní úřad, bývalá hasičská zbrojnice.

Nové plochy a objekty nejsou navrhovány.

Hlavní využití

Plochy občanské vybavenosti, sloužící pro vzdělávání, výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (§2 odst. 1, písm. K, 3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb.). Dále podnikatelské činnosti a občanské vybavení, které je určené obsluze a potřebám místních obyvatel (služby, obchod, veřejné stravování apod.).

Přípustné využití

Odstavování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo na vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení.

Trvalé bydlení správce v objektu občanské vybavenosti.

Podmínky prostorového uspořádání Součástí projektu při modernizaci nebo přestavbě musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení. V případě změn stávajících (dokončených) staveb bude dodržena max. výška 2 nadzemních podlaží.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

OS občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Stávající plochy a objekty: fotbalové hřiště na jih od ZÚ u Karlického potoka.

Hlavní využití

Plochy pro sport a tělovýchovu, tělovýchovná a sportovní zařízení.

Přípustné využití

Stavby doplňkové - městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše), dětská hřiště, stánky s občerstvením apod.

Podmínky prostorového uspořádání Součástí projektové dokumentace při stavbě nebo přestavbě musí být řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro sportovní zařízení. Maximální zastavěnost 10% plochy pozemku. Max výška stavby - 9 m do hřebene objektu.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

OH občanské vybavení – hřbitovy

Stávající plochy a objekty: hřbitov na západ od ZÚ u silnice Lužce – Loděnice.

Hlavní využití

Plocha veřejného a vyhrazeného pohřebiště.

Přípustné využití

Stavby doplňkové - městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše), objekt pro obsluhu hřbitova.

Podmínky prostorového uspořádání Součástí projektové dokumentace při stavbě nebo přestavbě musí být řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

6.3.3. Plochy veřejných prostranství

PV veřejná prostranství

Mezi liniová veřejná prostranství patří zejména plochy místních komunikací uvnitř ZÚ, navrhované komunikace zklidněné i obslužné. Mezi plošná veřejná prostranství zahrnujeme plochy, které svými rozměry či prostorovým umístěním nejsou vhodné k zastavění. Mohou obsahovat i méně významné plochy veřejné zeleně či zeleň doplňkovou.

Hlavní využití

Veřejné komunikace jsou obecně užívané ulice, které slouží místní pěší i automobilové dopravě. Hlavní činností v území je přístup a příjezd k jednotlivým objektům a jejich obsluha.

Veřejná prostranství plošná plní funkci potkávací a shromažďovací.

Přípustné využití

Odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly.

Výsadba veřejné zeleně v plochách mimo zpevněné plochy komunikací .

Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.

Stavby doplňkové - městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše, přístřešky), dětská hřiště, plochy pro umístění kontejnerů na tříděný odpad.

Veřejná komunikační síť.

Podmínky prostorového uspořádání Pro zklidněné a obslužné komunikace jsou pravidla stanovena v platných normách (ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací a normy související). V řešeném území je navrhována šířka veřejného prostranství minimálně 8 m pro komunikace zklidněné uvnitř nových obytných ploch BV.

Součástí komunikace může být zpomalovací opatření.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

ZV veřejná zeleň

Stávající plochy veřejné zeleně – stromy na návsi, zeleň u hasičské zbrojnice a autobusové zastávky, zelená plocha v okolí trafostanice na SZ ZÚ, ostatní roztroušené vzrostlé stromy na veřejných prostranstvích.

Nově deklarovanou plochou veřejné zeleně je plocha přestavby P2 na návsi kolem křížku.

Hlavní využití

Plochy veřejné zeleně plní funkci relaxační a doplňkovou, případně izolačně-ochrannou.

Plochy jsou veřejně přístupné, většinou parkově upravené.

Přípustné využití

Stavby doplňkové- městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše), pěší komunikace, dětská hřiště.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

6.3.4. Plochy smíšené výrobní a plochy výroby a skladování

VS *plochy smíšené výrobní*

Stávající plochy a objekty – truhlárna na JV ZÚ obce. Nové plochy výroby se v území nenavrhují.

Hlavní využití

Plocha je určena pro umístění provozu drobné řemeslné výroby, nerušící a neobtěžující lehké průmyslové výroby, nerušící a neobtěžující zemědělské výroby či skladovacích ploch nevyžadujících dopravní zatížení nad únosnou míru. Maximální přípustné zatížení je 8 nákladních aut za den.

Přípustné využití

Jako doplňkovou funkci je možno umístit plochy dopravní či technické infrastruktury a bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání Výška nových objektů bude max. 9 m do hřebene střechy objektu.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

6.3.5. Plochy vodní a vodohospodářské

W *plochy vodní a vodohospodářské*

ZÚ obce protéká od severu k jihu Karlický potok. Na něm byl v minulosti vybudován rybník Veský, rozloha cca 4 500 m².

Hlavní využití

Vodní plocha, vodoteč

Přípustné využití

Pokud je pozemek širší než požadují platné předpisy pro daný účel, je možno nadbytečnou část pozemku využít jako plochy přilehlé.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

6.4. Plochy dopravní infrastruktury

DS *dopravní infrastruktura - silniční*

Zahrnuje silniční pozemky silnice III. třídy 11612 Loděnice – Lužce a 10125 Vysoký Újezd – Kozolupy

Hlavní využití

Silniční komunikace pro pozemní dopravu.

Přípustné využití

Chodníky.

Podmínečně přípustné využití

Pokud je pozemek širší než požadují platné předpisy pro daný účel, je možno nadbytečnou část pozemku využít jako plochy přilehlé.

Pokud to dovolují prostorové parametry a technické podmínky, součástí ploch je výsadba zeleně s funkcí izolačně-ochrannou a interakční vzhledem k okolní krajině.

Podmínky prostorového uspořádání Jsou stanoveny v platných normách týkajících se navrhování a provádění staveb silničních komunikací.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

DZ *dopravní infrastruktura - železniční*

Zahrnuje pozemky železniční vlečky z lomu Mořina, která v délce cca 12 km spojuje provoz Mořina s nádražím v Hořelci, místní částí obce Rudná. Prochází jižním cípem k.ú.

Hlavní využití

Účelová železniční komunikace - vlečka.

Přípustné využití

Pokud je pozemek širší než požadují platné předpisy pro daný účel, je možno nadbytečnou část pozemku využít jako plochy přilehlé.

Podmínky prostorového uspořádání

Jsou stanoveny v obecně platných předpisech.

Pro železniční vlečky platí zákon č. 266/1994 Sb., o drahách.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

6.5. Plochy technické infrastruktury

TI *technická infrastruktura, inženýrské sítě*

Objekt trafostanice umístěný uvnitř ZÚ obce.

6.6. Nezastavěné území

6.6.1. Plochy veřejných prostranství

Za veřejná prostranství v nezastavěném území jsou tímto ÚP považovány plochy, které jsou v katastru nemovitostí označeny jako ostatní komunikace nebo v základní mapě území jsou vyznačeny jako cesty. Tyto plochy jsou stabilizované, ÚP nenavrhuje jejich rozšíření (s výjimkou ploch změn).

PX *polní cesty a lesní cesty*

Hlavní využití

Plochy cest, zpevněných i nezpevněných, umožňující pohyb osob, příp. vozidel a zemědělské techniky k obslužení území (vjezd na pole).

Přípustné využití

Pohyb koní, turistů, cyklistů.

Podmínky prostorového uspořádání Lesní cesty v území jsou součástí lesních pozemků, proto je jejich užívání upraveno lesním zákonem

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

ZV veřejná zeleň

Stávající plochy veřejné zeleně – stromy a zeleň u silnice, kapličky a hřbitova.

Hlavní využití

Plochy veřejné zeleně mimo ZÚ plní funkci relaxační a doplňkovou, případně izolačně-ochrannou. Plochy jsou veřejně přístupné.

Přípustné využití

Stavby doplňkové- městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše).

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

6.6.2. Plochy vodní a vodohospodářské

W plochy vodní a vodohospodářské

V řešeném území je vymezeno několik typů vodních útvarů povrchových vod. Některé jsou jako vodní či vodohospodářské plochy již nefunkční nebo ne plně funkční, nejsou proto zahrnuty do ploch W, ale do ploch hybridních s indexem vodní funkce (např. NSpv – viz 6.3.9).

Čtyři rybníky – od severu: Veský rybník v obci, na jihu zastavěného území Fikslík, dále po proudu Karlického potoka největší Petrlánek s významným chovem ryb a na hranici k.ú. rybník Špírkův.

1) Wt vodní toky

Wt1 Karlický potok (ČHP 1-11-05-0410) protéká k.ú. od severovýchodu k jihu, ústí do řeky Berounky

Wt2 nepojmenovaný přítok Karlického potoka

Wt3 nepojmenovaný přítok rybníka Petrlánek

Wt4 mlýnský náhon.

Dle zákona č. 254/2001 Sb, o vodách (vodní zákon) se jedná o drobné vodní toky.

Hlavní využití

Přírodní, příp. upravený vodní tok. Přírodní a ekologická funkce vodní plochy.

Přípustné využití

Chov ryb. Doprovodná zeleň. Retenční funkce.

Nová výstavba vodních děl na vodních tocích a staveb technického zařízení.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání Zákaz provádění takových úprav koryta, kterými by mohlo dojít k ohrožení plynulosti odtoku vod, vč. ukládání předmětů na místech, z nichž by mohly být splaveny do vod.

2) Wn vodní nádrže

Wn1 rybník Veský (v obci)

Wn2 rybník Fikslík (na jihu zastavěného území)

Wn3 rybník Petrlánek (zapsaný v databázi vodních nádrží pod ID 36242)

Wn4 rybník Špírkův (u bývalého mlýna)

Hlavní využití

Přírodní a ekologická funkce vodní plochy. Zdroj vody v případě požáru. Chov ryb (Petrlánek).

Přípustné využití

Nádrž pro shromažďování vody za účelem zavlažování nebo akumulaci přívalových srážek.

6.6.3. Plochy zemědělské

Jako plochy zemědělské jsou v tomto ÚP deklarovány plochy půdy orné s přidělenou BPEJ. Ostatní plochy s BPEJ jsou popsány v části 6.6. plochy smíšené nezastavěného území, neboť kromě funkce zemědělské plní i funkce jiné.

NZ ***plochy zemědělské***

Hlavní využití

Plocha určená pro zemědělské využívání jako orná půda.

Přípustné využití

Protierozní opatření.

Zřizování remízů, doprovodné zeleně, mezí a malých vodních ploch do 500 m².

Podmínečně přípustné využití

Vedení podzemních sítí technické infrastruktury s podmínkou, že nebude možné vedení mimo zemědělskou půdu (např. v komunikacích).

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

6.6.4. Plochy lesní

Do ploch lesních jsou zahrnuty všechny pozemky označené jako pozemky určené k plnění funkce lesa. Podmínky pro využívání se řídí zákonem č.289/1995 Sb. o lesích – lesní zákon.

NL ***plochy lesní***

Hlavní využití

Zachování produkčních i mimoprodukčních funkcí lesa.

Nepřípustné využití

Využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům.

Podmínečně přípustné využití

Pokud příslušný správní orgán určí, že se nejedná o pozemek určený k plnění funkce lesa, mohou být plochy využity jako plochy přilehlé.

6.6.5. Plochy smíšené nezastavěného území

NS ***plochy smíšené***

Plochy funkčně nevyhraněné. Index přiřazuje ploše funkci; jedna plocha může plnit více funkcí.

Kódy použitých indexů funkcí:

p	přírodní.	Všechny plochy NS.
z	zemědělská	Plochy travních porostů, zemědělsky využívané i nevyužívané.
l	lesnická	Plochy rozptýlených lesních pozemků.
v	vodní	Deklarované vodní plochy s nejasnou vodohospodářskou funkcí.
r	rekreační nepobytová	Většina ploch NS s možností vstupu.

Příklady označení některých ploch:

NSpv stružky

NSprz trvalé travní porosty, louky

NSplr rozptýlené lesní plochy

Hlavní využití

Přírodní plochy rozptýlené zeleně a vegetační pokryv mají funkci ochrannou, krajínotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou.

Zahrnuje i plochy pro aleje podél cest.

Přípustné využití

Rekreační využití nepobytového charakteru.

Pěší cesty, cyklistické komunikace, účelové komunikace.

Nepřípustné využití území

Využití území, které není definováno jako hlavní využití nebo přípustné využití, není přípustné.

6.7. Nezastavitelné plochy

6.7.1. Prvky ÚSES

Jedná se především o plochy a koridory definované orgány ochrany přírody jako prvky územního systému ekologické stability. Jedná se o biocentra, biokoridory a interakční prvky ÚSES. Z hlediska funkčního mohou tyto plochy plnit více funkcí.

Hlavní využití

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu. Území je trvale nezastavitelné.

Přípustné využití

Údržba a ochrana chráněných prvků přírody.

Údržba a ochrana technického zařízení (např. nadzemních vedení).

Nová výstavba vodních děl na vodních tocích a staveb technického zařízení.

Výstavba účelových a turistických pěších cest.

Revitalizace říčních toků.

Nová výstavba vodních ploch.

Nepřípustné využití

Stavby kromě liniových vedení.

Úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území.

Oplocení pozemků neprůchodnou zábranou pro drobná zvířata.

Výsadba nepůvodních druhů.

Podmínky prostorového uspořádání Pro regionální a nadregionální prvky ÚSES uvádí prostorové parametry směrnice MŽP ČR (např. na www.egis.cz).

Parametry lokálních prvků ÚSES – viz tabulka:

PARAMETR	lesní	vodní	luční	stepní	skalní	prameniště
min.plocha lokálního biocentra [ha]	3	1	3	3	0,5	1
min.plocha regionálního biocentra [ha]	20-50	10	30-50	20	10	5
max.délka lokálního biokoridoru [km]	2	2	1-2	2	-	-
max. délka regionálního biokoridoru [km]	0,4-0,7	1	0,7	0,4	-	-
min. šířka lokálního biokoridoru [m]	15	20	20	10	-	-
min. šířka regionálního biokoridoru [m]	40	40	50	20	-	-
min. šířka interakčního prvku [m]	5-8	5-8	5-8	5-8	0,5-2	-

6.7.1.1. Lokální biocentra

V řešeném území nebo na jeho hranici se vymezují následující lokální biocentra:

LBC12 Na boru: k.ú. Lužce; 4,16 ha. Louky, les.

LBC13 Petrlánek: k.ú. Lužce; 5,2 ha. Louky v nivě potoka, rybníky Petrlánek a Špírkův.

LBC16 Hořejší louky: k.ú. Lužce; 3,62 ha. Louky, les.

Biocentra jsou funkční, bez zvlášť chráněných druhů. Louky je doporučeno kosit, nepřihnožovat.

6.7.1.2. Lokální biokoridory


V řešeném území jsou deklarovány lokální biokoridory podél drobných vodních toků. Některé spojují lokální biocentra v území.

Biokoridory jsou funkční.

6.7.1.3. Nadregionální biokoridory

Do řešeného území zasahuje na severozápadní hranici svým okrajem ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K54 Pochvalovská stráž-Karlštejn-Koda. Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru je nezastavitelné území. Je vyznačena v grafické části.

6.7.1.4. Interakční prvky ÚSES

Za interakční prvky ÚSES jsou považovány rozptýlené plochy lesních pozemků nebo plochy zemědělské půdy s dřevinným vegetačním pokryvem. V grafické části ÚP jsou speciálně označeny šrafováním ()

6.7.2. Plochy těžby nerostů

 **NT** plochy těžby nerostů - nezastavitelné

Do západní části zasahuje chráněné ložiskové území č. 1245000 Loděnice. K.ú. je z části zasaženo i dobývacím prostorem tohoto CHLÚ.

Hlavní využití

Těžba nerostů, v tomto případě vápence a stavebního kamene.

Přípustné využití

Stavby související s těžbou, dopravní a liniové technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

Jakákoli jiná zástavba.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Plochy jsou označené ve výkrese A5 - Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace. Jedná se o plochy:

Veřejně prospěšné stavby:

VD1 (vysokorychlostní trať Praha – Beroun /D200 dle ZÚR/ - vlastní koridor VRT v řešeném území je ražený tunelový úsek bez územního průmětu na pozemky.

Výměra: 74 864 m²

Veřejně prospěšná opatření:

Veřejně prospěšná opatření se týkají všech prvků lokálního ÚSES, definovaných v bodě f 7.1.

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Takové stavby či opatření se v územním plánu nenacházejí.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření se nestanovují.

10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Návrh územního plánu - textová část - obsahuje 16 stran + 1 titulní.

Grafická část obsahuje 5 výkresů:

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

11. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
k.ú.	katastrální území
PID	Pražská integrovaná doprava
RD	rodinný dům
STL	středotlaký rozvod plynu
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚ	zastavěné území obce
ŽP	životní prostředí

12. 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
	B1a.	Koordinační výkres – zastavěné území obce	1 : 2 880
	B2.	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
	B3.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000