

# ÚZEMNÍ PLÁN PŠOVLKY

## Úplné znění Územního plánu Pšovlky po vydání

Změny č. 1 (nabytí účinnosti 29. 11. 2012)

Změny č. 2 (nabytí účinnosti 10. 10. 2018)

### ZADAVATEL:

Obec Pšovlky, Pšovlky 97, 270 31 pošta Senomaty

Určený zastupitel: Michal Kochleffl, místostarosta obce

### POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Pšovlky, Pšovlky 97, 270 31 pošta Senomaty

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jaroslav Čech, starosta obce

Obecní úřad Pšovlky zajišťuje dle ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 tohoto zákona prostřednictvím smluvního pořizovatele, Mgr. Bc. Jindřicha Felcmana.

### ZPRACOVATEL ZMĚNY č. 2 ÚP PŠOVLKY:

**šindlerová  
felcman**

prostorové plánování  
rozvoj území  
stavební právo

#### Zodpovědná projektantka:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019

#### Autoři:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura (koordinace, doprava)

Mgr. Bc. Jindřich Felcman (regulace, právní supervize)

### ZPRACOVATEL ÚP PŠOVLKY A ZMĚNY č. 1 ÚP PŠOVLKY:

#### Zodpovědná projektantka:

Ing. arch. akad. arch. Ivana Tichá, autorizovaná architektka, osvědčení ČKA č. 01 406



## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

označení orgánu, který poslední změnu vydal

**Zastupitelstvo obce Pšovlky**

---

pořadové číslo poslední změny

**2**

---

datum nabytí účinnosti Změny č. 2 Územního plánu Pšovlky

**10. 10. 2018**

---

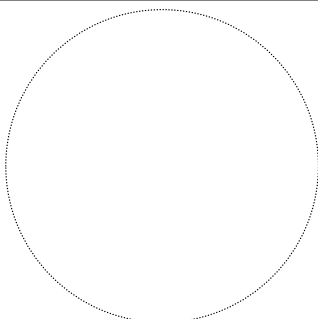
jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

**Jaroslav Čech, starosta obce Pšovlky**

---

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

## OBSAH

### A) Textová část

- a) vymezení zastavěného území
- b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umíst'ování
- e) koncepce uspořádaní krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

### B) Grafická část

- I.1 Výkres základního členění území – m 1:2880
- I.2a Hlavní výkres – sídlo – m 1:2880
- I.2b Hlavní výkres – správní území sídla – m 1:10000
- I.3 Výkres veřejné infrastruktury – m 1:2880
- I.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – m 1:2880
- I.5 Výkres veřejně prospěšných opatření – m 1:10000

## a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území ve smyslu § 2, odst.1, d); § 58, § 59, § 60 stavebního zákona a příloha č. 7, část I., odst.1, a) vyhlášky č. 500/2006 Sb. bylo vymezeno k datu 03.2007. Zastavěné území je vyznačeno na výkresech I.1 (zde je jeho vymezení nejčitelnější, neboť celé zast. území je podbarveno), I.2a, I.IIb, kde je povinným údajem, dále i na ostatních výkresech - I.3, I.4, i na koordinačních výkresech, které jsou součástí odůvodnění ÚPO .

### Aktualizace Změnou č. 1

Zastavěné území bylo vymezeno platnou ÚPD – územním plánem obce Pšovlky, schváleným v r. 2007, a vydaným Opatřením obecné povahy č. 1/2007. Území řešené ÚP je o katastrální výměře 1057 ha, počet obyvatel činí 273.

**Pořízení Změny č. 1 územního plánu** schválilo zastupitelstvo obce svým usnesením z 21. 2. 2012.

Jedná se o jednu lokalitu v kú Pšovlky (dle ÚP lok. č. 5), ve východní části sídla. Obec v souladu s požadavkem ÚP nechala zpracovat pro lokalitu územní studii (ÚS) – tato studie však vyřešila dopravní obsluhu jinak, než bylo navrženo v ÚP. Aby byla sladěna ÚPD a navržená dopravní obsluha dle ÚS, pořizuje se změna č.1. Funkce navržená v ÚP pro lo. č. 5 se nemění – venkovská obytná zástavba.

Hlavním smyslem a cílem změny č.1 je tedy zapracování aktuálních požadavků obce dle výše uvedeného. Požadované úpravy nemají koncepční charakter, a neznamenaají rozšíření hranice zastavěného či zastavitelného území, pouze změnu dopravní obsluhy lokality v rámci již vymezeného zastavitelného území.

Návrh Zadání změny č. 1 bbyl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona č.183/2006 Sb.

ÚP je zpracován již dle novely SZ č. 183/2006 platné od 1.1.2007, tedy i zm. č. 1 je zpracována dle tohoto SZ, v platném znění, a dle dle vyhl. č. 500/2006.

V rámci návrhu změny č. 1 ÚP Pšovlky nebyl zpracován pro změnu Výkres základního členění území, protože ten zůstává v platnosti dle ÚP; byly zpracovány pouze ty části, které se změnou mění – tedy protože se mění dopravní obsluha, a původní trasa komunikace se vypouští, byl zpracován pro území řešené změnou výkres funkčního využití území, výkres veřejné infrastruktury a výkres veřejně prospěšných staveb. V části Odůvodnění pak koordinační výkres.

### Aktualizace Změnou č. 2

Vymezení zastavěného území se nemění.

## b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj hodnot vychází ze schváleného konceptu ÚPO. ÚAP dosud nejsou zpracovány, takže se vycházelo z průzkumů a rozborů zpracovaných k ÚPO Pšovlky. Koncepce rozvoje území respektuje nadřazenou územně-plánovací dokumentaci ÚP VÚC Rakovnícko a Program rozvoje kraje, rovněž tak Politiku územního rozvoje, zpracovanou a schválenou v r. 2006.

Hlavním cílem rozvoje je vytvoření předpokladu pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Zde je hlavním cílem vytipování ploch pro nízkopodlažní zástavbu tak, aby tyto plochy byly v souladu s urbanistickými hodnotami sídla, nepoškozovaly krajinu a hospodárně využívaly území sídla a okolí. Rozvojové plochy zahrnuté v návrhu ÚPO navazují na stávající zástavbu a respektují urbanistickou koncepci. Nová zástavba přirozeně rozvíjí urbanizované území. Nejsou navrhovány žádné rozvojové plochy pro výrobu, doplňuje se občanská vybavenost pro sport, plochy technické vybavenosti.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot spočívají v ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, vč. urbanistického a architektonického dědictví.

V území jsou nemovité kulturní památky zapsané ve Státním seznamu. Návrhem územního plánu nebudou nemovité kulturní památky dotčeny, uvažovaná nová zástavba není situovaná v sousedství těchto staveb. Musí být dodržena příslušná ustanovení zák. 20/1978 Sb., o státní pam. péči, v platném znění. Jedná se o území s archeologickými nálezy, a proto je třeba respektovat zák. č.20/87Sb. a 242/92 Sb.

### Aktualizace Změnou č. 1

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot zůstává zachována tak jak byla stanovena

v ÚP. Rozvojové plochy zahrnuté v ÚP se nemění, mění se pouze dopravní obsluha u lok. č. 5.

#### **Požadavky na ochranu památek**

Změnou č. 1 ÚP nebudou dotčeny žádné nemovité kulturní památky ani památkově chráněná území.

#### **Požadavky na ochranu přírody a krajiny a ochrany pozemků plnicích funkcí lesa**

Změnou č. 1 ÚP nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny.

Co se týče PUPFL, nebude změnou dopravní obsluhy dotčeno. OP lesa 50 m zasahuje zčásti lokalitu č. 5 – toto však již bylo řešeno v rámci ÚP. Umístění zástavby ani vymezení rozvojové lokality nejsou předmětem změny.

**Územní systém ekologické stability** - nebude změnou dopravní obsluhy dotčen. Severně mimo lokalitu prochází systém lokálních ÚSES – LBK 35.

#### **Požadavky na ochranu nerostného bohatství**

Změnou č. 1 ÚP nebude dotčeno území ochrany nerostného bohatství .

#### **Ochrana veř. zdraví**

##### **Hluk**

Nutno dodržet §30 zák. 258/2000 Sb. Je předepsáno dodržení požadavků nař. vl. č. 148/2006Sb. Nicméně umístění staveb změna neřeší, řeší pouze změnu dopravní obsluhy. Nová místní obslužná komunikace je trasována paralelně se silnicí II/228, s jedním sjezdem z této komunikace (místo sjezdu odpovídá schválenému ÚP), a je zokruhována. Komunikace přenáší pouze místní dopravu (obsahuje obytné zóny). Vlastní stavby pro bydlení budou situovány v dostatečném odstupu od silnice II. tř., a bude zde izolační zeleň.

#### **Aktualizace Změnou č. 2**

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se nemění.

#### **c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Pro každé sídlo má podstatný význam historický vývoj a konfigurace terénu. Terénní konfigurace sídla Pšovky není dramatická – vlastní údolní niva Rakovnického potoka situovaná jižně od většiny historické zástavby je plochá, zamokřená, nevhodná k zástavbě, po potoce je trasován lokální biokoridor, je zde vymezeno záplavové území Q100. Lze tedy tuto nivu chápat jako nezastavitelný územní limit. Jihovýchodně se vyvinula skupina pozdější zástavby mezi tratí ČD a nivou – rozvoj této skupiny opět není příliš žádoucí. Navíc opět je třeba respektovat trať ČD vč. OP 60 m. Naopak rozvojové plochy jsou situovány severozápadně od páteřní komunikace a osy sídla – silnice II/228, na svazích s převážně jižní orientací (lokalita č. 3) v návaznosti na zastavěné území (zde však limitem jsou trasy spojových kabelů a vzdušného vedení 22 kV) a na mírných svazích v severovýchodní části u sídla mezi silnicemi III/2284 a II/228 až po zalesněné pozemky (lokalita č. 2, 4 a 5), přičemž zástavba musí kolem lesních pozemků ponechat volný prostor (oplocení ne až na hranici lesa), a je třeba dodržet OP lesa 50 m (případné snížení na 30 m po souhlasu s MěÚ Rakovník – OŽP, který provádí státní správu v oblasti lesů). Prostor za tvrzištěm severně je třeba respektovat jako PHO vodních zdrojů – není vhodné sem situovat novou zástavbu, navíc je zde vzrostlá zeleň.

Rozvoj stávající zástavby v okrajové poloze jihozápadně a jihovýchodně se nepředpokládá (s výjimkou lokality č. 1 – 2 RD, a lokality č. 6 – 6 RD), je však možno stavět v rámci současných zahrad a sadů u nemovitostí, pokud budou dodrženy regulativy pro ÚPD.

Nová obytná zástavba je tedy především situována severně od zastavěného území, přičemž obrys sídla se zceluje, avšak ve střední partii za tvrzištěm je ponechána nezastavitelná plocha s ochranou prameniště. U tvrziště je zemědělský areál, který však slouží rostlinné výrobě – není zde proto vymezeno PHO chovů. Rozvoj těchto ploch není prozatím uvažován s ohledem na rozlehlost stávajícího areálu.

##### **Přehled zastavitelných ploch:**

Lokalita č.1 – západně v návaznosti na zastavěné území – venkovská obytná zóna - cca 2 RD; specifické podmínky – dodržet odstup od komunikace II/228 z důvodů hluk. zátěže, omezit přímé sjezdy z této komunikace

Lokalita č. 2 – severně od středu sídla v klínu mezi silnicí III/2284 a stávající místní komunikací – venkovská obytná zóna - cca 3 RD; specifické podmínky – dopravní obsluha bude realizována z místní obslužné komunikace, nikoliv ze silnice III/2284

Lokalita č. 3 – severozápadně v návaznosti na zastavěné území – zastavují se plochy záhumenků a zahrad, až k místní komunikaci s vedením 22kV – plocha smíšená obytná – cca 12 RD; nezbytná podmínka pro rozhodování – zpracování územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti do dvou let od vydání ÚPO; specifické podmínky – místní obslužná komunikace mezi lok. č. 3 a 9 bude respektovat stávající občasnou vodoteč

Lokalita č. 4 a 5 – severovýchodně v klínu mezi silnicemi III/2284 a II/228 – venkovská obytná zóna – cca 23 a 14 RD, nezbytná podmínka pro rozhodování – zpracování územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti do dvou let od vydání ÚPO; dodržet odstup od komunikace II/228 z důvodů hluk. zátěže

Lokalita č. 6 – jihovýchodně mezi silnicí II/228 a rakovnickým potokem – venkovská obytná zóna – cca 7 RD; dodržet odstup od komunikace II/228 z důvodů hluk. zátěže, dopravní obsluha z obslužné komunikace

Lokalita č. 7 – rozšíření plochy pro tělovýchovu a sport – cca 3 000 m<sup>2</sup>

Lokalita č. 8 – severozápadně v návaznosti na zastavěné území – plocha smíšená obytná – cca 7 RD; dodržet odstup od komunikace II/228 z důvodů hluk. zátěže

Lokalita č. 9 – severozápadně nad trasou vzduš. vedení 22 kV v návaznosti na zastavěné území – plocha smíšená obytná – cca 5 RD; specifické podmínky – místní obslužná komunikace mezi lok. č. 3 a 9 bude respektovat stávající občasnou vodoteč

Lokalita č. 10 – jihovýchodně u Rakovnického potoka – územní rezerva pro centrální ČOV

Plocha přestavby je navržena jedna – na území zemědělského areálu, lokalita č. 9 zčásti (plocha přestavby je vyznačena na výkr. č. I.1). Jedná se o částečné využití plochy zemědělského areálu pro rostlinnou výrobu pro výstavbu RD pro bydlení – cca 3 RD.

Systém sídelní zeleně – je tvořen stávajícím systémem, který se skládá z doprovodné zeleně komunikací a solitérní zeleně na návěsních prostorách, dále liniové zeleně podél vodotečí. Ozeleněná plocha s vzrostlou zelení vznikla přibližně ve středu sídla severně od komunikace II/228 v okolí vodních zdrojů – tento ozeleněný prostor však má ochranný charakter pro prameniště, není využitelný pro rekreaci. Nově navržené zastavitelné plochy pro nízkopodlažní obytnou zástavbu budou mít veřejná prostranství s alespoň jednostrannými doprovodnými uličními alejemi. Jinak je ke krátkodobé rekreaci využívána okolní krajina, která se vyznačuje naprůměrným zastopením zalesněných pozemků (43%).

### **Aktualizace Změnou č. 1 ve znění Změny č. 2**

#### **Přehled lokalit změny s omezujícími podmínkami výstavby – změna č.1 ÚP Pšovlky**

č. lok. změny	kú - lokalita	stáv. využití	navržené využití	POZN.	limity
Z 1.5	Pšovlky	Venkovská obytná zóna, plochy pro místní a účelové komunikace, izolační zeleň	Zůstává dle stávajícího, pouze se mění trasa místní komunikace	Dopravní obsluha se sladuje se zpracovanou územní studií, jinak funkční využití se nemění	Jsou dodrženy – OP komunikace, OP vzduš. vedení 22kV, snížené OP lesa  Zástavba v pásmu 50 m od hranice pozemku p.č. 2006 v k.ú. Pšovlky je podmíněna stanovením ochranného pásma – pásma ochrany prostředí mezi čistírnou odpadních vod a zástavbou.

d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umíst'ování

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Do koncepce dopravní infrastruktury se nezasahuje, jsou pouze doplněny obslužné komunikace pro nové zástavbové lokality. Popis stavu viz odůvodnění územního plánu.

## Návrh

### Komunikace

Komunikace II. tř. – by měla být upravena na kategorii S 9,5/70, v zastavěném území by bylo vhodné doplnění oboustranných chodníků po celé délce (u hřbitova alespoň jednostranný chodník), jinak se nepředpokládají úpravy, trasa je stabilizovaná (pouze v případě rekonstrukce návěsných prostor zúžení a zpřehlednění křižovatek se silnicemi III. tř.).

Komunikace III. tř. a místní komunikace by měly být upraveny na kategorii S 7,5/60. Obecně lze říci, že je nutná alespoň pravidelná a včasná údržba silniční zeleně, dále pak doplnění vodorovného dopravního značení. Kde to prostorové poměry dovolují, tedy doplnění jednostranných chodníků (v obci). Opět kde to situace dovolí (v nových zástavbových lokalitách), doporučuje se budování zklidněných komunikací se smíšeným provozem (sjízdný chodník) v obytných zónách.

Účelové komunikace - doporučuje se doplnění výhyben, úprava povrchů.

Nově navrhované obslužné komunikace v sídle - komunikace v nové zástavbě budou mít parametry v návaznosti na délce a velikosti navržené skupiny, a to:

- MO 6,5/40, do délky 80 m tato komunikace nemusí mít obratiště, alespoň jednostranný chodník, alespoň jednostranná alej z drobných kulovitých dřevin – nejčastější typ komunikace
- MD 5,5/30 – sjízdný chodník bez vyvýšených obrubníků, oba směry a pěší provoz, pro malé obytné skupiny bez návaznosti na další zástavbu
- Výjimečně MO 4,4/30 jednosměrná, k této komunikaci však musí dát souhlasné stanovisko Policie (bude se jednat o případné krátké úseky dopravně nezátížené)
- Naopak u komunikací, kde předpokládáme i pohyb BUSu, bude užitá kategorie MO 7/50

Všechny nově nabvržené komunikace jsou zařazeny do veř. prospěšných staveb a vyznačeny v grafické části dokumentace. U lokalit s navrhovaným využitím pro obytné účely, situovaných u silnice II/228 a III/2284, budou splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000Sb, k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb. Připojení sjezdů na výše uvedené silnice musí být navržen o v souladu s platnými ČSN a se zák. č. 13/1997Sb.

### Doprava v klidu

Doprava v klidu bude řešena zásadně v rámci vlastních pozemků a objektů. Toto platí i pro podnikatelské objekty např. pro služby v cestovním ruchu.

### Ostatní dopravní stavby

Trať ČD je stabilizovaná, stejně letecká doprava. Návrh nezasahuje do železniční ani letecké dopravy. Popis stavu viz odůvodnění ÚPO.

### Aktualizace Změnou č. 1

Doprava - stávající koncepce dopravy se nemění, dopravní obsluha lok. č. 5 bude řešena po nově navržené obslužné komunikaci, kde místo napojení dopr. obsluhy na silnici II. tř. zůstává zachováno v souladu s ÚP. Nicméně tato komunikace vytváří zokruhovanou smyčku, a nenapojuje se na lok. č. 4, jak bylo původně uvažováno v ÚP.

Nutno respektovat OP silnic. Bude minimalizován počet sjezdů ze silnice II. tř. – zůstává v souladu s ÚP pouze jeden sjezd, jinak dopr. obsluha je realizována z nové místní obslužné komunikace. Budou splněny požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti dle ust. § 10 zák. č. 13/1997Sb., vč. bezpečného odbočení. Odvodnění nových zástavbových lokalit nebude provedeno do silničních příkopů – dešťová voda bude likvidována vsakem na vlastních pozemcích. Bude dodržena vyhl. č. 501/2006Sb., - §9 a §20 až 22. Dle ust. §36 zák. č. 13/1997Sb., mimo zast. úz. obce a na silničních pomocných pozemcích, nenavrhovat podélné uložení vedení v tělesech silnic II. a III. tř. U lokalit navržených s využitím pro bydlení, situovaných u silnice II. tř., nutno splnit podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru nově umísťovaných staveb. Dle požadavku HZS Stč. kraje musí dopravní obslužnost umožnit přístup dopravní techniky (šířky komunikací, obratiště). V případech, kdy se navržené řešení bude dotýkat silniční sítě, je nutné povolení MěÚ Rakovník OD, SÚS, Policie ČR, při splnění podmínek daných zák. č. 13/1997 Sb., ve znění platných předpisů. Oplocení pozemků nebude sahat na krajnici silnice, ale bude realizováno v dostatečném odstupu – nutno uvažovat s uložením techn. infrastruktury, chodníků, s doprovodnou zelení



formou např. jednostranných alejek. Ostatně toto řeší zpracovaná územní studie, dle které se upravuje stávající ÚP formou této změny.

## **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Popis stavu viz odůvodnění územního plánu. U všech sítí je nutno dodržet OP a případně BP, podrobnější popis v odůvodnění územního plánu. Inženýrské sítě pro rozvojové lokality budou umístěny mimo silnice.

### **ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Koncepce zásobování el. energií zůstává zachována, doplňují se pouze 2 nové TS pro zásobování nových lokalit.

#### **Návrh**

V návrhu je uvažováno s výstavbou cca 73 rodinných domů a malou rezervou pro občanskou vybavenost.

#### **Navrhované řešení**

Pro zajištění předpokládané výše odebíraného příkonu je uvažována výměna stávajícího stroje č. 304080 (250 kVA) za stroj 400 kVA, spojená s nutnými úpravami, a doplnění nové TS vřazené do stávajícího vedení severovýchodně v nové zástavbové lokalitě č.4. Další nová TS bude vřazena do stáv. vedení 22kV severozápadně, kapacita nových TS bude 630 kVA

## **TELEKOMUNIKACE**

Koncepce telekomunikací zůstává zachována, doplňuje se pouze připojení nových lokalit.

#### **- Návrh**

Nové zástavbové lokality budou připojeny na stávající síť ÚR a kabely – kapacita je dostatečná. Trasování kabelů bohužel omezuje využití pozemků na severní straně sídla – kabely mají být přístupné a trasované na veřejně přístupných pozemcích. Proto je vždy v souběhu s trasou vedena veřejná komunikace, a to i u lokality č. 4. a 5. S ohledem na existenci dálkového kabelu jsou přeložky problematické, a tak trasování kabelů, ale i trasy vzdušného vedení, ovlivňuje koncepci zástavby. Trasy kabelů je třeba plně respektovat v souladu s platnou legislativou a veškeré zásahy investor vždy projedná se správcem sítě, musí být dodrženy podmínky dané Telefonicou a.s. Provádění zemních prací v blízkosti PVTs se povoluje za předpokladu dodržení všeobecných podmínek stanovených správcem sítě (zák. č. 151/2000Sb., o telekomunikacích) .

## **VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

### **Zásobení pitnou vodou**

**Návrh zásobení obce vodou** - zásobení navržené zástavby pitnou vodou je navrženo rozšířením stávajícího obecního vodovodu. Pokud jde o vydatnost zdroje, bude pro uvažovaný rozsah nové zástavby zřejmě třeba počítat s jeho posílením. Konkrétní řešení bude určeno ve spolupráci s hydrogeologem. Provozní tlak ve vodovodní síti je v současnosti udržován AT stanicí (viz popis současného stavu). Protože navržená zástavba bude situována na úrovni až do cca 380 m n.m., bude nutno zvýšit provozní tlaky ve vodovodu úpravami v AT stanici tak, aby zapínací tlak čerpadel byl minimálně na úrovni cca 396 m n.m. (lépe 401 m n.m.). To lze provést buď úpravou zapínacích a vypínacích tlaků (po prověření možností stávajících čerpadel) anebo úpravou strojního zařízení (hlavně výměnou čerpadel). I po této změně nepřesáhne provozní tlak v síti cca 0,55 MPa.

### **Odkanalizování – ve znění Změny č. 2**

**Návrh odkanalizování** – i když není v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací pro Pšovlky uvažováno s centrální ČOV, s ohledem na plánovaný nárůst zástavby a značný zájem o novou zástavbu byla v ÚPO vymezena územní rezerva pro centrální ČOV. V obci je uvažována oddílná kanalizační soustava. Nově je navržena kanalizace splašková. V územním plánu obce je navržena samostatná ČOV pro Pšovlky. ČOV je navržena východně od obce v údolí Rakovnického potoka.

Stanovuje se možnost umístění ČOV na pozemek p.č. 2006 v k.ú. Pšovlky. Zároveň je stanoveno, že veškeré související stavby a zařízení systému odkanalizování obce (kanalizační řady, přípojky, čerpací stanice apod.) je možné umísťovat na celém území obce, a to při dodržení následujících podmínek:

- stavby a zařízení nadřazeného systému kanalizační soustavy (hlavní kanalizační řady a čerpací stanice) budou primárně umísťovány do ploch veřejných prostranství, ploch dopravní infrastruktury, ploch technické infrastruktury a ploch nezastavitelných sadů a zahrad v sídlech;
- do ploch s jiným způsobem využití budou stavby a zařízení nadřazeného systému kanalizační soustavy umístěny jen v případě, pokud by jejich umístění mimo takovou plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady;
- v nezastavěném území obce jsou přípustné pouze liniové stavby kanalizační soustavy;

U dešťové kanalizace je počítáno s doplněním současných stok. Nutno dodržet vyhl. č. 501/2006Sb., §21, vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení. V jednotlivých lokalitách budou uplatněny zejména následující zásady:

- dešťové vody ze střech rodinných domů budou odváděny na terén nemovitosti, kde se budou zasakovat a nebudou vypouštěny do ulice, ani do silničních příkopů
- pro povrchy vnitroareálových komunikací budou preferovány propustnější úpravy (např. zámková dlažba místo asfaltu)
- součástí komunikačního prostoru budou zatravněné pásy, podporující zasakování dešťových vod

Při dodržení výše uvedených zásad je počítáno s maximálním možným využitím stávající dešťové kanalizace. U lokalit nové zástavby lze většinou uvažovat s odváděním dešťových vod po povrchu komunikací nebo pomocí krátkých úseků dešťových stok a s jejich vyústěním buď do potoka, do stávajících příkopů nebo do stávající dešťové kanalizace. Stávající zatrubnění vodoteče pod zemědělským areálem bude prodlouženo podél cesty při severním okraji lokality č. 3. až na konec nové zástavby.

### **ZÁSOBENÍ PLYNEM, PLYNOVODY**

Do koncepce plynovodů v území se nezasahuje, s plynifikací obce se nepočítá.

### **ROPOVOD**

V souběhu s trasou VVTL plynovodu prochází i ropovod; nezasahuje se do trasy ani do OP ropovodu.

### **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Odpadové hospodářství je standartní. Bude rozšířeno i na nové zástavbové lokality

#### **Aktualizace změnou č. 1**

**Technická vybavenost** – koncepce technické infrastruktury se v důsledku změny č. 1 nemění, pouze trasování větví techn. infrastruktury bude v souběhu s novým průběhem komunikací. Jedná se o kabel NN – napojovací bod bude z průběhové stanice umístěné na stáv., vedení VN 22 kV západně (v souladu s ÚP – nemění se), místní spojový kabel, a rozvod veřejného vodovodu, kde napojovací bod bude ze stávajícího vodovodu při silnici II. tř. západně. Původně byla lokalita uvažována s napojením na vodovod od lok. č. 4 dle ÚP. Splaškovou kanalizací obec prozatím nemá, nicméně v budoucnu – pokud tato bude realizována - bude celá lokalita odkanalizována do centrální ČOV, s podmínkou zrušení jímek na vyvážení. Tato koncepce byla navrhována již v rámci ÚP, a nemění se.

Pro lok. č. 5 tedy platí, že nová zástavba bude připojena na stávající infrastrukturu; musí být dodržena ČSN 736005 (prostorové uspořádání sítí techn. vybavení).

Pro veškerou techn. infrastrukturu je nutno respektovat OP a BP.

### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Vyšší občanské vybavení je soustředěno v Rakovnicích. Do Rakovníka jako centra osídlení jsou výrazně směřovány obslužné vazby (centrum správní, zdravotní péče, střední školy, sportovní a kulturní vyžití, obchodní vybavenost, prac. příležitosti...).

### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Tato vybavenost je vyznačena na výkrese č. I.3 – jedná se o vybavenost pod „veřejnou správou“ (§2 odst. 1) písmeno k) bod 3 SZ). Náleží sem objekt OÚ, sportoviště u tvrze a hostinec s pož. nádrží, pož. zbrojnice, hřbitov. Není navrženo její rozšíření.

## OBČANSKÉ VYBAVENÍ OSTATNÍ

Ostatní občanská vybavenost je zastoupena zčásti přímo v obci – jedná se o vybavenost odpovídající velikosti a významu sídla. U sportoviště je východně vymezena plocha pro jeho rozšíření.

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Stávající veř. prostranství jsou vyznačena na výkr. č. I.3 – jedná se o plochy návší a rozšířených prostor v zástavbě, vč. zeleně. Nová veřejná prostranství budou vymezena v rámci územních studií, které podrobněji rozpracují lokality č. 3, 4 a 5.

### e) koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Koncepce uspořádání krajiny respektuje zásady Úmluvy o krajině. Jsou vymezeny přírodní plochy (zde prvky ÚSES), plochy ochranné zeleně vod. zdrojů, plochy smíšené nezastavěného území, které jsou dále členěny na plochy lesní, plochy vodohospodářské a vodní, plochy zemědělského půdního fondu, plochy travních porostů, plochy extenzivních sadů.

Plochy ochranné zeleně vod. zdrojů byly vymezeny jako nezastavěné území kolem prameniště situovaného severně od silnice II/228 ve středu sídla.

Plochy lesní (PUPFL) - tvoří 43% území. ÚPO nezasahuje do PUPFL. OP lesa je dotčeno u lokality č. 4 a 5, kde u lokality č. 4 bude nutno požádáno snížení OP lesa na 30 m pro 5 parcel a u lokality č. 5 pro 1 parcelu.

Plochy vodohospodářské - správní území obce se rozkládá v povodí řeky Berounky, a to v povodí jejího přítoku, Rakovnického potoka, který obcí přímo protéká. Dalším vodním tokem s trvalým průtokem, který územím obce protéká, je potok Klečetná, vlévající se v obci do potoka Rakovnického. Dále se do Rakovnického potoka vlévá bezejmenný potůček při východním okraji katastru. V údolí Rakovnického potoka se ještě vyskytují úseky odvodňovacích příkopů a starých náhonů. Do budoucna je nutné, aby správci potoků dbali na zachování průtočnosti koryt, propustků a zatrubněných úseků. Kvalita vody ve vodních tocích není sledována a nejsou o ní k dispozici konkrétní údaje. V obci jsou menší vodní plochy – u tvrže (napájená přítokem spodních vod) a požární nádrž poblíž centra obce, napájená z obecního vodovodu (tato nádrž je využívána i ke koupání). Dále při soutoku Doubravy a Rakovnického potoka je menší rybník. Nově založený rybník o rozloze 5 ha byl vybudován v r. 2005 – leží na východní hranici katastru na Rakovnickém potoce. U rybníků a vodních nádrží je třeba upozornit na to, že je povinností jejich vlastníků udržovat je v dobrém technickém stavu (zejména hráze, přelivná zařízení a výpustě). Záměry na budování nových vodních nádrží nebyly v území obce zjištěny. ÚPO nezasahuje do vodohospodářských ploch.

Návrh systému ÚSES - pro řešené území byl zpracován ve formě generelu ÚSES - LARECO Praha. Pro celé území České republiky jsou platné ÚTP NR-R ÚSES-ČR, převedené do ÚP VÚC Rakovnicko.

### PLÁN ÚSES (podrobněji viz odůvodnění ÚPO)

Koncepce ÚSES v řešeném území je vymezena v ÚTP NR-R ÚSES 1996 převzatá do ÚP VÚC Rakovnicko a v generelu ÚSES. Vzhledem k tomu, že generel byl zpracován ještě před schválením ÚTP NR-R ÚSES, je nutno v plánu ÚSES změnit trasu regionálního biokoridoru. Regionální biokoridor RK1095 není veden po nivě Rakovnického potoka (generel), ale propojuje lesní porosty normální hydrické řady. Nivou Rakovnického potoka je veden biokoridor lokální. Malé úpravy jsou navrženy také u biokoridorů a biocenter na lokální úrovni. Změny jsou vždy směřovány tak, aby bylo maximálně využito stávajícího potenciálu přírodě blízkých společenstev a byly dodrženy hydrické řady jednotlivých biokoridorů a vložených biocenter. Umístění lokálního biocentra LBC 37a je volena tak, aby bylo maximálně přiblíženo k biokoridoru LBK 37 vedeného mezi velkými plochami polí. Regionální biokoridor RK1095 vstupuje do k.ú. Pšovlky od Klečetné, prochází Pšovlckým lesem, kde jsou vložena čtyři lokální biocentra – LBC 4R, LBC 3R, LBC 2R a LBC 1R. Odtud přechází podél meze s křovinami a přes nivu Rakovnického potoka, kde se napojuje na regionální biocentrum RK1499 Háj - Vinice. Toto biocentrum využívá ekologicky hodnotnější porosty lesního komplexu Vinice a je do něj začleněna i část lužních porostů, rybníček a podmáčené louky s nálety vrb na nivě Rakovnického potoka. Lokální biokoridor LBK 28 nivy Rakovnického potoka zahrnuje upravené koryto potoka s bĕhovými porosty a pás luk a lužních porostů podél potoka. V krátkém úseku je sevřen zástavbou obce. Lokální

biocentrum LBC 8 je reprezentativní pro nivní společenstvo a zahrnuje lužní porosty a podmáčené nesklížené louky na nivě. Společenstvo úzkých niv potoků je podchycují lokální biokoridory LBK 38 a LBK 39 potoka Klečetná s vloženým lokálním biocentrem LBC 9. Toto biocentrum bylo oproti generelu posunuto z lesa dále k západu a umístěno na nivu potoka. Z regionálního biocentra a biokoridoru se odpojují lokální biokoridory lesních společenstev. Jsou to: lokální biokoridor LBK 50 směřující k Šanovskému lesu a k severu směřující lokální biokoridor LBK 37 s vloženým biocentrem LBC 37a. Navazující lokální biokoridor LBK35 a vložené biocentrum LBC 37a využívají drobné lesíky na svahu širokého údolí Rakovnického potoka. Dále k severu se zde odpojuje lokální biokoridor LBK36 a LBK 34. Části těchto biokoridorů bude nutno založit na orné a propojit tak oddělené lesíky.

Příznivé působení systému ÚSES do okolní krajiny umožní stávající a navržené interakční prvky. Jsou to linie podél polních cest, mezi a drobných vodotečí a členění velké plochy polí. Měli by to být travnaté pásy aspoň 5 m široké se skupinami stromů a keřů. Jejich funkce je nejen ekologická a estetická – krajinnotvorná, ale umožňují i průchodnost krajiny a působí i proti erozi orné půdy. Jsou vymezeny na koordinačním výkrese.

Prostupnost krajinou – zajišťují stávající cesty v krajině, pěší cesty a cyklostezky. Oproti historické cestní síti došlo k redukci cestní sítě. Pro pohyb cyklistů slouží místní komunikace a polní cesty. Dále řešeným územím prochází jižně cyklotrasa č. 351. Přes řešené území vede jedna trasa značené turistické cesty – zelená značka. Nově navrhované pěší cesty jsou vyznačeny v grafické části dokumentace, jsou zařazeny do veř. prospěšných staveb, a měly by umožnit zprůchodnění a lepší pěší propojení mezi zástavbou v sídle. V rámci spolupráce obcí a mikroregionů by obec měla usilovat o propojení sítě cyklostezek i přes své správní území. Toto však předpokládá koordinaci v rámci širšího území.

Plochy pro protierozní optření nebyly vymezeny – území není ohroženo erozemi.

Plochy pro opatření proti povodním – nebyly vymezeny. Zákres záplavových území Q100 Rakovnického potoka je v dokumentaci proveden. K záplavám v zastavěné části sídla dle informací zástupců obce nedochází ani vodou z potoků ani při povrchovém odtoku dešťových vod z extravilánu.

Plochy pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny – jedná se o plochy systému ÚSES, další nebyly vymezeny.

Rekreační využívání krajiny – krajina je využívána především pro pěší turistiku a cyklistiku. Kulturně - historický faktor je dán např. blízkostí města Rakovník s četnými památkami. Přírodně – krajinářský faktor - vysoké krajinářské hodnoty vykazuje CHKO Křivoklát a PP Jesenicko, oba leží v širším zájmovém území. Sportovně – turistický faktor je dán vybaveností pro sport a pro cestovní ruch – je zde penzion a kapacitou 15 – 20 L, soukromé sportoviště s ubytovací kapacitou cca 20 L, obecní hospoda se společenským sálem pro cca 200 osob, u hospody je přírodní koupaliště, obecní sportoviště, jižně po okraji Pšovlckého lesa je vedena cyklostezka, značená turistická trasa je vedena jižně od sídla opět Pšovlckým lesem ve směru na Klečetné.

Plochy pro dobývání nerostů, stanovení podmínek pro využívání těchto ploch - v řešeném území nejsou evidovaná ložiska nerostného bohatství ani CHLÚ. Podrobněji viz odůvodnění ÚPO.

### **Aktualizace Změnou č. 1**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. Co se týče ÚSES, systém není změnou dopravní obsluhy dotčen. Změnou č. ÚP Pšovlky nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny. PUPFL nejsou rovněž dotčeny, OP lesa 50m resp. snížené na 30 m zasahuje zčásti lokalitu změny, nemá ale vliv na změnu dopr. obsluhy. Vlastní stavby jsou umířňovány tak, aby nezasahovaly snížené OP lesa 30 m – toto bylo již řešeno v rámci ÚP – není předmětem změny. Platí nezaplotitelnost lesních pozemků.

Z hlediska civilní a požární ochrany je třeba dodržet ustanovení zák. č. 133/1995 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 239/2000Sb. o integrovaném záchranném systému, a vyhl. č. 246/2001Sb. a s vyhl. č. 380/2002Sb. Stávající zdroje pož. vody nejsou rušeny. Na novém vodovodu budou osazeny požární hydranty. Nutno dodržet OP a BP dle platných norem.

Požární ochrana zůstává v platnosti dle schváleného ÚP. Řešené území musí být zajištěno požární vodou podle ČSN 730873.

Ochrana obyvatelstva zůstává v platnosti dle ÚP a jeho předchozích změn, nemění se.

Vojenská správa nemá v řešeném území specifické zájmy, je třeba respektovat parametry příslušných kategorií komunikací a OP dopravního systému a všeobecné podmínky VUSS .

Nerostné bohatství – Změnou č. 1 ÚP nebude dotčeno území ochrany nerostného bohatství. Nejsou zde plochy sesuvů, poddolované území.

Protierozní opatření nejsou navrhována.

Lokality změny nejsou ohroženy povodněmi.

### **Aktualizace Změnou č. 2**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

#### **f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají celé řešené území. jsou stanoveny v souladu s vyhl. č. 501/2006Sb., vycházejí při tom z již schváleného členění území dle konceptu ÚPO. Vymezují se u ploch o rozloze větší než 2000m<sup>2</sup>. Tyto plochy se vymezují zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

V řešeném území byly stanoveny tyto plochy:

#### Části území určené k zastavění:

- plochy pro bydlení**
  - zóna soustředěného bydlení
  - venkovská obytná zóna
  - nezastavitelné sady a zahrady v sídle
- plochy smíšené obytné**
- plochy občanského vybavení**
  - plochy pro tělovýchovu a sport
  - ostatní občanská vybavenost
- plochy zemědělské**
  - plochy agroturistiky
  - plochy zemědělského areálu
- plochy veřejných prostranství (vč. parků a zeleně)**
- plochy dopravní infrastruktury**
- plochy technické infrastruktury**

#### Nezastavitelné území je členěno na

- plochy smíšené nezastavěného území**
  - plochy lesní
  - plochy vodohospodářské a vodní
  - plochy zemědělského půdního fondu
  - plochy travních porostů
  - plochy extenzivních sadů
- plochy přírodní**
  - prvky ÚSES
- plochy ochranné zeleně vod. zdrojů**

Je stanoveno hlavní, přípustné a nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití. Dále jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků).

Stanovují se obecné podmínky pro umístování staveb a zařízení technické infrastruktury (doplňeno Změnou č. 2):

- stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů je stanoveno umísťovat primárně do ploch veřejných prostranství, ploch dopravní infrastruktury, ploch technické infrastruktury a ploch nezastavitelných sadů a zahrad v sídlech;
- do ploch s jiným způsobem využití budou stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů umístěny jen v případě, pokud by jejich umístění mimo takovou plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady;
- technickou infrastrukturou nadřazených systémů se rozumí stavby a zařízení určené k obsluze území v měřítku celé obce;
- v nezastavěném území obce jsou přípustné pouze liniové a bodové stavby technické infrastruktury;

## **FUNKČNÍ REGULACE**

### **1. – Zóna soustředěného bydlení**

#### hlavní:

bydlení ve stávajících bytových domech s využitím pozemku parkovou úpravou (s případně sportovní plochou a plochou pro dětské hřiště) a hospodářským zázemím řešeným jednotně

#### přípustné:

- nezávadná domácí výroba např. administrativa, poradenská činnost, švadlena a pod.
- využití nebytových prostor pro provozovny drobných služeb a drobných podnikatelských aktivit nenarušujících životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy, např. služby nevýrobního charakteru
- realizace vestaveb v podkroví s možností využití pro bydlení
- parkování pouze na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují, nebo v garážích řešených jako celek
- společné řešení hospodářského zázemí mimo prostory určené na odpočinek a sportovní vyžití, oddělené živými zelenými ploty

#### nepřípustné:

- umístování dočasných staveb (např. provizoria hospodářského zázemí)
- plechové objekty garáží
- výrobní činnost rušící hlukově, zápachem, či jinak bydlení (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)

## **ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY**

### **Závazné limity**

- maximální podlažnost 2 n.p. + podkroví, přípouští se zvýšené přízemí na úroveň poloviny k.v. podlaží
- střechy sedlové se symetrickým sklonem - 15 - 50°, nebo valbové, krytina dělená, doporučena pálená keramická
- maximální intenzita zastavění pozemků:  
zóna soustředěného bydlení 40%
- garáže budou tvořit jeden stavební celek s obytným objektem (např. suterén nebo polosuterén) nebo budou řešeny jako samostatný sloučený objekt pro více garáží
- v prostoru návsi bude dodržena stávající stavební čára (hlavní objekty budou umístovány přímo na tuto stavení čáru, nikoliv v odstupu volně na parcelu)
- povrchové úpravy jsou doporučeny z přírodních materiálů, hladké štukové nebo vápenné omítky, tvrdá pálená krytina
- pozemek bude oplocen; oplocení se doporučuje dřevěné nebo vyzdívané, případně kombinace podezdívek, sloupků a dřeva, v případě zástavby na návsi budou uzavřeny vjezdy do vnitřního prostoru vraty a vrátky vstupy pro pěší (dle prostorových možností)
- dále platí podmínky stanovené ve vyhl. 501/2006 (možnost umístění dalších staveb dle § 103 odst. 1 písm. a) bod 1 a bod 5, písm. d) bod 5 SZ)



**2 - Venkovská obytná zóna****hlavní:**

bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

**přípustné:**

- drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty (nutno stanovit PHO individualně tak, aby nedocházelo k zásahu PHO na hranici sousedního pozemku)
- maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy
- malé penziony do 10 lůžek
- zahradnictví
- využívání staveb pro bydlení pro rekreaci (jako chalupy)
- stavba objektů pro rodinnou rekreaci, avšak pouze takových, které svým vzhledem a charakterem odpovídají okolní venkovské zástavbě (převaha omítaného zdiva oproti dřevu, střechy sedlové – viz zásady prostorové regulace dále), zastavěná plocha min 60 m<sup>2</sup>, stavba má charakter rekreačního domku, nikoliv chaty
- na pozemek lze umístit drobné účelové stavby
- parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pruzích veř. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují

**nepřípustné:**

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod. prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy (nepřípustné je umísťování autoservisů, klempíren, lakoven, kovovýroby...)
- stavby náročné na dopravní obsluhu, parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích
- umísťování dočasných staveb, které by narušily charakter zástavby zvláště v zachované historické zástavbě - plechové dílny, provizoria

**ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY****Závazné limity**

- maximální podlažnost 1 n.p. + obytné podkroví, přípouští se zvýšené přízemí na úroveň poloviny k.v. podlaží
- střechy sedlové se symetrickým sklonem (nejméně 35°, optimálně 40 - 50°) ve skupinové výstavbě, jinak 35 - 50°, nebo valbové, krytina dělená, doporučená pálená keramická
- maximální intenzita zastavění pozemků:  
venkovská obytná zóna 25%
- garáže budou tvořit opticky jeden stavební celek s obytným objektem (u RD), odchylka dle specifických podmínek pozemku je možná po odsouhlasení obcí
- dostavby objektů v prolukách musí zachovávat jednotný odstup od komunikace a jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice dle okolí (v návaznosti na okolní zástavbu)
- v případě dostaveb a nové zástavby v prostoru obvodu návsi musí být novostavby umístěny na stavební čáru vymezenou historickou zástavbou po obvodě návsi, nikoliv ve středu parcely či v odsunuté poloze od historické stavební čáry
- hlavní obslužné komunikace v nově zastavovaných lokalitách budou mít alespoň jednostranné uliční stromořadí (z drobných kulovitých dřevin např.)
- zástavba bude důsledně realizována ve směru od zastavěného území ven do krajiny
- pro novou výstavbu, ale i dostavbu v prolukách doporučujeme zachovat tradiční typ venkovské chalupy na protáhlém obdélníkovém půdorysu
- povrchové úpravy jsou doporučeny z přírodních materiálů, hladké štukové nebo vápenné omítky, tvrdá pálená krytina; rovněž oplocení se doporučuje dřevěné nebo vyzdívané, případně kombinace podezdívek, sloupků a dřeva
- pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 1000 m<sup>2</sup> a u nového objektu min 800m<sup>2</sup>,

- nová zástavba musí respektovat stávající charakter okolních objektů a jejich architektonický výraz; objekty s plochou střechou jsou zakázány
- dále platí podmínky stanovené ve vyhl. 501/2006 (možnost umístění dalších staveb dle § 103 odst. 1 písm. a) bod 1, 4 a 5, písm. d) bod 5 SZ). Dále lze na pozemek umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost odp. parametry §104 odst. 2 písm. d) SZ, není-li možno zabezpečit požadovanou funkci v RD

### **3 - Nezastavitelné sady a zahrady v sídle**

hlavní:

sady a zahrady jako součást ploch pro bydlení

přípustné:

- zařízení sloužící k rekreaci a sportu obyvatel domu
- skleníky
- u sadů a zahrad pěstební činnost, dále umístování jedné drobné účelové stavby související s pěstební činností (do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, výška max 4,5m)
- u sadů a zahrad oplocování

nepřípustné:

- umístění stánků a reklamních zařízení
- umístování dočasných staveb
- oplocování s výjimkou zahrad a sadů
- zákaz průmyslové a skladovací činnosti

### **4 - Plochy smíšené obytné**

hlavní:

bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a omezeným chovem domácího zvířectva  
provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci hospodářských staveb

přípustné:

- chovatelství v rámci rodinných farem tak, aby individuálně stanovené PHO nezasahovalo fasádu sousedních obytných objektů
- maloobchod, stravování, služby, drobné a střední řemeslnické dílny a podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy
- na pozemek lze umístit při dodržení max intenzity zastavění pozemku dle prostorové regulace objekt pro výrobu a skladování (skladování pouze pro potřebu vlastní výroby) nebo zemědělskou stavbu (při dodržení individuálně stanoveného PHO)
- na pozemek lze umístit drobné účelové stavby
- stavby ubytovacích zařízení - penzionů – max kapacita 15 lůžek
- zahradnictví
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně v odstavných pružích veř. komunikací (pro podnikatelské účely však důsledně parkování na vlastních pozemcích – př. OA hostů penzionu)

nepřípustné:

- nadměrně rušící činnost průmyslová i zemědělská nad limit stanovený obecně platnými právními předpisy
- stavby náročné na dopravní obsluhu, parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích
- skladování materiálu mimo vlastní pozemek
- umístování dočasných staveb, které by narušily architektonický ráz okolní zástavby



**ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY****Závazné limity**

- maximální podlažnost 1 n.p. + obytné podkroví, přípouští se zvýšené přízemí na úroveň poloviny k.v. podlaží
- střechy sedlové se symetrickým sklonem (nejméně 35°, optimálně 40 - 50°) nebo valbové, krytina dělená, doporučena pálená keramická
- maximální intenzita zastavění pozemků:  
smíšená obytná zóna 35%
- garáže budou tvořit jeden optický stavební celek s obytným objektem (u RD), odchylka dle specifických podmínek pozemku je možná po odsouhlasení obcí
- dostavby objektů v prolukách musí zachovávat jednotný odstup od komunikace a jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice dle okolí (v návaznosti na okolní zástavbu)
- hlavní obslužné komunikace v nově zastavovaných lokalitách budou mít alespoň jednostranné uliční stromořadí (z drobných kulovitých dřevin např.)
- zástavba bude důsledně realizována ve směru od zastavěného území ven do krajiny
- nová zástavba musí respektovat stávající charakter okolních objektů a jejich architektonický výraz; objekty s plochou střechou jsou zakázány
- pro novou výstavbu, ale i dostavbu v prolukách, doporučujeme zachovat tradiční typ venkovské chalupy na protáhlém obdélníkovém půdorysu, případně i s řešením hospodářského zázemí formou izolovaného dvora
- povrchové úpravy jsou doporučeny z přírodních materiálů, hladké štukové nebo vápenné omítky, tvrdá pálená krytina; rovněž oplocení je doporučené dřevěné nebo vyzdívané, případně kombinace podezdívek, sloupků a dřeva
- pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 1000 m<sup>2</sup> a u nového objektu min 800m<sup>2</sup>
- nová zástavba musí respektovat stávající charakter okolních objektů a jejich architektonický výraz; objekty s plochou střechou jsou zakázány
- v návěsních prostorách nutno zachovat v případě umístění novostavby v proluce či na stavebním pozemku v dotyku návěsního prostoru umístění objektu novostavby na stavební čáru vymezenou zástavbou návěsního prostoru
- dále platí podmínky stanovené ve vyhl. 501/2006 (možnost umístění dalších staveb dle § 103 odst. 1 písm. a) bod 1, 4 a 5, písm. d) bod 5 SZ). Dále lze na pozemek umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost, není-li možno zabezpečit požadovanou funkci v RD

**5 – Plochy pro tělovýchovu a sport**

hlavní:

sport a aktivní rekreace

přípustné:

- odstavování vozidel (v souvislosti se sportovní činností) na vyhrazeném pozemku
- podnikatelská činnost, související přímo se sportovní náplní (stravování, posilovny, klubová činnost..), s vlastními účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro bydlení nad rámec stanovený obecně platnými právními předpisy)
- víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
- krátkodobé ubytování
- zeleň
- dětské hřiště

nepřípustné:

- trvalé bydlení
- výrobní činnost zemědělská a průmyslová, sklady
- podnikatelská činnost bez souvislosti se sportem
- stavby individuální rekreace
- umísťování dočasných staveb

## **ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY**

### **Závazné limity**

- max výška nových staveb činí 10 m
- nutno zpracovat individuálně záměr a posoudit ho - musí se přizpůsobit charakteru okolních staveb a měřítku
- přípustný je převažující podíl ploch zastavěných a hřišť nad plochami volnými

### **6 – Plochy ostatní občanské vybavenosti**

#### hlavní:

občanská vybavenost sloužící pro veřejně prospěšné a nezbytné činnosti zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků s komerčním i nekomerčním využíváním (obchod, hostinec, , víceúčelový sál, výrobní služby, správa, školská zařízení, zdravotní zařízení, pošta, kulturní zařízení )

#### přípustné:

- trvalé ubytování správce, majitele, disponibilní byt obce
- parkování na vyhrazených parkovištích
- veřejná nebo vyhrazená zeleň
- dětské hřiště

#### nepřípustné:

- výrobní činnost, nevhodně narušující provoz těchto zařízení a okolní zástavby zvýšenou hlučností, prašností, zápachem nad limit stanovený obecně platnými právními předpisy
- umístování dočasných staveb, umístování stánků

## **ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY**

### **Závazné limity**

- nutno zpracovat individuálně záměr a posoudit ho - musí se zachovat stávající charakter okolních staveb a měřítko

### **7 – Plochy agroturistiky**

#### hlavní:

zemědělská výroba související s agroturistikou – např. chov hospodářských zvířat s kapacitou v souladu s možnostmi ochranného pásma (nutno individuálně stanovit), krátkodobé ubytování, trvalé bydlení majitele, zaměstnanců, zemědělská výroba související se zemědělskou prvovýrobou, pěstební činnost zásobních zahrad, školek na volných plochách či ve sklenících

#### přípustné:

- zpracovatelská a administrativní činnost
- garáže a parkovací plochy
- bydlení majitele nebo správce, popř. zaměstnanců
- prodej produktů farmy
- izolační zeleň
- zahradnictví
- chov hospodářských zvířat po posouzení PHO, přičemž individuálně stanovené PHO nesmí zasahovat fasádu sousedních obytných či rekreačních objektů
- sklady
- umístování vodních ploch
- plochy pro sport

nepřípustné:

- provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou smíšenou či obytnou zónu, znečišťování ŽP nad rámec stanovený obecně platnými právními a zvláštními předpisy
- umístování dočasných staveb

**ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY****Závazné limity**

- situování nových objektů bude stanoveno dle konkrétního záměru, který musí být vždy zpracován, avšak bude dodrženo:
- max zastavění pozemku 40%
- podíl zeleně bude tvořit alespoň 20 %
- po obvodě bude izolační zezeň, oplocení tradiční, ne vlnitý plech či panel
- nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
- max výška 10m
- max zastavěná plocha jednoho objektu 50x100m (záměr nutno posuzovat individuálně tak, aby nebyl narušen charakter okolní zástavby)

**8 – Plochy zemědělského areálu**hlavní:

výrobní a obslužná funkce, zemědělská výroba, placené služby, komerční činnost, zařízení výrobních provozů přiměřeného rozsahu ve vztahu ke kapacitě pozemku, která však hlukem, pachem, prašností a pod. neovlivní přilehlou obytnou zónu, neznečistí ovzduší a povrchové či podzemní vody

přípustné:

- sklady
- zpracovatelská a administrativní činnost
- garáže a parkovací plochy
- bydlení majitele nebo správce
- izolační zezeň
- zahradnictví
- chov hospodářských zvířat pouze po posouzení PHO, přičemž individuálně stanovené PHO nesmí zasahovat fasádu sousedních obytných či rekreačních objektů

nepřípustné:

- bydlení kromě bytu správce a bytu vlastníka
- provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou smíšenou či obytnou zónu, znečišťování ŽP nad rámec stanovený obecně platnými právními a zvláštními předpisy
- umístování dočasných staveb

**ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY****Závazné limity**

- situování nových objektů bude stanoveno dle konkrétního záměru, který musí být vždy zpracován, avšak bude dodrženo:
- max zastavění pozemku 40%
- podíl zeleně bude tvořit alespoň 20 %
- po obvodě bude izolační zezeň, oplocení tradiční, ne vlnitý plech či panel
- nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
- max výška 10m
- max zastavěná plocha jednoho objektu 50x100m (záměr nutno posuzovat individuálně tak, aby nebyl narušen charakter okolní zástavby)

## **9 – Plochy veřejných prostranství**

### hlavní:

slouží k obecnému užívání, jsou veřejně přístupné bez omezení (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, parky, zeleň veřejná a vyhrazená sloužící pro krátkodobou rekreaci a společenský styk a tvořící estetický doplněk staveb a urbanizovaného prostoru. Je tvořena intenzivně udržovanou zelení, jsou zde vedeny pěší cesty.

### přípustné:

- konání společenských akcí
- umístování dětských hřišť a drobné sportovní vybavenosti
- umístování prvků drobné architektury
- krátkodobé parkování na k tomu účelu vyhrazených plochách
- umístování přenosných stánků a prodejních zařízení při konání trhů (krátkodobé)

### nepřípustné:

- umístování trvalých i dočasných staveb
- oplocování s výjimkou vyhrazené zeleně u obč. vybavenosti (pokud je pozemek součástí veř. prostranství)
- u zeleně veřejné a vyhrazené zákaz vjezdu motorových vozidel kromě prostředků určených k zásobování a obsluze staveb zde lokalizovaných

## **ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY**

### **Nejsou stanoveny – nutné individuální posouzení**

#### **Obecně pro zeleň (veřejná, vyhrazená)**

- výsadby z vhodného sortimentu, tradičně užívaného v místě s ohledem na klimatické podmínky, nadmořskou výšku, odpovídající domácím rostlinným společenstvím - tedy omezit jehličnany s výjimkou borovic, omezit exoty
- výsadby veř. zeleně nutno koordinovat i z hlediska záměrů trasování inž. sítí
- ohrazení pozemku nebo části (např. děts. hřiště) pouze výjimečně

## **10 – Plochy dopravní infrastruktury**

### hlavní:

stavby pozemních komunikací, drah a s nimi související zařízení, vč. ploch pro dopravu v klidu

### přípustné:

- izolační zeleň

### nepřípustné:

- umístování dočasných staveb

## **ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY**

### **Závazné limity**

#### **Nově navrhované komunikace v obytných a smíšených skupinách**

Obslužné komunikace v nové zástavbě budou mít parametry v návaznosti na délku a velikost navržené skupiny, a to:

- MO 6,5/40, do délky 80m tato komunikace nemusí mít obratiště, alespoň jednostranný chodník, alespoň jednostranná alej z drobných kulovitých dřevin – nejčastější typ komunikace

- MD 5,5/30 – sjezdový chodník bez vyvýšených obrubníků, oba směry a pěší provoz, pro malé obytné skupiny bez návaznosti na další zástavbu
- Výjimečně MO 4,4/30 jednosměrná, k této komunikaci však musí dát souhlasné stanovisko Policie (bude se jednat o případné krátké úseky dopravně nezatížené)
- Naopak u komunikací, kde předpokládáme i pohyb BUSu, bude užitá kategorie MO 7/50

Je nutno zajistit otočení i NA (nákladních automobilů) na slepých komunikacích. Je nutno dodržet všechny související ČSN.

### **11 – Plochy technické infrastruktury**

#### hlavní:

umísťování zařízení technické vybavenosti  
rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v zastavěném území obce umísťovat zpravidla pod zem

#### přípustné:

- izolační zeleň

#### nepřípustné:

- umísťování dočasných staveb

### **ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY**

#### **Závazné limity**

- charakter stavby by měl být přizpůsoben okolní venkovské zástavbě i když se bude jednat o např. ČOV

### **12 – Plochy smíšené nezastavěného území**

#### hlavní:

zeleň krajinná s různým stupněm ochrany, lesy, louky, travní porosty, pastviny a sady, zeleň doprovodná a rozptýlená  
u ploch ZPF intenzivní obhospodařování ZPF, ochrana nejkvalitnějších zemědělských půd  
hospodaření na menších půdních celcích – záhumenky

#### přípustné:

- revitalizace říčních toků a zakládání rybníků
- zakládání, údržba a obnova doprovodné zeleně cest, vodotečí, hranic pozemků
- provádění protipovodňových opatření
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace přístupových komunikací a cest
- realizace tras navržené technické vybavenosti
- oplocování pozemků, avšak pouze se souhlasem orgánu OP. Pouze v případě, že se jedná o stavby dočasné s konkrétní dobou trvání, bez podezdívky, bez pevných základů (např. lesnická oplocenka, jednoduché dřevěné ohrady). Oplocení je možné řešit též z tuzemských dřevin jako živé ploty

#### nepřípustné:

- rušivé činnosti jako je odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod.
- zahrádkářská činnost s vlastními účelovými stavbami
- zákaz vjezdu motorových vozidel, kromě prostředků určených k obhospodařování a obsluhy staveb již zde lokalizovaných
- zákaz znečišťování prostředí škodlivými látkami v souvislosti s hospodářskou činností
- zákaz odstavování zemědělských strojů a NA

### **13 – Plochy přírodní**

#### hlavní:

území se zásadním významem pro stabilitu krajiny, plochy ÚSES, VKP, zajištění nerušeného vývoje přírodních společenstev, stabilizační působení na okolní krajinu  
nezbytné je dodržení podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody

#### přípustné:

- ekologicky šetrné obhospodařování pozemků navržených jako součást ÚSES nebo interakčních prvků nebo VKP - pouze extenzivní

#### nepřípustné:

- v biocentrech zákaz umístování všech staveb kromě staveb sloužících k revitalizaci území; u liniových staveb průchod liniové stavby biocentrem pouze nejkratší vzdálenosti mezi dvěma body protilehlých hranic biocentra v určeném místě průchodu liniové stavby biocentrem
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- v biokoridorech umístování liniových staveb pouze za předpokladu dodržení předepsaného režimu ÚSES, průchod liniové stavby biokoridorem pouze nejkratší vzdálenosti mezi dvěma body protilehlých hranic biokoridoru v určeném místě průchodu liniové stavby biokoridorem
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- oplocování pozemků

V celém správním území s výjimkou území zastavěného a území určeného k zástavbě je možné se souhlasem orgánů ochrany přírody (vč. orgánů ochrany ZPF, a PUPFL) **zalesňování, zakládání vodních ploch, zatravnění.**

#### **Aktualizace Změnou č. 1:**

Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím jsou stanoveny ve schváleném ÚP ( Opatření obecné povahy č. 1/2007) a plně se jimi řídí, pokud níže není stanoveno jinak. Nejsou stanoveny omezující podmínky zastavitelnosti oproti ÚP – jedná se pouze o změnu dopravní obsluhy.

#### **g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**Veřejně prospěšné stavby** jsou stavby pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prosp. opatření podle tohoto zákona, lze omezit a odejmout pouze pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní a techn. infrastruktury, vč. plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání.

Stavby ve veřejném zájmu jsou vymezeny ve výkrese č. I.4 a popsány v textové části následně. Zde byly navrženy následující veřejně prospěšné stavby :

#### **Pšovky – seznam veř. prosp. Staveb (ve znění Změny č. 1):**

- komunikace u obytné skupiny 1 – 1517/6, 1517/12, 9/6
- rozšíření komunikací u obytné skupiny 3 – 81/18, 81/19, 81/20, 81/21, 81/22, 81/4, 1543, 97/2, 97/1, 114, 81/10, 99, 81/23, 81/11, 81/12, 81/13, 81/26, 81/1, 81/4, 71, 1542
- komunikace u obytné skupiny 8 – 130/1106, 130/5
- ČS jihovýchodně – 869/1
- ČS u obytné skupiny 3 – 81/4
- ČS jihozápadně – 1234/1
- komunikace u obytné skupiny 4 – 632/6, 665/1, 155/1, 667

- TS – 665/1, 870/1
- W1 – obslužná místní komunikace pro dopr. obsluhu lok. č. 5 – poz. č. p. 843/1, 843/5. Pro ostatní stavby a zařízení technické infrastruktury (např. kabely, vodovodní přípojka...) platí, že budou vedeny po veřejných pozemcích, ochranné pásmo znamená břemeno na pozemku.
- komunikace u obytné skupiny 6 – 873/10, 873/8, 873/6, 873/1, 874, 876
- ČOV – 873/1

Dále sem náleží liniové vedení splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, vodovodu – nové rozvody, místní síť TELECOM vč. ÚR. Ochranná pásma znamenají břemeno na pozemku. Asanace nejsou uvažovány.

**Veřejně prospěšná opatření** jsou opatření nestavební povahy, sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji a nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Veřejně prospěšná opatření jsou zde vymezena pouze pro založení prvků územního systému ekologické stability (prvky nefunkční a částečně funkční), jsou na výkrese č. I.5.

#### **Pšovlky – seznam veř. prosp. opatření pro založení prvků ÚSES:**

- lokalita Bérova jáma – 15/27
- lokalita Švihovská hranice – 1600, 213, 206, 207, 200, 189, 190, 191, 197/3
- lokalita k Řeřichám po trati ČD – 1199
- lokalita Ptačí vrch – 1214/1, 1207/2, 1213/2

#### **Aktualizace Změnou č. 2:**

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se nemění.

#### **h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Na všechny vymezené veř. prospěšné stavby a veř. prosp. optření dle bodu g) se vztahuje předkupní právo ve prospěch obce Pšovlky. Další pozemky (např. veř. prostranství), na které by se vztahovalo předkupní právo dle §101 SZ, vymezeny nejsou.

#### **Aktualizace Změnou č. 1 a 2:**

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, se nemění.

#### **i) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část obsahuje celkem 23 stránek, grafická část obsahuje celkem 6 výkresů (celkem 22 formátů A4).