

# LODĚNICE

## ÚZEMNÍ PLÁN



POŘIZOVATEL: Městský úřad Beroun

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6  
Šumberova 8

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU LODĚNICE</b>	
Vydalo:	<b>Zastupitelstvo obce Loděnice</b>
Číslo jednací (usnesení):	č.4
Datum vydání:	23. 11. 2011
Datum nabytí účinnosti:	14. 12. 2011
Pořizovatel (oprávněná úřední osoba):	Ing. arch. Dana Vilhelmová Vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun  Razítko a podpis:

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Loděnice  
územní plán

Řešené území: Administrativní území obce Loděnice zahrnující katastrální území  
Loděnice (včetně přidruženého sídla Jánská)

Pořizovatel: Městský úřad Beroun

Projektant: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8  
Ing. Stanislav Zeman  
autorizovaný urbanista  
číslo autorizace: ČKA 02 220  
Živnostenský rejstřík č.ŽO/U1801/2007/Rac  
IČO: 14 938 634  
DIČ: 006-380519/032

*Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:*

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. Lenka Nováková - hlavní projektant, urbanistické řešení

RNDr. Zdeněk Tomáš - celková redakce textové části, demografie, odnětí ZPF

Ing. Jan Majer - Územní systém ekologické stability

Ing. Antonín Janovský - dopravní řešení

Ing. Miroslav Fiala - technická vybavenost

Firma Dináto - digitální zpracování

## OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	5
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	8
1) <i>Doprava</i>	8
2) <i>Občanské vybavení</i>	9
3) <i>Technické vybavení</i>	10
4) <i>Odpadové hospodářství</i>	11
5) <i>Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i>	11
e) Koncepce uspořádání krajiny	13
1) <i>Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</i>	13
2) <i>Územní systém ekologické stability</i>	14
3) <i>Protierozní opatření</i>	14
4) <i>Koncepce rekreace</i>	14
5) <i>Dobývání nerostů</i>	14
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	15
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	24
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	24
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	24
3) <i>Plochy pro asanaci</i>	24
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	24
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	24
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	25
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	25
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu	25
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	29

## **a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území obce Loděnice bylo vymezeno v rámci doplňujících Průzkumů a rozborů k 9.9. 2009. Celková rozloha zastavěného území činí 115,4 ha, což je cca 19,0 % řešeného území.

Hranice zastavěného území je znázorněna v grafické části územního plánu ve výkrese „Základní členění území“.

## **b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Koncepce rozvoje území obce sleduje dlouhodobou strategii dalšího zvýšení významu obce Loděnice v rámci struktury osídlení v západní části Pražského regionu. Obec má díky své geografické poloze na dálnici D5 v koridoru rozvojové osy OS1 určené v Politice územního rozvoje České republiky veškeré předpoklady pro vytvoření významného venkovského sídla s funkcí příměstského satelitu hlavního města a města Berouna a s funkcí důležitého koridoru pro dopravní a technickou infrastrukturu nadregionálního významu.

K dobrým předpokladům vytvoření tak důležitého sídla v zájmovém území hlavního města a města Berouna přispívají i skutečnosti, které souvisejí nejen s dispozicemi pro plnohodnotné kvalitní bydlení a silnou ekonomickou základnu, včetně ideálního dopravního spojení prostřednictvím dálnice D5, ale i s dispozicemi danými hodnotným přírodním prostředím na okraji CHKO Český kras.

Tyto urbanistické hodnoty obce, dané její geografickou polohou a přírodním prostředím, řadí obec Loděnici mezi nejperspektivnější sídla v západním sektoru Pražského regionu.

Z demografického hlediska vytváří územní plán předpoklady pro stabilizaci a přiměřený rozvoj sídla zejména v jeho západním sektoru. Pokud by se naplnily plochy vymezené územním plánem pro novou bytovou výstavbu, za předpokladu velikosti stavebních pozemků pro nové obytné objekty průměrně 800 m<sup>2</sup> a při očekávaném úbytku bytů ve výši 0,6 % ročně, měl by být současný počet obyvatel v obci téměř 1 700 obyvatel zůstat přibližně zachován a jen mírně navýšen.

Stabilizace počtu obyvatel obce a jeho poměrně malý nárůst je dán omezenými prostorovými možnostmi dalšího rozšiřování stávajícího urbanistického půdorysu sídla. Většina ploch pro bydlení byla již vyčerpána a zbývající relativně malé plochy umožňují jen individuální rodinnou zástavbu pouze v severozápadním sektoru sídla, kde jsou navíc limitovány svažitým terénem a koridory technické infrastruktury (plynovod, venkovní vedení elektrické energie) a také přírodními hodnotami, které se v daném sektoru sídla nacházejí.

Koridory technické infrastruktury (elektrovody, plynovody a zejména dálnice D5) ovlivňují řešené území i v ostatních částech obce. V budoucnu bude význam Loděnice ještě zvýrazněn vedením podzemní trasy vysokorychlostní železnice Praha-západní Evropa. Velkou nevýhodou centrální části Loděnice zůstane i nadále nevhodně situovaný sjezd z dálnice D5 do samotného centra obce. Územní plán proto navrhuje upravit centrum sídla prostřednictvím přeložky průjezdné komunikace a rozšíření a zkvalitnění stávající zeleně tak, aby se vhodnou parkovou úpravou zvýšila estetická a architektonická úroveň jižní části náměstí.

Za dané situace prostorového uspořádání obce má územní plán poměrně omezené možnosti ochrany a rozvoje hodnot na území obce, a to jak kulturních a architektonických, tak i přírodních. Vzhledem k tomu nenavrhuje územní plán žádné rozvojové plochy v centrální části obce a v okolí kulturních a historicky cenných objektů a areálů (náměstí, kostel, zámek) a dále v územích se zvýšenou krajinnou hodnotou (jižní polovina řešeného území, okolí Jánského potoka a další) a navrhuje rekultivaci ploch po těžbě kamene v jihovýchodním sektoru řešeného území.

Pro zvýšení architektonické hodnoty zámku a jeho bezprostředního okolí navrhuje územní plán jeho komplexní obnovu a dílčí dostavbu, s cílem vytvořit duchovní centrum se sociálně zdravotnickým zařízením v rámci církevního využití. Pokud bude okolí zámku obnoveno, upraveno a doplněno vhodnou zástavbou, které bude odpovídat i administrativní a skladový objekt naproti zámku, vznikne v západní části obce hodnotný architektonicko-urbanistický komplex historicky cenných i moderních objektů, které zvýší kulturně společenskou a architektonicko-urbanistickou úroveň západního okraje Loděnice.

Kromě uvedených záměrů, jejichž cílem je zvýšit hodnoty v území, navrhuje územní plán zachovat přírodní uspořádání ploch orné půdy a trvalých travních porostů nad železniční tratí, které příznivě ovlivňují estetickou úroveň svahů naproti zastavěnému území, které se rozprostírá v celé východní polovině obce. Za stejným účelem zvýšení krajinných hodnot území navrhuje územní plán obnovu vinic v zázemí loděnického zámku.

V rámci naplňování stanovené koncepce rozvoje území je třeba dbát na zachování následujících obecných opatření:

Veřejné zdraví – za účelem omezení individuální automobilové dopravy lze doporučit propojení obvyklých cílů cest obyvatel (úřední budovy, knihovna, sportoviště, plochy oddechu apod.) s obytnými soubory (současnými i plánovanými) pomocí pěších tras, cyklotras a cyklostezek.

Nakládání se srážkovými vodami – u všech rozvojových ploch dodržovat maximální zastavěnost pozemků, zasakování srážkových vod na pozemcích a minimalizovat odvod vod do dešťové kanalizace. Pro výstavbu a rekonstrukci komunikací platí, že je nutno (především v uzavřených obytných zónách) snížit rozsah zpevněných ploch a volit vhodné povrchy zabezpečující jak provoz, tak i částečné zasáknutí a zdržení. Ostatní dešťové vody likvidovat

v místě, a to například zasakovacími studnami nebo nádržemi využitelnými na zálivku zelených ploch a zahrad. Důraz je třeba klást na dodržení koeficientu zeleně a v případě nutnosti u problematických ploch jej navýšit. V rámci plochy zeleně mohou být vybudovány suché poldry pro zajištění rovnoměrného odtoku nebo vsakování přívalových srážek.

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

Urbanistická koncepce územního plánu klade těžiště rozvoje obce do ploch bydlení. Územní plán navrhuje především plochy bydlení v individuálních jednopodlažních rodinných domech s obytným podkrovím na stavebních pozemcích o minimální velikosti 800 m<sup>2</sup>. Jen ojediněle navrhuje územní plán plochy bydlení v bytových domech.

Další plochy pro výrobu a skladování lokalizuje územní plán do prostorů ve východním sektoru Loděnice. Plochy pro smíšené území v centru jsou vymezeny v hodnotném a komerčně výrazném jádrovém území obce.

Touto důslednou funkční diferenciací ploch dojde k přirozenému rozdělení sídla, v němž budou na západ od centra, včetně sídla Jánská, převažovat plochy bydlení, a ve východní části obce, zejména na jejím východním okraji, budou převažovat plochy výroby a skladování.

Nedílnou součástí urbanistické koncepce využití ploch je i ochrana pozemků určených pro Územní systém ekologické stability a pozemků vzdálených do 50 m od okraje lesa.

Územní plán vymezuje na území obce Loděnice 14 zastavitelných ploch (bez plochy veřejné zeleně).

Označení navržené plochy	Způsob využití ploch	Rozloha v ha
BV1	Bydlení v rodinných domech	1,19
BV2	Bydlení v rodinných domech	1,26
BV3	Bydlení v rodinných domech	6,79
VB1	Plocha smíšená výrobní	1,29
OX1 (část)	Občanská vybavenost se specifickým využitím	0,87
VS1	Výroba a sklady	0,53
VS2	Výroba a sklady	7,17
AF1	Agroturistická farma	3,40
AF2	Agroturistická farma	1,17
VP3	Místní komunikace	0,06
DP1	Parkoviště	0,58
DP2	Parkoviště	0,02

Územní plán dále vymezuje čtyři přestavbové plochy:

Označení navržené plochy	Způsob využití ploch	Rozloha v ha
BH1	Bydlení v bytových domech	0,06
SC1	Plocha smíšená obytná	1,13
OX1 (část)	Občanská vybavenost se specifickým využitím	1,61
OV3	Občanská vybavenost	0,29

Územní plán vymezuje jednu plochu sídelní zeleně charakteru veřejné zeleně (ZV1), o rozloze 1,23 ha, nacházející se na levém břehu Loděnice severně od stávající čistírny odpadních vod.

#### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

##### **1. Doprava**

###### **Silnice a sběrné komunikace**

Územní plán nenavrhuje žádné nové silnice ani žádnou směrovou úpravu silnic stávajících, pouze v jižní části centra navrhuje v rámci jeho komplexní úpravy přeložku průjezdné komunikace. V rámci této přeložky by mělo dojít k celkové úpravě, resp. k přestavbě jižní části centra.

###### **Místní komunikace**

Územní plán samostatné místní komunikace nenavrhuje. V územním plánu jsou navrženy pouze plochy veřejných prostranství a místní komunikace budou budovány jako jejich nedílná součást. Nová komunikace je navržena pouze podél objektu školy (plocha VP3). Technické parametry této komunikace budou předmětem následného správního řízení.

Územní plán rovněž nenavrhuje detailní úpravy veřejných prostranství v prostoru náměstí. Konkrétní detail řešení bude součástí návrhu dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení. V rámci podmínek využití území jsou povoleny přeložky komunikací, parkové úpravy apod., za účelem zvýšení estetického potenciálu náměstí a zároveň i zvýšení bezpečnosti dopravy, komfortu parkování atd.

Rozsáhlá plocha bydlení BV3 bude dopravně napojena z k.ú. Vráž. Toto řešení je v souladu s územním plánem obce Vráž. Konkrétní řešení bude navrženo regulačním plánem, jehož zadání je nedílnou součástí ÚP Loděnice.



### Železniční doprava

Územní plán vymezuje na základě rozpracované projektové dokumentace podzemní trasu vysokorychlostní trati, která povede řešeným územím v západo-východním směru jižní částí katastru obce.

### Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v organizaci veřejné dopravy žádné změny.

### Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán samostatně nové chodníky nenavrhuje. Ty budou součástí nových místních komunikací.

Územní plán navrhuje cyklostezky a cyklotrasy v návaznosti na „Generel cyklotras a cyklostezek 2008“, dle dokumentu schváleného zastupitelstvem Středočeského kraje 10.10. 2008.

Cyklotrasa je navrhována z Chrustenic do centra Loděnice směrem do Vysokého Újezdu. Cyklostezka je navrhována podél silnice II/605 přes celé k.ú. Loděnice, východo-západním směrem. Druhou cyklostezku navrhuje územní plán rovněž východo-západním směrem, podél železnice vedoucí přes k.ú. Loděnice.

### Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán vymezuje v zázemí fotbalového hřiště v jižní části Jánské plochu pro nové parkoviště (DP1), další parkoviště (DP2) je navrženo u základní školy.

V rámci regulativů navrhuje územní plán vyhradit na každé parcele nového rodinného domu dvě místa pro parkování vozidel, z nichž jedno by mělo být kryté (garáž, garážová pergola).

Zároveň musí vždy být v rámci jednotlivých rozvojových ploch budována dostatečně kapacitní parkoviště, v závislosti na charakteru realizovaného záměru. U bytových domů je nutné řešit parkování v rozsahu 1,5 parkovacího stání pro jednu bytovou jednotku.

## **2. Občanské vybavení**

Územní plán vymezuje dvě nové plochy pro občanskou vybavenost – jednu v jižní části Loděnice, severně od silnice II/605 (OX1), a jednu u silnice III/11612 východně od Jánské (OV3).

Územní plán dále připouští budovat objekty občanského vybavení na plochách bydlení venkovského charakteru a na plochách smíšených obytných.

### **3. Technické vybavení**

#### **Odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní nádrže ani úpravy vodních toků. Podél všech vodotečí ponechává územní plán volný, nezastavitelný manipulační pruh o šířce 8 m (v případě Loděnice), resp. 6 m (v případě drobných toků), pro umožnění přístupu správci toků.

#### **Zásobování pitnou vodou**

V nových plochách bydlení bude rozvod pitné vody zajištěn prostřednictvím stávajících vodovodních řadů, které jsou součástí vodovodní sítě obce. Územní plán navrhuje nový vodovodní řád V1 k ploše OX1, který povede podél silnice II/605, a vodovodní řad V2 – V4 ve východní části zastavěného území.

Územní plán nenavrhuje rozšíření vodovodních řadů k stávajícím rekreačním objektům, rodinným domům „V hlubokém“ a k plochám výroby. Tyto objekty jsou vodou zásobovány v současné době individuálně.

#### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Územní plán navrhuje vybudovat i na návrhových plochách oddílnou kanalizaci, která bude zaústěna do čistírny odpadních vod, jež je v prostoru mezi pravým břehem Loděnice a silnicí III/1169 jižně od Jánské. Kanalizační stoky budou vedeny v trasách místních komunikací. Územní plán nenavrhuje likvidaci odpadních vod na centrální ČOV u rekreačních a výrobních objektů a u rodinných domů „V hlubokém“, z důvodu vysoké finanční náročnosti a nerealizovatelnosti záměru. Odpadní vody u těchto objektů budou likvidovány individuálně, tzn. buď v bezodtokých jímkách vyvážených na centrální ČOV, případně na vlastní ČOV.

Srážkové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku plošným vsakováním a vsakováním prostřednictvím struh, vsakovacích jímek a odvodňovacích příkopů.

#### **Elektrická energie**

Územní plán nenavrhuje umístění nových trafostanic. V rámci podmínek využití zastavitelných a zastavěných ploch je přípustná technická infrastruktura a její vedení bude upřesněno v následné dokumentaci, tzn. v dokumentaci pro územní rozhodnutí, případně stavební povolení. Zároveň však není možné, aby řešeným územím probíhalo nadzemní vedení vysokého napětí nad plochami, z nichž se předpokládá případné vedení požárního zásahu na objekty, umístěné na pozemcích k této ploše (komunikaci) přiléhajících.

## **Plyn**

Územní plán nenavrhuje nové plynovody. V rámci podmínek využití zastavitelných a zastavěných ploch je přípustná technická infrastruktura a její vedení bude upřesněno v následné dokumentaci, tzn. v dokumentaci pro územní rozhodnutí, případně stavební povolení.

## **Spoje**

V rámci územního plánu je navrženo rozšíření MTS do lokalit soustředěné navrhované výstavby a napojení nových účastnických stanic v trase provedením kabelovým vedením. Jinak na úseku telekomunikací a spojů nenavrhuje územní plán žádné zásadní změny.

## ***4. Odpadové hospodářství***

Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů (stávající systém je vyhovující). Plocha pro separovaný odpad je dostačující.

## ***5. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu***

### **Ochrana před povodněmi, vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí**

Řešeným územím protéká v severo-j jižním směru potok Loděnice, odvodňující celé sídlo. Levostranným přítokem Loděnice je Krahulovský potok, který se vlévá do Loděnice u železničního nádraží. Loděnice má vymezeno záplavové území, jehož hranice v podobě čáry stoleté povodně jsou zakresleny v koordinačním výkrese.

Územní plán žádná protipovodňová opatření nenavrhuje.

### **Varování a vyrozumění obyvatelstva**

Pro varování obyvatelstva je využívána elektrická siréna obecního úřadu umístěná v centru obce. Slyšitelnost sirény je dostačující po celém území obce. Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, je slyšitelnost dostačující i v navrhovaných lokalitách.

Pro vyrozumění obyvatelstva bude zabezpečena kvalitní a dostatečná slyšitelnost místního rozhlasu v celém zastavěném území i na zastavitelných plochách obce.

### **Ukrytí a ubytování evakuovaných osob**

Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva lze využít budovy školy a restaurace Století.

Stálá ubytovací zařízení s dostatečnou kapacitou na území obce nejsou.

### **Evakuace obyvatelstva**

V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat z centrálních veřejných prostorů jejich jednotlivých částí, zejména na náměstí v Loděnici u kostela.

### **Hromadná stravovací zařízení a vývařovny**

Na území obce se nenacházejí hromadná stravovací zařízení patřičné kapacity. V případě potřeby lze situaci řešit ve škole, pizzerii a v restauraci Století, kde je i ubytování.

### **Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v objektech ve vlastnictví obce, případně orgánů státní správy. Jako nejvhodnější se jeví vyčlenit prostory obecního úřadu, který je zároveň nejvýznamnějším shromaždištěm.

### **Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva**

Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice v Berouně. Na území obce se nenachází žádné lůžkové zdravotnické zařízení.

### **Zdroje nebezpečných látek v území**

Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.

### **Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby**

Nebezpečné látky lze vyvážet a uskladňovat v rámci průmyslových ploch na severovýchodě obce.

### **Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou**

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami z obecního vodovodu. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

### **Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií**

Na území obce se nenachází žádný nezávislý zdroj elektrické energie. Nouzové zásobování je možné pouze pomocí mobilních energocentrál.

### **Plochy využitelné k záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva**

Záchranné likvidační a obnovovací práce budou pro severní část obce poskytovány ve stanech na parkovišti před zdravotním střediskem a na hřišti v areálu školy a pro jižní část obce ve stanech na fotbalovém hřišti.

### **Plochy pro řešení bezodkladných pohřebních služeb**

Pohřební služby lze realizovat na stávajícím místním hřbitově.

### **Plochy pro likvidaci uhynulých zvířat**

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

### **Objekty požární ochrany**

Požární zbrojnice je umístěna v centrální části obce za kostelem. Tento objekt bude udržován dle platných právních předpisů, stejně tak jako veškerá bezpečnostní zařízení.

### **Zdroje vody k hašení požárů**

Pro požární ochranu bude voda rozvedena v uličních systémech do hydrantů navržených v projektech pro územní a stavební řízení. Přitom musí připojení objektů na pozemní komunikace splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky. Jako rezerva pro zvýšenou potřebu požární vody bude sloužit potok Loděnice.

## **e) Koncepce uspořádání krajiny**

### ***1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití***

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability.

Územní plán vymezuje dvě plochy krajinné zeleně, a sice na severozápadním okraji řešeného území (plocha ZK1 o výměře 3,73 ha) a v prostoru mezi dálnicí D5 a Krahulovským potokem v návaznosti na stávající zástavbu v severovýchodní části sídla (plocha ZK2 o rozloze 1,68 ha). Pro výsadbu veřejné i krajinné zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin. Jakékoliv zásahy do území včetně kácení zeleně provádět mimo dobu hnízdění.

Územní plán respektuje přírodní památky Branžovy, Špičatý vrch-Barrandovy jámy a přírodní památku Syslí louky u Loděnice.

## **2. Územní systém ekologické stability**

Na základě požadavku zadání byly respektovány přírodní památky Branžovy a Špičatý vrch-Barrandovy jámy a nadregionální biokoridor K54 Pochvalovská stráž + Karlštejn-Koda.

Na správním území obce Loděnice byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability vymezena soustava 3 lokálních biocenter a 4 lokálních biokoridorů.

Navrhovaná opatření v jednotlivých biocentrech a biokoridorech jsou uvedena v následující tabulce. Podrobně jsou jednotlivé prvky Územního systému ekologické stability popsány v odůvodnění územního plánu.

Název	Označení	Navrhovaná opatření
Loděnice	LBC5	provádět údržbu travních porostů kosením dvakrát ročně, nehnojit
Nalževice	LBC6	pokračovat v pravidelném kosení luk, nehnojit
Kolo	LBC8	upřednostnit při probírce zachování původních listnáčů na úkor akátu a smrku, u starších porostů jen zdravotní probírka
	LBK 0-5	zatravnit pole s přisetím původních druhů bylin nebo ponechat přirozené sukcese, louky nehnojit průmyslovými hnojivy, pravidelně alespoň 2x ročně sklízet, chránit zbytky přirozených luk a koryto potoka s břehovými porosty
	LBK 5-0	revitalizovat tok dle místních podmínek, omezit hnojení a neobnovovat louky alespoň v pásu 20 m podél toku
	LBK 5-8	louku nehnojit průmyslovými hnojivy
	LBK 6-13	louku nehnojit průmyslovými hnojivy

## **3. Protierozní opatření**

Územní plán nenavrhuje technická protierozní opatření. Vzhledem k charakteru řešeného území jsou dostačující agrotechnická opatření a obnova krajinné zeleně v rámci pozemkových úprav.

## **4. Koncepce rekreace**

Územní plán nenavrhuje žádné nové plochy pro individuální rekreaci. Menší lokality se nacházejí v údolí Loděnice jižně od Jánské, rozptýleně v jižní a východní části řešeného území a především při východní hranici obce jižně od železnice.

Za lesem v prostoru mezi silnicí III/11612 a vodotečí a u silnice III/11611 při jižní hranici obce jsou vymezeny dvě plochy pro agroturistické farmy (AF1 a AF2).

## **5. Dobývání nerostů**

Dle registru ložisek nerostných surovin zasahují do jižního okraje řešeného území ložiska vápence (Loděnice 312450002), cihlářských surovin (Loděnice 503620000)

a stavebního kamene a vápence (Loděnice-jih 911670000 a Loděnice-Líština 308590000), dále dobývací prostor Loděnice 60291 a chráněné ložiskové území ložiska vápence Loděnice 312450000. Severovýchodní část obce pak pokrývá poddolované území Loděnice u Berouna (klíč 5546). Hranice ložisek, chráněného ložiskového území, dobývacího prostoru a poddolovaného území jsou zakresleny v koordinačním výkrese. Územní plán nenavrhuje žádné plochy těžby nerostů.

## **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

<b>PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (BH)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	bytové domy
<b>Přípustné využití</b>	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	parkoviště pro osobní automobily
	veřejná infrastruktura
	mobiliář
	občanská vybavenost
	rodinné domy
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	maximální výška zástavby: čtyři nadzemní podlaží + obytné podkroví
	velikost stavebních pozemků pro bytové domy územní plán nestanovuje, musejí být splněny obecně závazné požadavky pro výstavbu v plném rozsahu a v platném znění
<b>PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (BV)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	rodinné domy
	bytové domy a řadové domy na ploše BV3
	místní komunikace, pěší cesty
	parkování v rámci vlastního pozemku
<b>Přípustné využití</b>	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	občanská vybavenost (služby)
	parkoviště pro osobní automobily
	dětská hřiště
	zahrady
	protihluková opatření
	veřejná infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	na plochách BV3, BV2 a BV1 výstavba v ochranném pásmu elektrického vedení, za podmínky souhlasu majitele a správce elektrického vedení
	na plochách BV3 a BV2 výstavba v bezpečnostním a ochranném pásmu plynovodu, za podmínky souhlasu majitele a správce plynovodu
	nerušící obslužné funkce místního významu, za podmínky, že nebudou překročeny limity hluku, emisí a imisí stanovené obecně platnými předpisy
	stavby v ochranném pásmu lesa, za podmínky, že jejich vzdálenost od lesa nebude menší než výška stromového patra
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

<b>PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (BV)</b>	
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží, včetně obytného podkroví, u rodinných domů, dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví u řadových domů, čtyři nadzemní podlaží + obytné podkroví u bytových domů
	velikost stavebních pozemků pro bytové domy územní plán nestanovuje, musejí být splněny obecně závazné požadavky pro výstavbu v plném rozsahu a v platném znění
	velikost stavebních pozemků pro řadové domy 200 - 600 m <sup>2</sup> – v ojedinělých a řádně zdůvodněných případech je povolena odchylka 15 % z uvedených hodnot
	velikost stavebních pozemků pro rodinné domy 800 – 1 400 m <sup>2</sup> – v ojedinělých a řádně zdůvodněných případech je povolena odchylka 15 % z uvedených hodnot
<b>Podmínky vyplývající z hodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelného rozvoje území</b>	Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - V CENTRU SÍDLA (SC)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	rodinné domy, bytové domy
	občanská vybavenost místního i nadmístního významu
	parkování
	mobiliář
<b>Přípustné využití</b>	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	protihluková opatření
	dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	drobné podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí a nezpůsobuje dopravní zátěž v území
	výstavba v ochranném pásmu elektrického vedení, za podmínky souhlasu majitele a správce elektrického vedení
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	stavby musejí respektovat architektonicko-urbanistický charakter okolní stávající zástavby
<b>Podmínky vyplývající z hodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelného rozvoje území</b>	Plocha SC1 - při řešení konkrétního využití plochy je nutné počítat s nadlimitní akustickou zátěží území a před využitím této plochy je nutné vypracovat akustickou studii.
	Plochu SC1 je možno využívat pouze v souladu s podmínkami vodoprávního úřadu, neboť zasahuje do záplavového území Loděnice.

<b>PLOCHY REKREACE - PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE, CHATY, ZAHRÁDKÁŘSKÉ KOLONIE</b>	
<b>Hlavní využití</b>	rodinná rekreace
<b>Přípustné využití</b>	objekty pro rodinnou rekreaci do 40 m <sup>2</sup> zastavěné plochy
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	hřiště pro míčové hry
	pěstování ovoce a zeleniny
	dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	trvalá ohniště, za podmínky zachování protipožární bezpečnosti
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím



<b>PLOCHY REKREACE - PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE, CHATY, ZAHRÁDKÁŘSKÉ KOLONIE</b>	
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	<p>nemonolitické oplocení pozemků z přírodních materiálů, výška oplocení max. 1,8 m</p> <p>max. výška zástavby objektů pro rodinnou rekreaci – jedno nadzemní podlaží + obytné podkrovní</p> <p>Na území 1. a 2. zóny CHKO Český kras jsou u rekreačních objektů (chat) ležících na lesní půdě a plochách sadů přípustné pouze nejnutnější opravy a údržby staveb. Nepřípustné jsou jakékoli změny staveb (přístavby, nástavby, stavební úpravy) či změny využití staveb.</p> <p>U ostatních ploch rekreace jsou přípustné přestavby chat za podmínky, že zastavěnost pozemku bude max. 15 % pro obytnou stavbu a 10 % pro další zpevněné plochy a doplňkové stavby. Není možná změna využití staveb.</p> <p>Nepřípustné jsou novostavby chat v celé CHKO Český kras.</p>
<b>PLOCHY REKREACE - AGROTURISTICKÁ FARMA (AF)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	agroturistická farma, plochy zemědělské
<b>Přípustné využití</b>	rodinný dům
	zemědělské stavby
	ubytovací a stravovací zařízení
	doprovodná zeleň
	garáže
<b>Nepřípustné využití</b>	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	Podmínky prostorového uspořádání budou řešeny územní studií.
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÁ VYBAVENOST (OV)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	maloobchod a stravování
	ubytování, stravování
	administrativa
	veřejná prostranství a parkoviště
<b>Přípustné využití</b>	školská zařízení
	zdravotnické a sociální služby
	stavby pro kulturu
	církevní stavby a zařízení
	stavby pro ochranu obyvatelstva
	veřejná zeleň
	sportovní plochy (tělocvičny, hřiště)
	protihluková opatření
	mobiliář
<b>Nepřípustné využití</b>	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	stavby musejí respektovat architektonicko-urbanistický charakter a výškovou hladinu okolní stávající zástavby
	respektovat na ploše OV3 lesní pozemek a ponechat maximální možnou měrou tento pozemek funkční, a umístit na tomto pozemku pouze nezbytnou veřejnou infrastrukturu
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÁ VYBAVENOST NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU (OK)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	služby nadmístního významu

<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÁ VYBAVENOST NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU (OK)</b>	
<b>Přípustné využití</b>	administrativa servisní centrum stravování a ubytování zaměstnanců služby, prodej protihluková opatření mobiliář veřejná prostranství a parkoviště nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	stavby musejí respektovat architektonicko-urbanistický charakter a výškovou hladinu okolní stávající zástavby
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÁ VYBAVENOST SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM (OX)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	církevní stavby sociální služby hřbitov
<b>Přípustné využití</b>	veřejná prostranství a parkoviště veřejná zeleň park protihluková opatření mobiliář nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	stavby musejí respektovat architektonicko-urbanistický charakter okolní stávající zástavby
<b>Ostatní podmínky</b>	<p>Při realizaci konkrétního záměru na ploše OX1, který vzejde z územního plánu, bude nezbytné respektovat zákonnou ochranu netopýrů. Pokud by záměr vedl ke škodlivému zásahu do jejich přirozeného vývoje či biotopu, bude ho možné realizovat pouze za předpokladu udělení výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů od příslušného orgánu ochrany přírody.</p> <p>V územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb. V případě nutnosti realizace protihlukových opatření budou tato vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky stávající dálnice D5.</p>
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - PLOCHA PRO SEPAROVANÝ ODPAD</b>	
<b>Hlavní využití</b>	ukládání separovaného odpadu
<b>Přípustné využití</b>	nezbytná technická a dopravní infrastruktura oplocení izolační zeleň objekty související bezprostředně s hlavním využitím plochy
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - PLOCHY PRO SPORT</b>	
<b>Hlavní využití</b>	hřiště veřejná zeleň veřejná prostranství a parkoviště
<b>Přípustné využití</b>	dětská hřiště protihluková opatření nezbytná technická a dopravní infrastruktura sociální zázemí

<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - PLOCHY PRO SPORT</b>	
<b>Nepřípustné využití</b>	hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další) veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	oplocení do max. výše 2 m zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 6 m
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOV</b>	
<b>Hlavní využití</b>	umístění hrobů, kolumbárií a rozptylových louček
<b>Přípustné využití</b>	objekty údržby a vybavenosti související pouze s hlavní funkcí vyhrazená zeleň sociální zařízení nezbytná dopravní a technická infrastruktura oplocení
<b>Nepřípustné využití</b>	vše ostatní nesouvisící s hlavním a přípustným využitím
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (VS)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	výroba a skladování ochranná zeleň veřejná prostranství a parkoviště
<b>Přípustné využití</b>	zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat služby výrobního charakteru stravování manipulační plochy objekty pro administrativu sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) veřejná zeleň protihluková opatření technická infrastruktura a dopravní infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity služební byty pro trvalé bydlení, za podmínky, že budou využity výlučně pro obsluhu areálu
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně výška staveb max. 12 m od úrovně terénu po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže)
<b>Podmínky vyplývající z hodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelného rozvoje území</b>	Plocha VS1- jakýkoliv konkrétní záměr na této ploše musí být posouzen z hlediska ovlivnění akustické zátěže sousedící plochy bydlení. Plochy VS1 a VS2 – využití ploch může znamenat nárůst intenzity dopravy po komunikaci č. 605, která je již dnes značná. Jakýkoliv konkrétní záměr na těchto plochách musí být posouzen především z hlediska zatížení zastavěného území obce Loděnice dopravou z hlediska akustické zátěže i emisního zatížení ovzduší. Dodržovat koeficient zeleně v logistických a průmyslových areálech v min. hodnotě 40 % (z toho 2/3 vzrostlé zeleně v parkové úpravě a 1/3 zbývající zeleně včetně ozelenění střech, trávníků, vodních nádrží v přírodní úpravě a svislé zeleně).
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB</b>	
<b>Hlavní využití</b>	zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat ochranná zeleň veřejná prostranství a parkoviště

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB	
<b>Přípustné využití</b>	manipulační plochy
	skladové objekty
	stravování
	objekty pro administrativu
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	veřejná zeleň
	protihluková opatření
	technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat za hranice těchto pozemků
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně, výška staveb max. 12 m od úrovně terénu po hřeben střechy (mimo technologická zařízení jako, jsou komíny, telekomunikační věže)

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VB)	
<b>Hlavní využití</b>	drobná výroba
	služby a prodej
	bydlení
<b>Přípustné využití</b>	ochranná zeleň
	veřejná prostranství a parkoviště
	manipulační plochy
	objekty pro administrativu
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	veřejná zeleň
	protihluková opatření
	technická infrastruktura a dopravní infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity
	výstavba v ochranném pásmu elektrického vedení, za podmínky souhlasu majitele a správce elektrického vedení
<b>Podmínky vyplývající z hodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelného rozvoje území</b>	Plocha VB1 – plocha se nachází v bezprostřední blízkosti silnice č. 606 zatížené automobilovou dopravou. Na této ploše lokalizovat objekty komerčního charakteru podél silnice č. 605, tak aby vytvářely protihlukovou bariéru.
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 12 m od úrovně terénu po hřeben střechy

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (VP)	
<b>Přípustné využití</b>	místní, účelové a obslužné komunikace
	náměstí
	parkoviště
	veřejná zeleň
	mobiliář
	dětská hřiště
	protihluková opatření
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	vše, co nesouvisí s přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídajících stanovištním podmínkám

<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ (ZV)</b>	
<b>Přípustné využití</b>	parkové úpravy ploch s květinovou výzdobou, mobiliář stromy, keře a trvalé travní porosty lesní cesty, turistické cesty, cyklostezky mobiliář přístřešky proti dešti protihluková opatření dětská hřiště
<b>Nepřípustné využití</b>	skládání jakékoli jiné než přípustné využití
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám

<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNICE, VLEČKY</b>	
<b>Hlavní využití</b>	železniční doprava
<b>Přípustné využití</b>	železniční kolejiště náspy a zářezy mostky a propustky protihlukové bariéry odvodnění
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	stavby v ochranném pásmu dráhy, za podmínky souhlasu Správy železniční a dopravní cesty
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DÁLNIČE D5</b>	
<b>Hlavní využití</b>	doprava osobními a nákladními vozidly
<b>Přípustné využití</b>	mostky a propustky podzemní vedení technické infrastruktury doprovodná zeleň podél komunikací
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNICE II. TŘÍDY, III. TŘÍDY, MÍSTNÍ KOMUNIKACE</b>	
<b>Hlavní využití</b>	doprava osobními a nákladními vozidly doprava zemědělské techniky
<b>Přípustné využití</b>	mostky a propustky parkoviště podzemní vedení technické infrastruktury veřejné osvětlení
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	cyklistická doprava, pokud v místě nejsou cyklostezky pěší doprava, pokud v místě nejsou chodníky
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - AUTOBUSOVÉ ZASTÁVKY</b>	
<b>Hlavní využití</b>	autobusová zastávka
<b>Přípustné využití</b>	mobiliář přístřešek tabule pro umístění jízdního řádu
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKOVIŠTĚ (DP)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	parkování osobních vozidel
<b>Přípustné využití</b>	mobiliář veřejná zeleň veřejné osvětlení odvodnění nezbytné sociální zázemí (WC)

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKOVIŠTĚ (DP)	
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití
<b>Podmínky vyplývající z hodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelného rozvoje území</b>	<p>Plochu DP zasahující do vymezeného záplavového území Loděnice bude možno využívat jen v souladu s podmínkami stanovenými vodoprávním úřadem.</p> <p>Na ploše DP provést v rámci projektové přípravy biologický průzkum lokality.</p>
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - HROMADNÉ GARÁŽE	
<b>Hlavní využití</b>	garáže pro osobní automobily
<b>Přípustné využití</b>	<p>výsadba zeleně, která by integrovala garáže do architektonického prostředí v jejich okolí</p> <p>nezbytná technická a dopravní infrastruktura</p>
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - TURISTICKÉ TRASY A CYKLOSTEZKY	
<b>Hlavní využití</b>	pěší a cyklistická doprava
<b>Přípustné využití</b>	<p>zpevněné cesty</p> <p>mobiliář</p> <p>zábradlí</p> <p>odvodnění</p> <p>podzemní vedení technické infrastruktury</p> <p>požární hydranty</p> <p>veřejné osvětlení</p> <p>přístřešky proti dešti a slunci</p> <p>podélné značení oddělující chodce a cyklisty</p>
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TV)	
<b>Hlavní využití</b>	zařízení technické infrastruktury
<b>Přípustné využití</b>	<p>vodojemy, čerpací stanice, regulační stanice, zařízení mobilních operátorů</p> <p>ochranná a izolační zeleň</p> <p>nezbytná dopravní infrastruktura</p>
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD	
<b>Hlavní využití</b>	čistírna odpadních vod
<b>Přípustné využití</b>	<p>přístupové komunikace</p> <p>ochranná zeleň</p> <p>nezbytná technická infrastruktura, oplocení</p>
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití
PLOCHY LESNÍ - LESY, LESNÍ PŮDA	
<b>Přípustné využití</b>	<p>lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa</p> <p>využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění</p> <p>jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství</p> <p>cyklostezky a pěší trasy</p> <p>objekty drobné architektury</p> <p>stavby pro myslivost a lesnictví do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy</p> <p>technická a dopravní infrastruktura</p>
<b>Nepřípustné využití</b>	<p>jakékoliv jiné než přípustné využití</p> <p>oplocení trvalého charakteru</p>

<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA, VINICE, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY, POLNÍ CESTY</b>	
<b>Přípustné využití</b>	změna kultury
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	zalesnění
	zemědělské objekty pro farmový chov hospodářských zvířat a uskladnění píce nebo steliva ze dřeva bez základových konstrukcí a zpevněných ploch (krmná zařízení do 20 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 3 m, přístřešky pro zvířata proti nepohodě do 60 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 6 m a přístřešky pro uskladnění píce do 60 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 6 m)
	technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než přípustné využití
<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY</b>	
<b>Hlavní využití</b>	zahrady a sady
<b>Přípustné využití</b>	technická a dopravní infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití – mimo CHKO Český Kras</b>	zemědělské objekty do 60 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 6 m po hřeben střechy, bez základových konstrukcí a ze dřeva
	oplocení dočasněho charakteru z přírodních materiálů
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než hlavní přípustné využití
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ, ALEJE PODÉL SILNIC A VODNÍCH TOKŮ, VYSOKÁ NÁLETOVÁ A KEŘOVÁ ZELEŇ</b>	
<b>Přípustné využití</b>	extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, soliterní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva, původních přirozených druhů rostlin
	protihluková opatření
	cyklostezky a pěší trasy
	objekty drobné architektury (křížky, kapličky, boží muka, pomníky, sochy apod.)
	reklamní zařízení (billboardy)-možno umísťovat jen mimo CHKO Český Kras
	technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	stavby a zařízení nenávratně znehodnocující krajinnou zeleň
<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ</b>	
Viz. Kapitola e) textové zprávy ÚP	
<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ TOKY A PLOCHY</b>	
<b>Přípustné využití</b>	vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, které jsou přírodní nebo uměle vybudované
	protipovodňová opatření
	revitalizace
	menší vodohospodářská zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.)
	činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže, výjimečně přípustné jsou činnosti spojené s rekreací
<b>Nepřípustné využití</b>	stavby a činnosti jiných funkcí

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude nutné oznámit jakýkoli záměr na výstavbu Archeologickému ústavu Akademie věd ČR. Při realizaci stavby na poddolovaném území je nutný expertní báňský posudek a doporučuje se postup dle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

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

***1. Veřejně prospěšné stavby***

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

Veřejně prospěšné stavby uvádí následující seznam s čísly odpovídajícími výkresu „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace“.

vysokorychlostní trať: VR1

parkoviště: DP1, DP2

veřejná prostranství: VP3

mostek: DO1

vodovodní potrubí: V1 - V4

čerpací stanice odpadních vod: CS1 - CS4

kanalizační potrubí: K1 - K43

***2. Veřejně prospěšná opatření***

lokální biocentra funkční: LBC 6, LBC 7 a LBC 8

lokální biocentra částečně funkční: LBC 5

lokální biokoridory funkční: LBK 0-5, LBK 5-0, LBK 5-8 a LBK 6-13

lokální biokoridory částečně funkční: LBK 0-5, LBK 5-0 a LBK 5-8

***3. Plochy pro asanaci***

Na území obce nenavrhuje územní plán žádné asanační úpravy.

**h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):

***1. Veřejně prospěšné stavby***

parkoviště: DP1, DP2

veřejná prostranství: VP3



Označení	Dotčené parcely
<b>DOPRAVNÍ STAVBY</b>	
DP1	1700/17, 1700/20
DP2	209/1
<b>VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b>	
VP3	203/4, 209/1, 253/1, 253/11, 253/12, 254/5

## **2. Veřejně prospěšná opatření**

veřejná zeleň: ZV1

Označení	Dotčené parcely
<b>VEŘEJNÁ ZELEŇ</b>	
ZV1	629/2, 860/36, 860/37, 860/38, 861/2, 861/3, 861/14, 861/15, 861/16, 861/17, 861/19, 861/20, 861/21

### **i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

Závaznou podmínkou rozhodování o změnách využití území v lokalitě AF1 je zpracování územní studie, její schválení pořizovatelem a uložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Územní studie bude rovněž zpracována pro plochu VS2, z důvodu komplexního dopravního řešení této lokality, včetně napojení této plochy na dopravně obslužnou kostru obce. Zároveň v rámci územní studie je nutno řešit likvidaci odpadních vod v souladu s charakterem využití plochy a s koncepcí likvidace odpadních vod v obci.

V rámci územních studií bude navržena liniová zeleň podél rozvojových ploch, v souladu s urbanistickou koncepcí rozvojové plochy tak, aby tato zeleň byla integrovanou součástí návrhové plochy a zároveň plnila i funkci ochranou a izolací.

Pořízení územní studií není časově omezeno.

(Viz výkres Základní členění území.)

### **j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu**

## **ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

### **1. Vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno v hlavním výkrese a výkrese základního členění území ÚP Loděnice jako lokalita BV3. Jedná se o pozemky p.č. 773/1, 771/2, 771/1 (PK86), 771/1 (PK102, 99, 104/2, 109).

Součástí řešeného území budou také nezbytné související plochy a trasy technické a dopravní infrastruktury mimo vymezené hranice (z důvodu návaznosti širších vztahů).

## 2. Požadavky na vymezení pozemků jejich využití, umístění a prostorové uspořádání staveb

V rámci plochy BV3 bude vymezena celková plocha veřejného prostranství (související s plochou bydlení) o výměře min. 3 000 m<sup>2</sup> (bez komunikací).

Funkční využití bude v souladu s využitím navrženým v platném územním plánu.

<b>PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (BV)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	rodinné domy
	bytové domy a řadové domy
	místní komunikace, pěší cesty
	parkování v rámci vlastního pozemku
<b>Přípustné využití</b>	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	občanská vybavenost (služby)
	parkoviště pro osobní automobily
	dětská hřiště
	zahrady
	protihluková opatření
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	výstavba v ochranném pásmu elektrického vedení, za podmínky souhlasu majitele a správce elektrického vedení
	výstavba v bezpečnostním a ochranném pásmu plynovodu, za podmínky souhlasu majitele a správce plynovodu
	nerušící obslužné funkce místního významu, za podmínky, že nebudou překročeny limity hluku, emisí a imisí stanovené obecně platnými předpisy
	stavby v ochranném pásmu lesa, za podmínky, že jejich vzdálenost od lesa nebude menší než výška stromového patra
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží, včetně obytného podkroví, u rodinných domů, dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví u řadových domů, čtyři nadzemní podlaží + obytné podkroví u bytových domů
	velikost stavebních pozemků pro bytové domy územní plán nestanovuje, musejí být splněny obecně závazné požadavky pro výstavbu v plném rozsahu a v platném znění
	velikost stavebních pozemků pro řadové domy 200 - 600 m <sup>2</sup> – v ojedinělých a řádně zdůvodněných případech je povolena odchylka 15 % z uvedených hodnot
	velikost stavebních pozemků pro rodinné domy 800 - 1400 m <sup>2</sup> – v ojedinělých a řádně zdůvodněných případech je povolena odchylka 15 % z uvedených hodnot

## 3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán bude zejména řešit umístění a prostorové uspořádání komunikací a veřejných prostranství.

Vzhledem k rozsahu a terénní kompozici řešené lokality bude součástí regulačního plánu regulace umístění staveb na parcele a zakres předpokládaných objemů jednotlivých objektů do skutečného terénu. Regulační plán prověří a případně navrhne v lokalitě BV3 max.10 % bytových domů, max. 20 % řadových domů, ale případně i 100 % rodinných domů, z celkového počtu stavebních objektů určených k bydlení. Pokud v lokalitě nebude

realizováno 10 % bytových domů, je možné poměrně zvýšit počet řadových domů, maximálně však na 30 % z celkového počtu stavebních objektů určených k bydlení.

#### **4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Z hlediska požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území bude regulační plán řešit zejména:

- regulaci jednotlivých staveb a jejich rozmístění tak, aby nebyl narušen původní charakter sídla, směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady
- ochranu krajinného rázu - řešené území směrem do volné krajiny ohraničit liniovou zelení, nejlépe o šíři alespoň 10 m; plochu vhodně rozčlenit, aby netvořila kompaktní celek; zařadit významné plochy veřejné zeleně,
- zajištění prostupnosti do krajiny,

#### **5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

##### **DOPRAVA**

- Lokalita bude dopravně napojena ze sousedního k.ú. Vráž
- Součástí regulačního plánu a návrhu obslužných komunikací bude detailní návrh uličního prostoru komunikací v souladu s platnou legislativou, tj. členění uličního prostoru na vozovku, pruhy pro pěší a uliční zeleň.
- U bytových domů bude řešeno parkování v souladu s územním plánem, tzn. 1,5 parkovací stání pro jednu bytovou jednotku.

##### **INŽENÝRSKÉ SÍTĚ**

- Kanalizace – bude řešena ve vazbě na navrhovanou kanalizační síť obce
- Zásobování vodou – napojení bude navrženo na stávající vodovod včetně řešení požární vody
- Zásobování plynem – napojení bude navrženo na stávající plynovod
- Zásobování elektrickou energií – zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV s návazností na stávající rozvody NN v řešeném území.

#### **6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření a asanace**

V rámci regulačního plánu nebudou navrhovány žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

## **7. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů ze zvláštních právních předpisů**

Příjezdová komunikace bude splňovat požadavky na příjezd vozidel záchranného integrovaného systému, svozu TKO a dalších vozidel komunální obsluhy.

## **8. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

- Rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení
- Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
- Rozhodnutí o změně využití území

## **9. Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí**

V území není žádná Evropsky významná lokalita ani Ptačí oblast. Na základě již zpracovaných a projednaných podkladů nebude posuzován vliv tohoto záměru na životní prostředí.

V rámci územního plánu byla zpracována a projednána SEA.

## **10. Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

V rámci projednání bude prověřen a navržen požadavek obce na uzavření plánovací smlouvy s přesnou specifikací dohody o parcelaci.

## **11. Požadavky na podmiňující investice**

V rámci regulačního plánu bude nutné prověřit kapacitu veškeré veřejné infrastruktury v obci a v případě prokázané nevyhovující kapacity bude nutné v rámci tohoto regulačního plánu řešit tento nedostatek, jako podmiňující investici v obci.

## **12. Požadavky na uspořádání obsahu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění**

Obsah regulačního plánu bude zpracován v souladu s platnou legislativou.

Regulační plán bude obsahovat textovou část a grafickou část, která bude obsahovat tyto výkresy:

- Hlavní výkres v měřítku 1: 1 000

Odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat textovou část a grafickou část odůvodnění, která bude obsahovat tyto výkresy:

- Koordinační výkres v měřítku 1 :1 000
- Výkres širších vztahů v měřítku 1: 5 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 :1 000

V rámci prací na regulačním plánu, budou jednotlivé výkresy upřesněny, zejména pak měřítko jednotlivých výkresů, po vzájemné dohodě pořizovatele a projektanta.

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

Textová část územního plánu obsahuje 29 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem ze 7 výkresů.

1. Základní členění území – 1 : 5 000
2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – 1 : 5 000
3. Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny – 1 : 5 000
4. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou – 1 : 5 000
5. Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury - Kanalizace – 1 : 5 000
6. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury –Elektrická energie, spoje, plyn – 1 : 5 000
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace – 1:5 000