

**ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU
Z23
V ÚZEMNÍM PLÁNU
LUBNÁ**



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

Projektant: Ing. Lenka Cârová

září 2021

Identifikační údaje řešeného území:

Obec : Lubná
Kraj: Středočeský
ORP: Rakovník
Katastrální území: Lubná
Lokalita: Z23

Identifikační údaje pořizovatele:

Oficiální název: Městský úřad Rakovník
- úřad územního plánování a regionálního rozvoje
Adresa: Na Sekyře 166, 269 01 Rakovník
Oprávněná úřední osoba: Ing. Soňa Blovská

Identifikační údaje projektanta:

Jméno a příjmení: Ing. Lenka Cářová
Sídlo: Jetřichovec 11, 395 01 Pacov
Číslo autorizace: 03 858
IČ:73559539

**Záznam o schválení využitelnosti ÚS
jako podkladu pro rozhodování v území**

Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie:

Městský úřad Rakovník
- úřad územního plánování a regionálního rozvoje

Datum schválení: 25.10.2021

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 textové části dokumentace:

- 1) Důvody pořízení a účel zpracování územní studie
- 2) Vymezení řešeného území
- 3) Urbanistická koncepce
- 4) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP
- 5) Technická a dopravní infrastruktura

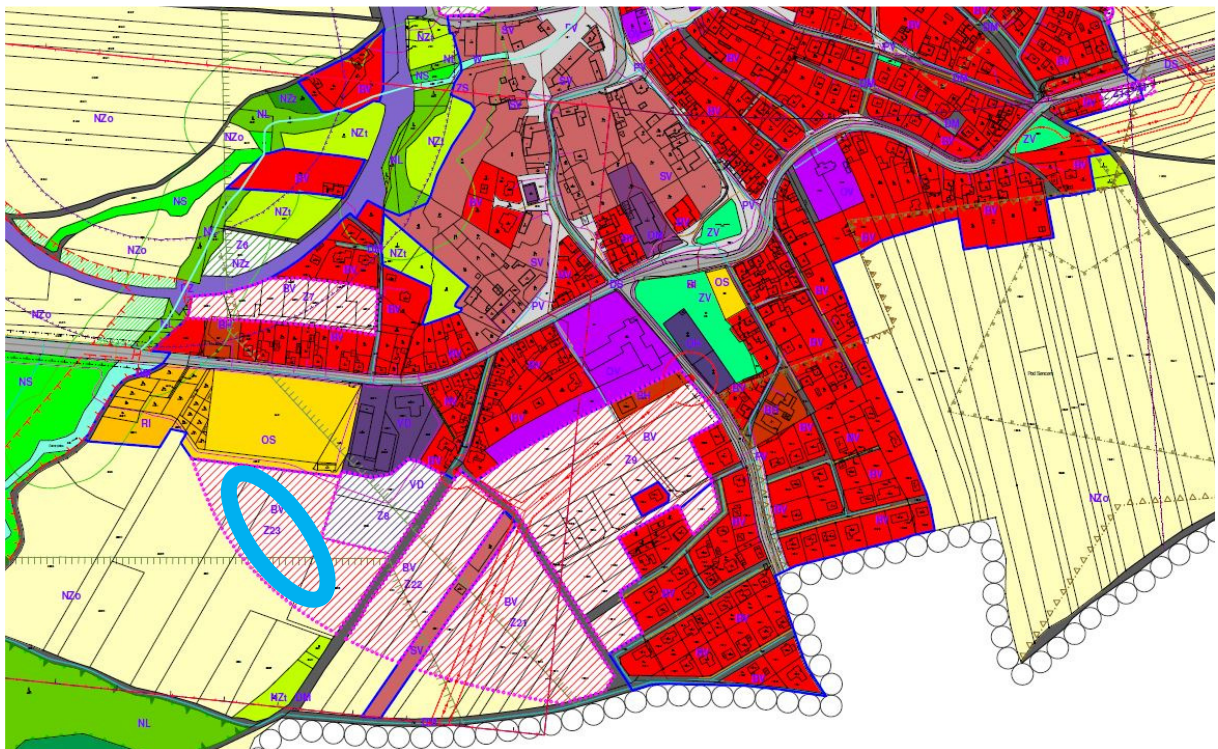
1) Důvody pořízení a účel zpracování územní studie

Územní plán Lubná, který nabyl účinnosti dne 17.8.2020, usnesením zastupitelstva obce č.55, stanovil podmínku pro rozhodování o změnách využití území, pro plochu Z23, územní studii.

Účelem územní studie je prověření možnosti využití vymezené zastavitelné plochy a komplexní řešení urbanistické koncepce včetně koncepčního řešení dopravní infrastruktury, s ohledem na krajinný ráz ve smyslu §12 zák. č. 114/1992Sb..

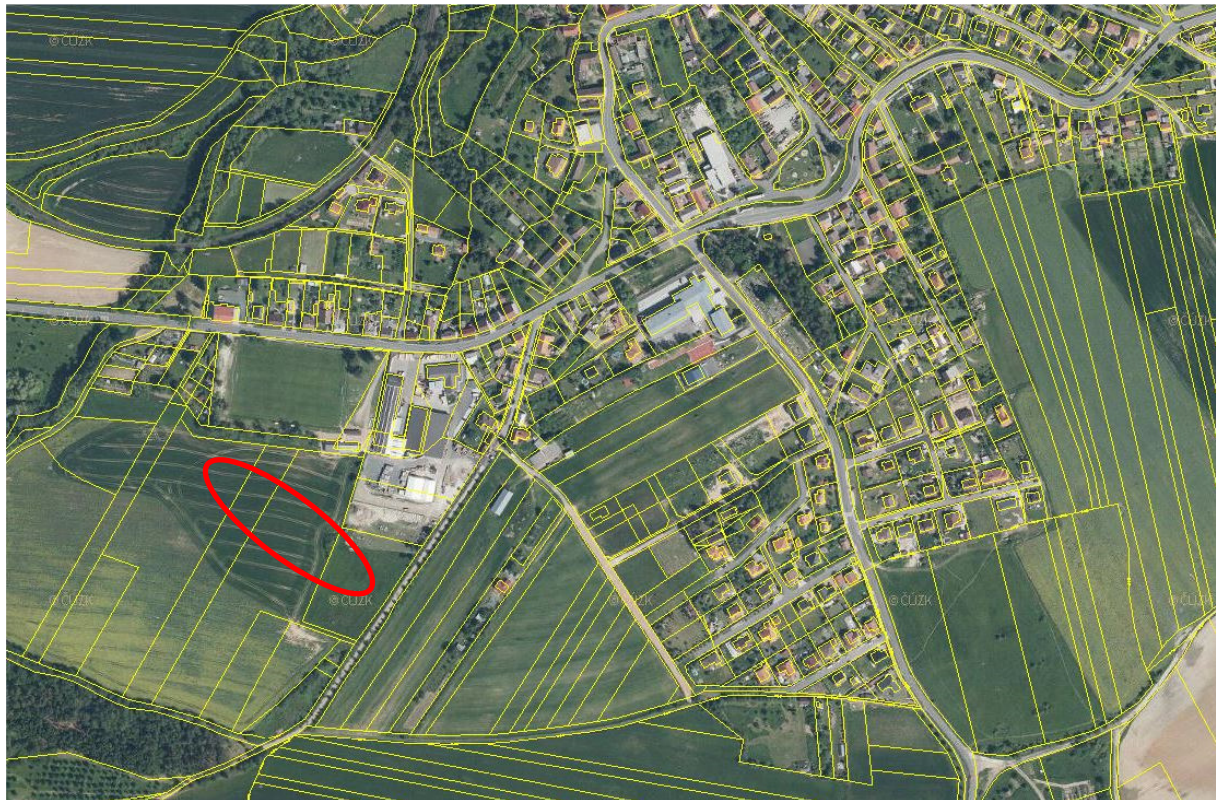
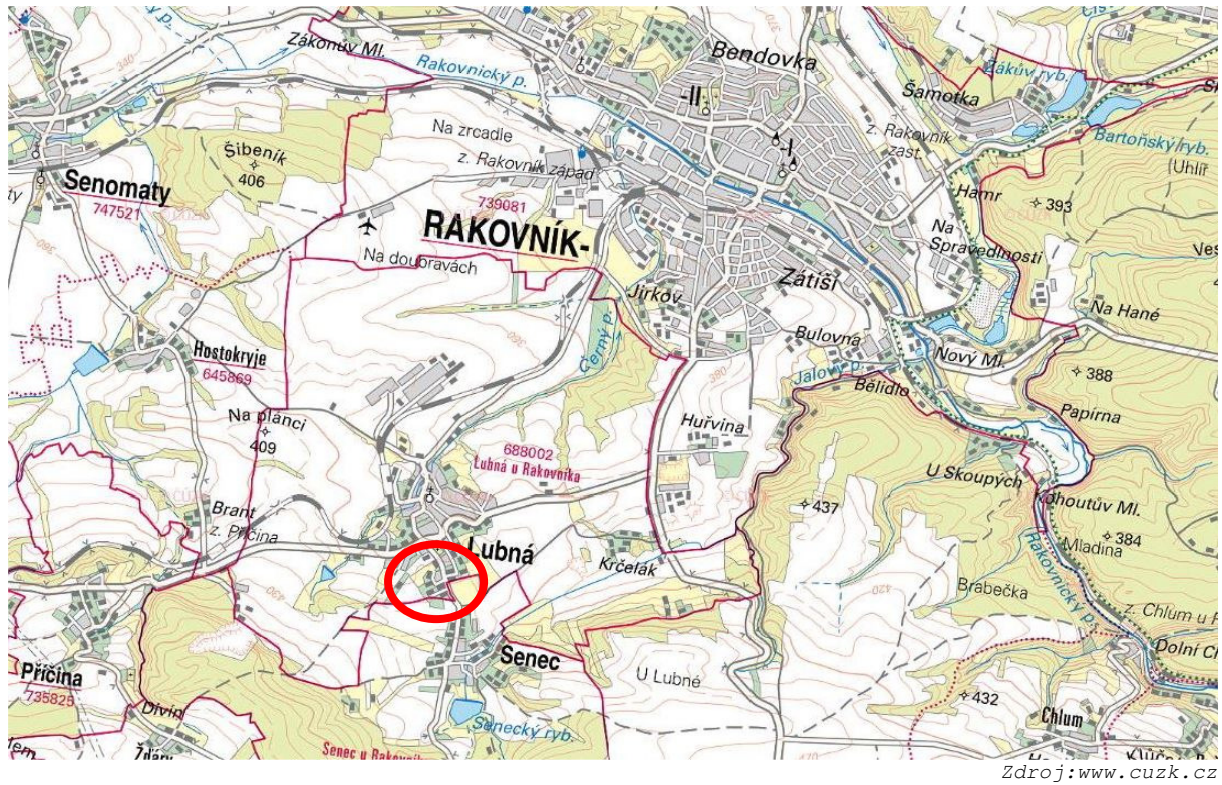
Územní studie plochy Z23 vymezuje plochy veřejných prostranství v souladu s vyhláškou 501/2009 Sb., §7, odst.2 - „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“.

V rámci prací na územní studii byla prověřena kapacita veřejné infrastruktury, pro další rozvoj obce prostřednictvím plochy Z23 a bylo potvrzeno, že stávající technická, dopravní i občanská infrastruktura, je pro tento rozvoj, v koncepci zásobování, dostačující.



2) Vymezení řešeného území

Řešená plocha Z23 se nachází v jižní části obce, jižně od fotbalového hřiště.



Konkrétně se jedná o pozemky, p.č.: 806/26, 806/28, 806/1, 806/29.

3) Urbanistická koncepce

Plocha Z23 je navržena pro rozvoj ploch bydlení v jižním sektoru Lubné.

Urbanistická koncepce plochy Z23 je navržena v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce. Struktura řešené lokality koresponduje s tvarem řešených pozemků a zároveň je navržena tak, aby se stala přirozenou součástí obce.

Územní studie navrhuje 15 stavebních pozemků podél navrhované obousměrné komunikace, ukončené kruhovým obratištěm. Plocha veřejné zeleně je navržena podél jižního okraje řešeného území. Tato plocha odcloní stavební pozemky od plochy výroby a skladování - řemeslná výroba a plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - fotbalové hřiště. Plocha veřejné zeleně splňuje zákonnou normu, tzn. na každé 2ha nově vymezených zastavitelných ploch je realizováno 1000m² veřejné zeleně. V rámci plochy veřejné zeleně je navržena pěší cesta, která je propojena i s nově navrhovanou komunikací, resp. s plochou veřejného prostranství jehož součástí je komunikace, chodník a parkovací stání. Na každém stavebním pozemku budou realizovány 2 parkovací stání. Stavební čára je stanovena 6m od hranice veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace.

Navrhovaná struktura efektivně využívá zastavitelnou plochu Z23 a zároveň přirozeně doplňuje stávající půdorys sídla.

V rámci územního řízení budou upřesněny stavební pozemky i průběh komunikací, podmínkou pouze zůstává zohlednění koncepce rozvoje lokality, tzn. počet stavebních pozemků je maximální, rozsah veřejného prostranství musí být min. 1000m² na 2ha zastavitelných ploch a koncepční je i průběh komunikací.

Návrh je vypracován na podkladu katastrální mapy, a proto lze předpokládat, že v rámci zaměření lokality dojde i k úpravám, při projektování technické a dopravní infrastruktury.

4) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP

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 Z23, Z23, Z23 a Z233, 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 700 m² v zastavitelných plochách, výjimečně je povolena velikost 600m² u stavebních pozemků zbytkových nebo rohových při parcelaci zastavitelných ploch
- zastavěnost stavebního pozemku v zastavitelném území max. 20% stavbou hlavní a 10% stavbou doplňkovou
 - 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.

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 25m² a výška 4,5m (sem patří např. kůlny, prádelny, přístřešky pro nádoby na odpadky, energetické pilíře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, skleníky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb."

Podkroví = Podkroví je „prostor pod krovem“ určený k využití (využití podkroví). Norma Obytné budovy ČSN 73 4301 definuje podkroví jako "přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití".

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

5) Technická a dopravní infrastruktura

Územní studie byla zadána s cílem řešit komplexně koncepci uspořádání plochy Z23. Dopravní a technická infrastruktura bude podrobně řešena v následné dokumentaci pro územní rozhodnutí.

Vždy musí být ctěny základní urbanizační principy, tzn. souběh technické a dopravní infrastruktury. Zároveň je nutné, aby byla respektována ochranná pásma technické infrastruktury.

V rámci požární ochrany 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.

Zásobování plynem

Plocha Z23 bude plynofikována prostřednictvím plynovodu, který bude napojen na stávající plynovod v obci, pokud bude zájem investorů o zásobování plynem nových stavebních pozemků.

Zásobování pitnou vodou

Plocha Z23 bude napojena na stávající vodovod v obci. Vodovodní řady budou realizovány jako zokruhovaná síť DN 80mm.

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 m³ (442,0/438,0 m n.m.), do kterého je přiváděna voda z vodojemu Zátíší v Rakovníku.

Podmínkou pro výstavbu na ploše Z23 je rozšíření kapacity vodojemu Senec.

Zásobování požární vodou

Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

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.

Likvidace odpadních vod

Odpadní vody budou likvidovány na MěčOV Rakovník, tzn. plocha bude napojena na stávající kanalizační systém obce.

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.

Zásobování elektrickou energií

Pro zajištění el. energie pro zastavitelnou plochu Z23 bude nutné vybudovat novou distribuční trafostanici. Z nové distribuční trafostanice bude vybudováno nové kabelové vedení 0,4kV pro zajištění elektrické energie lokality Z23. Nové kabelové vedení bude propojeno do vybudovaného zařízení 0,4kV, lokalit Z21, Z22.

Místní komunikace

Studie navrhuje obousměrnou komunikaci, procházející, severo-j jižním směrem celou řešenou plochou, ukončenou kruhovým obratištěm.

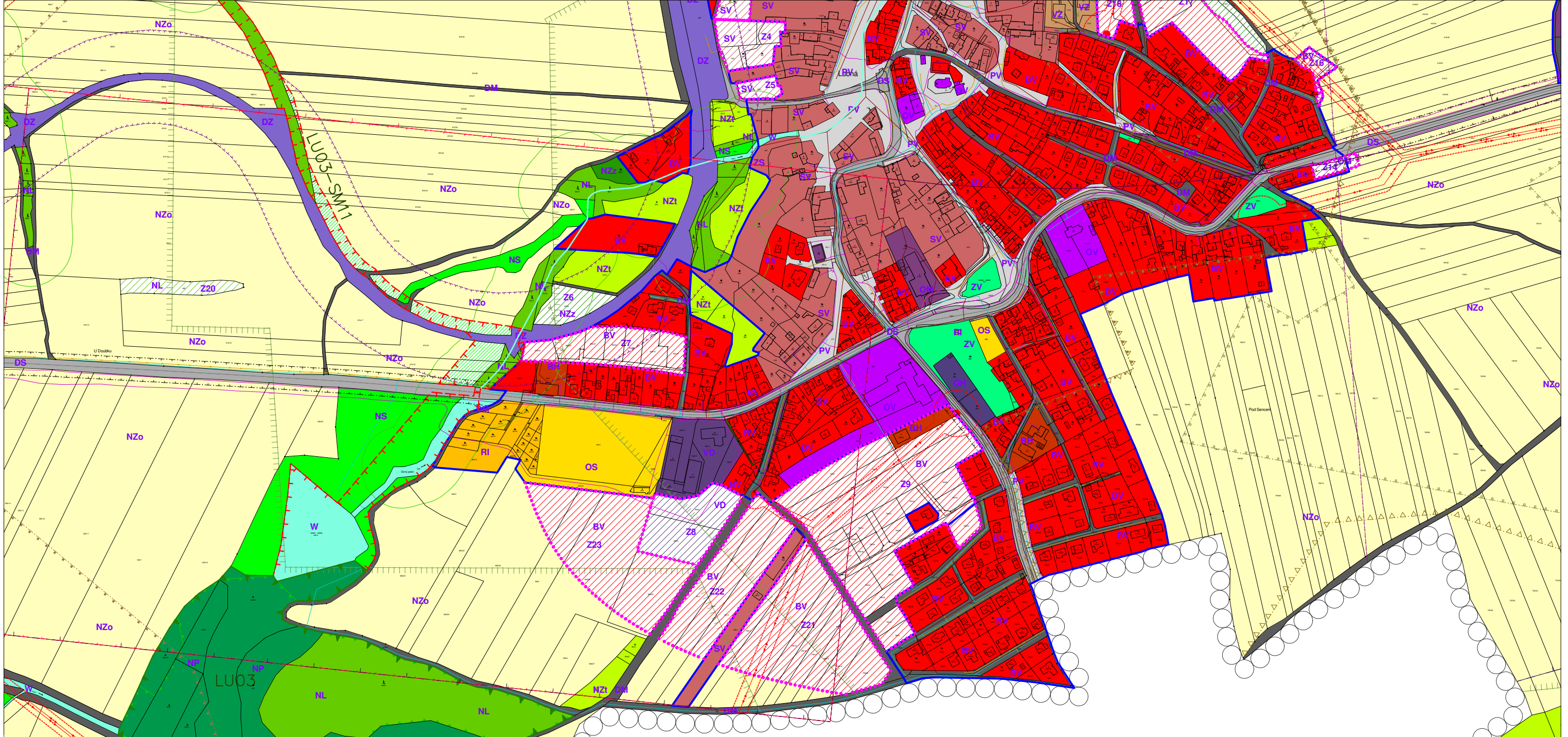
Součástí navrhovaného veřejného prostranství bude nejen vozovka, ale i chodníky a parkovací stání.

Obsah grafické části dokumentace:

- 1) Širší územní vztahy - měřítko 1 : 5000
- 2) Návrh urbanistické koncepce - měřítko: 1 : 1500
- 3) Návrh parcelace - měřítko: 1 : 1500



Záznam o schválení využitelnosti ÚS jako podkladu pro rozhodování v území Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie: Městský úřad Rakovník Úřad územního plánování a regionálního rozvoje Datum schválení: 25.10.2021 Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: Ing. Soňa Blovká vedoucí oddělení Úřad územního plánování a regionálního rozvoje		Otisk úředního razítka:		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	PLOCHA VEŘEJNÉ ZELENĚ	KOMUNIKACE	CHODNÍK	STAVEBNÍ POZEMEK	POLNÍ CESTA	
		NADZEMNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE 22kV	TRAFOSTANICE	OCHRANNÉ PÁSMO EL. VEDENÍ	ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ	DOPROVODNÁ ZELEŇ	MĚŘÍTKO 1 : 1 500			1



LEGENDA

	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	PLOCHY BYDLĚNÍ - V RODINNÝCH DOMECH
	PLOCHY BYDLĚNÍ - V BYTOVÝCH DOMECH
	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOV
	PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI
	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ŘEMESLNÁ VÝROBA
	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - LEHKÝ PRŮMYSL
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEN
	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ
	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ
	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - KOMUNIKACE MÍSTNÍHO VÝZNAMU
	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - LETECKÉ
	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA
	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY
	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - SADY
	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - CHMELNICE
	PLOCHY LESNÍ - LES
	PLOCHY PŘÍRODNÍ
	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ
	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEN
	PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ
	PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ
	LOŽIŠKO NEROSTNÝCH SUROVIN
	CHRÁNĚNÉ LOŽIŠKOVÉ ÚZEMÍ
	VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK
	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM FUNKČNÍ A ČÁSTEČNĚ FUNKČNÍ
	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM NEFUNKČNÍ K ZALOŽENÍ
	LOKÁLNÍ BIODOR FUNKČNÍ A ČÁSTEČNĚ FUNKČNÍ
	LOKÁLNÍ BIODOR NEFUNKČNÍ K ZALOŽENÍ
	VZDÁLENOST 50M OD OKRAJE LESA
	VODOVOD
	PLYNOVOD STL

	PLYNOVOD VTL
	KANALIZACE
	SILNICE II. TŘÍDY
	SILNICE III. TŘÍDY
	CYKLOSTEZKA
	NADZEMNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE 22kV
	NADZEMNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE 440kV
	TRAFOSTANICE (OP)
	OCHRANNÉ (BEZPEČNOSTNÍ) PÁSMO PLYNOVODU
	OCHRANNÉ PÁSMO NAD. VEDENÍ EL. ENERGIE
	KORIDOR RR SPOJE
	OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACÍ
	OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE
	ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ
	OP PROTI NEBEZPEČNÝM A KLAMAVÝM SVĚTLŮM
	OP LETIŠTĚ - ORNITOLOGICKÉ
	OP KUŽELOVÉ PLOCHY LETIŠTĚ
	OP S OMEZENÍM VZDUŠNÝCH VEDENÍ VN A VVN
	OP VZLETOVÉHO A PŘÍSTAVACÍHO PROSTORU
	OP VNITŘNÍ A VODOROVNÉ PLOCHY LETIŠTĚ

Záznam o schválení využitelnosti ÚS jako podkladu pro rozhodování v území Otisk úředního razítka:

Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie:

Městský úřad Rakovník
Úřad územního plánování a regionálního rozvoje

Datum schválení: 25.10.2021

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

Ing. Soňa Blovká
vedoucí oddělení
Úřad územního plánování a regionálního rozvoje

MĚŘÍTKO 1 : 1 500

3