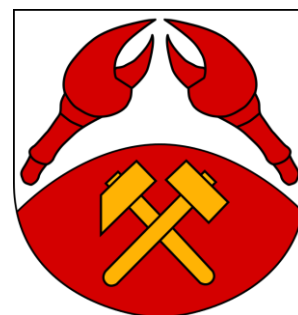


Chrustenice

ÚZEMNÍ PLÁN



Pořizovatel:

Městský úřad Beroun
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun-Centrum

Projektant:

Ing. Lenka Čárová
Osvobození 1695
393 01 Pelhřimov

Projektant ÚSES, odnětí ZPF:

Ing. Jan Dřevíkovský
Městské sady 666, 284 01 Kutná Hora

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Chrustenice

Určený zastupitel:

Ing. Radomil Urban - starosta

Datum zpracování:

06/2021

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2021

Zastupitelstvo obce Chrustenice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst.3 a 4 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění svým usnesením ze dne 21. 6. 2021.

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN CHRUSTENICE

ve formě opatření obecné povahy. Územní plán stanovuje pro celé území obce Chrustenice základní urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině, plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů, jak je uvedeno v jeho textové a grafické části.

Textová část územního plánu obsahuje kapitoly:

1. Vymezení zastavěného území.
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, 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 vymežování 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 §8 katastrálního zákona.
 9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.
 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
 11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
 12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

1. Vymezení zastavěného území.

Zastavěné území bylo vymezeno dne 16.6.2021. Hranice zastavěného území je vyznačena v grafické části územního plánu.

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

V rámci základní koncepce rozvoje území obce, územní plán:

- respektuje obytný charakter řešeného území
- respektuje a chrání veškerou krajinou mimolesní zeleň
- územní plán respektuje v plném rozsahu pozemky určené k plnění funkce lesa, které zaujímají 80% správního území obce
- stabilizuje ekonomický potenciál obce prostřednictvím ploch smíšených výrobních, ploch výroby a skladování - lehký průmysl
- prostřednictvím prvků ÚSES posiluje stabilitu krajiny
- navrhuje optimální nárůst počtu obyvatel, s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury a dojezdové vzdálenosti do Prahy, prostřednictvím ploch bydlení - v rodinných domech
- stanovuje podmínky využití území, pro plochy s rozdílným způsobem využití, v souladu se stávajícím charakterem řešeného území

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot obce:

Základní hodnotou území je zalesněná krajina a příjemné podmínky pro bydlení na venkově, v blízkosti dálnice D5, resp. hlavního města Prahy. 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 sídelní strukturu, 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 stávající převládající 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 krajině zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajinných prvků a jejich doplňování.
- Územní plán respektuje hranici Přírodního parku Povodí Kačáku.

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

Urbanistická koncepce sídla je založena na principu respektování stávajícího charakteru sídla. Územní plán navrhuje rozsáhlou plochu

občanského vybavení - veřejná infrastruktura - Z18 v centru sídla. Jedná se o plochu přestavby bývalého zemědělského areálu.

Územní plán respektuje stávající plochy bydlení a v souladu s koncepcí, kterou návrh územní plán obce, navrhuje rozvoj ploch bydlení v západní části sídla prostřednictvím ploch Z3-Z17. Navrhovaná plocha Z2, v severní části sídla, je navrhována jako plocha přestavby, kde chata bude rekolaudována na rodinný dům. V přímé návaznosti na tuto plochu má obec vymezenou plochu Z1-plochu občanského vybavení - veřejnou infrastrukturu a rovněž tak i plochu Z20 v centru sídla.

Územní plán dále navrhuje na východním okraji plochu Z19 pro 2 rodinné domy a plochu Z21 pro 1 rodinný dům a plochu Z22 pro 2 rodinné domy. Rozsáhlá plocha pro bydlení je navržena v jižní části sídla - Z23. Pro tuto plochu je stanovena podmínka územní studie, která musí řešit umístění plochy veřejného prostranství, ale zároveň i hladinu hluku z dálnice D5 a případně navrhnout protihluková opatření.

Na jihovýchodě sídla je navržena plocha Z24-plocha smíšená výrobní. Pro tuto plochu je rovněž stanovena podmínka územní studie, která bude řešit nejen objemovou strukturu nových staveb, ale zejména dopravní obslužnost a napojení této plochy mimo stávající a navrhované plochy bydlení a v přímé návaznosti na komunikaci II/605.

Územní plán v souladu s platným územním plánem obce a schváleným zadáním územního plánu navrhuje plochu Z25-plochu veřejných prostranství -veřejná zeleň v bývalém zemědělském areále, situovaném západně od sídla.

Územní plán stabilizuje plochy individuální rekreace, ale i plochy hromadné rekreace v severní části řešeného území.

Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v návaznosti na k.ú. Loděnice a v jiho-východní části obce, jsou územním plánem respektovány a jsou stabilizovány prostřednictvím podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V obci se nachází celkem tři významné plochy občanského vybavení - tělovýchovné a sportovní zařízení. Tyto plochy územní plán respektuje a z důvodu zvýšených hladin hluku zde nevymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení, vyjma rekolaudace chaty na rodinný dům.

Stávající bytový fond obce, budova obecního úřadu, hasičské zbrojnice, obchodu a restaurace jsou územním plánem respektovány a územní plán zajišťuje dostatečnou ochranu zejména pro plochy bydlení, aby i nadále byl zachován vysoký standart kvality životního prostředí v zázemí hlavního města Prahy.

Územní plán vymezil následující plochy s rozdílným způsobem využití:

BV: Plochy bydlení - v rodinných domech

Hlavní využití:

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

BH: Plochy bydlení - v bytových domech

Hlavní využití:

- plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

VS: Plochy smíšené výrobní

Hlavní využití:

- plochy smíšené výrobní jsou vymezeny na východě sídla, v návaznosti na plochy výroby a skladování - lehký průmysl, součástí ploch výroby jsou i rodinné domy majitelů

OV: Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

▪ 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

Hlavní využití:

▪ 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

Hlavní využití:

▪ plochy pro tělovýchovu a sport

RI: Plochy rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

▪ plochy staveb pro rodinnou rekreaci ("chat" či "rekreačních domků"), u kterých jsou obvykle stanoveny prostorové regulativy omezující zejména výšku stavby a zastavěnou plochu; pokud prostorové a stavebně technické parametry staveb odpovídají rodinným domům, je vhodné takové plochy vymezovat jako plochy bydlení)

RH: Plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci

Hlavní využití:

▪ plochy staveb sloužících převážně pro hromadnou rekreaci (např. rekreační areály se stavbami pro ubytování, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací)

VL: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl

Hlavní využití:

▪ plochy výrobních areálů lehkého průmyslu (negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu)

PV: Plochy veřejných prostranství- veřejná prostranství

Hlavní využití:

▪ plochy významné prostorotvorné a komunikační funkce

ZV: Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití:

▪ významné plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, většinou parkově upravené a veřejně přístupné, jedná se o plochy parků apod., které nemohou být součástí jiných typů ploch; součástí těchto ploch mohou být i drobné vodní plochy a toky

DS: Plochy dopravní infrastruktury - silniční

Hlavní využití:

▪ Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot

DM: Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu**Hlavní využití:**

- Plochy komunikací místních a účelových včetně doprovodné zeleně, opěrných zdí, zastávek atd.

TI: Plochy technické infrastruktury**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

NZ: Plochy zemědělské - orná půda (NZo), plochy zemědělské - trvalé travní porosty (NZt), plochy zemědělské - zahrady a sady (NZz)**Hlavní využití:**

- plochy zemědělského půdního fondu

NL: Plochy lesní - les**Hlavní využití:**

- pozemky PUPFL

W: Plochy vodní a vodohospodářské**Hlavní využití:**

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

NS: Plochy smíšené nezastavěného území**Hlavní využití:**

- významné plochy krajinné zeleně a biokoridorů

NP: Plochy přírodní**Hlavní využití:**

- plochy lokálních biocenter

Veškeré zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území Chrustenice, konkrétně se jedná o následující plochy:

Označení plochy změn	Způsob využití	Rozloha (ha)
Z1	Plocha občanského vybavení - veřejná infrastruktura	0,137
Z2	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,187
Z3	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,333
Z4	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,115
Z5	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,852
Z6	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,113
Z7	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,135
Z8	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,314
Z10	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,465
Z11	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,140
Z12	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,536
Z13	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,129
Z14	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,171
Z15	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,268
Z16	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,214
Z17	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,754
Z18	Plocha občanského vybavení - veřejná infrastruktura	1,171

Označení plochy změn	Způsob využití	Rozloha (ha)
Z19	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,199
Z20	Plocha občanského vybavení - veřejná infrastruktura	0,0827
Z21	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,139
Z22	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,164
Z23	Plochy bydlení - v rodinných domech	3,684
Z24	Plochy smíšené výrobní	0,9525
Z25	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	3,866

System sídelní zeleně

V obci nejsou významné plochy veřejné zeleně. Součástí ploch veřejných prostranství jsou prvky doprovodné zeleně, které nejsou vymezeny a stabilizovány jako samostatné plochy.

Územní plán navrhuje západním směrem od sídla, v bývalém zemědělském areálu, rozsáhlou plochu veřejné zeleně, v souladu s platným územním plánem obce.

Plochy veřejné zeleně, sídelní zeleně, případně izolační zeleně je možno realizovat v rámci ploch: BV, BH,, OV, OM, OS, RI, DS, DM, TI.

Územní studie, která je určena pro plochu Z23, navrhne plochu veřejného prostranství o výměře 1000m² na 2ha zastavitelné plochy pro bydlení, jejíž nedílnou součástí bude plocha sídelní zeleně. Při zakládání zeleně na veřejných prostranstvích není nutné respektovat původní druhy dřevin, ale u zeleně pronikající do otevřené krajiny, jako je zeleň podél komunikací, doprovodná zeleň podél vodotečí apod. je možné využívat pouze přirozeně místní druhy dřevin.

Opatření:

- Při výsadbách zeleně zejména v území kontaktu s volnou krajinou preferovat původní přirozené druhy rostlin;
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků - zahrady;

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

- Respektování stávající, po staletí formované, struktury osídlení krajiny a zastavěného území.
- Koncepce rozvoje je založena na přirozeném rozvoji zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, tak aby byl respektován přirozený charakter Chrustenic, tzn. jsou respektovány přirozeně se mísící funkce bydlení, občanské vybavenosti a výroby. Rozsáhlá plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci, je v území stabilizována a s ohledem na svůj rozsah, charakter a umístění, nemá na sídelní strukturu vliv. Posiluje ekonomickou základnu obce a vytváří rekreační zázemí nejen pro obyvatele Chrustenic.
- Územní plán stabilizuje historickou strukturu sídla, prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití a zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území tak, aby byla zachována kompaktní struktura sídla.
- Zastavitelné plochy jsou navrhovány v souladu s přirozeným rozvojem obce a vytváří předpoklad pro vyvážený rozvoj obce. Územní

plán navrhuje rozšíření ploch bydlení - v rodinných domech, navrhuje rozvoj ploch zeleně v krajině, prostřednictvím plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň -Z25.

- Územní plán respektuje nemovitou kulturní památku - Železnorudný důl Chrustenice, areál Chrustenických strojírén, a. s., expozice důlní techniky Chrustenická šachta.
- 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:

- Stávající zástavba má nepravidelnou strukturu, kdy z původní historické zástavby je zachována pouze základní ulicová zástavba s převládající štítovou orientací domů. V centru jsou z původního charakteru zástavby zachovány rozsáhlé zemědělské stavby, které v současné době již neslouží původnímu účelu, a proto zde územní plán navrhuje plochu přestavby - plochu občanské vybavenosti - veřejná infrastruktura.
- V obci převládá zástavba rodinných domů do dvou nadzemních podlaží a obytného podkroví. Zástavba rodinných domů je doplněna několika bytovými domy, které mají rovněž maximálně dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví a proto je nutné toto respektovat a novostavby a úpravy stávajících staveb nesmí takto stanovenou hranici zástavby překročit.

Střešní krajina není jednotná a tudíž ani územní plán toto nebude regulovat.

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

Plochy občanského vybavení

Územní plán stabilizuje stávající plochy občanského vybavení - obecní úřad, mateřskou školu, budovu hasičské zbrojnice.

Územní plán navrhuje nové plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura - Z1, Z20 a Z18.

- Občanské vybavení - ochrana obyvatelstva
 - Varování a vyzoomění obyvatelstva je zabezpečeno pomocí sirény, která je umístěna na budově obecního úřadu.
 - Pro účely shromaždování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva bude využita budova obecního úřadu a mateřské školy.
 - V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat z veřejných prostranství u obecního úřadu.

- Na území obce lze jako hromadné stravovací zařízení využít jídelnu mateřské školy a restauraci.
- Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v budově obecního úřadu.
- Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice v Praze Motole.
- Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.
- K záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva bude využita plocha hřiště.

Plochy veřejných prostranství

Územní plán nenavrhuje konkrétní plochy veřejných prostranství v zastavitelných plochách.

Na základě územní studie, pro plochu Z23, budou vymezena veřejná prostranství, jejichž součástí bude místní komunikace a zároveň plocha veřejného prostranství o výměře 1000m² na každé 2ha zastavitelné plochy, jejichž součástí nebude komunikace.

Územní plán v souladu s platným územním plánem obce a schváleným zadáním územního plánu navrhuje plochu Z25-plochu veřejných prostranství -veřejná zeleň v bývalém zemědělském areále, situovaném západně od sídla.

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury je v území stabilizovaná a územní plán ji plně respektuje. Pro zastavitelnou plochu Z24 je podmínkou pro rozhodování v území stanovena podmínky prověření a návrhu účelové komunikace, která umožní napojení plochy Z24 na silnici II/605 mimo plochy bydlení.

Silniční doprava

Řešeným územím prochází komunikace III/ 10129 a komunikace III/10131. Jižním směrem od Chrustenic, v Loděnicích je možno se napojit na komunikaci II/605 a dálnici D5.

Územní plán navrhuje koridor D01, pro výhledové zkapacitnění dálnice D5, o šíři 20 metrů od tělesa dálnice.

Místní komunikace

Páteřní komunikací, pro místní komunikace, je silnice III/10129, na kterou navazují komunikace místní a účelové. Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována. Územní plán neřeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch, neboť jsou již přístupné ze stávajících komunikací a dílčí dělení těchto ploch komunikacemi, bude řešeno v následné dokumentaci, dle aktuálních potřeb v území.

Parkovací a odstavné plochy

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

Cyklostezky a cyklotrasy

Územní plán nenavrhuje nové cyklostezky.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Stávající zásobování pitnou vodou je vyhovující a ani důsledku dalšího rozvoje obce se nebude měnit.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Vrt - Žebrák a Zářezy - Neřežín. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

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

Likvidace odpadních vod

Obec má vybudovaný systém veřejné kanalizace. Obec je napojena na novou ČOV s kapacitou 2 x 700 EO, u vodního toku Loděnice (Kačák), vyjma části obce v sousedství s obcí Loděnice - oblast pod Šachtou, která je napojena na ČOV GZDM Loděnice.

Kapacita ČOV je dostačující i pro všechny navrhované zastavitelné plochy.

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 umísťovat 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 a aby tento přístup a případný zásah požárních jednotek byl proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení. Neprůjezdné komunikace musí splňovat požadavek na otáčení požární techniky.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Koncepce uspořádání krajiny

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) lesy a vodní toky, rozptýlená krajinná zeleň, a remízky.

Pro rozvoj obce jsou určeny především takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území.

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 veřejných prostranství - veřejná zeleň
- 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:

- zemědělské stavby podmíněné 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 podmíněné, 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 krajinotvorné působení; bránit degradaci.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků - zahrady.

Územní systém ekologické stability

V území jsou vymezeny prvky skladebné části ÚSES. Skladebné části 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 především lesní porosty, dle mapy potenciální přirozené vegetace, to je na většině území 7 - Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*), v západní části území pak 36 - Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*).

Skladebné části ÚSES:

Nadregionální hierarchie

Nadregionální biokoridor (NRBK) teplomilného doubravního a mezofilního hájového typu, K54 Pochvalovská stráž - Karlštejn Koda:

K54/CH45 - mezofilní hájové LBC, převážně funkční, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů. Podpora přirozené druhové skladby dle SLT.

K54/CH45-1415 - mezofilní hájový NRBK, funkční, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů. Podpora přirozené druhové skladby dle SLT.

K54/1415-NU65 - teplomilný doubravní NRBK, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů. Podpora přirozené druhové skladby dle SLT.

Regionální hierarchie

Regionální biocentrum RC1415 Blýskava, teplomilného doubravního a mezofilního hájového typu, převážně funkční, lesní porosty s přírodě blízkou dřevinnou skladbou, převažují přírodní biotopy L6, L3, L7. Podpora přirozené druhové skladby dle SLT.

Regionální biokoridor (RBK) mezofilního hájového a částečně nivního typu, RK1184 Blýskava - M. Plešivec:

RK1184 Blýskava - M. Plešivec - mezofilní hájový a částečně nivní RBK, částečně funkční, lesní porosty kulturní místy přírodě blízké, louky, část v zastavěném území. V lese podpora přirozené druhové skladby dle STG, extenzivní obhospodařování luk, revitalizace toku Loděnice.

RK1184/CH39 (MB) LBC částečně funkční, v lesních porostech upravit dřevinnou skladbu dle STG.

RK1184/CH40 (MB) LBC převážně funkční, v lesních porostech upravit dřevinnou skladbu dle STG.

RK1184/CH41 (MB) LBC funkční, porosty udržet v přírodním stavu, podporovat dřevinnou skladbu dle STG.

RK1184/CH42 (MB) LBC funkční, porosty udržet v přírodním stavu, podporovat dřevinnou skladbu dle STG.

RK1184/CH43 (MB) LBC funkční, na loukách extenzivní obhospodařování, podpořit přirozený vznik skupinových a doprovodných porostů, vysadit dřeviny podle STG.

Regionální biokoridor (RBK) mezofilního hájového a teplomilného doubravního typu, RK1185 Blýskava - Nučice:

RK1185 Blýskava - Nučice (TD+MH) RBK funkční, porosty udržet v přírodním stavu, podporovat dřevinnou skladbu dle STG.

RK1185/CH44 (TD+MH) LBC funkční, porosty udržet v přírodním stavu, podporovat dřevinnou skladbu dle STG.

Lokální hierarchie

CHY600-RK1184, kombinovaný LBK, v řešeném území částečně funkční, postupně vytvořit přirozenou dřevinnou skladbu dle STG.

NE266-RC1415, hygrofilní LBK, nefunkční, založit LBK o šířce min 20 m, výsadba dřevin dle STG.

Pro funkční využití ploch biocenter je :

přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, 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 umísťování 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.);
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení 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 umísťování 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. Řešené území je protkáno dostatečnou sítí cest, v krajině nejsou žádné významnější bariery omezující prostupnost krajiny.

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 přístupnosti 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.

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 vodních 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. Řešeným územím prochází červená a modrá turistická trasa a cyklotrasa K03, K05. Územní plán tyto trasy respektuje.

Územní plán respektuje plochy individuální a hromadné rekreace. Uživatelé těchto ploch využívají zdejší krajinu k rekreaci.

Dobývání nerostů

V řešeném území se nenachází plochy těžby nerostů a územní plán tyto plochy nenavrhuje.

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
- 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:

- 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
- plochy Z21, Z22 a Z23 jsou zastavitelné na základě prokázání, že stavba rodinného domu je umístěna za hranicí ochranného pásma el. energie 22 kV
 - výstavba na ploše Z23 je podmíněna inženýrskogeologickým odborným posudkem pro výstavbu v ploše poddolovaného území
 - výstavba na ploše Z23 je podmíněna vypracováním územní studie
 - výstavba na ploše Z23 je podmíněna vyčerpáním kapacity 80% všech zastavitelných ploch v první etapě návrhu územního plánu, tzn. po vydání stavebního povolení příp. územního rozhodnutí na 80% rozsahu všech zastavitelných ploch navrhovaných v první etapě.
 - případné stavby ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa podléhají posouzení dle lesního zákona

Nepřípustné využití:

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

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 - 2500 m² v zastavitelných plochách, výjimečně je povolena minimální velikost 600m² u zbytkových nebo rohových stavebních pozemků vznikajících při parcelaci zastavitelných ploch
- zastavěnost stavebního pozemku v zastavitelném území max. 20% stavbou hlavní a 10% stavbou doplňkovou
- stavby budou umístovány tak, aby byl respektován krajinný ráz a zároveň, aby nedocházelo k vytváření nových stavebních dominant v obci.

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
- hromadné garáže
- 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
- Případné stavby ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa podléhají posouzení dle lesního zákona

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat stávající strukturu uspořádání

VS: Plochy smíšené výrobní

Hlavní využití:

- stavby pro výrobní a nevýrobní služby

Přípustné využití:

- stávající využití území
- rodinné domy majitelů staveb pro výrobní a nevýrobní služby
- stavby bezprostředně související s bydlením, např. altány, garáže, bazény, pergoly, terasy, skleníky apod.
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím
- okrasné zahrady
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- plocha Z24 je zastavitelná za podmínky, že bude vystavěna dostatečně kapacitní místní komunikace, která plochu dopravně napojí na silnici II/605. Plocha nesmí být dopravně napojena přes stávající plochy bydlení.
- Plocha Z24 je zastavitelná za podmínky, že bude prokázáno, že nedošlo k narušení radioreleové trasy
- výstavba na ploše Z24 je podmíněna inženýrskogeologickým odborným posudkem pro výstavbu v ploše poddolovaného území
- Případné stavby ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa podléhají posouzení dle lesního zákona

Nepřípustné využití:

objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby a úpravy stávajících staveb musí objemově respektovat již stávající zástavbě a nesmí zde být vytvářena nová pohledová dominanta.

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, 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
- Případné stavby ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa podléhají posouzení dle lesního zákona

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- úpravy stávajících staveb budou vždy respektovat stávající strukturu sídla, včetně výškové hladiny stávající zástavby.
- maximální výška staveb na ploše Z1 - 2NP a stavebník musí prokázat, že nedochází k zastínění plochy Z2
- novostavby musí vždy respektovat stávající okolní zástavbu a nesmí vytvářet významné dominanty v obci, zejména objem staveb nesmí narušit urbanistickou strukturu obce a musí respektovat okolní zástavbu

OM: Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití:

- stavby a plochy občanského vybavení komerčního charakteru (např. restaurace, obchod se smíšeným zbožím, 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
- Případné stavby ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa podléhají posouzení dle lesního zákona

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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
- Případné stavby ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa podléhají posouzení dle lesního zákona

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

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

Podmíněně přípustné:

- Případné stavby ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa podléhají posouzení dle lesního zákona

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška staveb 2 NP včetně 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
- zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném území max. 25% stavbou hlavní a 15% stavbou doplňkovou
 - stavby budou umístovány tak, aby byl respektován krajinný ráz a zároveň, aby nedocházelo k vytváření nových stavebních dominant v krajině.

RH: Plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci

Hlavní využití:

- stavby pro hromadnou rekreaci

Přípustné využití:

- stávající využití území
- chaty
- bazény a vodní atrakce
- restaurace, společenský sál
- sociální zázemí
- služební byty
- hřiště
- travnaté plochy pro umístění stanů a karavanů
- parkoviště pro potřebu rekreačního areálu a občanské vybavenosti
- izolační a doprovodná zeleň

- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Podmíněně přípustné:

- Případné stavby ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa podléhají posouzení dle lesního zákona

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch
- komerční parkoviště

Podmínky prostorového uspořádání:

- úpravy staveb a novostavby musí vždy respektovat stávající okolní zástavbu a nesmí vytvářet významné dominanty v obci, zejména objem staveb nesmí narušit urbanistickou strukturu obce a musí respektovat okolní zástavbu

VL: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl

Hlavní využití:

- plochy výrobních areálů lehkého průmyslu (negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu)

Přípustné využití:

- stávající využití území
- plochy staveb pro drobnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby, skladování
- související administrativa
- zázemí pro zaměstnance (hygienické, stravovací, relaxační zařízení apod.)
- byt správce
- plochy zeleně, vodní plochy a toky
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné:

- Případné stavby ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa podléhají posouzení dle lesního zákona

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, stavby a zařízení pro živočišnou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání:

- nezvyšovat stávající stavby
- novostavby budou respektovat stávající charakter obce a nesmí vytvářet stavební dominanty

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, garáže
- 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

Podmíněně 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 podmíněčně 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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

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
- 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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

DM: Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu

Hlavní využití:

- plochy silniční dopravy místního významu

Přípustné využití:

- stávající využití území
- pozemky komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (např. násypy, 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

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

TI: Plochy technické infrastruktury

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

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

Hlavní využití:

- plochy zemědělského půdního fondu

Přípustné využití:

- stávající využití území
- změna kultury zemědělské půdy

- vodní plochy a toky
- meliorace a protierozní opatření
- plochy technické a dopravní infrastruktury
- zemědělské stavby, nutné k obhospodařování zemědělských pozemků, maximálně však 1 stavba do 50m² zastavitelné plochy na 2 ha ZPF.
- oplocení pastvin, zahrad a sadů
- plochy a linie zeleně (remíze, meze, stromořadí apod.)
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

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
- umístování (i dočasné) výrobků plnicích funkcí stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.)

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

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
- umístování (i dočasné) výrobků plnicích funkcí stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.)

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

W: Plochy vodní a vodohospodářské

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 a biokoridorů

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
- umístování (i dočasné) výrobků plnicích funkcí stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.)

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

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
- plochy zemědělské

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
- umístování (i dočasné) výrobků plnicích funkcí stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.)

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 piliře, 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 odstavování vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišť, 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:

- Veřejně prospěšnou stavbu P01-VVTL plynovod Drahelčice - Háje
- Veřejně prospěšné opatření NK54 - Pochvalovská stráž - Karlštejn, Koda
- Veřejně prospěšná opatření RK - 1184 - Blýskava - M. Plešivec a RK - 1185 - Blýskava - Nučice
- Veřejně prospěšné opatření RC - 1415 - Blýskava
- Veřejně prospěšná stavba D01 - koridor pro rozšíření dálnice D5

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 §8 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.

Tento § nebude v územním plánu uplatněn.

10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Podmínkou pro rozhodování o změnách využití území v lokalitě Z23 je územní studie, která bude pořizena pořizovatelem a data budou uložena do evidence územně plánovací činnosti. Lhůta pro pořizení územní studie je 5 let ode dne nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

Územní studie pro plochu Z23 navrhne základní urbanistickou strukturu plochy, vyřeší veřejné prostranství o rozloze 1000m² na 2ha zastavitelné plochy pro bydlení a zejména prověří hlukovou zátěž z dálnice a vyřeší způsob a formu protihlukových opatření.

Podmínkou pro rozhodování o změnách využití území v lokalitě Z24 je územní studie, která bude pořizena pořizovatelem a data budou uložena do evidence územně plánovací činnosti. Lhůta pro pořizení územní studie je 5 let ode dne nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

Územní studie navrhne prostorové uspořádání plochy Z24 a objemovou strukturu navrhovaných staveb, v doprovodu izolační zeleně tak, aby nevznikla nová pohledová dominanta a nedošlo k významnému narušení celkové siluety stávající zástavby. Zároveň územní studie prověří a navrhne kapacitní dopravní napojení celé plochy na silnici II/605, které nebude zasahovat do stávajících a i navrhovaných ploch bydlení.

11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán navrhuje v první etapě zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z24 a Z25.

Územní plán navrhuje v druhé etapě plochu Z23. Tato plocha bude využita až po vyčerpání kapacity 80% všech ostatních zastavitelných ploch bydlení v obci. Vyčerpáním kapacity zastavitelných ploch se v tomto případě rozumí vydání stavebního povolení příp. územního rozhodnutí na 80% rozsahu všech zastavitelných ploch navrhovaných v první etapě.

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

Počet stran územního plánu: 30

Počet výkresů územního plánu: 4

Dnem nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy pozbývá platnost Územní plán obce Chrustenice schválený Zastupitelstvem obce Chrustenice dne 5. února 2001 včetně jeho změny č. 1 schválené dne 6.9.2004. Současně pozbývá platnosti Obecně závazná vyhláška č. 1/2001 o schválení závazné části územně plánovací dokumentace - Územního plánu obce Chrustenice, účinná ode dne 22. února 2001 a Obecně závazná vyhláška o schválení závazné části Změny č. 1 Územního plánu obce Chrustenice, účinná ode dne 21.9.2004.

Použité zkratky:

ÚP - území plán
ÚAP - územně analytické podklady
LBC - lokální biocentrum
LBK - lokální biokoridor
RC - regionální biocentrum
RK- regionální biokoridor
NK - nadregionální 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
BH- Plochy bydlení - v bytových domech
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
PV- Plochy veřejných prostranství- veřejná prostranství
ZV- Plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích
DS- Plochy dopravní infrastruktury - dopravní infrastruktura silniční
TI- Plochy technické infrastruktury-inženýrské sítě
NZo,t,z - Plochy zemědělské - orná půda, Plochy zemědělské - trvalé travní porosty, Plochy zemědělské - zahrady a sady
NL- Plochy lesní - les
RH- Plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci
W- Plochy vodní a vodohospodářské
NS- Plochy smíšené nezastavěného území- krajinná zeleň
STG - Skupina typů geobiocénů

Přílohy:

výkres č. 1 - Základní členění území, měřítko 1:5000
výkres č. 2 - Hlavní výkres, měřítko 1:5000
výkres č. 3 - Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, měřítko 1:5000
výkres č. 4 - Výkres etapizace, měřítko 1:5000