

ÚZEMNÍ PLÁN

DUBLOVICE

SROVNÁVACÍ TEXT PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD SEDLČANY
ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

LISTOPAD 2020 ČERVENEC 2021

AUTORISACE

Pořizovatel: Městský úřad Sedlčany
Odbor výstavby a územního plánování

Zpracovatel: IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

Urbanistická část a koordinace: Ing. arch. Ivan Plicka

Koncepce uspořádání krajiny: Ing. Jan Dřevíkovský

Dopravní infrastruktura: Ing. Václav Pivoňka

Technická infrastruktura ONEGAST spol. s r.o.
Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš

Vyhodnocení záboru půdního fondu: Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH

A	Vymezení zastavěného území	7
B	Základní koncepce rozvoje území obce <i>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	7
C	Urbanistická koncepce <i>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	7
D	Koncepce veřejné infrastruktury <i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování</i>	11
E	Koncepce uspořádání krajiny <i>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin</i>	14
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití <i>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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</i>	17
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 vyvlastnit dle § 170 SZ	24
H	Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo dle § 101 SZ	25
I	Stanovení kompenzačních opatření <i>Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona</i>	26
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv <i>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</i>	26
K	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	26
L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie <i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</i>	26
M	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu <i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9 vyhlášky č.458/2012Sb., v platném znění, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání)</i>	26
N	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	26
O	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	27
P	Údaje o územním plánu <i>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</i>	27

GRAFICKÁ ČÁST – NÁVRH

- 1** Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2** Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3** Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu Dublovice – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 31. 10. 2020).

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Dublovice, které se skládá z katastrálního území Břekova Lhota, katastrálního území Dublovice, katastrálního území Chramosty, katastrálního území Lichovy a katastrálního území Zvírotice. Celkový rozsah řešeného území je 2.511 ha.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury jednotlivých sídel i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby jednotlivých sídel novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení (stávající samoty budou rozvíjeny pouze v rozsahu zastavěného území ve stavu ke dni 30. 9. 2017).

Územní plán považuje stávající plochy občanské vybavenosti za plošně stabilizované a vyhovující.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území.

V řešeném území nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, v plochách občanského vybavení a v plochách výroby a skladování.

Jednotlivá sídla budou rozvíjena jako samostatná, s respektem ke kvalitám přírodního prostředí, jež je obklopuje; při rozvoji sídel bude respektován charakteristický krajinný ráz řešeného území.

Celé řešené území je nutno považovat za území s archeologickými nálezy ve smyslu platné legislativy. Celé řešené území leží v regionu lidové architektury.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní plán navrhuje přiměřený rozvoj zástavby správního území obce Dublovice, jímž dojde zejména k doplnění proluk a zpevnění celkové struktury zástavby, v přímé vazbě na stávající zastavěné území jednotlivých sídel. Nová zástavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Rozvoj zástavby obce bude respektovat charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu obce v ní a stávající obraz sídla v krajině; nová zástavba musí být uspokojivě zapojena do struktury obce.

BŘEKOVA LHOTA

Územní plán navrhuje doplnění zastavěného území třemi menšími plochami zastavitelnými / rozvojovými lokalitami pro výstavbu rodinných domů, resp. rekreačních chat, v logické vazbě na zastavěné území a místní komunikace.

DUBLOVICE

Územní plán navrhuje doplnění a rozvoj zastavěného území plochami zastavitelnými / rozvojovými lokalitami pro výstavbu rodinných domů, které doplňují stávající proluky, nebo logicky rozvíjejí zastavěné území – zejména směrem západním; děje se tak ve vazbě na místní komunikace. Při průjezdné komunikaci I/18 jsou vymezeny menší zastavitelné plochy / rozvojové lokality pro výrobu nerušící, obchod a služby.

CHRAMOSTY

Územní plán navrhuje doplnění zastavěného území třemi menšími plochami zastavitelnými / rozvojovými lokalitami pro výstavbu rodinných domů, v logické vazbě na zastavěné území (doplnění proluk – dvě lokality) a místní komunikace.

Severně od obce, ve vazbě na stávající plochy chatové zástavby, je vymezen limitovaný rozvoj individuální rekreace.

Východně od obce, při místní komunikaci je navržena zastavitelná plocha / rozvojová lokalita pro výrobu nerušící, obchod, služby.

LÍCHOVY

Územní plán navrhuje doplnění zastavěného území dvěma menšími plochami zastavitelnými / rozvojovými lokalitami pro výstavbu rodinných domů, v logické vazbě na zastavěné území (doplnění proluk) a místní komunikace.

ZVÍROTICE

Územní plán navrhuje logické doplnění zastavěného území několika menšími plochami zastavitelnými / rozvojovými lokalitami pro výstavbu rodinných domů; větší zastavitelná plocha / rozvojová lokalita je vymezena při západním okraji zástavby – jedná se o potvrzení již rozvíjejícího se záměru.

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. Důsledně bude toto území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy. Výstavba fotovoltaických elektráren a větrných elektráren je v tomto území nepřípustná. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Veškeré tyto stavby není možno umisťovat v plochách přírodních; v plochách zemědělských a v plochách lesních lze umisťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, hygienických zařízení, ekologických a informačních center se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

V nezastavěném území nelze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů.

Pro následující plochu (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci: BV3 (s výjimkou pozemků p. č. 221/63, 221/64, 221/65, 379/11, 379/12, 379/13, 1570/2 (část), k. ú. Dublovice.

Dohoda o parcelaci vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci - všechna nově navrhovaná veřejná prostranství v lokalitě, přičemž bude zajištěn přístup - dopravní obsluha všech pozemků v lokalitě (stávajících i nově navržených); dohoda o parcelaci stanoví nové dělení pozemků v lokalitě.

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn – plochy zastavitelné; územní plán nevymezuje územní rezervy.

PLOCHY ZASTAVITELNÉ:

	způsob využití	poznámka
BV 1	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 2	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 3	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	nutno uzavřít dohodu o parcelaci
BV 4	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 5	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 6	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 7	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 8	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 9	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 10	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 11	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 12	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 13	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 14	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 15	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 16	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 17	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 18	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 19	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 20		<i>vypuštěna</i>
BV 21		<i>vypuštěna</i>
BV 22	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 23	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 24		<i>vypuštěna</i>
BV 25		<i>vypuštěna</i>
BV 26	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 27	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 28	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 29	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 30	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 31	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 32		<i>vypuštěna</i>
BV 33	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 34	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 35	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 36		<i>vypuštěna</i>
BR1	plochy smíšené obytné – bydlení rekreační	
BR1	plochy smíšené obytné – bydlení rekreační	
BR1	plochy smíšené obytné – bydlení rekreační	
SR1	plochy občanského vybavení – sport a rekreace	
VN1	plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby	
VN2	plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby	

	způsob využití	poznámka
VN3	plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby	
VN4	plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby	
DI1	plochy dopravní infrastruktury	
DI2	plochy dopravní infrastruktury	

Dopravní infrastruktura: Územní plán považuje za stabilizovanou trasu silnice I/18, která v širších územních souvislostech vytváří významné propojení ve směru východ-západ vedené od silnice I/3 přes křížení s dálniční trasou D4 do Příbrami a dále až k silnici I/19. Za dlouhodobě stabilizované jsou rovněž považovány trasy silnice III/0184, III/0185 a III/0186, které zajišťují komunikační vazby místních částí k páteřní trase silnice I/18. Komunikační dostupnost rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.

Technická infrastruktura: V územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny nové uliční sítě podle urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát zejména na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ

Řešené území se vyznačuje mírně nadprůměrným zastoupením lesů a vyváženou krajinou, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami. Díky vyššímu zastoupení lesů i nelesní krajinné zeleně a vodních ploch jedná se o krajinu s vysokou hodnotou krajinného rázu.

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.

ZELEŇ V SÍDLE - NÁVRH OPATŘENÍ

Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin.

Zeleň v sídle - návrh opatření:

- Při výsadbách v zastavěném území preferovat původní přirozené druhy rostlin, alternativně doplněné o nepůvodní (okrasné) druhy.
- U výsadeb zeleně pronikající do volné krajiny dbát místních stanovištních podmínek.
- Rozvojové plochy (především plochu VN1) ohraničit liniovou zelení, nejlépe o šíři alespoň 10m.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Silniční automobilová doprava je nosným dopravním oborem, který zajišťuje rozhodující objemy přepravních vztahů správního území obce.

Územní plán považuje za stabilizovanou trasu silnice I/18, která v širších územních souvislostech vytváří významné propojení ve směru východ-západ vedené od silnice I/3 přes křížení s dálniční trasou D4 do Příbrami a dále až k silnici I/19. Za dlouhodobě stabilizované jsou rovněž považovány trasy silnice III/0184, III/0185 a III/0186, které zajišťují komunikační vazby místních částí k páteřní trase silnice I/18.

Ve smyslu schváleného zadání jsou všechny výše uvedené silniční trasy považovány za dlouhodobě stabilizované a v rámci běžné silniční údržby bude trasa silnice I/18 postupně upravována pro vedení návrhové kategorie S9,5/80, trasy výše uvedených silnic III. třídy pak pro vedení návrhové kategorie S7,5/60, případně S6,5/50.

NAVAZUJÍCÍ SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Průjezdni úsek silnice I/18 a navazující silnice III. třídy představují páteřní komunikační trasy správního území obce, na které jsou připojeny další místní a účelové komunikace zajišťující propojení jednotlivých místních částí, dále až dopravní obsluhu každého jednotlivého objektu a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků správního území. Územní plán považuje za stabilizovaný stávající systém místních a účelových komunikací procházejících správním území obce.

Územní plán v souladu se zadáním zakládá nové rozvojové počiny v řešeném správním území obce. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační skelet obce anebo návrhem nových místních komunikací. Připojení těchto lokalit bude splňovat požadavky ustanovení §10, zákona č. 13/97, o pozemních komunikacích.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení §22 vyhlášky MMR ČR č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, typu MO2 10/6/30 s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro infrastrukturu železniční dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení železniční dopravy.

LETECKÁ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

VODNÍ DOPRAVA

Úsek toku Vltavy ve správním území obce, ve smyslu zákona č.114/95Sb., o vnitrozemské plavbě, je součástí dopravně významné využívané vodní cesty. Územní plán nezakládá žádné územní nároky vyvolané potřebami vodní dopravy.

DOPRAVA V KLIDU

Pro krytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů bydlení, vybavenosti a případné další funkce, je třeba postupovat důsledně podle skutečně navrhovaných kapacit objektů v souladu s vyhláškou MMR ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a postupy stanovenými v příslušných částech ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

Územní plán považuje stávající systém turisticky značených pěších a cyklo tras procházejících správním územím obce za stabilizovaný.

DOPRAVNÍ VYBAVENOST

Územní plán považuje stávající systém obsluhy správního území obce prostředky hromadné dopravy za stabilizovaný.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve Výkresu technické infrastruktury.

VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury se dělí podle druhu na nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území, nové investice doplňující technickou vybavenost stávající zástavby a dále na rekonstrukce stávajících sítí a zařízení, nezbytných pro udržení a zlepšení provozních podmínek sítí. Podle tohoto členění jsou součástí návrhu následující stavby:

a) nové investice rozvojové :

Inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. vodovody, kanalizace splašková, podle zákresu v grafických přílohách a případně v navazujících regulačních plánech větších rozvojových ploch, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení.

b) nové investice ve stávající zástavbě :

Kanalizace a vodovody v zastavěném území obce jako podmiňující sítě plánovaného rozvoje.

c) rekonstrukce :

Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území velkých rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace (regulačních plánů, územních studií) po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věcná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje byl vypracován v r. 2004. Textová část odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství je v porovnání s PRVK územním plánem aktualizována a doplněna.

VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodní toky ani vodní nádrže nebudou navrženým rozvojem obce nijak dotčeny. Všechny rozvojové plochy pro individuální bydlení jsou situovány mimo povodňové hladiny Q100. Z hlediska krizového řízení je třeba uvést, že do rozvojových lokalit BV30 a BV31, umístěných ve Zvíroticích v blízkosti vodní nádrže Slapy, zasahují hladiny zvláštní povodně.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V návrhu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD ve Zvíroticích budou nové řady napojeny na stávající rozvody v obci. V ostatních sídlech, kde veřejný vodovod není, budou rozvojové lokality odkázány na vyhledání a zřízení vlastních vodních zdrojů resp. na výstavbu studní.

ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách v sídlech Dublovice a Zvírotice budou odváděny novou splaškovou kanalizací do nejbližších stok splaškového kanalizačního systému obce a dále do ČOV. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch v sídlech, kde splašková kanalizace není, v zásadě platí, že do doby výstavby splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizovány buď akumulární žumpy k vyvážení do ČOV nebo taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 61/2003 Sb. ve znění nařízení vlády č. 229/2007 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů v toku. Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách bude respektováno ustanovení § 20 odst. 5)c) vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena žádná nová vedení a zařízení primární sítě VN. Stávající

trafostanice zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány. V rozvojových lokalitách bude zřízena nová kabelová síť NN. V některých oblastech současné zástavby bude stávající síť NN rekonstruována. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM A PLYNEM

Plyn zatím v obci zaveden není. Vzhledem k rozlehlosti obce a ke skladbě případných odběratelů (většinou obyvatelstvo) je obtížné prokázat ekonomickou efektivnost gazifikace. Návrh vytápění je proto orientován na kombinaci využití různých jiných druhů energií - výhledově budou topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie - elektrického akumulárního hybridního nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé samostatně stojící objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.).

SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY

Jednotná telefonní síť bude postupně rozšiřována. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Návrh územního plánu považuje stávající občanské vybavení za plošně stabilizované.

Lze předpokládat že v rámci ploch občanského vybavení, určených pro veřejné vybavení, dojde k případné restrukturalizaci dle aktuálních nároků, plošné vymezení pro tuto funkci je ale dostatečné.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území a klade důraz na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území.

V rámci regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality jsou stanoveny základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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) hojnost rozptýlené krajinné zeleně, lesních porostů a remízů.

Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytváření nevhodný zásah do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití, jež by znamenalo vytváření 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

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V území jsou v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje vymezeny prvky ÚSES. Při západním okraji území obce prochází a částečně do něj zasahuje nadregionální biokoridor K 60, resp. jeho osy, a to osa vodní (plní současně funkci nadregionálního biocentra) zahrnující Slapskou vodní nádrž a pravobřežní osa mezofilní hájová ležící v pásu podél břehů vodní nádrže. V tomto jsou vložena lokální biocentra a jedno biocentrum regionálního významu 870 (Tancibudka). Souběžně podél osy K 60 prochází západní částí řešeného území ochranná zóna, ve vzdálenosti 2000 m.

Okrajovou jihozápadní a východní částí řešeného území procházejí regionální biokoridory: RK 287 (843 – K 60) v trase toku Brziny, RK 290 (RK 287 – 836) v lesních porostech při jižním okraji řešeného území a RK 291 (389 – 837) při východním okraji řešeného území podél toku Musík.

Při jihovýchodním okraji zasahuje do území obce Dubovice regionální biocentrum RBC 837 (Vrbsko).

V rámci ÚP obce Dubovice byl v zájmovém území vymezen lokální ÚSES. V území je vymezeno celkem dvacet pět lokálních biocenter, některá jen částečně (na řešeném území). 15 lokálních biocenter (DU 01 – DU 15) slouží jako vložena biocentra pro doplnění nadregionálního biokoridoru (K60/DU 01 až K60/DU 04) a regionálních biokoridorů (RK287/DU 05 až RK287/DU 08, RK290/DU 09 až RK290/DU 11 a RK291/DU 12 až RK291/DU 15).

Biocentra jsou propojena spolu a s prvky ÚSES na sousedních katastrálních územích biokoridory. Trasy biokoridorů byly vymezeny se snahou využít, pokud to je možné stávající ekologicky stabilnější prvky v území.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP, platným územním plánem obce. Vymezení prvků ÚSES na řešeném území navazuje na vymezení ÚSES na územích sousedních.

Cílovým stavem prvků ÚSES, jsou přirozená společenstva což v daném území znamená převážně lesní porosty. Popsané přirozené společenstvo na větší části území je Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*) a na plochách při vodních tocích Vltavy a jejich přítocích Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*).

Pro funkční využití ploch biocenter a ploch biokoridorů je stanoveno:

hlavní využití – podpora ekologické stability krajiny a podpora uchování biologické rozmanitosti (realizace opatření vedoucí ke zvýšení funkčnosti ÚSES, např. revitalizace, renaturace, výsadby

autochtonních druhů, alternativní způsoby sanace území zasažených těžbou využívající samovolnou či řízenou sukcesí apod.);

přípustné využití – hospodářské využití (zemědělské nebo lesnické), pokud současně vede ke zlepšení podmínek pro hlavní využití, nebo je s ním slučitelné; v případě lesnického hospodaření je přípustné využití napomáhající přiblížení k přirozené druhové skladbě lesa (podpora přirozené či přírodě blízké skladby porostů spojená s přirozenou obnovou porostů, přírodě bližší způsoby hospodaření v lesích), v případě zemědělského hospodaření pak změna kultury směrem ke zvýšení ekologické stability (např. zatravnění);

podmíněně přípustné využití – opatření k hospodaření (zemědělskému či lesnickému) na daných plochách, která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, ke dlouhodobému zhoršení, omezení či zamezení průchodnosti či přerušení spojitosti ÚSES;

nepřípustné využití – v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, umístování neprůchodného oplocení či ohrazení; v biokoridorech umístování nových staveb s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury, u nichž je průchodnost biokoridoru zajištěna, umístování neprůchodného oplocení či ohrazení.

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 bariéry omezující prostupnost krajiny.

Současnou prostupnost zdejší krajiny je možné hodnotit jako vyhovující. V rámci dalšího rozvoje území je nepřipustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest. Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

Pro prostupnost krajiny je:

- přípustné:

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

- podmíněně:

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

- nepřipustné:

- 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;

- nepřipustné:

- další scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zornování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, 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. Tvorba vodních nádrží na plochách vodních a vodohospodářských významně zvýší retenci vody v území. 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.

KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Řešené území (jak je výše uvedeno) je krajinářsky cenným územím. Zdejší hodnotná krajina, má silné předpoklady pro rekreační a turistické využití území.

Zdejší krajina je vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky. Agroturistické aktivity mohou být vhodným rozvojovým využitím území, především menších sídel na území města.

DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Na území obce se nachází schválený dobývací prostor Líchovy ID 70131, který územní plán respektuje.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU

Řešené území Územního plánu Dublovice je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn. Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání.

Pro jednotlivé lokality (plochy zastavitelné) jsou uvedeny případné doplňující podmínky.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy.

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení výroby nerušící (např. truhlářská dílna apod.), obchodu a služeb (vše do kapacity 500 m² hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti 1.000 m² až 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti 2.001 m² až 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti 3.001 m² a větší); minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 10,0 metrů od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; min. velikost pozemku: 1.000 m²; v odůvodněných případech lze požadavek na minimální velikost pozemku pro umístění stavby hlavní v zastavěném území sídel na plochách stabilizovaných snížit na min. 600 m² (např. proluky apod.), přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 1.000 m² (nebo pod výměru stávající); minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita BV1 - doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude vycházet ze stávající parcelace (velikosti pozemků).

V lokalitě budou splněny limity hluku z pozemní dopravy (silnice I. třídy) pro venkovní chráněný prostor navržené obytné zástavby ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., v platném znění.

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku ze stávající plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby (v případě provozů s hlukovou zátěží) na navrženou obytnou zástavbu.

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z provozu trafostanice na navrženou obytnou zástavbu.

Lokalita BV2 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 2 rodinných domů.

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku ze stávající plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby (v případě provozů s hlukovou zátěží) a ze stávajících ploch výroby a skladování – zemědělské hospodaření (v případě provozů s hlukovou zátěží) na navrženou obytnou zástavbu.

Lokalita BV3 - doplňující podmínky:

Min. velikost veřejných prostranství v lokalitě bude 10% z plochy celé lokality.

Pro tuto lokalitu / zastavitelnou plochu je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci (s výjimkou pozemků p. č. 221/63, 221/64, 221/65, 379/11, 379/12, 379/13, 1570/2 (část), k. ú. Dubovice.

V lokalitě budou splněny limity hluku z pozemní dopravy (silnice I. třídy) pro venkovní chráněný prostor navržené obytné zástavby ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., v platném znění.

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z navrhovaných ploch výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby VN2, VN3 (v případě provozů s hlukovou zátěží) na navrženou obytnou zástavbu.

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku ze stávající plochy občanského vybavení – sport a rekreace (v případě stacionárních zdrojů hluku) na navrženou obytnou zástavbu.

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z provozu trafostanice na navrženou obytnou zástavbu.

Lokalita BV4 - doplňující podmínky:

V lokalitě budou splněny limity hluku z pozemní dopravy (silnice I. třídy) pro venkovní chráněný prostor navržené obytné zástavby ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., v platném znění.

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z navrhovaných ploch výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby VN2, VN3 (v případě provozů s hlukovou zátěží) na navrženou obytnou zástavbu.

Lokalita BV7 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

Lokalita BV8 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

Lokalita BV9 - doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude vycházet ze stávající parcelace (velikosti pozemků).

V pásmu hygienické ochrany čistírnou odpadních vod není možné umisťovat stavby pro bydlení.

Lokalita BV10 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

Lokalita BV11 - doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude vycházet ze stávající parcelace (velikosti pozemků).

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z provozu trafostanice na navrženou obytnou zástavbu.

Lokalita BV12 - doplňující podmínky:

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z provozu trafostanice na navrženou obytnou zástavbu.

Lokalita BV13 - doplňující podmínky:

V lokalitě budou splněny limity hluku z pozemní dopravy (silnice I. třídy) pro venkovní chráněný prostor navržené obytné zástavby ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., v platném znění.

Lokalita BV15 - doplňující podmínky:

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku ze stávající plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby (v případě provozů s hlukovou zátěží) na navrženou obytnou zástavbu.

Lokalita BV16 - doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude vycházet ze stávající parcelace (velikosti pozemků).

Lokalita BV18 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

Lokalita BV19 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

Lokalita BV22 - doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude vycházet ze stávající parcelace (velikosti pozemků).

V lokalitě budou splněny limity hluku z pozemní dopravy (silnice I. třídy) pro venkovní chráněný prostor navržené obytné zástavby ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., v platném znění.

Lokalita BV23 - doplňující podmínky:

V lokalitě budou splněny limity hluku z pozemní dopravy (silnice I. třídy) pro venkovní chráněný prostor navržené obytné zástavby ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., v platném znění.

Lokalita BV26 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

Lokalita BV27 - doplňující podmínky:

Min. velikost pozemku: 1.500 m².

Lokalita BV28 - doplňující podmínky:

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku ze stávajících ploch výroby a skladování – zemědělské hospodaření (v případě provozů s hlukovou zátěží) na navrženou obytnou zástavbu.

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z provozu trafostanice na navrženou obytnou zástavbu.

Lokalita BV29 - doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude vycházet ze stávající parcelace (velikosti pozemků).

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku ze stávajících ploch výroby a skladování – zemědělské hospodaření (v případě provozů s hlukovou zátěží) na navrženou obytnou zástavbu.

Lokalita BV30 - doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude vycházet ze stávající parcelace (velikosti pozemků).

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z provozu trafostanice na navrženou obytnou zástavbu.

Lokalita BV31 - doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude vycházet ze stávající parcelace (velikosti pozemků).

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z provozu trafostanice na navrženou obytnou zástavbu.

Lokalita BV33 - doplňující podmínky:

V lokalitě budou splněny limity hluku z pozemní dopravy (silnice I. třídy) pro venkovní chráněný prostor navržené obytné zástavby ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., v platném znění.

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku ze stávajících ploch výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby (v případě provozů s hlukovou zátěží) na navrženou obytnou zástavbu.

Lokalita BV35 - doplňující podmínky:

V pásmu hygienické ochrany čistírnou odpadních vod není možné umisťovat stavby pro bydlení.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ REKREAČNÍ (BR)

Hlavní funkční využití: rekreační zařízení pro individuální, rodinnou rekreaci.

Přípustné funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy; stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: drobná sportovní zařízení. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti 1.000 m² až 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti 2.001 m² až 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti 3.001 m² a větší); minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 10,0 metrů od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; min. velikost pozemku: 1.000 m²; v odůvodněných případech lze požadavek na minimální velikost pozemku pro umístění stavby hlavní pro účely rekreace (chata) na plochách stabilizovaných v území sloužícím rekreaci snížit na min. 300 m²; minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita BR2 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu / 1 rekreační chaty.

Lokalita BR3 - doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude vycházet ze stávající parcelace (velikosti pozemků).

V lokalitě bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z provozu trafostanice na navrženou obytnou zástavbu, případně venkovní chráněný prostor navržené rekreace.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ (VV)

Hlavní funkční využití: zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 150 m² hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 40%; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 10,0 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE (SR)

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení, sportovní plochy.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita SR1 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro stavby a zařízení pro ubytování s možností služebního bytu správce; stavby doplňkové ke stavbě hlavní.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ HOSPODAŘENÍ (ZH)

Jedná se o plochy polyfunkční, vyhrazené téměř výhradně pro zařízení zemědělské výroby (zemědělského hospodaření), které pro svůj charakter, plošné nároky, případně pro rušivý vliv na svoje bezprostřední okolí není možno umístit do území obytného. Je nutno zajistit dostatečnou eliminaci rušivých dopadů těchto území na území ostatní (především území obytná, území veřejného vybavení a území rekreačního bydlení).

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření, plochy a zařízení pro skladování plodin, hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, manipulační plochy, stavby a zařízení pro provoz a údržbu, veterinární zařízení.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 25%; minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA NERUŠÍCÍ, OBCHOD, SLUŽBY (VN)

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; nerušící výrobou, obchodem a službami se rozumí taková výroba, obchod a služby, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot.

Podmíněně přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 2.000 m² hrubé podlažní plochy jedné provozní jednotky). *Podmínkou je, že nesmí nijak narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%; max. výška nadzemních objektů: 12 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; minimální zastoupení zeleně v lokalitě: 40%; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita VN1 - doplňující podmínky:

Veškerá činnost v ploše VN1, která bude probíhat v netěženém dobývacím prostoru č. 70131 Lichovy, musí být v souladu s povolenou hornickou činností v tomto dobývacím prostoru.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu, plochy a stavby dopravních zařízení a vybavení pro automobilovou osobní a nákladní dopravu, pro autobusovou hromadnou dopravu osob, pro dopravu v klidu, čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 200 m² hrubé podlažní plochy).

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 90%; minimální zastoupení zeleně na pozemku: 5%.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 100%; max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu (výjimku lze připustit v případě technologických zařízení, které nelze realizovat jinak); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Případné nové trafostanice budou provedeny pouze jako stožárové, nebo podzemní.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PVP)

Hlavní funkční využití: nezastavitelné plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu; součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

Přípustné funkční využití: městský mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (PV)

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky.

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy; technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Zejména nelze v plochách vodních a vodohospodářských umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepšují podmínku jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra. – V tomto případě lze umisťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF).

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Zejména nelze v plochách vodních a vodohospodářských zemědělských umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepšují podmínku jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra. - V tomto případě lze umisťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY LESNÍ

PLOCHY LESNÍ (PL)

Hlavní funkční využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Zejména nelze v plochách lesních umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepšují podmínku jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra. - V tomto případě lze umísťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umísťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

PLOCHY PŘÍRODNÍ (PP)

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné funkční využití: ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Zejména nelze v plochách přírodních umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Prostorové uspořádání: -.

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 VYVLASTNIT DLE § 170 SZ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Veřejně prospěšné stavby jsou znázorněny v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit podle § 170 stavebního zákona:

VPS TI 1	dostavba kanalizace Dublovice
VPS TI 2	dostavba kanalizace Zvírotice
VPS TI 3	dostavba vodovodu Zvírotice

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Veřejně prospěšná opatření jsou znázorněna v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit podle § 170 stavebního zákona:

VPO 1 – K 60	nadregionální biokoridor
VPO 2 – RK 287	regionální biokoridor
VPO 3 – RK 290	regionální biokoridor
VPO 4 – RK 291	regionální biokoridor
VPO 5 – 870	regionální biocentrum
VPO 6 – 837	regionální biocentrum
VPO 7 – K 60	nadregionální biokoridor
VPO 8 – RK 287	regionální biokoridor
VPO 9 – RK 291	regionální biokoridor
VPO 10 – 870 – DU 25	lokální biokoridor
VPO 11 – 870 – DU 16	lokální biokoridor
VPO 12 – DU 16 – DU 17	lokální biokoridor
VPO 13 – DU 22 – DU 23	lokální biokoridor
VPO 14 – DU 21 – DU 22	lokální biokoridor
VPO 15 – DU 19 – DU 20	lokální biokoridor
VPO 16 – DU 18 – DU 19	lokální biokoridor
VPO 17 – 837 – DU 18	lokální biokoridor
VPO 18 – DU 25	lokální biokoridor
VPO 19 – DU 18	lokální biokoridor

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE § 101 SZ

Územní plán nenavrhuje žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo dle § 101 stavebního zákona.

I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán vymezuje následující plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci:

BV3 (s výjimkou pozemků p. č. 221/63, 221/64, 221/65, 379/11, 379/12, 379/13, 1570/2 (část), k. ú. Dublovice.

L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán nestanovuje žádné pořadí změn v území (etapizaci).

O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán vymezuje následující stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt: zapsané nemovité památky:

41695 / 2-24261 – kostel Nejsvětější Trojice (k. ú. Dublovice)
37695 / 2-2917 – boží muka (k. ú. Dublovice)
23830 / 2-2428 – smírčí kříž (k. ú. Dublovice)
24077 / 2-4190 – venkovská usedlost č. p. 15 (k. ú. Dublovice)

P ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Návrh územního plánu Dublovice sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 27 stran a sestává z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Základní koncepce rozvoje území obce
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I** Stanovení kompenzačních opatření
Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- K** Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- L** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- M** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
- N** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- O** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- P** Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

- 1** Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2** Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3** Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000