

ÚZEMNÍ PLÁN LAŽANY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1

Změna č.1 územního plánu Lažany byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Objednatel.:

Obec Lažany
Lažany 39, 388 01 Blatná
Zastoupená: Petr Prokop, starosta obce

Pořizovatel:

Obec Lažany
smluvně zastoupené: zástupce pořizovatele Ing. Hana Roudnická
Kosmonautů 1262, 386 01 Strakonice

Zhotovitel:

OGIVA eu s.r.o.
Uralská 689/7, Bubeneč, 16000 Praha 6
IČ: 24774995
Zastoupený: Ing. Štěpán Janoušek, jednatel
Autorizovaný architekt: MgA. Štěpán Zápotocký, ČKA 004891
Spolupráce: Marie Kašparová

OBSAH:

1.a) Vymezení zastavěného území	3
1.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
1.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
1.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití	6
1.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně	8
1.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	13
1.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	24
1.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona	25
1.i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona	25
1.j) Údaje o počtu listů změny č.1 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	25

TEXTOVÁ ČÁST

1.a)

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno územním plánem k datu 1. 11. 2010 v souladu s požadavky § 58 zákona 183/2006 Sb.

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 31. 12. 2023.

1.b)

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území

Koncepce rozvoje respektuje a rozvíjí současný stav správního území, které je tvořené jedním katastrálním územím Lažany u Doubravice o celkové rozloze 322 ha.

Hlavním cílem rozvoje území je vytvořit předpoklady pro harmonický rozvoj krajiny i sídla, zajistit ideální podmínky pro bydlení, práci i rekreaci. Územní plán zajišťuje uspokojení požadavků na bydlení, nezbytných sfér občanské vybavenosti a rekreace, čímž dává předpoklady pro stabilitu obce.

Ochrana území a jeho hodnot

Územním plánem bude zachována harmonie osídlení a krajiny. Budou chráněny kulturní a přírodní hodnoty území. Budou respektovány koridory inženýrských sítí a dopravních tras včetně jejich ochranných pásem.

Přírodní hodnoty

- Přírodní park Pálenec
- regionální biocentrum Trubný vrch
- nadregionální biokoridor
- místní plán ÚSES je zpracován ing. Škopkem (Ekoservis)
- břehové partie rybníků a vodních toků včetně jejich doprovodné zeleně

Ochrana: viz příslušná regulativa

Ochrana: zachovat přírodní charakter, stabilizovat, zpřístupnit břehy a chránit před negativními vlivy kulturní hodnoty

Kulturní hodnoty

- veškeré nemovité kulturní památky na řešeném území
- veškeré nechráněné drobné objekty v krajině (socha, kříž, kaplička, boží muka)

Ochrana: ponechat a chránit

- nemovité kulturní památky:

silniční most u rybníka Kořenský, zámek č.p. 1

Urbanistické hodnoty

- centrální návesní prostor – charakter vesnické zástavby (vjezdové brány, hmoty střech)

Ochrana: nová zástavba proluk či dostavby a modernizace musí respektovat stávající klasická průčelí, hmotově, materiálově a barevně musí korespondovat s okolní tradiční zástavbou. Plochy veřejné zeleně budou používat především původní rostlinstvo, typické pro venkovská sídla – např. opadavé, které v průběhu vegetace mění barvu a texturu, možnost doplnění vodních prvků, mobiliáře...

civilizační hodnoty

- stávající občanská vybavenost

Ochrana: využít stávající občanskou vybavenost, chybějící občanskou vybavenost doplnit (viz. Hlavní výkres)

- dopravní a technická infrastruktura:

- silnice III/1731, III/02021
- vodovodní systém

- kanalizace

Ochrana: využít stávající technickou a dopravní infrastrukturu, propojit, doplnit chybějící trasy

Obec Lažany má dobré předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obytné sféry. Leží v dostupnosti nabídky pracovních míst měst Blatná a Strakonice. Hlavním cílem rozvoje obce je nabídka kvalitního obytného prostředí pro obyvatele, kteří naleznou uplatnění v místě (zemědělství, drobná výroba) nebo v blízkých výše uvedených městech. V průběhu dalšího rozvoje obce nebude narušován vesnický charakter zástavby sídla jako celku. Rozvojové plochy budou zastavovány s ohledem na kontext využití ploch v zastavěném území a s ohledem na krajinné prostředí. Tzn. rozvoj využití území bude v souladu s návrhem územního plánu koordinován se zájmy ochrany přírody (viz kapitola j. textové části odůvodnění tohoto ÚP).

1.c)

Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Cílem urbanistické koncepce je koordinace zájmů a vztahů v území z hlediska funkčního využití ploch, socioekonomických vztahů, ale také z hlediska prostorové kompozice vlastní lokality i širších vztahů, zájmů ochrany přírody kulturního dědictví a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. V tomto smyslu Územní plán stanovuje rozvojové plochy a určuje jejich možné využití a prostorové uspořádání (viz kapitola f).

c.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Zástavba ve správním území Lažany je soustředěna do dvou kompaktních lokalit (sídlo Lažany a část zvaná Místní Sádky) a dvou samot. V sídle převažuje využití pro bydlení vesnického typu. Charakter zástavby bude i nadále zachován a rozvíjen. Nadále se nepočítá s rozvojem zástavby bytovými domy městského typu.

Z hlediska využití území – Všechny navrhované rozvojové plochy jsou v bezprostřední blízkosti sídla Lažany, navrhované pro stabilizaci a posílení trvalého bydlení, drobného podnikání a hospodaření. Stávající zemědělské areály jsou stabilizovány.

VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH PLOCH

Z.1

Využití plochy:

B-BYDLENÍ

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

– cca 2 RD

Limity využití území:

- hranice 50m od okraje lesa - V rámci stavebního řízení (územní rozhodnutí, územní souhlas apod.) bude umístění stavby řešeno s příslušnými orgány státní správy (např. odbor životního prostředí obce s pověřeným obecním úřadem).

Z.2

Využití plochy:

B-BYDLENÍ

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

– cca 3 RD

Limity využití území:

- ochranné pásmo silnice III.tř.

Z.3

Využití plochy:

B-BYDLENÍ

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

– cca 2-3 RD

Limity využití území:

- ochranné pásmo silnice III.tř.

Z.4

Využití plochy:

B-BYDLENÍ

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

– cca 2 RD

Limity využití území:

- I. tř. ochrany zemědělského půdního fondu

Z.5

Využití plochy:

T-TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

TU-TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

Specifické podmínky využití území:

- umístění novostavby ČOV vzhledem k hranici sousedícího nadregionálního biokoridoru bude schváleno po dohodě s orgánem státní správy ochrany životního prostředí

Z.6

Využití plochy:

O-OBČANSKÉ VYBAVENÍ

OS-OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT

Limity využití území:

- I. tř. ochrany zemědělského půdního fondu

Z.7

Využití plochy:

B-BYDLENÍ

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

– 3 RD

Limity využití území:

- hranice 50m od okraje lesa - V rámci stavebního řízení (územní rozhodnutí, územní souhlas apod.) bude umístění stavby řešeno s příslušnými orgány státní správy (např. odbor životního prostředí obce s pověřeným obecním úřadem).

- ochranné pásmo silnice III.tř.

- vedení elektrické sítě NN

Specifické podmínky využití území:

- umístění staveb a oplocení vzhledem k hranici sousedícího nadregionálního biokoridoru bude schváleno po dohodě s orgánem státní správy ochrany životního prostředí

Systém sídelní zeleně:

Sídelní zeleň se uplatňuje především v plochách s vysokým podílem vegetačního porostu v zastavěném území nebo v plochách veřejné zeleně, kde je nezbytné stabilizovat, resp. do budoucna posílit charakter přírodního prostředí uvnitř sídla. Do systému sídelní zeleně dále patří doprovodná zeleň podél komunikací a vodotečí procházející zastavěným územím.

c.2 Vymezení ploch územních rezerv

Územní rezervy nejsou navrhovány.

c.3 Vymezení ploch, jejichž využití je podmíněno územní studií

V žádné navrhované lokalitě není územním plánem uložena územní studie.

1.d)

Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1 Občanské vybavení

Pro účely občanské vybavenosti budou nadále sloužit stávající plochy občanské vybavenosti. Nově je navrhovaná plocha určená k zástavbě „Občanské vybavení – sport“ **OS-OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT** na pozemku č. p. 30/1 na východním okraji sídla.

d.2 Návrh koncepce dopravní infrastruktury

Silnice III. třídy by měla být mimo zastavěné území sídla upravena do homogenních parametrů šířkové kategorie odpovídající předpisům a normám platným v době jejich budování. Jejich průtahový úsek má charakter obslužné komunikace funkční třídy C1.

Jsou navrhovány dva nové (rekonstruované) úseky stávajících účelových komunikací za účelem zprostupnění krajiny. Účelové komunikace musí umožnit bezkolizní průjezd požárních vozidel – při realizaci respektovat předpisy a normy platné v době jejich budování. Pěší cesty je nutno zachovat.

Všechna pěší propojení je nutno nadále nechat průchodné, neboť hrají velmi důležitou roli v propojení sídla a zajišťují maximální bezpečnost chodců.

Parkoviště nejsou jasně vymezena, plošně však existují. Podnikatelské aktivity budou mít rovněž před vstupy či na vlastním pozemku dostatečné odstavné plochy. Nákladní doprava bude parkovat uvnitř areálů za neprůhledným oplocením.

Garáže budou povolovány pouze na vlastních plochách bydlení venkovské (BV), bydlení hromadné (BH) a smíšené obytné (SV, SU).

d.3 Návrh koncepce technické infrastruktury

Vodní plochy a toky

Území sídla Lažany patří do povodí Brložského potoka, který tvoří levostranný přítok Blanice. Brložský potok (čhp 1-08-02-068) protéká od západu k východu jižně pod obcí.

Severní hranici zájmového území tvoří jeho levostranný přítok Bílý potok. (čhp 1-08-02-062).

Na uvedených tocích i na jejich bezejmenných přítocích je celá řada rybníků. V zastavěném území obce jsou dva rybníky.

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Dále se v případě častějších výskytů přívalových dešťů doporučuje zřízovat záchytné stoky pro svedení těchto srážek. Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřízovat vodní plochy.

Vodovod – návrh koncepce

Návrh

V obci Lažany se nenavrhuje výstavba vodovodu ani vodojemu. Každá nemovitost bude čerpat vodu z vlastní studně. Objekt bývalého domova důchodců a bytový dům jsou zásobeny ze stávajících vrtů. Oba vrty jsou s dostatečnou vydatností.

Kanalizace – návrh koncepce

V obci Lažany se navrhuje podchycení stávajících výustí vč. odlehčení, dostavba kanalizační sítě k doposud nenapojeným objektům a v rámci navrhované zástavby a postupná rekonstrukce stávající kanalizační sítě. Předpokládá se gravitační odvádění odpadních vod. Svedené odpadní vody budou čištěny centrálně na navrhované ČOV jižně od obce (recipient Kořenský rybník). Původní návrh ČOV pro domov důchodců uvažoval s kořenovou čistírnou.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

Elektrická energie – návrh koncepce

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí v souladu s příslušnými normami.

Stávající trafostanice bude posílena, včetně rozvodu NN. Protože by v jihovýchodní lokalitě mohlo dojít k podpětí, je navržena plocha pro výstavbu nové TS. Umístění a nová kapacita je nezbytná pro rovnoměrné pokrytí sídla elektrickou energií, pro stávající i nové rozvojové plochy.

Umístění nových elektrických zařízení bude s možností volného přístupu správce sítě.

Kabelová vedení a NN ukládat do výkopu v chodníku nebo zatravněném pásu podél komunikací do jednoho koridoru s ostatními technickými sítěmi v souladu s příslušnými normami. Stávající ochranná pásma elektrických sítí musí být pokud možno plně respektována.

Telekomunikace a spoje

Hlavní trasy slaboproudých rozvodů, zejména televizních a telefonních budou vedeny převážně kabely v chodnících a zelených pásích u komunikace.

Trasy dálkových optických kabelů (DOK) jsou respektovány. Hlavní trasy dálkových a optických kabelů jsou počítány podél komunikací.

Radiokomunikační sítě

Řešené území nekoliduje s žádným radiokomunikačním zařízením.

Plyn

Řešené území není plynofikováno ani se zde nenachází plynovod.

Alternativní zdroje energie

Využívání obnovitelných zdrojů energie v daném území je vhodným a doporučeným řešením zásobování energií. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší. V území bude využíváno alternativních zdrojů energie ve formě biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

d.4 Veřejná prostranství

Nová veřejná prostranství nejsou navrhována.

d.5 Řešení požadavků civilní ochrany k územnímu plánu

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla

Průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní se v řešeném území neočekává.

Zóna havarijního plánování

Správní území obce Lažany se nenachází v zóně havarijního plánování. Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty.

V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků při vzniku mimořádné události v době míru, zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především využitím ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů. V těchto prostorech budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Evakuaci obyvatelstva organizuje a zajišťuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob nelze v rozsahu řešeného území zajistit.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno po vzniku mimořádné události. Pro tento účel budou vymezeny vhodné prostory v sídle nebo v jeho blízkém okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečené skupiny osob, s ohledem na nepřítomnost takovýchto skupin, není požadováno, popř. bude řešeno v centrálních skladech mimo území obce (Strakonice).

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

Na území sídla se nenachází nebezpečné látky v množství, které by vyžadovalo snížení rizika z případných havárií tímto opatřením.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace

Jako místo pro dekontaminaci osob, popř. dekontaminaci kolových vozidel je doporučeno využít plochu v areálu bývalého zámku (domova důchodců). Pro dekontaminační plochu postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdní rampou, která bude opatřena příjezdem z jedné strany a odjezdem z druhé strany. Rampa bude mít přívod vody nebo páry a bude napojena na kanalizaci a vodovod.

Záhroboviště není ve správním území obce vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V sídle je jako ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území možno použít ochranných vlastností budov, které však bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů. Tzn. uzavření a utěsnění otvorů, oken, dveří a větracích zařízení. Dočasně ukrývané osoby budou chráněny improvizovaným způsobem, tzn. ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

Zajištění varování a vyzoomění o vzniklém ohrožení

Varování a vyzoomění o vzniklém ohrožení bude zajištěno spuštěním sirén a hlášením místního rozhlasu obecního úřadu. Další předání varovných informací bude zprostředkováno pojízdnými rozhlasovými zařízeními a telefony.

1.e)

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace záměrů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území - viz kapitola f.

Pro řešené území byl zpracován plán místního systému ekologické stability. Autorem je ing. Václav Škopek CSc.

e.1 Prvky územního systému ekologické stability

V ÚP se vymezují základní skladebné prvky ÚSES tvořící kostru ekologické stability, tj. prvky lokálního ÚSES. Při rozhodování o funkčním využití ploch je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany, prvky ÚSES nelze zrušit bez náhrady.

Konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, kontinuita systému ÚSES nesmí být narušeny.

Regulativy pro prvky zařazené do ÚSES:

Regulativy mají základní funkci:

1) Zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES.

e.1.1 Biocentra

Druhá skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám.

Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny. Nepovoluje se zde *umísťování staveb mimo stavby uvedené v tabulce viz níže, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a nepřipustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.*

Plochy územního systému ekologické stability - biocentra

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny pro plnění funkcí ÚSES.

Přípustné využití:

- na zemědělské půdě mimoprodukční funkce (zalesnění, zatravnění)
- na lesní půdě mimoprodukční funkce s preferováním podrostního hospodaření a původních druhů dřevin
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny, stavby přístřešků pro turisty
- stavby účelových komunikací (lesní, polní cesty), stavby komunikací funkční skupiny D2
- stavby technického vybavení pouze liniové, tyto stavby budou povoleny pouze tehdy, bude-li prokázán jejich nezbytný společenský význam a nemožnost vedení mimo ÚSES.
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- změny stávajících staveb při respektování daných regulativ

Nepřípustné využití:

- změny kultur pozemků s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability
- veškeré stavby s výjimkou staveb uvedených výše
- zvyšování rozsahu zpevněných nebo zastavěných ploch s výjimkou pozemků stávajících staveb
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů a novostavby
- čistírny odpadních vod
- těžba nerostů

e.1.2 Biokoridory

Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry, trvalou existenci nelze předpokládat. Z těchto důvodů se zde připouští širší možnosti hospodářského využití, nevadí ani souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod apod. Nepovoluje se zde umísťování staveb mimo stavby uvedené v tabulce viz níže, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a nepřipustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

Plochy územního systému ekologické stability - biokoridory

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny pro plnění funkcí ÚSES.

Přípustné využití:

- na zemědělské půdě neintenzivní produkční funkce
- na lesní půdě mimoprodukční funkce s preferováním podrostního hospodaření a původních druhů dřevin
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny, stavby přístřešků pro turisty
- stavby účelových komunikací (lesní, polní cesty), stavby komunikací funkční skupiny D2
- stavby technického vybavení pouze liniové, křížení ve směru kolmém na biokoridor, tyto stavby budou povoleny pouze tehdy, bude-li prokázán jejich nezbytný společenský význam a nemožnost vedení mimo ÚSES. Výjimku tvoří čistírna odpadních vod, pokud bude během povolování stavby ČOV prokázána nemožnost postavit ji mimo biokoridor.
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- změny stávajících staveb při respektování daných regulativ

Nepřípustné využití:

- změny kultur pozemků s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability
- veškeré stavby s výjimkou staveb uvedených výše
- zvyšování rozsahu zpevněných nebo zastavěných ploch s výjimkou pozemků stávajících staveb a novostavby veřejné čistírny odpadních vod
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů
- těžba nerostů

e.1.4 Tabulky prvků ÚSES

Č.	Název	Vým. ha	Charakteristika	Doporučení
NRBK.116	Velká Kuš – Řežabinec (Dubí)	2,79	Biokoridor prochází okrajem lesního remízu a pozemky kulturních luk se skupinami zeleně při balvanitých výchozech v pahorkatině J od Čekaníc.	Vypracovat projekt prvku ÚSES pro východní polovinu biokoridoru, který zohlední veškeré biotické a abiotické vlivy spolupůsobící v lokalitě. Výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG. Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně s občasným vynecháním některé sezóny na malé části plochy střídavě v různých místech lokality tak, aby byla umožněna existence druhů neschopných regenerace v cyklu pravidelných sečí. V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Cílová dřevinná skladba: 3K - kyselá dubová bučina - buk 60%, dub 20%, lípa 10%, jedle 10%.
Mezofilní bučinná osa nadregionálního biokoridoru				

Č.	Název	Výměra	Charakteristika	Doporučení
RBC.811	Trubný vrch	2,72 ha	Biocentrum tvoří část lesního komplexu v členité pahorkatině s Trubným a Holým vrchem a hlubokým výrazným zářezem údolí Brložského potoka SZ od Rojic.	Vypracovat projekt prvku ÚSES pro část na kulturní louce, který zohlední veškeré biotické a abiotické vlivy spolupůsobící v lokalitě. Výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG. V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Cílová dřevinná skladba: 3L - jasanová olšina - olše 70%, jasan 30%, příměs smrku a osiky, 4B - bohatá bučina - buk 80%, jedle 20%, příměsdubu a lípy, 4O - svěží dubová jedlina - dub 40%, jedle 40%, buk 20%, příměs osiky, 4S - svěží bučina - buk 80%, jedle 20%, 4V - vlhká bučina - buk 40%, jedle 40%, dub 10%, javor 10%. Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně s občasným vynecháním některé sezóny na malé části plochy střídavě v různých místech lokality tak, aby byla umožněna existence druhů neschopných regenerace v cyklu pravidelných sečí.
Regionální biocentrum, součást mezofilní bučinné a vodní osy nadregionálního biokoridoru				

Č.	Název	Výměra	Charakteristika	Doporučení
LBC.10	Kořenský rybník	7,09 ha	Biocentrum tvoří vlhké louky, rákosiny a lužní porosty v nivě mezi rybníky Cky a Kořenským.	Vypracovat projekt prvku ÚSES pro části na kulturních lukách, který zohlední veškeré biotické a abiotické vlivy spolupůsobící v lokalitě. Výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG. V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Cílová dřevinná skladba: 4S - svěží bučina - buk 80%, jedle 20%. Na

				lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně s občasným vynecháním některé sezóny na malé části plochy střídavě v různých místech lokality tak, aby byla umožněna existence druhů neschopných regenerace v cyklu pravidelných sečí.
Lokální biocentrum, součást vodní osy nadregionálního biokoridoru				

Č.	Název	Výměra	Charakteristika	Doporučení
LBK.15	Nový rybník, Louže a Cky	1,54 ha	Biokoridor sleduje nivu postupně se zahlubujícího bočního údolí s drobnou vodotečí, kaskádou rybníků, balvanitými ladi, rákosinami a loukami v pahorkatině V od Doubravic.	Vypracovat projekt prvku ÚSES, který zohlední veškeré biotické a abiotické vlivy spolupůsobící v lokalitě. Výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG. Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva pravidla jedenkrát až dvakrát ročně s občasným vynecháním některé sezóny na malé části plochy střídavě v různých místech lokality tak, aby byla umožněna existence druhů neschopných regenerace v cyklu pravidelných sečí.
Lokální biokoridor, součást mezofilní bučinné osy nadregionálního biokoridoru				

Pozn.:

- Úplné tabulky jsou součástí Plánu územního systému ekologické stability.

e.1.5 Interakční prvky

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny. V místním územním systému ekologické stability zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Interakční prvky jsou součástí ekologické niky různých druhů organismů, které jsou zapojeny do potravních řetězců i okolních, ekologicky méně stabilních společenstev. Slouží jim jako potravní základna, místo úkrytu

a rozmnožování. Přispívají ke vzniku bohatší a rozmanitější sítě potravních vazeb v krajině a tím podmiňují vznik regulačních mechanismů, zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny.

V řešeném území jsou vymezeny následující interakční prvky:

IP	Název	Charakteristika
A	Bílý potok a Mozol	Interakční prvek tvoří menší rybník a přilehlé partie přirozených luk v ploché sníženině mírně zvlněné pahorkatiny JV od Čekaníc. Podél břehů a zejména na Z straně ve směru podél přítoku široké pásmo s pestrou mozaikou bylinných společenstev rákosin, ostřic, bahnitých břehů i navazujících vlhkých luk.
B	U Lažan	Interakční prvek tvoří drobný vypuštěný rybník při okraji obce
C	Cky	Cky Interakční prvek tvoří rybník v ploché údolnici pahorkatiny SZ od Chrástovic.

IP	Název	Charakteristika
D	V dubí	Vypracovat projekty prvků ÚSES, které zohlední

E	Mezi Pahorky	veškeré biotické a abiotické vlivy spolupůsobící v lokalitě. Výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG. Použita by měla být sadba odrostků výše nejméně 1 m, s dostatečně velkým kořenovým systémem.
F	U pahorků	
G	U remízu	
H	Nad Kořenským	
Ch	K Sosnovi	
I	K Milčicím	
J	K lesu	
K	Na ohradách	
L	U Kořenského	
M	K Doubravici	
N	Za Kořenským	
O	Blaniny	

Pozn.: Úplné tabulky jsou součástí Plánu územního systému ekologické stability.

e.1.6 Základní doporučení pro zlepšení ekologické funkce krajiny

- Posílení kostry ekologické stability je možné, přičemž se jeví jako nejvhodnější využití navržených interakčních prvků.
- Důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management.
- U vodotečí v minulosti upravených v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter příbřežní zóny a podporovat tam sukcesi, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace.
- Vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů.

e.2 Plochy ložisek nerostných surovin

V území se nenachází chráněná ložiska nerostných surovin ani dobývací prostory.

e.3 Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Je stanoveno záplavové území na Brložském potoce.

e.4 Protierozní opatření

Ve výkresu č. 7 – Předpokládaný zábor půdního fondu jsou zakreslena odvodňovací meliorační opatření zemědělských ploch.

1.f)

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Využití ploch a pozemků v souladu s koncepcí územního plánu je dáno především:

- uplatněním regulativu pro plochu s rozdílným způsobem využití
- respektováním územních limitů (hygienických podmínek, technických norem...), které případně na sledovaný pozemek zasahují (viz. výkres č. 4 – Koordinační výkres)

Aby byla zajištěna požadovaná kvalita prostředí, je nezbytné, při rozhodování o využití ploch, o lokalizaci objektů, areálů a činností na jednotlivých pozemcích, respektovat oba výše uvedené faktory.

Pro potřebu rozhodování o využití ploch jsou územním plánem jednotlivé pozemky agregovány do přibližně stejnorodých ploch využití, jejichž vymezení vychází především z rozboru dosud provozovaných činností a struktury stavebního fondu v dané lokalitě, z přírodních, technických a kulturních limitů v území.

Jednotlivé plochy rozdílného způsobu využití jsou vyznačeny ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres a ve výkrese č. 4 – Koordinační výkres příslušnou barvou a kódem.

Plochy se pomocí vymezené hranice zastavitelných ploch a zastavěného území dále rozlišují na:

Zastavěné území a zastavitelné plochy

Zastavěné území

- zahrnují stavební objekty a k nim přilehlé pozemky určené ke stejnému funkčnímu využití (plochy stabilizované zastavěné) - a další pozemky (i nezastavěné) uvnitř hranice zastavěného území vymezené k datu 21.12.2023

Zastavitelné plochy

- území, ležící mimo hranici zastavěného území, navržená touto ÚPD k zastavění.

Pozn.: Plochy zastavitelné mohou být rovněž nezastavěné pozemky uvnitř zastavěného území (např. v plochách stabilizovaných, nebo v plochách změn – tzv. prolukách). Tyto plochy nejsou v grafické části vymezeny hranicí zastavitelných ploch pokud jsou menší než 2 ha, protože leží uvnitř zastavěného území a jsou zpravidla menší než 1ha.

Územní rezervy

- nejsou navrhovány

Plochy nezastavěného území

Jsou plochy nezastavitelné (volná krajina). V nezastavěném území lze realizovat jen liniové dopravní stavby, stavby inženýrských sítí a stavby nezbytné pro údržbu krajiny - seníky, včelíny apod., stavby sloužící k zajišťování ochrany přírody, zemědělské prvovýroby, myslivosti, lesního hospodářství, rybničního hospodářství, zajišťování civilní ochrany státu.

Plochy s rozdílným způsobem využití

BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ

BH – BYDLENÍ HROMADNÉ

BX – BYDLENÍ JINÉ

OV- OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

OS - OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

ZU – ZELEŇ VŠEOBECNÁ

PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

SU - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

DU – DOPRAVA VŠEOBECNÉ

TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

VZ.c - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

WU – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

AP.p - POLE

AP.t – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ

MU – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ

Podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití definuje:

a) podmínky pro využití plochy

-hlavní využití

Přípustné využití území je základní náplní území, realizovatelné bez jmenovitého omezení. Základní využití je včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury.

-přípustné využití

Nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím, mají charakter doplňujících činností. Lze je jednotlivě povolit, nevyvolávají-li jednotlivě, v souhrnu nebo v součinu rizika ohrožení (znečištění nebo havárie), nebo neporušují-li svým vnějším působením charakter území (základní zásady utváření území a obecné a zvláštní regulativy) nad míru stanovenou zákonem, vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím pro tuto část území.

-nepřípustné využití

Nerealizovatelné za žádných podmínek (za doby platnosti tohoto ÚP). Kromě činností, dějů nebo zařízení uvedených v tomto územním plánu jsou to všechny činnosti, děje nebo zařízení, které nesplňují podmínky stanovené zákonem, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území, nebo pro jeho části.

b) podmínky prostorového uspořádání (výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemku)

Rámcové zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení objektů pro každou plochu jsou uvedeny jako součást specifikace využití. Stávající vzrostlá zeleň v zastavitelné ploše bude přednostně respektována.

Koeficient zastavění „KZ“ vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu. Je to plošný podíl zastavitelných a zpevněných ploch k celkové ploše pozemku (stavební parcely). KZ je součástí příslušného regulativu a je specifikován dvěma čísly – první vyjadřuje maximum, druhá hodnota vyjadřuje optimální doporučený podíl nezpevněné plochy pozemku. Je-li uvedena pouze jedna hodnota, pak je to hodnota maximální.

BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny pro bydlení

- bydlení v rodinných domech (klasického venkovského typu)

Přípustné využití:

- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, příp. okrasnou

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře pro relaxaci

- dětská hřiště

- stavby pro bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a doplňkovými stavbami pro chov drobného hospodářského zvířectva

- stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování a hlukem, vibracemi, zplodinami příp. zápachem nerušící řemeslnické provozy

- zahradnictví

- garáže v souvislosti s rodinným bydlením

- změna účelu využití stávajících staveb pro rekreaci (rekreační chalupy, chaty a domky)

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury

- stavby a zařízení technické infrastruktury

- stavby a úpravy na vodních tocích

- administrativní objekty

- objekty pro dočasné ubytování do 10-ti lůžek

- veřejné stravování

- sportovní a tělovýchovná zařízení

- lékařská a veterinární péče

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování, např. pro těžbu nerostů, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, zemědělské stavby, které svým provozováním a

technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

- stavby obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m²
- stavby čerpacích stanic PHM
- autobazary

Podmínky prostorového a funkčního uspořádání:

Prostorové regulativy

- maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné
- výjimečně u staveb v návaznosti na vyšší stávající objekty 2 nadzemní podlaží
- střechy sedlové, polovalbové, valbové - při min. délce hřebene 4m
- objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž nebo parkovací stání na vlastním pozemku.

KZ = 0,3/0,25 z výměry pozemku do 800m²;

KZ = 0,25/0,20 z výměry pozemku nad 800 m²

Funkční regulativy

- objekty bydlení budou umístěny tak, aby v jejich chráněném venkovním prostoru a chráněném venkovním prostoru staveb byly splněny limity hluku stanovené nař.vlády č.148/2006 Sb.
- stavby, které mohou být zdrojem hluku budou povoleny jen v případě, že bude prokázáno, že:
- hluk šířící se z těchto staveb nepřekračuje hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru - prokázat v regulačním plánu nebo ve stavebním řízení

BH – BYDLENÍ HROMADNÉ

Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro bydlení

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře pro relaxaci
- dětská hřiště
- stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování a hlukem, vibracemi, zplodinami příp. zápachem nerušící řemeslnické provozy
- zahradnictví
- garáže v souvislosti s bytovým bydlením
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby a úpravy na vodních tocích
- administrativní objekty
- objekty pro dočasné ubytování do 10-ti lůžek
- veřejné stravování
- sportovní a tělovýchovná zařízení
- lékařská a veterinární péče

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování, např. pro těžbu nerostů, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- stavby obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m²
- stavby čerpacích stanic PHM
- autobazary

Podmínky prostorového a funkčního uspořádání:

Prostorové regulativy

- maximálně 3 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné
- střecha sedlová, polovalbová, valbová- při min. délce hřebene 4m

- objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby - u novostaveb je podmínkou odpovídající počet parkovacích stání dle příslušných nařízení a vyhlášek (např. normy ČSN 73 6056 a ČSN 73 6110 a vyhláška č. 501/2006 Sb.) Funkční regulativy - objekty bydlení budou umístěny tak, aby v jejich chráněném venkovním prostoru a chráněném - venkovním prostoru staveb byly splněny limity hluku stanovené nař.vlády č.148/2006 Sb. - stavby, které mohou být zdrojem hluku budou povoleny jen v případě, že bude prokázáno, že: - hluk šířící se z těchto staveb nepřekračuje hygienické limity hluku v chráněném venkovním - prostoru - prokázat v regulačním plánu nebo ve stavebním řízení

BX – BYDLENÍ JINÉ

Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro zahrádky a sady

- zahrádky a sady

Přípustné využití:

- rekreační stavby soukromého charakteru
- objekty údržby, pro uložení zahrádkářských potřeb aj. potřeb
- vše, co souvisí se stávajícím využitím, umělé vodní plochy (bazény), skleníky, altány, pergoly apod.
- hřiště

Nepřípustné využití:

- všechny druhy výrobních činností vč. opravárenství, dopravní služby stavby obchodního prodeje o
- výměře větší než 1000 m²
- skladování (mimo materiálu pro údržbu), skládky odpadu, odstavení motorových vozidel
- stavby pro bydlení nebo rekreační bydlení

Podmínky prostorového uspořádání:

Prostorové regulativy

- všechny nové stavby budou drobného měřítka a budou svým charakterem, proporcemi a navrženým řešením odpovídat okolní zástavbě, tzn. výměra zastavěné plochy rekreačních objektů nepřesáhne ani
- při rekonstrukcích a přestavbách 8% z celkové výměry pozemku, zároveň nepřesáhne 60 m², výška objektů max. 1 NP s výškou okapové hrany max. 3 m od přilehlého terénu a výškou hřebene max. 6m od přilehlého terénu, max. jedno podzemní podlaží

Další podmínky:

- na plochách, které jsou zároveň součástí ÚSES, je nutno respektovat podmínky pro využití ploch ÚSES

OV- OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro občanskou vybavenost veřejnou

Přípustné využití:

- obchod a nevýrobní služby
- školství a výchovu
- kultura a osvěta, zájmová činnost
- zdravotnictví a sociální péči
- veřejné stravování a ubytování
- tělovýchovu a sport
- požární ochranu a policii
- veřejnou správu a řízení, administrativu
- byty pro správce a zaměstnance
- činnost církví
- stavby zařízení a sítí technické infrastruktury

- stavby komunikací funkční skupiny C a D, stavby parkovacích a manipulačních ploch, stavby účelových komunikací - drobné řemeslné provozy s neobtěžujícím provozem (hluk, pach, zápach, apod.) Nepřípustné využití: - stavby pro bydlení – rodinné domy, bytové domy - stavby pro průmyslovou výrobu - zemědělské stavby - stavby pro rodinnou rekreaci - zřizování zahrádkových osad, stavby zahrádkářských chat - stavby čerpacích stanic pohonných hmot - a ostatní stavby neuvedené jako přípustné
Podmínky prostorového a funkčního uspořádání: Prostorové regulativy - maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné - výjimečně u staveb v návaznosti na vyšší stávající objekty 3 nadzemní podlaží - střecha sedlová, polovalbová, valbová- min. délka hřebene je 4m Funkční regulativy - byty majitelů nebo správců budou zřizovány jen v případě, že jejich umístění bude řešeno tak, aby byly splněny hygienické limity pro hluk.

OS - OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

Přípustné využití: - zařízení organizované a neorganizované tělovýchovy – otevřená a krytá sportoviště s příslušenstvím - komunikace obslužné a pěší, pěší rozptylové prostory, parkoviště - zeleň veřejná, parková, ochranná, travnaté plochy pro oddech a trávení volného času - vybavení sloužící sportovcům a návštěvníkům – sociální a provozní zázemí, obchod, služby, stravování, dočasné ubytování (vč. administrativní části) - stavby zařízení a sítí technické infrastruktury - stavby komunikací funkční skupiny C a D, stavby parkovacích a manipulačních ploch, stavby účelových komunikací - dílny a garáže údržby - stavby vodních nádrží, stavby na vodních tocích Nepřípustné využití: - stavby pro bydlení, rodinné domy, bytové domy - stavby pro průmyslovou výrobu - zemědělské stavby - stavby pro rodinnou rekreaci - zřizování zahrádkových osad, stavby zahrádkářských chat - stavby čerpacích stanic pohonných hmot - a ostatní stavby neuvedené jako přípustné
Podmínky prostorového a funkčního uspořádání: Prostorové regulativy - maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné - výjimečně u staveb v návaznosti na vyšší stávající objekty 2 nadzemní podlaží Funkční regulativy - plocha OVS nesmí být v žádném případě zdrojem nadlimitního hluku pro stávající i navrhované obytné plochy.

ZU – ZELEŇ VŠEOBECNÁ

Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro veřejný park, parkově upravené plochy, sídelní zeleň. Přípustné využití: - drobné stavby pro občanské vybavení doplňující rekreační poslání parku
--

- drobné plochy pro sport a rekreační pobyt - komunikace pro pěší - plochy zahradnický udržované zeleně Nepřípustné využití: - stavby pro bydlení - stavby pro výrobu a skladování - stavby pro zemědělskou a lesní výrobu - stavby pro ostatní podnikatelskou činnost - stavby pro individuální rekreaci (v rekreačních chatách, chalupách, domcích) - komunikace pro průjezdnou silniční dopravu Podmínky prostorového uspořádání: - všechny nové stavby budou drobného měřítka výměra zastavěné plochy objektů nepřesáhne 60 m², výška objektů max. 1 NP s výškou okapové hrany max. 3m od přilehlého terénu a výškou hřebene max. 6m od přilehlého terénu, max. jedno podzemní podlaží
--

PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro veřejná prostranství – ulice, návsi apod. Přípustné využití: - drobné stavby pro účely kulturní a církevní - přístřešky pro hromadnou dopravu - prvky drobné architektury a mobiliáře - stavby sítí a zařízení technické infrastruktury - stavby komunikací funkční skupiny D2 - čerpací stanice pohonných hmot Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné stavby s výjimkou výše uvedených Podmínky prostorového uspořádání: - nejsou stanoveny Podmínky prostorového uspořádání: - nejsou stanoveny
--

SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro bydlení včetně podnikání (řemesla, zemědělství, drobné výrobní provozy) Přípustné využití: - bydlení v rodinných domech (klasického venkovského typu) s podnikáním - oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, příp. okrasnou - veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře pro relaxaci - dětská hřiště - služby občanské vybavenosti - výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost nerušící obytnou zástavbu - dopravní služby nerušící obytnou zástavbu - pouze podnikání – bez bydlení - pouze bydlení – bez podnikání - garáže v souvislosti s hlavním využitím Nepřípustné využití: - velkoobchodní činnost, která má zvýšené nároky na dopravu, hluk apod. - lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení Podmínky prostorového a funkčního uspořádání: Prostorové regulativy - maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné - výjimečně u staveb v návaznosti na vyšší stávající objekty 2 nadzemní podlaží - střechy sedlové, polovalbové, valbové – při min. délce hřebene 4m
--

- objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní
- u novostaveb je podmínkou odpovídající počet parkovacích stání na vlastním pozemku dle příslušných nařízení

- KZ = 0,3 / 0,25 z výměry pozemku do 800 m²;
 KZ = 0,25/0,20 z výměry pozemku nad 800 m²

Funkční regulativy

- byty majitelů nebo správců budou zřizovány jen v případě, že jejich umístění bude řešeno tak, aby byly splněny hygienické limity pro hluk.
- stavby, které mohou být zdrojem hluku budou povoleny jen v případě, že bude prokázáno, že hluk šířící se z těchto staveb nepřekračuje hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru - prokázat v regulačním plánu nebo územním případně stavebním řízení

SU - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro bydlení včetně občanské vybavenosti (ubytování, veřejné

stravování, administrativa, osvěta

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech (klasického venkovského typu) s občanským vybavením, domech s občanským vybavením, bydlení v zámku s občanským vybavením
- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, příp. okrasnou
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře pro relaxaci
- dětská hřiště
- lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení
- služby podnikání (řemesla, drobné výrobní provozy, zemědělství)
- výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost nerušící obytnou zástavbu
- dopravní služby nerušící obytnou zástavbu
- pouze občanská vybavenost – bez bydlení
- pouze bydlení – bez občanské vybavenosti
- garáže v souvislosti s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

- velkoobchodní činnost, která má zvýšené nároky na dopravu, hluk apod.

Podmínky prostorového a funkčního uspořádání:

Prostorové regulativy

- maximálně 3 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné
- výjimečně u staveb v návaznosti na vyšší stávající objekty 4 nadzemní podlaží
- střechy sedlové, polovalbové, valbové – při min. délce hřebene 4m
- objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní
- u novostaveb je podmínkou odpovídající počet parkovacích stání dle příslušných nařízení a vyhlášek (např. normy ČSN 73 6056 a ČSN 73 6110 a vyhláška č. 501/2006 Sb.)
- KZ = 0,3 / 0,25 z výměry pozemku do 800m²; KZ=0,25/0,20 z výměry pozemku nad 800m²

Funkční regulativy

- byty majitelů nebo správců budou zřizovány jen v případě, že jejich umístění bude řešeno tak, aby byly splněny hygienické limity pro hluk.
- stavby, které mohou být zdrojem hluku budou povoleny jen v případě, že bude prokázáno, že hluk šířící se z těchto staveb nepřekračuje hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru - prokázat v regulačním plánu nebo územním případně stavebním řízení

Další podmínky:

- na plochách, které jsou zároveň součástí ÚSES, je nutno respektovat podmínky pro využití ploch ÚSES

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

DU – DOPRAVA VŠEOBECNÉ

Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro stavby a zařízení silniční dopravy – parkoviště,

hromadné garáže, apod.

Přípustné využití:

- stavby garáží
- stavby parkovacích a manipulačních ploch
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- stavby komunikací funkční skupiny C a D, stavby účelových komunikací

Nepřípustné využití:

- stavby čerpacích stanic pohonných hmot
- jakékoliv jiné stavby s výjimkou výše uvedených

Podmínky prostorového uspořádání: - nejsou stanoveny

TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro objekty technické infrastruktury

Přípustné využití:

- objekty a zařízení vč.sítí technického vybavení
- komunikace obslužné a pěší, manipulační plochy, parkoviště
- zeleň veřejná, parková, ochranná, travnaté plochy
- dílny a garáže údržby
- stavby oplocení

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby s výjimkou výše uvedených

Podmínky prostorového a funkčního uspořádání:

Prostorové regulativy

- maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné
- KZ – nestanoven

Funkční regulativy

- byty majitelů nebo správců budou zřizovány jen v případě, že jejich umístění bude řešeno tak, aby byly splněny hygienické limity pro hluk.
- stavby, které mohou být zdrojem hluku budou povoleny jen v případě, že bude prokázáno, že hluk šířící se z těchto staveb nepřekračuje hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru - prokázat v regulačním plánu nebo územním případně stavebním řízení

Další podmínky:

- na plochách, které jsou zároveň součástí ÚSES, je nutno respektovat podmínky pro využití ploch ÚSES

VZ.c - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro výrobu a skladování v zemědělství

Přípustné využití:

- výrobní zařízení, technické služby, skladové prostory, zpracovatelské provozy zemědělských podniků
- nebo jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a

jejich případná ochranná pásma nezasáhnou stávající zástavbu

- stavby pro obchod, služby, ubytování a stravování
- stavby technického vybavení, sítí a zařízení technické infrastruktury
- sociální zařízení sloužící zaměstnancům
- administrativní objekty
- stavby komunikací funkční skupiny C a D, komunikace obslužné a pěší, pěší rozptylové prostory, parkoviště
- zeleň veřejná, parková, ochranná, travnaté plochy
- dílny a garáže údržby
- čerpací stanice pohonných hmot

- stavby vodních nádrží, stavby na vodních tocích - byty / rodinný dům majitele a správců Nepřípustné využití: - stavby pro bydlení, mimo bytů a rodinných domů pro majitele a správce - stavby pro rodinnou rekreaci, stavby zahrádkářských chat - stavby pro školství, zdravotnictví a sociální péči - stavby kulturní a církevní - ostatní stavby neuvedené jako přípustné
Podmínky prostorového a funkčního uspořádání: Prostorové regulativy - stavební objekty budou max.dvoupodlažní, max.výška hřebene střechy 9m, střechy sedlové, vevýjimečných případech v souvislosti s umístěnou technologií rovné. - KZ – 0,40 Funkční regulativy - byty majitelů nebo správců budou zřizovány jen v případě, že jejich umístění bude řešeno tak, aby byly splněny hygienické limity pro hluk. - plocha výroby a skladování jako celek nesmí být zdrojem nadlimitního hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb - stavby, které mohou být zdrojem hluku budou povoleny jen v případě, že bude prokázáno, že hluk šířící se z těchto staveb nepřekračuje hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru - prokázat v navazujících řízeních

WU – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro řeky a drobné vodní toky, přehrady, rybníky, jezera a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské. Přípustné využití: - přirozené, upravené a umělé vodní toky - přirozené, upravené a umělé vodní plochy - vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, apod.) - stavby a zařízení pro chov ryb - zařízení pro rybaření a vodní sporty - stavby, objekty, a zařízení související a doplňkové - stavby a zařízení pro správu a provoz - služební byty vlastníka nebo správce - stavby a zařízení technického vybavení (liniové vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice apod.) - tábořiště, minitábořiště Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné stavby s výjimkou výše uvedených Další podmínky: - na plochách, které jsou zároveň součástí ÚSES, je nutno respektovat podmínky pro využití ploch ÚSES

AP.p - POLE AP.t – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro zemědělské využití Přípustné využití: - zemědělská výroba - stavby sloužící k zajišťování provozu zemědělské výroby - stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny, stavby přístřešků pro turisty - stavby účelových komunikací (lesní, polní cesty), stavby komunikací funkční skupiny D2 - stavby technického vybavení (liniové vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice apod.)

- stavby vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů - zalesnění - tábořiště, minitábořiště Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné stavby s výjimkou výše uvedených - zřizování zahrádkových osad - stavby oplocení s výjimkou oplocení zemědělských areálů, pastevních areálů, objektů technického vybavení a zahrad
Podmínky prostorového uspořádání: - nejsou stanoveny
Další podmínky: - na plochách, které jsou zároveň součástí ÚSES, je nutno respektovat podmínky pro využití ploch ÚSES

LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro lesní hospodářství

Přípustné využití:

- lesní výroba
- zemědělská výroba související s lesním hospodářstvím a myslivostí
- stavby sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo provozování myslivosti
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny, stavby přístřešků pro turisty
- stavby účelových komunikací (lesní, polní cesty), stavby komunikací funkční skupiny D2
- stavby technického vybavení (liniové vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice apod.)
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů

Nepřípustné využití:

- zvyšování kapacity stávajících objektů, pokud neslouží lesnímu hospodářství nebo zájmům ochrany přírody a krajiny
- veškeré stavby s výjimkou staveb uvedených výše

Podmínky prostorového uspořádání: - nejsou stanoveny

Další podmínky:

- na plochách, které jsou zároveň součástí ÚSES, je nutné respektovat podmínky využití ploch ÚSES

MU – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro dlouhodobou stabilizaci porostů, ve kterých mohou relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy. Mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny

Přípustné využití:

- zásahy a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev
- produkce dřeva při nenarušení mimoprodukčních funkcí lesa
- účelové komunikace, zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků
- výstavba liniových sítí, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- úprava (obnova a výstavba) vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem

Nepřípustné využití:

- nová výstavba kromě uvedených výjimek, jmenovitě výstavba staveb pro pobytovou rekreaci a zahrádkářských chat
- zřizování hřišť a sportovních zařízení
- oplocování pozemků s výjimkami, které jsou v zájmu ochrany přírody, lesa, vodních zdrojů apod.

- zřizování skladovacích a odstavných ploch
- meliorační výstavba, která není v zájmu ochrany přírody a krajiny či mimoprodukčních funkcí lesa
- změny vodního režimu územím pokud nejsou v zájmu ochrany přírody
- změny druhů pozemků na ornou půdu, zahrady, sady
- ukládání odpadů

Podmínky prostorového uspořádání: - nejsou stanoveny

Další podmínky:

- na plochách, které jsou zároveň součástí ÚSES, je nutné respektovat podmínky využití ploch ÚSES

1.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

Ve smyslu § 2, odst. (1), písm. l) zákona 183/2006 Sb. (Stavebního zákona – dále jen SZ) jsou v územním plánu Lažany za veřejně prospěšné považovány stavby dopravní a technické infrastruktury celosídlního nebo nadmístního významu, za veřejně prospěšná opatření ve smyslu § 2, odst. (1), písm. m) se pak považují úseky územního systému ekologické stability.

Přehledný zákres těchto staveb a opatření je obsahem výkresu č. 3 – Výkres VPS.

Dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a veřejně prospěšnými opatřeními je nutno v měřítku zpracování územního plánu obce (1:5 000) pokládat za informativní údaj, který bude upřesněn na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace konkrétních staveb (PD k ÚR, resp. SP). Nezbytná míra dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními bude detailně specifikována v rámci podrobnějšího stupně dokumentace (pokud bude tvořena).

g.1 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit i uplatnit předkupní právo

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

značení	popis	dotčené parcely	ve prospěch
VT.1	trafostanice	parc. č. 15/1 (parcela katastru nemovitostí)	Obec Lažany
VT.2	Čistírna odpadních vod pro veřejnou potřebu	parc. č. 15/1 (parcela katastru nemovitostí)	Obec Lažany

g.2 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
V řešeném území není navrhováno.

g.3 Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
V řešeném území není navrhováno.

Požadavky na nutné asanační zásahy nejsou navrhovány.

1.h)

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona

Další veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství nejsou navrhovány.

1.i)

Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Nejsou stanovena.

1. j)

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

1. Dokumentace územního plánu Lažany obsahuje v originálním vyhotovení 25 stran A4 textové části
2. Grafická část územního plánu Lažany je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy:
 - Výkres základního členění území 1:5000
 - Hlavní výkres 1:5000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000