



Žižice

Územní plán

Návrh

(pro projednání, dle § 50 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

Ing. Lenka Cârová

7/2016

Pořizovatel:

Obecní úřad Žižice
Žižice 31
274 01 Slaný

Projektant územního plánu:

Ing. Lenka Cárová
Osvobození 1695
393 01 Pelhřimov
ČKA: 3858
IČ: 73559539
Tel: 604 78 99 94
Email: no.lenka@seznam.cz

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Žižice

Určený zastupitel:

Vratislav Rubeš – starosta obce

Obsah:

1. Vymezení zastavěného území.
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin apod.
6. 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).
7. 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.
8. 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 katastrálního zákona.
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

1. Vymezení zastavěného území.

Zastavěné území bylo vymezeno 25.2.2016. Hranice zastavěného území je vyznačena v grafické části územního plánu.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

Žižice se i nadále budou rozvíjet jako zemědělská obec s tradicí pěstování ovoce a s kvalitními podmínkami pro bydlení v zázemí města Slaný, resp. hlavního města Prahy.

Zastavitelné plochy jsou navrhovány v souladu s přirozeným rozvojem obce a vytváří předpoklad pro vyvážený rozvoj obce. Územní plán navrhuje rozšíření ploch bydlení, navrhuje rozvoj ploch zeleně v krajině, prostřednictvím lokálních prvků ÚSES a posiluje ekonomickou základnu obce, prostřednictvím ploch VZ a OM.

Územní plán:

- respektuje zemědělský charakter krajiny
- přirozeně rozvíjí ekonomický potenciál obce prostřednictvím ploch VZ - plochy výroby a skladování - zemědělská výroba, které jsou v území stabilizovány a navrhovány k dalšímu rozvoji
- prostřednictvím prvků ÚSES posiluje stabilitu zemědělsky intenzivně obdělávané krajiny
- navrhuje optimální nárůst počtu obyvatel, s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury a dojezdové vzdálenosti do Slaného, resp. Prahy, prostřednictvím ploch bydlení
- zajišťuje ochranu koridoru přeložky silnice I/16 - D032
- stanovuje podmínky využití území, pro plochy s rozdílným způsobem využití, v souladu se stávajícím charakterem řešeného území

Charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití, v řešeném území:

BV: Plochy bydlení - v rodinných domech

- plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

BH: Plochy bydlení - v bytových domech

- plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

SV: Plochy smíšené obytné - venkovské

- plochy využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti

VS: Plochy smíšené výrobní- venkovské

- plochy smíšené výrobní jsou vymezeny v centru sídla Žižice, kde součástí výrobního areálu je i rodinný dům majitele

OV: Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura

- plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti - sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

OM: Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední

- plochy převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby; vliv činností na těchto plochách a vyvolaná

- dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
- OS: Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
- plochy pro tělovýchovu a sport
- RI: Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RL: Plochy rekreace - rekreační louka
- pozemky pro rekreační rybolov
- VZ: Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
- plochy zemědělské výroby a přidružené drobné výroby
- VD: Plochy výroby a skladování - řemeslná výroba
- plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby
- PV: Plochy veřejných prostranství- veřejná prostranství
- plochy, které mají obvykle významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba samostatně je vymezit; mohou zahrnovat i plochy veřejné zeleně
- ZV: Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
- významné plochy zeleně v sídle většinou parkově upravené a veřejně přístupné, jedná se o plochy parků apod., které nemohou být součástí jiných typů ploch
- DS: Plochy dopravní infrastruktury -silniční
- Plochy silniční dopravy zahrnují silniční pozemky silnice I/16 a komunikací III. třídy včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně.
- TI: Plochy technické infrastruktury-inženýrské sítě
- plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravny vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití
- NZo: Plochy zemědělské - orná půda, NZt: Plochy zemědělské - trvalé travní porosty, NZz: Plochy zemědělské - zahrady, NZs: Plochy zemědělské - sady
- Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- NL: Plochy lesní - les
- plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci
- W: Plochy vodní a vodohospodářské
- Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- NS: Plochy smíšené nezastavěného území
- Plochy významné krajinné zeleně
- NP: Plochy přírodní
- plochy s převažující přírodní funkcí zahrnující mimo jiné zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit, pozemky smluvně chráněné, prvky ÚSES apod.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot obce:

Základní hodnotou území je intenzivně zemědělsky obhospodařovaná krajina (tradiční pěstování ovoce) a příjemné podmínky pro bydlení na venkově. Územní plán tyto hodnoty respektuje a v základní koncepci i nadále rozvíjí.

- Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. Územní plán chrání nezastavěné území před zakládáním nových jader zástavby v krajině a dalším nevhodným využitím.
- Územní plán stabilizuje historickou strukturu sídel, prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán vytváří předpoklad pro ochranu a rozvoj civilizačních hodnot v území prostřednictvím podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využitím - ploch dopravních a ploch technické infrastruktury.
- Novostavby a změny staveb před dokončením budou respektovat urbanistickou a architektonickou strukturu venkovské zástavby, zejména objemovou strukturu a výškovou hladinu zástavby.
- Územní plán respektuje prvky územního systému ekologické stability.
- Pro posílení krajinářské hodnoty zájmového území je nutná ochrana veškeré stávající krajinné zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajinných prvků a jejich doplňování.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Drnov

Územní plán stabilizuje historické jádro sídla prostřednictvím ploch smíšených obytných venkovských.

Územní plán navrhuje rozšíření ploch bydlení - v rodinných domech. Plocha Z1D vychází z návrhu původní územně plánovací dokumentace. V této ploše jsou již zrealizovány základní inženýrské sítě. Plocha navazuje na zastavěné území a propojuje severní a jižní část Drnova. Plocha bydlení Z2D logicky doplňuje zastavitelnou plochu Z1D.

Plochy bydlení Z3D a Z4D doplňují zástavbu sídla, ve východní části, v souladu s původní územně plánovací dokumentací.

Jižním směrem od Drnova, podél katastrální hranice s Podlešínem, je územním plánem navržena plochy Z24D, která je navrhována pro občanskou vybavenost komerční, v bývalém vojenském areálu.

Vítov

Územní plán stabilizuje plochu občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední a plochy veřejných prostranství v centru obce. Historická zástavba sídla je stabilizována prostřednictvím ploch smíšených obytných - venkovských. Územní plán navrhuje rozšíření ploch výroby a skladování - zemědělská výroba v návaznosti na stávající areál - Z5V a zároveň z platné dokumentace ÚPO přejímá plochu Z7V, kterou doplňuje o plochu Z8V podél navrhovaného koridoru silnice I/16-D032. Plocha Z6V je navrhována mezi stávající zástavbou rodinných domů a stávajícím areálem ubytoven, kterou jsou nyní zařazeny do ploch smíšených obytných - venkovských (stav).

Žižice

Územní plán stabilizuje rozsáhlé plochy veřejných prostranství -veřejná zeleň v centru obce. Historická zástavba v obci je zařazena do ploch SV-plochy obytné smíšené -venkovské. V centru obce se rovněž nachází rozsáhlý areál truhlářské výroby, jehož součástí je i rodinný dům majitele. Tato plocha je zařazena do kategorie ploch - plochy smíšené výrobní -venkovské. Rodinné domy v jižní a západní části sídla, kde vzniká nová zástavba, jsou v území stabilizovány prostřednictvím ploch bydlení-v rodinných domech.

V Žižicích jsou zastoupeny v centru sídla i bytové domy, pro které jsou stanoveny podmínky využití ploch BH-plochy bydlení- v bytových domech.

Severně od kompaktní zástavby Žižic, podél komunikace I/16 se nachází rozsáhlá plochy VZ-plocha výroby a skladování -zemědělská výroba. Územní plán tuto plochu rozšiřuje prostřednictvím plochy Z10Z z protilehlé strany komunikace I/16.

V územním plánu jsou stabilizovány plochy občanského vybavení, které jsou dále děleny na: - tělovýchovná a sportovní zařízení (fotbalové hřiště), - komerční zařízení malá a střední (restaurace na návsi), - veřejná infrastruktura (budova obecního úřadu a mateřské školy, hasičské zbrojnice).

Územní plán navrhuje dvě zásadní plochy BV v návaznosti na zastavěné území, v jižní části Žižic - Z14Z a Z15Z. Podmínkou rozvoje v těchto plochách je územní studie. Ve východní části sídla jsou navrhovány plochy které logicky doplňují stávající plochy bydlení, konkrétně se jedná o plochy Z13Z, Z12Z, Z11Z.

Návrh plochy Z9Z vyplývá z platné územně plánovací dokumentace. Tato plocha vyplňuje prostor mezi silnicí III/10142 a zastavěným územím podél komunikace I/16.

Plocha Z16Z doplňuje půdorys obce ve východní části obce a plynule doplňuje plochu Z15Z.

Luníkov

Územní plán stabilizuje historickou část obce, prostřednictvím ploch SV, VZ a PV.

Nově je vymezena plocha Z19L - plocha bydlení podél komunikace I/16. Vzhledem k atraktivnímu prostředí a vhodným podmínkám je zde navrhována zastavitelná plocha Z18L- plocha rekreace - rekreační louka.

Osluchov

Územní plán v sídle stabilizuje zastavěné území prostřednictvím ploch smíšených obytných - venkovských, ploch bydlení - v rodinných domech. Z důvodu ochrany veřejné zeleně, je v centru sídla stabilizována plocha veřejných prostranství -veřejná zeleň. Dominantní stavbou v sídle jsou rozsáhlé plochy výroby a skladování -zemědělská výroba. Tyto historicky hodnotné stavby jsou v současné době rekonstruovány a je jim navrácen původní vzhled. V návaznosti na tento areál je navrhována zastavitelná plocha Z220. Tato plocha umožní rozvoj agroturistiky a podpoří podnikatelské aktivity v zemědělských službách. V západní části sídla jsou navrhovány dvě zastavitelné plochy (Z200 a Z210) podél komunikace III/24025. Návrh těchto ploch koresponduje s původní územně plánovací dokumentací. Plocha Z210 je navrhována za účelem rozvoje ploch smíšených obytných venkovských. V návaznosti na tuto plochu, je navrhována plocha Z200 - plocha výroby a skladování- drobná řemeslná výroba. Tyto plochy jsou přejímány z platné územně plánovací dokumentace.

Přehled navrhovaných ploch změn v řešeném území			
Označení plochy změn	Způsob využití	Rozloha (ha)	Sídlo
Z1D	Plochy bydlení - v rodinných domech	3,6	Drnov
Z2D	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,8	Drnov
Z3D	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,1	Drnov
Z4D	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,2	Drnov
Z5V	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	2,5	Vítov
Z6V	Plochy smíšená obytné - venkovské	1,2	Vítov
Z7V	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	4,4	Vítov
Z8V	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,3	Vítov
Z9Z	Plochy smíšené -obytné	0,9	Žižice
Z10Z	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,3	Žižice
Z11Z	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,5	Žižice
Z12Z	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,2	Žižice
Z13Z	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,8	Žižice
Z14Z	Plochy bydlení - v rodinných domech	2,4	Žižice
Z15Z	Plochy bydlení - v rodinných domech	3,2	Žižice
Z16Z	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,45	Žižice
Z17Z	Plochy zemědělské - pastviny	5	Žižice
Z18L	Plochy rekreace - rekreační louky	2	Luníkov
Z19L	Plochy bydlení - v rodinných domech	1,7	Luníkov
Z20O	Plochy výroby a skladování - řemeslná výroba	0,4	Osluchov
Z21O	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,3	Osluchov
Z22O	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,3	Osluchov
Z23Z	Plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura	0,2	Žižice
Z24D	Plochy občanského vybavení- komerční zařízení malá a střední	3,9	Drnov

System sídelní zeleně

Územní plán stabilizuje plochy veřejného prostranství -veřejná zeleň v centru Žižic, Osluchova a Drnova.

Územní plán nenavrhuje plochy veřejné zeleně. Nové plochy veřejné zeleně budou realizovány v rámci ploch Z14Z a Z15Z. Konkrétní umístění těchto ploch, bude upřesněno územní studií, která bude zejména řešit koncepční uspořádání jednotlivých ploch.

Plochy veřejné zeleně, sídelní zeleně, případně izolační zeleně je možno realizovat v rámci ploch: DS, TI, PV, VD, VZ, RI, OS, OM, OV, SV, BH a BV.

Zásady plošného a prostorového uspořádání území s ohledem na kompoziční řešení sídel:

- Respektování stávající, po staletí formované, struktury osídlení krajiny a zastavěných území jednotlivých sídel.

- Koncepce rozvoje jednotlivých sídel je založena na přirozeném rozvoji zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, tak aby byl respektován jejich přirozený charakter.
- Nová zástavba musí vždy, v rámci zastavitelných ploch, postupovat od zastavěného území směrem do volné krajiny, z důvodu návaznosti na stávající kompaktní strukturu sídla a zamezení vzniku mozaikové struktury uvnitř zastavitelných ploch.
- Ochrana venkovské zástavby sídla je zajištěna podmínkami prostorového uspořádání, které jsou stanoveny v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod.

Charakter a struktura stávající zástavby:

Drnov

V sídle nelze specifikovat strukturu zástavby. Převládají zde stavby obdélníkového půdorysu, zastřešené sedlovou střechou, jen zcela výjimečně je použita střecha valbová. Výška objektů je maximálně do dvou nadzemních podlaží a obytného podkroví.

Vítov

U rodinných domů převládá jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Domy jsou obvykle zastřešeny sedlovou střechou s charakteristickou okapovou orientací staveb. Historické zemědělské statky jsou zařazeny do kategorie ploch SV. Jednotlivé budovy tvoří půdorys ve tvaru obdélníku a zastřešeny jsou převážně červenou sedlovou střechou, zcela výjimečně polovalbovou střechou. Obecně lze konstatovat, že v sídle převládají objekty o jednom nadzemním podlaží a obytném podkroví, které jsou zastřešeny sedlovou střechou. Struktura zcela přirozeně koresponduje s morfologií terénu tak, že zde nevznikají významné pohledové dominanty u ploch SV a BV. Výjimku tvoří a nadále budou objekty v plochách VZ, z důvodu prostorové náročnosti provozu.

Žižice

Žižice jsou přirozeně rozvíjející se sídlo, bez významného charakteristického uspořádání. V sídle převládají stavby obdélníkového půdorysu, které jsou zastřešeny obvykle sedlovou střechou a ojediněle valbovou, polovalbovou anebo stanovou střechou. Plochá střecha se vyskytuje pouze u bytových domů v centru sídla.

Luníkov

V sídle převládají objekty se sedlovou střechou bez dalšího charakteristického uspořádání.

Osluchov

Dominantou sídla je historická zemědělská usedlost. Objekty mají obdélníkový půdorys a jsou zastřešeny sedlovou střechou. Rodinné domy jsou převážně uspořádány v ulicové zástavbě, s charakteristickou okapovou orientací staveb. Převážně se jedná o objekty s 1 nadzemním podlažím a obytným podkrovím, výjimečně dvě nadzemní podlaží bez obytného podkroví. V sídle převládá klasická sedlová střecha a zcela výjimečně je použita střech valbová.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.

Plochy občanského vybavení

Územní plán stabilizuje stávající plochy občanského vybavení - obecní úřad, mateřskou školku a hasičskou zbrojnici.

Územní plán navrhuje plochu Z23Z - plocha občanského vybavení- veřejná infrastruktura. Jedná se o objekt lehkého opevnění, kde majitel plánuje vybudovat muzeum.

Plochy občanského vybavení je podmíněně přípustné realizovat v rámci ploch BV, SV.

Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední územní plán navrhuje v jižní části řešeného území, podél katastrální hranice se sousední obcí Podlešín, v bývalém vojenském areálu. Stávající plochy OM jsou v území stabilizovány.

Základní občanská vybavenost odpovídá stávajícímu charakteru sídla.

- Občanské vybavení - ochrana obyvatelstva
 - Varování a vyrozumění obyvatelstva je zabezpečeno pomocí sirény, která je umístěna na sloupu vedle budovy obecního úřadu
 - Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva bude využita budova obecního úřadu a motorestu ve Vítově.
 - V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat z fotbalového hřiště.
 - Na území obce lze jako hromadné stravovací zařízení využít motorest ve Vítově.
 - Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v budově obecního úřadu.
 - Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice ve Slaném.
 - Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.
 - K záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva bude využita plocha fotbalového hřiště.

Plochy veřejných prostranství

Územní plán nenavrhuje konkrétní plochy veřejných prostranství.

Na základě územní studie, pro plochy Z14Z a Z15Z, budou vymezena veřejná prostranství, jejichž součástí bude místní komunikace a zároveň veřejná prostranství o výměře 1000m² na každé 2ha nově realizované zastavitelné plochy.

Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Řešeným územím, prochází silnice I/16, která propojuje Řevničov s hraničním přechodem Královec/Lubawka na česko-polské hranici.

Základní dopravní kostru správního území obce tvoří komunikace III. třídy (III/23921, III/23933, III/23935, III/24026, III/24025, III/10142, III/24027). Tyto komunikace jsou v území stabilizované.

Územní plán vymezuje, v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, koridor přeložky komunikace I/16, D032. V důsledku

realizace této přeložky, bude upravena trasa komunikace III/23921 a III/23935.

Místní komunikace

Místní komunikace v řešeném území, jsou stabilizované. Územní plán nenavrhuje nové místní komunikace.

Zemědělská doprava využívá stávající silnice III. třídy, místní komunikace a stávající cestní síť. Komplexní pozemkové úpravy katastru nejsou zpracovány.

Parkovací a odstavné plochy

Územní plán nenavrhuje veřejné parkoviště. Parkovací stání budou vždy řešena v dostatečné kapacitě, v rámci realizace záměru, který vyvolá potřebu, nových parkovacích ploch.

Cyklostezky a cyklotrasy

Územní plán navrhuje cyklostezku, která je součástí komplexního řešení cyklostezky v trase Slaný - Žižice - Neuměřice - Kralupy nad Vltavou.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Obec je plně zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, nejsou využívány ani domovní, ani obecní studny. Vodovod je napojen na Slánský skupinový vodovod. Voda je do obce přiváděna gravitačně z vdj. Slaný 200 m³ (293/289,2 m n.m.) přes vodovodní síť města Slaný. Voda je dále vedena přes obce Blahotice, Vítov a Žižice do Luníkova a Osluchova. Koncepce zásobování pitnou vodou je vyhovující a nebude se měnit ani v důsledku rozvoje obce.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Liběchov, Spomyšl a Vraňany. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

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

Likvidace odpadních vod

V současné době je vybudována splašková kanalizace v Žižicích a Luníkově. Odpadní vody jsou likvidovány na ČOV, která je umístěna jižně od Luníkova. ČOV je projektována na cílových 1200 EO (600x600). Výhledově budou na této ČOV likvidovány odpadní vody i ze zbývajících sídel obce.

Dešťové vody

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu.

Pokud jsou srážkové vody znečištěné (např. úkapy ropných látek z parkovišť a ostatních nezastřešených ploch) je nutné je před vypouštěním do dešťové kanalizace předčistit v souladu s povolením vodoprávního úřadu takovým způsobem, aby byly dodrženy imisní standardy ukazatelů přípustného znečištění povrchových vod.

Zásobování plynem

Obec je kompletně plynofikována. Koncepce zásobování plynem je vyhovující a nebude se v důsledku rozvoje obce měnit.

Zásobování el. energií

Koncepce zásobování el. energií se v řešeném území nemění.

Obec je zásobována el. energií z venkovního vedení VN 22 kV. Územní plán nenavrhuje nové trafostanice. Ty je možno budovat, v závislosti na aktuální potřebě, jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Spoje, zařízení spojů

Koncepce v oblasti spojů se územním plánem nemění a případné nové trasy spojových kabelů lze realizovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající kabelová vedení jsou územním plánem respektována.

Likvidace tuhých domovních odpadů

Likvidace komunálních odpadů, v řešeném území, probíhá v souladu s programem odpadového hospodářství obce tzn. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území obce.

Umístění veřejné infrastruktury

Nezbytnou veřejnou infrastrukturu je možno umisťovat v rámci zastavěného, zastavitelného a nezastavěného území. Vždy musí být ctěny základní urbanizační principy, tzn. souběh technické a dopravní infrastruktury.

V rámci požární ochrany obce je nutné navrhovat jednotlivé stavby tak, aby se předcházelo vzniku požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb byla umožněna bezpečná evakuace osob, popř. zvířat a věcí a aby byl umožněn účinný zásah při likvidaci požáru a záchranných prací. Neprůjezdné komunikace musí splňovat požadavek na otáčení požární techniky.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky. Územní plán zachovává současný hodnotný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) rybníky a drobné vodní toky, rozptýlená krajinná zeleň, a remízky,

Pro rozvoj obce jsou určeny především takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území. Mimo návaznost na zastavěné území jsou navrhovány pouze plochy, jejichž využití vyžaduje odstup od obytných ploch, a plochy převzaté z nadřazené dokumentace (ZÚR).

V území nejsou navrhovány žádné nové plochy, jejichž využití, by znamenalo vznik nových nevhodných dominant v území.

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití - viz kapitola 6 v grafické části Hlavní výkres). Jedná se o:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní

U všech komunikací se předpokládá zachování, případně doplnění doprovodné liniové zeleně.

Pro zachování současných hodnot krajiny řešeného území je:

Přípustné:

- současné využití;
- stavební rozvoj v mezích stanovených územním plánem;
- případná výsadba nové krajinné zeleně;
- rekonstrukce, případně realizace drobné architektury v krajině, jako např. lavičky, rozcestníky, plastiky, křížky apod.;
- jednoduché stavby pro zemědělské a lesnické využití území;

Podmíněně přípustné:

- větší zemědělské stavby podmíněně posouzením z hlediska vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- stavby spojené s rozvojem technické infrastruktury obce (např. vodojem apod.) též podmíněně, posouzením z hlediska vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;

Nepřípustné:

- vytváření jakýchkoliv nevhodných dominant v území;
-
- Zeleň ve volné krajině - návrh opatření:
- Pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Diverzifikovat druhovou skladbu dřevin v rámci výsadeb.
- Po výsadbách zajistit management; kromě zajištění dobrého zdravotního stavu dbát na příznivé krajinoformující působení; bránit degradaci.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků - zahrady.

Územní systém ekologické stability

V území jsou v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje vymezeny prvky ÚSES. Na území obce, neleží, ani do něj nezasahuje žádný prvek nadregionálního, či regionálního ÚSES. Na území obce je vymezeno 7 lokálních biocenter a 11 lokálních biokoridorů.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje. Některé prvky ÚSES jsou upraveny se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Cílovým stavem prvků ÚSES, jsou přirozená společenstva což v daném území, jsou lesní porosty, dle mapy potenciální přirozené vegetace převážně 7 - černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*) a pouze v západní části a nepatrně při jižním okraji území 33 - Mochnová doubrava (*Potentillo albae-Quercetum*).

Pro funkční využití ploch biocenter je:

Přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

Podmíněně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

Nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

Přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

Podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

Nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

Prostupnost krajiny

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Územní plán navrhuje novou cyklostezku propojující trasu na sousedních územích (Slaný - Velvary). Řešené území je protkáno dostatečnou sítí cest, v krajině nejsou žádné významnější bariery omezující prostupnost krajiny. Významnější bariérou omezující prostupnost krajiny je koridor přeložky silnice I/16, který je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR).

V rámci dalšího rozvoje území je nepřípustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest.

Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

Pro prostupnost krajiny je :

Přípustné:

- současné využití;
- omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;
- případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav;
- realizace cyklostezek;

Podmíněně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech omezení přístupu do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením prostupnosti krajiny;

Nepřípustné:

- uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
- rušení cest bez náhradního řešení;

Protierozní opatření

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Naopak vymezení ÚSES je faktorem významně snižujícím erozní ohrožení pozemků.

Pro omezení eroze krajiny je:

Přípustné:

- zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- zakládání porostů krajinné zeleně;
- členění velkých celků zemědělské půdy;

Nepřípustné:

- další scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zorňování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (např. zatrubňování a pod.)

Opatření proti povodním

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významnými opatřeními v daném území může být též realizace ÚSES.

Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana. Dalším významným opatřením je revitalizace vodních toků v území.

Významné krajinné prvky (VKP)

Na území obce se nacházejí VKP ve smyslu zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění §3 odst. 1 b) - významný krajinný prvek jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

Registrované VKP se na území obce nenacházejí.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Zdejší krajina je vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky. Územní plán navrhuje plochu Z220, která je prioritně navrhována za účelem rozvoje agroturistiky.

Územní plán navrhuje cyklostezku, která je součástí komplexního řešení cyklostezky v trase Slaný - Žižice - Neuměřice - Kralupy nad Vltavou. Územní plán navrhuje zastavitelnou plochu Z18L. Tato plocha je navrhována za účelem vybudování nejnútnějšího zázemí pro sportovní rybolov, pro který je využíván Žižický rybník.

Dobývání nerostů

Územní plán nepředpokládá využití území pro těžební činnost.

- 6. 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).**

BV: Plochy bydlení - v rodinných domech

Hlavní využití:

- rodinné domy

Přípustné využití:

- stávající využití území
- základní občanská vybavenost
- stavby bezprostředně související s bydlením, např. altány, garáže, bazény, pergoly, terasy, skleníky apod.
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkové, zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím
- stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- při rozhodování o umístění stavby na ploše Z1D požadovat posouzení vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb.
- na ploše Z19L je obytná výstavba podmíněna realizací přeložky silnice I/16 a v rámci územního řízení je nutné zhodnotit akustickou zátěž a na základě výsledků případně realizovat potřebná protihluková opatření
- stavby pro výrobní a nevýrobní služby a občanskou vybavenost za podmínky, že svým provozováním a technickým zázemím nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- maloobchodní zařízení integrovaná do obytných staveb i samostatná za podmínky, že zásobování a parkování vozidel výrazně nenaruší kvalitu okolního prostředí
- administrativní zařízení za podmínky, že svým provozováním významně nezvýší dopravní zátěž v území a potřeby parkování budou řešeny odpovídajícím způsobem mimo profil vozovky

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- rodinné domy izolované
- maximální výška staveb 2 NP + podkroví
- novostavby a změny staveb před dokončením budou respektovat dochovanou urbanistickou a architektonickou strukturu, zejména výškovou hladinu a objemovou strukturu okolní zástavby
- úpravy stávajících staveb budou respektovat výškovou hladinu a objemovou strukturu okolní zástavby
- velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800 m² - 2000 m² v zastavitelných plochách, výjimečně je povolena velikost 600m² u stavebních pozemků zbytkových nebo rohových při parcelaci zastavitelných ploch
- zastavěnost stavebního pozemku v zastavitelném území max. 20% stavbou hlavní a 10% stavbou doplňkovou

BH: Plochy bydlení - v bytových domech

Hlavní využití:

- bytové domy

Přípustné využití:

- stávající využití území
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- dětská hřiště
- parkoviště pro účely vymezené plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- v parteru bytových domů je možno umístit provozovny živností, které hlukově neovlivní pohodu bydlení a zároveň významně nezvýší intenzitu dopravy v plochách bydlení běžnou

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch
- výstavba nových bytových domů

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat stávající strukturu uspořádání

SV: Plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití:

- rodinné domy s hospodářskými objekty

Přípustné využití:

- stávající využití území
- zemědělská výroba nenarušující bydlení nad obvyklou úroveň na venkově
- stavby bezprostředně související s bydlením, např. altány, garáže, bazény, pergoly, terasy, skleníky apod.
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím
- okrasné zahrady
- stavby pro rodinnou rekreaci
- základní občanská vybavenost
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmínečně přípustné využití:

- na ploše Z9Z je obytná výstavba podmíněna realizací přeložky silnice I/16 a v rámci územního řízení je nutné zhodnotit akustickou zátěž a na základě výsledků případně realizovat potřebná protihluková opatření
- stavby pro výrobní a nevýrobní služby a občanskou vybavenost za podmínky, že svým provozováním a technickým zázemím nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

Nepřípustné využití:

objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba bude vždy respektovat stávající strukturu sídla, včetně výškové hladiny stávající zástavby.

VS: Plochy smíšené výrobní - venkovské

Hlavní využití:

- plochy staveb pro řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby a rodinný dům majitele

Přípustné využití:

- stávající využití území
- manipulační a parkovací plochy
- zahrady plnící funkci okrasnou, rekreační a užitkovou
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba a úpravy stávajících staveb budou vždy respektovat stávající strukturu sídla, včetně výškové hladiny stávající zástavby.

OV: Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- stavby základní občanské vybavenosti, které jsou součástí veřejné infrastruktury obce (např.: obecní úřad, mateřská škola, hasičská zbrojnice, muzeum apod.)

Přípustné využití:

- stávající využití území
- stavby a zařízení sloužící pro zdravotní služby, sociální služby, veřejnou správu, kulturu, církev, péči o rodinu a ochranu obyvatelstva
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- dětská hřiště a sportoviště
- parkoviště pro potřebu ploch OV
- maloobchodní zařízení
- stravovací a ubytovací zařízení
- dopravní a technická infrastruktura

Podmínečně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o sociální bydlení, případně byty služební

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba bude vždy respektovat stávající strukturu sídla, včetně výškové hladiny stávající zástavby.

OM: Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití:

- stavby a plochy občanského vybavení komerčního charakteru místního významu (např. obchod s potravinami, smíšeným zbožím, restaurace, motorest, psí krematorium apod.)

Přípustné využití:

- stávající využití území
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
- dětské hřiště a sportoviště
- parkoviště a manipulační plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a plochy občanského vybavení regionálního významu, za podmínky dostatečné dopravní infrastruktury
- bydlení za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

OS: Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

- plochy staveb a zařízení pro sportovní a tělovýchovná zařízení

Přípustné využití:

- stávající využití území
- související stavby pro stravování a ubytování
- zázemí (např. šatny, WC, umývárny atd.)
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- Parkoviště pro návštěvníky
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o byty služební

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

RI: Plochy rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- stávající využití území
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- sídelní zeleň
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch
-

RL: Plochy rekreace - rekreační louka

Hlavní využití:

- pozemky pro rekreační rybolov

Přípustné využití:

- stávající využití území
- stavby pro zázemí rekreačního rybolovu
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch
- objekty pro rodinnou rekreaci

VZ: Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu

Přípustné využití:

- stávající využití území
- agroturistika
- stavby pro administrativu a stravování
- stavby pro řemeslnou a přidruženou výrobu
- stavby pro výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro skladování
- plochy technické a dopravní infrastruktury
- zeleň ochranná a izolační

Podmíněně přípustné využití:

- při rozhodování o umístění stavby na plochách Z7V, Z8V, Z220 požadovat posouzení vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb.
- bydlení a ubytování pouze za podmínky přímé funkční vazby na hlavní a přípustné využití plochy
- podmínkou pro využití severovýchodní části plochy Z8V je realizace přeložky komunikace I/16

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

VD: Plochy výroby a skladování - řemeslná výroba

Hlavní využití:

- plochy staveb zejména pro malovýrobu, řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- stávající využití území
- stavby pro administrativu a stravování
- stavby pro zemědělskou výrobu
- stavby pro výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro skladování
- plochy technické a dopravní infrastruktury
- zeleň ochranná a izolační

Podmíněně přípustné využití:

- při rozhodování o umístění stavby na ploše Z200 požadovat posouzení vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb.
- bydlení a ubytování pouze za podmínky přímé funkční vazby na hlavní a přípustné využití plochy

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

PV: Plochy veřejných prostranství- veřejná prostranství

Hlavní využití:

- plochy významné prostorotvorné a komunikační funkce

Přípustné využití:

- stávající využití území
- komunikace místního významu, účelové a pěší cesty
- autobusové zastávky
- parkovací stání
- prodejní stánky a hygienická zařízení
- prvky drobné architektury a mobiliář
- místa pro třídění odpad a velkoobjemové kontejnery
- vodní plochy
- dětské hřiště a hřiště pro míčové hry
- veřejná zeleň
- plochy pro umístění mobiliáře
- dopravní a technická infrastruktura

Podmínečně přípustné využití:

- objekty a plochy občanského vybavení za podmínky, že je slučitelné s účelem veřejných prostranství a zvyšuje efektivitu funkce veřejného prostranství a nenaruší estetiku prostředí

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Prostorové uspořádání:

Na vymezených plochách veřejného prostranství, kde převládá sídelní zeleň, je nutné z důvodu ochrany této zeleně řešit výstavbu přípustných (dětské hřiště, hřiště pro míčové hry) a podmíněně přípustných (objekty a stavby občanského vybavení) staveb jako individuální objekty (např. samostatné hrací prvky) s absencí souvislých zastavěných ploch.

ZV: Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití:

- významné plochy zeleně v sídle, parkově upravené

Přípustné využití:

- stávající využití území
- pěší a cyklistické cesty
- travnaté plochy s výsadbou okrasných dřevin
- vodní plochy a toky
- pozemky pro umístění mobiliáře

- dětské hřiště a hřiště pro míčové hry

Podmíněně přípustné využití:

- plochy dopravní a technické infrastruktury, za podmínky, že nebude negativně ovlivněna primární funkce veřejné zeleně

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

DS: Plochy dopravní infrastruktury - silniční

Hlavní využití:

- Plochy a koridory silniční dopravy

Přípustné využití:

- stávající využití území
- silniční pozemky komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (např. náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- hromadné garáže
- autobusové zastávky včetně služeb pro cestující
- sídelní zeleň - zeleň ochranná a izolační
- plochy technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- čerpací stanice pohonných hmot za podmínky, že nedojde ke kontaktu s obytným prostředím sídel

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

TI: Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě

Hlavní využití:

- plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravny vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí), telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury

Přípustné využití:

- stávající využití území
- dopravní infrastruktura
- izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

NZ: Plochy zemědělské - orná půda (NZo), plochy zemědělské - trvalé travní porosty (NZt), plochy zemědělské - zahrady (NZz), plochy zemědělské- sady (NZs), plochy zemědělské - pastviny (NZp)

Hlavní využití:

- plochy zemědělského půdního fondu

Přípustné využití:

- stávající využití území

- změna kultury
- meliorace a protierozní opatření
- plochy technické a dopravní infrastruktury
- dopravní plochy a zemědělská zařízení, nutná k obhospodařování zemědělských pozemků
- oplocení pastvin, zahrad a sadů
- plochy a linie zeleně (remíze, meze, stromořadí apod.)
- prvky územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné:

- zalesnění pozemků ZPF, za podmínky, že pozemky přímo navazují na PUPFL a nebudou mít negativní dopad na změnu vodního režimu v území

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

NL: Plochy lesní - les

Hlavní využití:

- pozemky PUPFL

Přípustné využití:

- stávající využití území
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- stávající plochy trvalých travních porostů, mimolesní zeleně
- naučné stezky
- vodní plochy a toky
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- cyklostezky, hipostezky, turistické trasy, lesní cesty apod.

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

W: Plochy vodní a vodohospodářské - vodní toky a plochy

Hlavní využití:

- plochy zahrnující pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- stávající využití území
- technické vodohospodářské stavby
 - rybochovné využití
 - přírodní a ekologické funkce vodní plochy
 - požární nádrž
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy břehových porostů a doprovodné mimolesní zeleně

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat břehové porosty
- respektovat ochranný pás nezorněné půdy o šířce nejméně 1 m od břehové čáry vodního toku a jiných vodních útvarů

NS: Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

- významné plochy krajinné zeleně

Přípustné využití:

- stávající využití území
- trvalé travní porosty s výsadbou autochtonních dřevin
- změna kultury
- vodní plochy a toky
- meliorace a protierozní opatření
- plochy technické a dopravní infrastruktury
- dopravní plochy a zemědělská zařízení, nutná k obhospodařování zemědělských pozemků
- plochy a linie zeleně (remíze, meze, stromořadí apod.)
- prvky územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

NP: Plochy přírodní

Hlavní využití:

- plochy lokálních biocenter

Přípustné využití:

- stávající využití území
- využití v souladu s pokyny v kapitole 5 tohoto textu
- plochy lesní

Podmíněně přípustné využití:

- plochy technické a dopravní infrastruktury, za podmínky, že jsou tyto plochy již v území stabilizované, v případě nově budované infrastruktury, pak za podmínky nejefektivnějšího trasování jak z důvodu ekonomického tak technického

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání:

Stávající využití území = využití ploch platných v době vydání územního plánu

Stavba hlavní, stavba doplňková = stavba, která vždy souvisí s funkčním určením stavebního pozemku a další stavby souboru staveb jsou buď podmiňující nebo doplňkové, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňují základní funkci stavby hlavní

Drobná stavba = stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 16m² a výška 4,5m (sem patří např. kůlny, prádelny, přístřešky pro nádoby na odpadky, energetické pilíře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, skleníky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby).

Jednoduchá stavba pro zemědělské a lesnické využití území = stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 16m² a výška 4,5m (sem patří např. kůlny, seníky, krmelce atp.)

Větší zemědělské stavby = stavby nevyhovující definici uvedené pod pojmem „Jednoduchá stavba pro zemědělské a lesnické využití“

Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Nerušící služby=služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

Malovýroba=výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání.

Drobná a řemeslná výroba=výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č.455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Parkování vozidel=krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavení vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišt, parkovacích přístřešků a garáží.

Sociální služby=souhrnný název pro sociální péči a péči o rodinu.

Sousední zástavba=nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny.

Struktura sídla = charakter stávající zástavby definovaný v kapitole c) výrokové části územního plánu.

Břehová čára = Průsečnice plochy břehu s plochami přilehlého území
ÚSES = Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny definuje ÚSES takto: „Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.“

Podkroví = Podkroví je „prostor pod krovem“ určený k využití (využití podkroví). Norma Obytné budovy ČSN 73 4301 definuje podkroví jako "přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním

podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití".

Výšková hladina stávající zástavby = výška zástavby definovaná v kapitole c) výrokové části územního plánu

7. 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.

Územní plán, v souladu se ZUR SK navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- Stavba přeložky komunikace I/16, včetně všech souvisejících staveb a vyvolaných přeložek v rámci vymezeného koridoru D032

8. 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 katastrálního zákona.

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, územní plán nenavrhuje.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Podmínkou pro rozhodování o změnách využití území v lokalitách Z14Z a Z15Z je územní studie, která bude pořízena pořizovatelem a data budou uložena do evidence územně plánovací činnosti. Lhůta pro pořízení územní studie je 5 let ode dne nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

Územní studie pro každou plochu zvláště navrhne urbanistickou strukturu řešené lokality s ohledem na majetkové vztahy, z důvodu proveditelnosti. Zároveň v rámci každé plochy, bude navrženo veřejné prostranství v rozsahu, 1000m² pro každé 2ha ploch pro bydlení. Územní studie prověří kapacitu veřejné infrastruktury a navrhne příslušná opatření. Územní studie posoudí vliv na krajinný ráz a navrhne taková opatření, aby byl zajištěn minimální dopad na krajinný ráz.

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

Počet stran územního plánu: 28

Počet výkresů územního plánu: 3

Použité zkratky:

ÚP - území plán
ÚAP - územně analytické podklady
LBC - lokální biocentrum
LBK - lokální biokoridor
ÚSES - územní systém ekologické stability
ZÚ - zastavěné území
Z*x- označení plochy změn(*-číselné označení plochy, x-sídlo, kde je plocha navrhována)
ČOV - čistírna odpadních vod
VKP - významný krajinný prvek
PUR ČR - Politika územního rozvoje České republiky
ZUR SK - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
EO - ekvivalentní počet obyvatel
RD - rodinné domy
ZPF - zemědělský půdní fond
PUPFL - pozemky určené k plnění funkce lesa
BV- Plochy bydlení - v rodinných domech
BH- Plochy bydlení - v bytových domech
SV- Plochy smíšené obytné - venkovské
VS- Plochy smíšené výrobní- venkovské
OV- Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
OM- Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední
OS- Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
RI- Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RL- Plochy rekreace - rekreační louka
VZ- Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
VD- Plochy výroby a skladování - řemeslná výroba
PV- Plochy veřejných prostranství- veřejná prostranství
ZV- Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
DS- Plochy dopravní infrastruktury -silniční
TI- Plochy technické infrastruktury-inženýrské sítě
NZo,t,z,s- Plochy zemědělské - orná půda, Plochy zemědělské - trvalé travní porosty, Plochy zemědělské - zahrady, Plochy zemědělské - sady
NL- Plochy lesní - les
W- Plochy vodní a vodohospodářské
NS- Plochy smíšené nezastavěného území