

# Lubná

## ÚZEMNÍ PLÁN



**Pořizovatel:**

Městský úřad Rakovník  
- úřad územního plánování a regionálního rozvoje  
Na Sekyře 166  
269 01 Rakovník

**Projektant:**

Ing. Lenka Čárová  
Osvobození 1695  
393 01 Pelhřimov  
Sociodemografická analýza:  
Mgr. Blažena Baštová  
Samota 222  
39501 Černovice

**Projektant ÚSES, odnětí ZPF:**

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

**Schvalující orgán:**

Zastupitelstvo obce Lubná

**Určený zastupitel:**

Pavel Soukup - starosta

**Datum zpracování:**

08/2020

## Záznam o účinnosti

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Lubná

Datum nabytí účinnosti:

17. 8. 2020

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Ing. Soňa Blovská  
vedoucí úřadu územního plánování a regionálního rozvoje, MěÚ Rakovník

Otisk úředního razítka:

Obsah:

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, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
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).
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 §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 pořizení a přiměřené lhůty pro 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 22.7.2020. 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 zemědělský charakter krajiny
- stabilizuje plochy těžby nerostných surovin
- přirozeně rozvíjí ekonomický potenciál obce prostřednictvím ploch Z1 a Z15 (plochy výroby a skladování – zemědělská výroba) a Z8 (plocha výroby a skladování – drobná řemeslná výroba)
- prostřednictvím prvků ÚSES posiluje stabilitu krajiny
- navrhuje optimální nárůst počtu obyvatel, s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury a dojezdové vzdálenosti do Rakovníka, resp. Prahy, prostřednictvím ploch bydlení
- 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 intenzivně zemědělsky obhospodařovaná krajina, těžba nerostných surovin a příjemné podmínky pro bydlení na venkově, v zázemí města Rakovník. 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 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 krajině zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajinných prvků a jejich doplňování.

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

Územní plán respektuje urbánní strukturu sídla Krčelák. Vzhledem k tomu, že zde není vybudována dostatečná technická a dopravní infrastruktura a osada se nachází v bezprostřední blízkosti ploch těžby nerostů, není zde navrhován další rozvoj.

Veškeré zastavitelné plochy jsou navrhovány v sídle Lubná, konkrétně se jedná o následující plochy:

Označení plochy změn	Způsob využití	Rozloha (ha)	Povinnost územní studie
<b>Z1</b>	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,7	ne
<b>Z2</b>	Plochy smíšené obytné - venkovské	1,4	ne
<b>Z3</b>	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,2	ne
<b>Z4</b>	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,5	ne
<b>Z5</b>	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,1	ne
<b>Z6</b>	Plochy zemědělské - zahrady	0,3	ne
<b>Z7</b>	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,9	ne
<b>Z8</b>	Plochy výroby a skladování - řemeslná výroba	0,9	ne
<b>Z9</b>	Plochy bydlení - v rodinných domech	3,9	ano
<b>Z14</b>	Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední	0,1	ne
<b>Z15</b>	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,7	ne
<b>Z16</b>	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,1	ne
<b>Z17</b>	Plochy bydlení - v rodinných domech	1,8	ne
<b>Z18</b>	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,4	ne
<b>Z19</b>	Plochy bydlení - v rodinných domech	0,1	ne
<b>Z21</b>	Plochy bydlení - v rodinných domech	2,2	ano
<b>Z22</b>	Plochy bydlení - v rodinných domech	1,4	ano
<b>Z23</b>	Plochy bydlení - v rodinných domech	2,1	ano
<b>Z24</b>	Plochy zemědělské - zahrady	0,5	ne

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

SV: Plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití:

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

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

OH: Plochy občanského vybavení - hřbitov

- Územní plán stabilizuje plochu hřbitova v centru Lubné.

RI: Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

- plochy staveb pro rodinnou rekreaci

VZ: Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití:

- plochy zemědělské výroby a přidružené drobné výroby

VD: Plochy výroby a skladování - řemeslná výroba

Hlavní využití:

- plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby

VL: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl

Hlavní využití:

- plochy výrobních areálů lehkého průmyslu

PV: Plochy veřejných prostranství- veřejná prostranství

Hlavní využití:

- 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

Hlavní využití:

- významné plochy zeleně v sídle

DS: Plochy dopravní infrastruktury - silniční

Hlavní využití:

- Silniční pozemky silnic II. a III. třídy a místních komunikací II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace.

DZ: Plochy dopravní infrastruktury - drážní

Hlavní využití:

- Plochy drážní dopravy zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a správní budovy

DM: Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu

Hlavní využití:

- Pozemky místních komunikací, které nejsou součástí veřejných prostranství.

DL: Plochy dopravní infrastruktury - letecké

Hlavní využití:

- Pozemky letišť

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, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití)

NZo,t,z,s,c: Plochy zemědělské - orná půda, Plochy zemědělské - trvalé travní porosty, Plochy zemědělské - zahrady, Plochy zemědělské - sady, Plochy zemědělské - chmelnice

Hlavní využití:

- 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

Hlavní využití:

- plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci

NP: Plochy přírodní

- Jedná se o plochy s převažující funkcí přírodní, tzn. plochy biocenter.

W: Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

- Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

NS: Plochy smíšené nezastavěného území- krajinná zeleň

Hlavní využití:

- Plochy významné krajinné zeleně

NT: Plochy těžby nerostů

Hlavní využití:

- plochy, zahrnují zpravidla nezastavěné pozemky povrchových dolů a lomů, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a odkaliště, dále pozemky rekultivací

System sídelní zeleně

Územní plán stabilizuje rozsáhlé plochy veřejného prostranství- veřejná zeleň v sídle Krčelák a pak v centru Lubné, v okolí hřbitova.

Územní plán nevymezuje nové plochy sídlení zeleně.

Plochy veřejné zeleně, sídlení zeleně, případně izolační zeleně je možno realizovat v rámci ploch: DS, TI, PV, VL, 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 obou sídel.
- Územní plán stabilizuje osadu Krčelák a nenavrhuje zde žádné nové zastavitelné plochy. Veškerý rozvoj zastavitelných ploch je soustředěn do Lubné.
- Koncepce rozvoje Lubné je založena na přirozeném rozvoji zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, tak aby byl respektován přirozený charakter Lubné, která slouží jako rezidenční zázemí pro město Rakovník.
- 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 je zastřešena jednoduchými symetrickými sedlovými, valbovými a polovalbovými střechami, případně jejich kombinací. Pro historickou část obce je typická zástavba s výrazně protáhlými obdélníkovými stavbami se sedlovou střechou, orientací štítové zdi do uličního, resp. návesního prostoru a se zázemím hospodářských staveb v zadních částech pozemků. Ve stávající struktuře sídla se neuplatňují ploché a pultové střechy, výjimku tvoří kulturní dům s restaurací v centru obce.
- Výšková hladina stávající zástavby je do dvou nadzemních podlaží a obytného podkroví

## **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 a základní školu, budovu hasičské zbrojnice.

Územní plán nenavrhuje nové plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura.

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

Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední územní plán stabilizuje a navrhuje drobné rozšíření těchto ploch, prostřednictvím plochy Z14.

Základní občanská vybavenost je na dobré úrovni a jsou zde zabezpečeny veškeré základní potřeby občanů.



- Občanské vybavení – ochrana obyvatelstva
  - Varování a vyzoomění obyvatelstva je zabezpečeno pomocí sirény, která je umístěna na budově obecního úřadu.
  - Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva bude využita budova základní školy.
  - V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat z veřejných prostranství v centru obce.
  - Na území obce lze jako hromadné stravovací zařízení využít školní jídelnu a restauraci v centru obce.
  - Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v budově obecního úřadu.
  - Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice v Rakovníku.
  - 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 Z9, Z21, Z23 a Z22, budou vymezena veřejná prostranství, jejichž součástí bude místní komunikace a zároveň veřejná prostranství o výměře 1000m<sup>2</sup> na každé 2ha nově realizované zastavitelné plochy, jejichž součástí nebude komunikace.

### **Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury je v území stabilizovaná a územní plán ji plně respektuje.

#### **Silniční doprava**

Řešeným územím prochází silnice II/229, II/233 a III/22912.

Silnice II/229 je silnice II. třídy, která spojuje město Louny v Ústeckém kraji, Rakovník ve Středočeském kraji a Kralovice v Plzeňském kraji. V centru Lubné je křižovatka se silnicí III/22912 spojující Rakovník a Krakovec. Na silnici II/229 se napojuje komunikace II/233 – Plzeň – Chrást – Břasy – Radnice – Zvíkovec – Slabce – II/229.

Územní plán výše uvedené silnice stabilizuje a ani z nadřazených dokumentací nevyplývají žádné nároky na jejich úpravy.

#### **Místní komunikace**

Pátevní komunikací, pro místní komunikace, je silnice III/22912, 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. Nově budované místní komunikace musí být realizovány na veřejném prostranství o min. šíři 8m pro obousměrnou komunikaci a 6,5m pro jednosměrnou komunikaci.

### **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 propojí obec Lubnou s městem Rakovník.

## **Technická infrastruktura**

### **Zásobování vodou**

Koncepce zásobování pitnou vodou je v obci vyhovující a v důsledku navrhovaného rozvoje se nemění.

Obec Lubná je v současné době napojena na skupinový vodovod Rakovník. Vodovod je ve správě společnosti RAVOS, s.r.o. a umožňuje připojení všech obyvatel v obci.

Obec Lubná je spolu s obcí Senec zásobena gravitačně ze zemního vodojemu Senec 2\*150 m<sup>3</sup> (442,0/438,0 m n.m.), do kterého je přiváděna voda z vodojemu Zátíší v Rakovníku.

Podnik Rako III má vlastní zdroj pitné vody o vydatnosti 9 l/s, z kterého využívá cca 3 l/s. Voda je čerpána ze zatopené těžní jámy.

### **Likvidace odpadních vod**

Koncepce likvidace odpadních vod je v obci vyhovující a v důsledku navrhovaného rozvoje se nemění.

Kanalizační systém Lubné je napojen na kanalizační systém města Rakovníka a odpadní vody jsou odváděny na MěčOV Rakovník.

Řad HDPE 315 v délce 2 265 m je veden z Lubné do Rakovníka a napojuje se v lokalitě Průhon. Z lokality Průhon jsou odpadní vody odváděny novým řadem Hobas 500 v délce 590,5 m do areálu ZZN a odtud na MěčOV Rakovník.

Průmyslové podniky Lupkové závody a RAKO III mají vlastní ČOV.

### **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. 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, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, a dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **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) rybníky a drobné vodní toky, rozptýlená krajinná zeleň, a remízky,

Pro rozvoj obce jsou určeny především takové plochy, které nepochybně navazují na již zastavěné území. Mimo návaznost na zastavěné území využívají plochy změny území v minulosti postižená těžební činností.

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.

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:

- 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 krajinnotvorné 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 vymezeny prvky ÚSES. Na území obce, neleží, ani do něj nezasahuje žádný prvek nadregionálního, či regionálního ÚSES. Na území obce je vymezeno 5 lokálních biocenter, biocentra jsou propojena biokoridory.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

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

Z důvodů dodržení metodikou požadovaných prostorových parametrů ÚSES je v území nově vymezeno lokální biocentrum LU04.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou lesní porosty, dle mapy potenciální přirozené vegetace převážně 36 - Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*) a pouze v cípu při jižním okraji území 7 - černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*). Územní plán navrhuje plochu Z20 - plochy lesní - les.

**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;

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.);
- 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 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. 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;
- realizace sítě polních cest navržené 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. 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 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.

V území se nachází registrovaný významný krajinný prvek „Lubná nad Skalkou“ o rozloze 7,4 ha. Tento prvek byl registrován 17.10.1994 a jedná se o členité území s opuštěným lomem, starými sady, remízky a mokřadní louky - prameniště Černého potoka. Cenná lokalita a vhodný biotop pro mnoho živočichů, krajino tvorný význam.

### **Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Územní plán navrhuje cyklostezku, která propojí obec Lubnou s katastrální hranicí města Rakovník, resp. s městem Rakovník.

### **Dobývání nerostů**

Územní plán respektuje stávající plochy těžby nerostů a nenavrhuje jejich další rozvoj.

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).

Výstavba v plochách, které se nachází v koridoru RR spoje, tzn. celá západní část řešeného území, včetně sídla Lubná, je podmíněna souhlasem Ministerstva obrany, neboť zde může dojít k výškovému omezení staveb, popřípadě požadavku na úpravy projektové dokumentace (jako jsou střešní nástavby včetně anténních nosičů, komínů apod., materiál střešní krytiny, opláštění atiky a další). Tato omezení budou požadována pouze u konkrétních staveb v rámci územního a stavebního řízení a to pouze v rozsahu nezbytném pro ochranu zájmů AČR v hájených územích.

V případě realizace záměru staveb na poddolovaném území a chráněném ložiskovém území je nutné prokázat využitelnost pozemku odborným báňským posudkem.

Povolování činnosti prováděných hornickým způsobem vč. vrtů s délkou nad 30 m je podmíněno hydrogeologickým posouzením.

Umístování staveb na poddolovaném území je podmíněno statickým posouzením únosnosti základových půd.

#### **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
- plocha Z17 je zastavitelná za podmínky, že přístupová komunikace bude rozšířena na min. šíři 6m na veřejném prostranství o šíři 8m a pro jednosměrnou komunikaci 6,5m.
  - v případě realizace záměru staveb na poddolovaném území a chráněném ložiskovém území je nutné prokázat využitelnost pozemku odborným báňským posudkem.

#### Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- rodinné domy izolované
- maximální výška staveb 2 NP + podkroví, vyjma ploch Z9, Z21, Z22 a Z223, kde je povolena maximální výška 1 NP + podkroví
- respektovat převládající tvar a orientaci střech
- do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků - zahrady
- 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  $\approx 700 \text{ m}^2$   ~~$\approx 2000 \text{ m}^2$~~  v zastavitelných plochách, výjimečně je povolena velikost  $600 \text{ m}^2$  u stavebních pozemků zbytkových nebo rohových 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.
  - stavby v ochranném pásmu lesa budou umístovány min. 30m od okraje lesa, blíže k hranici lesních pozemků mohou být umístovány zahrady rodinných domů, popř. stavby, které nebudou trvale obývané.

#### **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
- v případě realizace záměru staveb na poddolovaném území a chráněném ložiskovém území je nutné prokázat využitelnost pozemku odborným báňským posudkem.

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat stávající strukturu uspořádání
- respektovat převládající tvar a orientaci střech

### **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
- 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:

- 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
- v případě realizace záměru staveb na poddolovaném území a chráněném ložiskovém území je nutné prokázat využitelnost pozemku odborným báňským posudkem.

#### 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.
- Úprava stávajících staveb bude vždy respektována stávající strukturu sídla, včetně výškové hladiny stávající zástavby.
- respektovat převládající tvar a orientaci střech
- do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků - zahrady
- stavby v ochranném pásmu lesa budou umístovány min. 30m od okraje lesa, blíže k hranici lesních pozemků mohou být

umístovány zahrady rodinných domů, popř. stavby, které nebudou trvale obývané a užívané.

### **OV: Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura**

#### Hlavní využití:

▪ stavby základní občanské vybavenosti, které jsou součástí veřejné infrastruktury obce (např.: obecní úřad, mateřská škola, základní škola, kostel, 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
  - v případě realizace záměru staveb na poddolovaném území a chráněném ložiskovém území je nutné prokázat využitelnost pozemku odborným báňským posudkem.

#### 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.

### **OM: Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední**

#### Hlavní využití:

▪ stavby a plochy občanského vybavení komerčního charakteru (např. restaurace, kulturní zařízení, obchod se smíšeným zbožím, logistický areál, prodej stavebnin 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

#### Podmínečně přípustné využití:

- stavby a plochy občanského vybavení regionálního významu, za podmínky dostatečné dopravní infrastruktury

- bydlení za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení
- v případě realizace záměru staveb na poddolovaném území a chráněném ložiskovém území je nutné prokázat využitelnost pozemku odborným báňským posudkem.

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
- v případě realizace záměru staveb na poddolovaném území a chráněném ložiskovém území je nutné prokázat využitelnost pozemku odborným báňským posudkem.

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**OH: Plochy občanského vybavení - hřbitov**

Hlavní využití:

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

Přípustné využití:

- plochy sídelní zeleně
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Podmínečně přípustné využití:

- zařízení a stavby sloužící výhradně potřebě pohřebišť

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

### **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:

- bydlení a ubytování pouze za podmínky přímé funkční vazby na hlavní a přípustné využití plochy
- v případě realizace záměru staveb na poddolovaném území a chráněném ložiskovém území je nutné prokázat využitelnost pozemku odborným báňským posudkem.

#### Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby v ochranném pásmu lesa budou umístovány min. 30m od okraje lesa
- na ploše Z15 je omezena zastavěnost budovami, z důvodu krajinného rázu, pouze na již realizovanou stavbu přístřešku o rozměrech 8 x 20 m, zároveň je omezena zastavěnost stavbami pro zemědělství bez pevných základů a podsklepení (typu skleník, fóliovník, apod.) - na max. 5% plochy Z15 a omezena výška těchto staveb max. 3,5m nad rostlý terén.

### **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:

- bydlení a ubytování pouze za podmínky přímé funkční vazby na hlavní a přípustné využití plochy
- v případě realizace záměru staveb na poddolovaném území a chráněném ložiskovém území je nutné prokázat využitelnost pozemku odborným báňským posudkem.

#### Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- nezvyšovat stávající stavby
- po obvodu zastavitelných ploch realizovat pás izolační zeleně o min. šíři 5m
- novostavby budou respektovat stávající charakter obce a nesmí vytvářet stavební dominanty

### **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
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura

#### 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

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

Podmínečně 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. 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

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

**DZ: Plochy dopravní infrastruktury - drážní**

Hlavní využití:

- plochy a koridory drážní dopravy

Přípustné využití:

- stávající využití území
- pozemky obvodu dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných a protihlukových zdí, mostů, kolejišť
- pozemky pro stavby provozní a správní
- pozemky pro železniční stanice, zastávky a nástupiště
- zeleň ochranná a izolační
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

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. 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

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**DL Dopravní infrastruktura - letecká**

Hlavní využití:

- plocha letiště se zázemím staveb sloužících pro provoz letiště

Přípustné využití:

- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura
- parkoviště, garáže



- doprovodná a izolační zeleň
- pěší cesty, cyklostezky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**NZ: Plochy zemědělské - orná půda (NZo), plochy zemědělské - trvalé travní porosty (NZt), plochy zemědělské- sady (NZs), plochy zemědělské - chmelnice (NZc)**

Hlavní využití:

- plochy zemědělského půdního fondu

Přípustné využití:

- stávající využití území
- 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

Podmíněně přípustné:

- zalesnění pozemků ZPF, za podmínky, že pozemky přímo navazují na PUPFL a nebudou mít negativní dopad na změnu vodního režimu v území
- oplocení pozemků za podmínky, že bude z mobilních ohradníků bez trvalých základů

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

### **NZ: Plochy zemědělské - zahrady (NZz)**

#### Hlavní využití:

- zahrady

#### Přípustné využití:

- stávající využití území
- 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

#### Podmíněně přípustné:

- oplocení pozemků za podmínky, že oplocení bude bez základů a bude formou ohradníků, oplocenek apod.
- maximálně jeden rekreační objekt, se sociálním zázemím o zastavěné ploše maximálně 25m<sup>2</sup> a výšce jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, pro jednu ucelenou plochu NZz
- maximálně jednu zemědělskou stavbu, o zastavěné ploše maximálně 25m<sup>2</sup> a výšce odpovídající jednomu nadzemnímu podlaží a obytnému podkroví, pro jednu ucelenou plochu NZz

#### Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

#### 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

#### 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 - krajinná zeleně**

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**NT: Plochy těžby nerostů**

Hlavní využití:

- plochy těžby

Přípustné využití:

- stávající využití území
- pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů
- pozemky výsypek, odvalů a odkališť
- pozemky rekultivace
- pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu
- pozemky související technické a dopravní infrastruktury
- plochy doprovodné zeleně z důvodu eliminace negativních vlivů na krajinný ráz

Podmíněně přípustné využití:

- přeložky stávajících ploch technické infrastruktury v rámci ploch těžby nerostů

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

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

## **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 25m<sup>2</sup> 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 16m<sup>2</sup> 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, 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.**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, územní plán nenavrhuje.

- 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 §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 pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Podmínkou pro rozhodování o změnách využití území v lokalitách Z9, Z21, Z22 a Z23 je územní studie, která bude pořizena pořizovatelem a data budou vložena do evidence územně plánovací činnosti. Lhůta pro pořizení územní studie je 6 let ode dne nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

Územní studie pro plochy Z9, Z21, Z22 a Z23 navrhne urbanistickou strukturu řešené lokality s ohledem na krajinný ráz ve smyslu §12 zák. č. 114/1992Sb., které mohou stanovit takové regulativy, které zajistí minimální dopad na krajinný ráz. Územní studie navrhne dopravní řešení, které bude minimalizovat zátěž na stávajících místních komunikacích. Zároveň v rámci každé plochy, bude navrženo veřejné prostranství v rozsahu, 1000m<sup>2</sup> pro každé 2ha ploch pro bydlení. Územní studie prověří kapacitu veřejné infrastruktury a navrhne příslušná opatření.

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

Počet stran územního plánu: 31

Počet výkresů územního plánu: 2

*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 - zeleň na veřejných  
prostranstvích  
DS- Plochy dopravní infrastruktury - dopravní infrastruktura  
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- krajinná zeleň