

PŘELÍC

ÚZEMNÍ PLÁN

Objednatel
Obec Přelíc

Zhotovitel
Architektonický atelier Holub s.r.o.
Pod Beránkou 19, 160 00 Praha 6

Obsah
Textová část
Územní plán
Odůvodnění

Výkresová část
Výkres základního členění 1:5 000
Hlavní výkres 1:5 000
Infrastruktura 1:5 000
Veřejně prospěšné stavby 1:5 000
Koordinační výkres 1:5000
Širší vztahy 1:50 000
Zemědělský půdní fond 1:5 000

Datum
13.5.2014

1 - ÚZEMNÍ PLÁN

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Obec Přelíc se skládá z jednoho katastrálního území o ploše cca 379 ha. Leží severozápadně od Kladna, cca 10 km od Slaného. Leží v pahorkaté krajině, kde převládá zemědělská půda.

Obec nemá dosud žádný platný územní plán. Hranice zastavěného území byly stanoveny samostatným postupem ke dni 13.9.2009.

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY

A ROZVOJE JEHO HODNOT

Poloha

Obec leží v pahorkaté krajině na soutoku Šternberského a Drneckého potoka. Je zde rozhraní dvou typů krajiny. Severovýchodním směrem se rozprostírá převážně zemědělská půda, v současné době dosud obdělávaná ve velkých lánech. Z jihozápadního směru sem zasahuje okraj romantické zalesněné krajiny, která je dále součástí chráněného přírodního parku Džbán. V tomto přírodním sousedství je také sousední obec Smečno se svou historickou strukturou a dále pak nevyužívané lázně Šternberk.

Obec leží v zájmovém území měst Slaný a Kladno. Je také velmi dobře dopravně napojena na nadřazenou dopravní síť - dálnice na Prahu je v blízkém sousedství. Svým životem je obec orientována na sousední zemědělskou půdu a na blízká města. V obci je také několik zemědělských rodinných farem. Přesto však většina obyvatel za práci dojíždí do blízkých měst.

Vlastní struktura obce je velmi rozmanitá. Je to dáno terénní konfigurací - většina zástavby je na svazích, které jsou protkány poměrně strmými místními komunikacemi. Výraznou dominantu tvoří kostel s cennou dřevěnou zvonici na návrší na kraji vsi. Obec vznikala rostlým způsobem. Přesto, že je zde dominantní kostel s bývalou farou, nevznikl zde centrální prostor - náves. Tento nedostatek dnes není možno nahradit, protože obec nemá v centru žádné obecní pozemky. Vlastní zástavba obce je tvořena dnešní běžnou vesnickou zástavbou, která je ve své podstatě v souladu s charakterem obce. Výjimkou je několik naprosto nevhodných domů s rovnou střechou (např. objekt kulturního domu v centru).

Severně od obce je na nejvyšším terénním bodě umístěno rozsáhlé bývalé vojenské území. Jedná se o výraznou plochu, která již svým rozsahem zdaleka přesahuje možnosti využití vlastní obce. Využití této plochy zřejmě může výrazně ovlivnit život v samotné obci - jak nabídkou pracovních příležitostí, tak i ostatními možnými vlivy na životní prostředí v obci.

Rozvoj obce

Rozvoj obce je limitován několika faktory, mezi jiným chráněnou oblastí přírodního parku „Džbán“, bonitou ZPF a reliéfem krajiny. Rozvoj obce se předpokládá v několika směrech: Zahušťování stávající plochy obce – současná „rozeklaná“ zástavba obce má dnes řadu plošných rezerv. Jejich využitím tak vznikne několik příležitostí pro dostavby.

Rozšiřování obce – v tomto směru se nabízí hlavně prostor, související s bývalým vojenským prostorem. Tento areál je od obce odtržen. Jeho samostatná poloha zůstává zachována i při rozvoji obce. Další příležitostí je rozšíření jižním a východním směrem.

Při hledání rozvojových lokalit byly vzaty v úvahu požadavky jednotlivých občanů (vlastníků pozemků) a požadavky obce. Tyto nadměrné požadavky byly postupně redukovány při společném jednání na základě stanovisek dotčených orgánů. K další redukci ploch došlo po vyhodnocení námitek k řádnému veřejnému projednání. Výsledný stav však umožní zvýšení obyvatel v obci, což ovlivní současný život v obci a vyžádá si dobudování vybavenosti.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

Lokalita A1 – venkovská obytná zástavba

Kapacita cca 10 RD

Jedná se o mírně svažité území v horní části obce. Jde o nově založenou lokalitu, která navazuje na strukturu stávající zástavby. Pro lokalitu je nutné vypracovat územní studii s důrazem na dopravní řešení, které bude zahrnovat širší vazby, tj. i stávající přístupové komunikace v obci. Zároveň je třeba navrhnout řešení, které zachová přístup na zemědělsky využívané pozemky a přístup do případných budoucích rozvojových lokalit, které mohou na tuto lokalitu navázat. Je nutno respektovat dvě ochranná pásma, které lokalitu protínají.

Lokalita A2 – venkovská obytná zástavba

kapacita cca 12 RD

Jde o lokalitu, která dosud ležela na okraji obce, i když je lemována komunikacemi. Zapojení této lokality do struktury je proto logické. Pro lokalitu je nutné vypracovat územní studii s důrazem na dopravní řešení, které bude zahrnovat širší vazby, tj. i stávající přístupové komunikace v obci. Zároveň je třeba navrhnout řešení, které zachová přístup na zemědělsky využívané pozemky a přístup do případných budoucích rozvojových lokalit, které mohou na tuto lokalitu navázat.

Lokalita A3 – venkovská obytná zástavba

Kapacita cca 6 RD

Lokalita je umístěna proti osamocené skupině domků směrem na Kvíc a navazuje na současně zastavěné území obce. Je nutno respektovat nivu potoka – tím je dána i jižní hranice lokality. Tato navržená plocha doplňuje zástavbu obce do kompaktnější formy. Příjezd je možný ze stávající komunikace, infrastrukturu je možno zajistit v rámci budování obecní infrastruktury.

Lokalita A4 – venkovská obytná zástavba

Kapacita – cca 20 RD, 10 bytů, objekty služeb a dalších specifických činností

Jedná se o plochu bývalého vojenského prostoru. V lokalitě převládají volné nezastavěné plochy a několik podzemních objektů specifické funkce, které jsou propojeny provizorními vozovkami. Hlavní objekt je dvoupodlažní dům - bývalá ubytovna.

Území bude sloužit jako smíšená plocha umožňující bydlení v rodinných domech a bytech, s odpovídajícím podílem veřejných prostranství a s možností umístění dalších doprovodných funkcí jako je rekreace a agroturistika, veřejné vybavení, nerušící služby, nerušící drobná výroba atd. Rozmanitost zástavby by měla být dána různými typologickými druhy domů. Dopravně bude lokalita napojena na komunikaci stávajícím příjezdem, Nová infrastruktura bude založena v souladu s příslušnou dokumentací. Vzhledem k rozsahu zástavby je nutné v předstihu vypracovat územní studii.

Lokalita A5 – venkovská obytná zástavba

Kapacita cca 3 RD

Rozsah lokality je omezen bonitou zemědělské půdy, přírodními vlivy i ochranným pásmem prognózního ložiska nerostů. Domy mají přístup z upravené komunikace. Souběžně s komunikací bude vedena i potřebná infrastruktura.

Lokalita A6 – venkovská obytná zástavba

kapacita cca 5 RD

Lokalita je umístěna v sousedství nově navrhovaných ploch D1 a B1 – plocha je zde vymezena v souvislosti se stabilizací ploch D1 a B1. Domky je možno proto budovat pouze v souvislosti s možností zástavby těchto ploch. Domky budou umístěny do hloubky pozemku - dopravní napojení se předpokládá z nově vybudovaného příjezdu (resp. objezdu lokality D1).

Vzhledem k souvislostem s ostatními funkčními plocha mi je třeba pro tuto lokalitu v předstihu zpracovat územní studii (v souvislosti s lokalitami B1, D1).

Lokalita A7 – venkovská obytná zástavba

Kapacita cca 6 RD

Lokalita navazuje na zastavěnou část obce i přilehlou komunikaci. Domy mají přístup z upravené komunikace. Souběžně s komunikací bude vedena i potřebná infrastruktura.

Lokalita A8 – venkovská obytná zástavba

Kapacita cca 2 RD

Rozsah lokality je omezen přírodními vlivy i ochranným pásmem prognózního ložiska nerostů. Výstavba je podmíněna zřízením nové příjezdové komunikace. Souběžně s komunikací bude vedena i potřebná infrastruktura.

Lokalita B1 – veřejná zeleň, parky

Stávající nevyhovující křižovatka s přilehlou plochou dává předpoklady pro vznik nového centra obce, které zde dosud chybí. Trojúhelníkový prostor, vymezený komunikacemi a vedením VN je možno upravit do parkové podoby, kterou budou lemovat objekty služeb – obchody, správní objekt (obecní úřad), školka atd. V rámci vytvoření této plochy musí být upravena i křižovatka včetně přilehlých chodníků. Vzhledem k souvislostem s ostatními funkčními plocha mi je třeba pro tuto lokalitu v předstihu zpracovat územní studii (v souvislosti s lokalitami A6, D1).

Lokalita C1 – areál zemědělské výroby

Lokalita je určena pro umístění čističky a sušičky obilovin – tedy pro úpravu produkce ze sousedících polností. Dopravně je napojena na sousedící komunikaci.

Lokalita D1 – veřejná vybavenost

Kapacita – cca 10 bytů, správní objekt, školské zařízení

V tomto místě je možno vytvořit centrum obce, které doposud obec nemá. Plocha navazuje na navržené veřejné prostranství, které zahrnuje jak úpravu křižovatky, tak i vytvoření parkové plochy a chodníků. Hrana zástavby je dána hranicí ochranného pásma elektro. Infrastruktura bude napojena v rámci budování obecní infrastruktury. Vzhledem k souvislostem s ostatními funkčními plocha mi je třeba pro tuto lokalitu v předstihu zpracovat územní studii (v souvislosti s lokalitami B1, A6).

Lokalita F1 – vědecko-technický park

Lokalita je určena jako specifická plocha s jednoúčelovým využitím pouze pro umístění vědeckotechnického parku

Lokalita T1 – plochy technické vybavenosti

Lokalita je určena pro umístění čističky odpadních vod a příjezdu

Lokalita T2 – doprava

Příjezd k lokalitě A4 a průjezd umožňující obhospodařování přilehlých polností.

Lokalita Z1, Z2, Z4 - zahrady

Lokalita, požadované ke zřízení zahrad a zahrádek.

Lokalita Z3 – lesní porosty

Lokalita, požadovaná k zalesnění.

NOVĚ NAVRŽENÉ KAPACITY

V rámci rozvoje vzniknou tyto nové kapacity:
cca 60 až 70 rodinných domů, 20 až 30 bytů
správní objekt, školský objekt, objekty služeb

Celkem tak vzniká příležitost bydlení pro cca 300 nových obyvatel.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Širší vztahy

Pro obec je nejdůležitější doprava silniční, protože v dostupném okolí není železnice, ani voda nebo místní letiště. Základní dopravní kostru v širším území tvoří silnice I/7 a II/236, které probíhají cca 2km od obce. Silnice I/7 zde tvoří objezd Slaného a navazuje na čtyřpruhovou komunikaci na Prahu. Touto komunikací je zajištěno velmi kvalitní spojení obce s nadřazenou strukturou měst - Slaný, Kladno, Praha. Silnice II/236 zajišťuje propojení se západní oblastí Smečenska a jihozápadní oblastí Kladenska. Tato komunikace by měla mít v dohledné době upravený objezd Smečna, takže se průjezd ještě zrychlí.

Vlastní obec

Vlastní obec leží na křížení silnic třetí třídy III/23639, III/23637 a III/23638. Tyto silnice respektují členitost terénu a někdy i stopu majetkoprávního rozčlenění pozemků. Jsou relativně úzké a křivolaké. Toto samo není na závadu – respektuje to charakter území. Problémem je jejich špatná kvalita, která občas omezuje plynulost a bezpečnost dopravy. Nedostatečná je i kvalita značení. Obslužné komunikace uvnitř obce jsou většinou na svahu, poměrně strmé a nepřehledné.

Úprava centrálního prostoru (lok. B1)

V rámci vytvoření nového centrálního prostoru dojde k úpravě křižovatky tak, aby zde vzniklo kolmé napojení s lepšími rozhledovými poměry a s vytvořením chodníků.

Napojení nových lokalit

Napojení lokality A1

Vzhledem k umístění lokality je nutno vytvořit novou vnitřní komunikaci, která bude napojena stávající komunikační sítí obce. Zároveň je třeba navrhnout řešení, které zachová přístup na zemědělsky využívané pozemky a přístup do případných budoucích rozvojových lokalit, které mohou na tuto lokalitu navázat.

Napojení lokalit A2, A5, A8,

Lokality budou napojeny na stávající místní komunikace.

Napojení lokality A3, A7, C1

Lokalita bude napojena na stávající komunikaci III.třídy.

Napojení lokality A4

Lokalita bude napojena stávajícím příjezdem na státní silnici (v rámci VPS). V rámci územní studie bude navržena sítí vnitřních účelových komunikací.

Napojení lokality D1, A6

Lokalita bude napojena na komunikaci, která bude upravena v rámci úpravy křižovatky a veřejného prostranství B1.

Napojení lokality T1

ČOV bude napojena novou účelovou komunikací (v rámci VPS)

Napojení lokality T2

Zřízení účelové komunikace k obhospodařování přilehlých zemědělských ploch. (v rámci VPS)

Napojení lokality F1

Vědeckotechnický park bude napojen stávajícím rekonstruovaným příjezdem.

Napojení lokality Z4

Okrajem plochy je napojena na přilehlou místní komunikaci.

Doprava v klidu

Rozvolněnost obce umožňuje, aby parkování bylo řešeno vždy na pozemku vlastníka.

Je třeba vybudovat parkoviště u hřbitova (P1) a u obecního úřadu (P2).

Veřejná doprava

Hromadná veřejná doprava je zajištěna autobusy (ČSAD Slaný). Jedná se o linky Slaný-Ledce-Kladno a Slaný-Nové Strašecí. Umístění zastávek je v hlediska dostupnosti dostačující. Nedostačující je hustota spojů.

Pěší a cyklistická doprava

Ve velké části obce chybějí chodníky. V okrajových málo frekventovaných místech to není na závadu. Není to však akceptovatelné u hlavních komunikací.

Do okrajových částí obce jsou zataženy turistické trasy, mířící na Šternberk a dále na Smečno. Chybí zde cyklistické trasy. Toto je však záležitost širšího záběru, kterou není možno řešit v rámci územního plánu jednotlivé obce.

Regulativy však umístění cyklistických tras umožňují.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Všeobecné údaje

Velikost obce je z vodohospodářského hlediska do 1000 EO. Původní obecní vodovod s vlastním zdrojem a vodojemem je nahrazen nadřazeným systémem - přes severní část obce vede řad dn 150 ze Slaného, který je ukončen v bývalém vojenském prostoru.

Stávající potřeba vody

Stávající a výhledová potřeba vody je metodicky stanovena podle směrnice č. 9/73 bývalého MLVH. Směrné spotřeby jsou však sníženy podle současných trendů vývoje potřeby vody pro obyvatelstvo.

Nárůst potřeby vody

Pro rozvoj obce, který je předmětem této dokumentace, je uvažováno s nárůstem potřeby vody pro asi 500 obyvatel.

Zdroj vody

Obec je napojena na slánský vodovodní řad, který kapacitně plně uspokojuje její současné i výhledové potřeby.

Distribuce vody

Na systém obecního vodovodu obce jsou napojeni téměř všichni obyvatelé. Distribuční síť je v dobrém stavu. Pro rozvoj obce bude třeba pouze prodloužit některé větve stávajícího vodovodu a vybudovat přípojky objektů. Totéž platí pro zónu v bývalém vojenském prostoru.

KANALIZACE

Dešťová kanalizace

V obci je vybudován systém dešťové kanalizace pozůstávající z mělce uložených betonových trub a příkopů. Kanalizace je plně funkční. Stoky jsou zaústěny do vodoteče protékající obcí.

Splašková kanalizace

Větší část obce je napojena na novou čističku odpadních vod s kapacitou 2000 EO. Na kanalizaci bude napojena jak stávající obec, tak i všechny nové rozvojové lokality a bývalý vojenský prostor.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V obci je již proveden rozvod plynu, na který je dnes napojeno cca 50% objektů. Plynofikace obce vychází z generelu pro několik obcí (Hradečno, Ledce a Přelíc).

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Vlastní rozvod na území obce je vrchním vedením 22 kV – VV okruh Slaný. Napájecí linka pro napájení obce Přelíc je linka VN (AlFe 3x42/7). V katastru obce jsou trafostanice:

TS 4880 Vojsko – PTS 400 cizí	trafo 400 kVA	není plně vytiženo
TS4225 zděná	trafo 100 kVA	vytižena
TS 5080 příhradová PTS 400	trafo 250 kVA	
Celkem instalovaný příkon :	750 kVA	

Sekundární rozvody jsou provedeny napětím 3x230V/400V/TN-C, převážně vrchním vedením. Způsob napájení vrchním vedením 22 kV je plně vyhovující a s přechodem na kabelové rozvody VN se zatím neuvažuje.

Na základě navrženého rozvoje v obci Přelíc a jeho okolí je třeba počítat s nárůstem odběru elektrické energie.

Topení se předpokládá z 50% elektrické, ostatní topení plynové nebo pevnými palivy. Pro zajištění potřebného výkonu pro obec Přelíc a okolí je nutno provést výměnu transformátorů za kapacitnější a zajistit výstavbu dalších cca 2 trafostanic.

Nově budované rozvody musí být ukládány do země.

Společnost ČEPS plánuje kolem roku 2022 vybudování nového vedení VVN, které povede přes k.ú. Přelíc. Trasa tohoto koridoru je zakreslena v dokumentaci. Navržené vedení má vymezený koridor v šíři 150m na obě strany od osy.

OCHRANA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

Vyplývá z respektování ochranných pásem inž. sítí (viz odůvodnění ÚP).

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, ODHRNYN PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

Klíma

Podle Quittovy klimatické regionalizace náleží zpracované území k teplé klimatické oblasti.

V území se pohybují roční průměrné teploty od 8-9oC, v nejteplejším měsíci – červenci pak průměrná denní teplota nabývá hodnot od 18 do 19oC a v nejchladnějším měsíci – lednu se pohybuje od –2 do –3oC. Ve vegetačním období činí srážkový úhrn v oblasti 300-400 mm, v zimním období 200-300 mm.

Geologie a geomorfologie

Zpracované území náleží geologicky k Českému masívu, který byl vytvořen při hercynském horotvorném vrásnění. Hercynské pohoří bylo později ohroženo a sneseno rušivou činností vody a větru a pokryto novými usazeninami a lávovými výlevy. Tyto mladší útvary jsou jednak usazeninami moří, která později zalila Český masiv, jednak vznikly v jezerech nebo na souši.

V kopcovitém území Českého masívu se z období křídly vytvořily tabulovité, nahoře ploché vyvýšeniny a pláně, často se stupňovitými svahy. Tak vznikl například Džbán s menšími ložisky křídového uhlí. Na půdách vzniklých větráním křídových hornin, zejména opuky se udržela teplomilná flora a fauna.

Ve čtvrtohorách nedoznala tato oblast větších změn. Její povrch byl pouze modelován a snižován činností vody, větru a velkými teplotními rozdíly v období pleistocenního zalednění.

Krajina a zeleň

Vývoj a stav krajiny

Kladensko prokázalo své pradávne osídlení nálezem sídliště člověk mladšího paleolitu. Pozdější neolitické rody prvobytně pospolné společnosti nejprve osidlovaly nížiny a v blízkosti potoků si budovaly stále osady.

V 5. století n.l. došlo k osídlení území Slovany. Rozsáhlé komplexy lesů s neúrodnou půdou byly ještě za středověku dosti obtížně zalidňovány a staly se předmětem péče českých knížat a církve. Kraj protínaly důležité obchodní cesty, při nichž se vytvářely trhové osady, které ve 12. a 13. století přerůstaly v města. Hospodářské oživení oblasti přinesl teprve průmyslový rozvoj v 19. století.

Trvalým oteplováním docházelo postupně k zarůstání bezlesých oblastí borovými, březovými, dubovými a bukovými lesy. S rozvojem zemědělství byla však krajina postupně odlesňována a začaly se formovat antropogenní ekosystémy – pastviny, louky a pole. Ještě po celý středověk a počátek novověku se vlivem lidské činnosti diversity krajiny stále zvyšovala co do druhové náplně, fytoecenologického bohatství, bohatství strukturálních prvků i co do funkce jednotlivých krajinných segmentů. Scelování polí, meliorace a intenzifikace zemědělské výroby ve druhé polovině 20. století však tento trend zvrátily a v současné době jsou hodnotnější území omezena pouze na několik enkláv.

Významné krajinné prvky a lokality

Do katastru obce zasahují:

Přírodní park „Džbán“

Smečenská alej (registrovaná VKP, EVL)

Šternberský potok se svými břehovými porosty a nivou potoka (významné krajinné prvky ze zákona).

Veřejná zeleň v obci je dnes omezena na hřbitov a plochu kolem kostela a zvonice.

Vodní toky, inundace

Území patří do povodí Vltavy. Obec leží na soutoku Šternberského a Drneckého potoka, který po soutoku pokračuje jako Šternberský potok. Před tímto soutokem se do Šternberského potoka vlévá ještě Muclavský potok. Šternberský potok ve Slaném ústí do Červeného potoka, ve Velvarech do Bakovského potoka – přítok Vltavy.

Na potok je přes obtok nad obcí napojen rybník o rozloze asi 0,8 hektarů, který má zřejmě značný význam pro vydatnost obecních zdrojů vody.

Správce Drnovského a Muclavského potoka je Povodí Vltavy a.s.

Správce Šternberského potoka jsou Lesy ČR.

Oba potoky jsou zařazeny do rybních vod kaprových a celé KÚ Přelíc spadá do zranitelných území.

Správu hlavního odvodňovacího zařízení provádí Státní pozemkový úřad.

Pro Šternberský ani Drnecký potok není stanoveno inundační pásmo Q100. Podle dostupných informací zde nedochází k záplavám, což však neznamená, že by se neměla udělat jistá ochranná opatření v rámci údržby toku (vyčištění koryta a propustků, případně zvětšit profil propustků).

Eroze

V území se nenacházejí žádné rozsáhlejší plochy ohrožené erozí. Menší plocha je pouze mezi silnicí na Ledce a Drneckým potokem. V tomto území navrhuje trvalé zatravnění, případně omezení pěstování zemědělských plodin, které ulehčují splav ornice.

Skládky a ekologické zátěže

Na katastrálním území obce se nesmí zakládat žádné skládky. Bývalá divoká skládka na poz. k.č. 507/4 (jižně od obce u silnice) byla rekultivována.

Případná ekologická zátěž související s bývalým využíváním lokality A4 (vojenský prostor) musí být prověřena a řešena v rámci přípravných prací před výstavbou v lokalitě A4..

Odpady

Likvidace komunálního odpadu je zajišťována smluvní firmou. Velkoobjemový odpad je likvidován 2x ročně do přistavených kontejnerů.

V obci není povoleno zřízení skládek, ani zde nebude zřízena plocha na třídění odpadu.

Naleziště surovin, poddolované území

Do území zasahuje:

- chráněné ložiskové území CHLÚ 24420000 Řisuty u Slaného
- netěžené ložisko černého uhlí a keramických jílů B3 244200 Malíkovice – Řisuty
- výhradní ložisko černého uhlí B3 160700 Slaný
- poddolované území č. 1845 Studeněves

Správou CHLÚ byla pověřena Česká geologická služba – Geofond.

Využívání vyznačeného území podléhá požadavkům zákona č.44/1988Sb. v platném znění Stavby v CHLÚ podléhají omezením dle § 18, 19 „horního“ zákona.

KRAJINNÁ EKOLOGIE

Systém ekologické stability

Pro katastrální území Přelice byl zpracován generel systému ekologické stability v r. 1994. Zpracovatelem je Ústav ekologie krajiny AV ČR, České Budějovice

Podle biogeografického členění České republiky patří katastrální území Přelice do bioregionu 1.2 – Řípský (podle staršího značení sosiekoregion II/16 – Pražská plošina). Do zájmového území zasahuje biochora II/16/2 teplých suchých pahorkatin a II/16/3 mírně teplých suchých pahorkatin.

Podle ÚTP regionálních a nadregionálních systému ekologické stability ČR nevede řešeným územím trasa nadregionálního ani regionálního biokoridoru.

Koncepce návrhu lokálního ÚSES

Východním bodem návrhu ÚSES byl schválený regionální ÚSES. Zhodnoceny byly STG, zastoupené v regionálních biocentrech a do navržených koridorů byla vložena lokální biocentra, aby byly splněny požadované parametry systému. Do takto sestaveného základu byl včleněn lokální ÚSES na lesním půdním fondu a byla doplňována biocentra s dalšími, ještě nezastoupenými STG. Ke zvýšení efektivity byly dále vymezeny interakční prvky nasměrované do "ok" vzniklé sítě.

Po dohodě s orgány ochrany přírody byla upravena část biokoridoru, procházející přes údolní nivu. Nově zvolená trasa nepřechází přes oplocené části a její skutečná funkce je tak reálnější.

Biokoridorům byl v tomto systému přikládán zvláštní význam, neboť by neměly sloužit jen k usnadnění migrace organismů podél nich z biocentra do biocentra, ale především k zachycení migrujících organismů i diaspor rostlin a k jejich stabilizaci v krajině při ohybu napříč koridorem.
Lokální SES doplňující ještě navržené interakční prvky. Jsou to především navržené aleje podél cest a komunikací.

- Vztah ke Šternberku a Smečnu

Z hlediska vzniklého mikroregionu Smečensko je zajímavý rozvoj širšího území, který propojuje Smečno a údolí, ve kterém jsou špatně využitá a chátrající lázně Šternberk. Toto údolí je na jedné straně ukončeno obcí Ledce, na druhé straně právě obcí Přelíc. Z tohoto hlediska je logické, že případný záměr na lepším využití okolí Šternberka by měl být zajímavý i pro Přelíc. Jde o rozvoj a směřování turistických tras, zpřístupnění údolí Červeného potoka a nabídku služeb ve vlastní obci.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Ve smyslu vyhl.501/06 Sb., § 3,odst.4, je využití ploch blíže specifikováno v územním plánu.
Navržené funkční využití se řídí legendou funkčních ploch, která je součástí územního plánu.

Rozdělení funkčního využití

Plochy s rozdílným způsobem využití (vyhl.501) Detailní členění použité v územním plánu

Plochy bydlení	Venkovská obytná zástavba, <u>Zahrady</u>
Plochy občanského vybavení	Veřejná vybavenost Sportovní plochy <u>Vědecko-technický park</u>
Plochy veřejných prostranství	Veřejná zeleň, <u>Parky</u>
Plochy dopravní infrastruktury	Nadřazené dopravní plochy <u>Doprava</u>
Plochy technické vybavenosti	<u>Plochy technické vybavenosti</u>
Plochy výroby a skladování	<u>Areál zemědělské výroby</u>
Plochy vodní a vodohospodářské	<u>Vodní plochy</u>
Plochy zemědělské	Louky a pastviny <u>Orná půda</u>
Plochy lesní	<u>Lesní porosty</u>
Plochy přírodní	<u>Mimolesní zeleň</u>

Funkční členění obce

Pro obec je stanoveno detailní členění funkčních ploch. Smyslem legendy funkčního využití je přiřadit každému území konkrétní činnost. Je přitom sledováno, aby využití bylo optimální vzhledem k vnějším okolnostem (poloha v obci, komerční možnosti, nároky na klid, dopravní napojení atd.). Dále je sledováno, aby se navržené funkce vzájemně nerušily a nevytvářelo se tak konfliktní prostředí mezi obyvateli a jejich činnostmi. Funkční členění se týká jak existujících ploch, tak ploch nově navržených (rozvojových).

Jednotlivé funkční plochy jsou barevně odlišeny v grafické příloze, kde je zároveň uvedeno označení ploch (existující plochy jsou vyznačeny plně, plochy navržené k zastavění jsou vyznačeny šrafované). V následujícím přehledu je pak uvedeno, jaké činnosti se na těchto plochách mohou (resp. nemohou) provozovat.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy – plochy, kde je možno provádět přípustnou stavební činnost.

Hlavní využití = základní funkce plochy
Přípustné využití = vhodné využití
Podmínečně možné využití = možné využití za předpokladu souhlasu dotčených orgánů státní správy
Nepřípustné využití = činnosti, které by způsobovaly vznik konfliktních situací.

Venkovská obytná zástavba

Hlavní využití

Slouží převážně k bydlení ve spojení s užitkovým využitím zahrad a možností chovu zvířectva a pro drobné podnikání. Slouží jak residentům, tak rekreantům.

Přípustné využití

- rodinné bydlení s hospodářským využitím zahrad a drobným chovem domácího zvířectva
- objekty individuální rekreace
- odstavné plochy a garáže pro obyvatele území
- obslužné komunikace, nezbytné plochy technického vybavení
- zahrady, doprovodná zeleň
- obchodní zařízení, nerušící služby a drobné provozy k uspokojování potřeb obyvatel území
- ekologické aktivity

Podmínečně možné využití

- nerušící živnostenské činnosti především pro potřebu místních obyvatel
- malá ubytovací a stravovací zařízení

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

Veřejná vybavenost

Hlavní využití

Činnosti, které nemají komerční charakter a slouží pro uspokojování potřeb obyvatel, převážně v oblasti sociální, školství a zdravotnictví.

Přípustné využití

- školská zařízení všeho druhu
- sociální a zdravotní zařízení
- kulturní zařízení
- správní zařízení
- církevní zařízení
- hřbitov
- služby související s hlavní činností
- parkování zajišťující hlavní činnost
- doprovodná zeleň

Podmínečně možné využití

- kulturní zařízení většího rozsahu
- sociální byty, služební byty
- stravovací zařízení

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

Sportovní plochy

Hlavní využití

Činnosti, umožňující sportovní činnosti

Přípustné využití

- plošná sportovní zařízení
- hřiště

Podmínečně možné využití

- obslužné objekty

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

Areál zemědělské výroby

Hlavní využití

Činnosti, související se zpracováním zemědělských produktů.

Přípustné využití

- zpracování zemědělských produktů

Podmínečně možné využití

- skladové objekty
- servis zemědělských strojů
- správní zařízení pro areál

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

Vědecko-technický park

Hlavní využití

Jednouúčelový areál, který umožňuje následující funkční využití:

Přípustné využití

- administrativně-technické budovy
- skleníky, laboratoře
- školící středisko
- přechodné ubytování
- služební byt (správce)

Podmínečně možné využití

- stavby bezprostředně související s hlavní funkcí

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné nebo podmíněčně přípustné využití.

Zahrady

Hlavní využití

Jednouúčelové užití ploch k pěstebním účelům.

Přípustné využití

- pěstební plochy

Podmínečně možné využití

- *drobné účelové stavby do 25 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky, podsklepené v rozsahu max. 4m², bez obytných místností (pouze v zahradách navazujících na zastavěné území a návrhových plochách Z1 a Z2)*
- *zahradkářské osady s účelovými stavbami do 25 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky, podsklepené v rozsahu max. 4m², bez obytných místností (pouze návrhové ploše Z4)*

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné nebo podmíněčně přípustné využití.

Nadřazené dopravní plochy

Plochy jsou vyznačeny ve výkresu funkčních ploch. Využití těchto ploch je stanoveno příslušnými předpisy.

Hlavní využití

- průjezdní komunikace

Doprava

Plochy jsou vyznačeny ve výkresu funkčních ploch. Využití těchto ploch je stanoveno příslušnými předpisy.

Hlavní využití

- místní a obslužné komunikace

- parkoviště

Plochy technické vybavenosti

Obsahuje plochy, které slouží pro zajištění veřejné technické infrastruktury.

NEZASTAVITELNÉ PLOCHY

Nezastavitelné plochy – nelze zde provádět žádnou stavební činnost s výhradou vedení liniových inženýrských sítí.

Plocha je určena výhradně pro stanovenou funkci.

Veřejná zeleň, parky

Veřejně přístupné plochy zeleně, náměstí.

V rámci parkových úprav je zde možno umisťovat prvky drobné architektury (lavičky, altánky, vodní prvky) a dětská hřiště).

Lesní porosty

PUPFL (pozemky určené pro plnění funkce lesa) - Plochy jsou vyznačeny ve výkresu funkčních ploch, jejich hranice jsou závazné. Využití těchto ploch je stanoveno příslušnými předpisy.

Mimolesní zeleň

Aleje, liniová zeleň, břehové porosty. Plochy mají ekologický význam.

Orná půda

Plochy jsou vyznačeny ve výkresu funkčních ploch, jejich hranice jsou závazné. Využití těchto ploch je stanoveno příslušnými předpisy. Doporučuje se zvýšit průchodnost území zmenšováním honů a zřizováním mezí a změnu z orné půdy na louky a pastviny. Ve vybraných partiích (viz dále) doporučujeme opatření na snížení eroze.

Louky a pastviny

Plochy jsou vyznačeny ve výkresu funkčních ploch, jejich hranice jsou závazné. Využití těchto ploch je stanoveno příslušnými předpisy. Doporučuje se zvýšit průchodnost území mezemi a cestami.

Vodní plochy

Plochy jsou vyznačeny ve výkresu funkčních ploch, jejich hranice jsou závazné. Využití těchto ploch je stanoveno příslušnými předpisy.

Orná půda

Plochy jsou určeny výhradně pro zemědělskou výrobu – vylučuje se jakýkoliv druh výstavby (včetně dočasných staveb) a oplocení (netýká se ohradníků pro hospodářská zvířata).

Mimo zastavitelné území obce lze měnit využití zemědělských ploch (v detailním členění územního plánu označeny jako louky a pastviny, orná půda, zahrady), po projednání změny dle platných právních předpisů, následujícím způsobem:

- z orné na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- ze zahrady na ornou, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- z louky a pastviny na ornou, zahradu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- pro zajištění přístupu k pozemkům a zemědělsky obdělávané půdě je možno vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, louce, pastvině, vodní ploše a pozemcích, určených k plnění funkce lesa.

Územní systém ekologické stability – ÚSES, lokální biocentrum, lokální biokoridor, interakční prvek

Hlavní využití

- územní systém ekologické stability

Přípustné využití

- údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES a interakčních prvků

Podmíněně přípustné využití

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pouze v kolmém křížení s biokoridory

Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Regulativy výstavby jsou rozděleny na již zastavěné, t.j. stávající stabilizované plochy, a na plochy zastavitelné (rozvojové), t.j. plochy, kde se zakládá nová zástavba.

Zástavba nesmí zasahovat do pruhu o min. šíři 6m od okraje vodního toku (volný pruh pro údržbu toku).

V plochách s funkčním využitím pro bydlení je možno umísťovat bytové objekty pouze po prokázání souladu s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem.

Stavby na pozemcích přiléhajících k PUPFL a pozemkům sousedícím do 50m s PUPFL – stavby (s výjimkou dopravní a technické infrastruktury) lze umísťovat od hranice PUPFL min. ve vzdálenosti výšky lesního porostu (v době mýtní zralosti)

Na památkových objektech a v jejich ochranném pásmu a v ochranném pásmu památných stromů nesmí být prováděny žádné činnosti bez projednání a souhlasu příslušných orgánů.

Katastr obce má charakter území s archeologickými nálezy. Platí tedy ust. zák. č.20/1987 Sb. v platném znění (povinnost vyžádání souhlasu ARU AV ČR k záměru stavby a informace o zahájení stavby v předstihu).

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PRO STAVBY V HRANICÍCH ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Týká se všech sídel v obci a všech ploch, které svou funkcí umožňují výstavbu. Při stavbě je přitom třeba respektovat tyto zastavovací podmínky:

- V plochách stávající zástavby je možné v rámci rekonstrukce zvětšit objem existující stavby o cca 10% při zachování výšky objektů a charakteru stavby.

- Nové stavby lze zakládat pouze tam, kde stavbou nebude ovlivněn současný charakter zástavby. Maximální intenzita využití pozemku je přitom stanovena na 30% z pozemku vymezeného pro výstavbu, max. výška 1NP + podkroví. V případě konfliktů těchto regulativů lze použít ten, který je pro stavebníka výhodnější.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PRO STAVBY V ROZVOJOVÝCH PLOCHÁCH

Lokalita A1 - Výška objektů 1 NP + podkroví, max. intenzita využití pozemku je 20%, min. velikost pozemku 800 m2 s tím, min. podíl veř. přístupných ploch je 5% z plochy území (kromě komunikací). Pro lokalitu je nutno zpracovat územní studii, která stanoví osazení domů, dopravní schéma a trasy infrastruktury.

Lokalita A2 - Výška objektů 1 NP + podkroví, min. plocha pozemků 800 m2, max. max. intenzita využití pozemku je 20%. Min. podíl veř. přístupných ploch je 5% z plochy území (kromě komunikací). Přes část plochy prochází vedení VN. Pro lokalitu je nutno zpracovat územní studii, která stanoví osazení domů, dopravní schéma a trasy infrastruktury.

Lokalita A3 - Výška objektů 1 NP + podkroví, max. intenzita využití pozemku je 20%, min. plocha pozemků 800 m2.

Lokalita A4 – Jedná se o specifickou lokalitu, pro kterou je nutno zpracovat územní studii. Při řešení studie je třeba respektovat požadavek min. průměrného pozemku pro domek 2000 m2, průměrnou intenzitu zástavby 10% a domy o výšce 1NP + podkroví. Řadové domy jsou vyloučeny. Min. podíl veř. přístupných ploch je 10% z plochy území (kromě komunikací).

Lokalita A5 - Výška objektů 1 NP + podkroví, max. intenzita využití pozemku je 20%, min. plocha pozemků 800m2. Lokalita se nalézá na okraji chráněného ložiskového území. Jsou zde proto omezení dle § 18, 19 „horního“ zákona.

Lokalita A7 – Hrana umístěných domů je 10 m od hranice komunikace, výška objektů 1 NP + podkroví, max. intenzita využití pozemku je 20%, min. plocha pozemků 800 m2.

Lokalita A8 – Lokalita je určena pro 2 domy. Domy budou přisazeny k nově vybudovanému příjezdu. Hrana umístěných domů je 6m od komunikace, výška objektů 1 NP + podkroví, max. intenzita využití pozemku je 20%. Lokalita se nalézá na okraji chráněného ložiskového území. Je proto nutný baňský posudek a jsou zde omezení dle § 18, 19 „horního“ zákona.

Lokalita C1 – Max. výška obslužných objektů 10m (netýká se technologických zařízení). Přes část plochy prochází vedení VN.

Lokalita D1+B1+A6 – Plochy spolu souvisí stanovením společné hranice, proto musí být jejich řešení koordinováno. Pro lokalitu je proto nutno zpracovat společnou územní studii, která stanoví osazení domů, dopravní schéma, úpravu křižovatky, rozsah úprav zeleně a trasy infrastruktury. V ploše D1 výška objektů 2NP + podkroví, max. intenzita využití

pozemku je 60%, v ploše A6 min. plocha pozemků je 800 m², max. výška objektů 1 NP + podkroví, max. intenzita využití pozemku je 20%. Přes část plochy prochází trasa VN.

Lokalita F1 – Výška objektů max. 2 NP+ podkroví, max. intenzita využití pozemku je 30%.

Lokalita T1 – Max. výška objektů 1NP.

Lokalita T2 – Povrch umožňující však vody

Lokalita Z1, Z2, - Na pozemek lze umístit pouze stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky, podsklepené v rozsahu max. 4m². Stavba není určena pro obyvání. Vzdálenost 6m od kraje toku musí zůstat neosázená a neoplocená.

Lokalita Z4 — Na pozemek lze umístit pouze stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky, podsklepené v rozsahu max. 4m². Stavba není určena k obyvání. Min. velikost pozemku je 300 m².

STANOVENÍ ETAPIZACE

Připravovaný rozvoj umožní v optimálním případě nárůst obyvatel o až 300 obyvatel. Není proto reálné, aby se tento rozvoj uskutečnil najednou – na to není připravena infrastruktura ani vlastní obec. Proto je nutno jednotlivé lokality otevírat pro výstavbu postupně. Územní plán není schopen stanovit, které z lokalit mají být upřednostněny – bude to záviset na přípravě území jednotlivými developery. V principu by měly být upřednostněny lokality, které leží na trasách připravované infrastruktury. Následně by měly být připojovány lokality, ležící na okraji obce. Lokalita D1, která obsahuje veřejnou vybavenost, by měla být realizována dříve, než nastane nárůst poptávky po službách, nebo současně s nimi.

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ ROSPĚŠNÝCH 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

Veřejně prospěšné stavby pro obec jsou v tomto případě omezeny na nejnutnější infrastrukturu, kterou je podmíněn rozvoj některých lokalit. Jedná se o tuto stavbu:

VPS 1 přístupové komunikace k lokalitě A1a přilehlým polnostem (pozemky k.č.535/2, 553/2, 660/1, 660/2, 660/3).

VPS 2 koridor pro VVN 400 kV z el. stanice Výškov do el.stanice Řeporyje.

VPS 3 komunikace p.č. 639, část 271/1, část 271/3 – příjezd k lokalitě A4 a k sousedícím zemědělským plochám.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné opatření je určena plocha pro ÚSES (biocentrum, biokoridory)

OCHRANA OBYVATELSTVA

Pro zajištění ochrany obyvatelstva je nutno zajistit tyto požadavky:

Zásady požární ochrany

Celé území obce musí být dosažitelné pro vozidla požární techniky. Vyžaduje to dodržení následujících požadavků:

- nezužovat průjezdný profil stávajících komunikací a odstranit na nich dopravní závady
 - nově budované komunikace musí mít parametry dle platných ČSN
 - nově budované objekty musí mít nástupní plochy pro požární techniku dle stavebního zákona
 - sdělovací kabely v zastavěné části obce musí být ukládány pod zem
- Jako zdroj požární vody může kromě vodovodu sloužit i místní rybník.

Zásady civilní ochrany

Ochrana obce proti nenadálé přivalové vlně není nutná (nad obcí není rybník ani přehrada). Není zde ani žádný další potenciální rizikový zdroj případné havárie většího rozsahu. Ve smyslu vyhlášky 380/2002 §20 jsou v ÚP stanoveny základní požadavky na ochranu obyvatelstva v nenadálých případech:

- Shromažďovací prostor je umístěn na ploše sportoviště. Tato plocha je mimo záplavové území, je veřejně přístupná,
 - Zdroj pitné vody a sklad první pomoci může být umístěn na shromažďovací ploše.
 - Plocha pro dekontaminaci a pro uskladnění nebezpečných látek je umístěna za sportovištěm na pokraji obce.
- Organizaci záchranných prací a ostatních náležitostí stanoví havarijní plán obce.

Radonová ochrana

Dle Vyhlášky č.76/1991 Sb. O požadavcích na omezování ozáření z radonu a dalších přírodních radionuklidů je nutno v případě nové výstavby bez provedených opatření proti pronikání radonu doložit nízké riziko detailním průzkumem. V případě ploch středně rizikových či vysoko rizikových jsou předepsány odpovídající stupně preventivních opatření.

PLOCHY PRO ASANACI

Plochy pro asanaci nejsou územním plánem vymezeny.

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V rámci územního plánu vzniká požadavek na uplatnění předkupního práva u části lokality D1 (veřejná vybavenost) a B1 (veřejná zeleň, park). Toto opatření má zajistit vybudování veřejné vybavenosti a parku a tím i naplnění územního plánu.

I) ÚDAJE O ROZSAHU DOKUMENTACE

Dokumentace územního plánu obsahuje: 12 stránek textu A3 – výroková část
31 stránek textu - odůvodnění
7 výkresů složených do formátu A3

Celá dokumentace je svázána do knihy o formátu A3
Dokumentace je dále vydávána digitálně, výkresy ve formátu PDF.

J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ

ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Některé rozvojové lokality neumožňují zástavbu bez předchozího stanovení základních principů zástavby. Jde o stanovení urbanistických principů zástavby, základní komunikační kostry a napojení na stávající komunikace, zjištění potřebných energií a jejich připojovacích bodů. Smyslem toho je zajistit urbanistický soulad nové výstavby s obcí, zabránit živelnosti výstavby a zajistit potřebnou koordinaci všech funkcí. Z tohoto důvodu bylo pro vybrané lokality předepsáno zpracování územní studie.

Vymezení řešeného území

Řešené území se týká lokalit vyznačených ve výkresu základního členění.
Lokalita A1, A2, A4 a společně D1+B1+A6

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Předmětem studie je vymezení pozemků, určených pro dopravní obsluhu území a umístění inženýrských sítí a vymezení pozemků, určených pro zástavbu.

Požadavek na stanovení kapacity území

Toto se týká lokality A4, kde je územním plánem ponechána volnost pro navržení urbanistické formy zástavby (vylučuje se řadová zástavba). Podmínkou je zpracování variant, které budou v pracovní verzi projednány s orgány statní správy. Výsledná kapacita i forma zástavby vyplyne z výsledků projednání.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Minimálním požadavkem regulace je stanovení základních urbanistických parametrů pro výstavbu, t.j. stanovení intenzity zástavby, počet domů, stavební čára, výškové omezení, charakter střech.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územní studie musí respektovat přírodní hodnoty v území a charakter obce, dále musí respektovat požadavky na ochranu prostor pro bydlení před hlukem z komunikace.
Nezbytným úkolem územní studie je nalézt optimální začlenění nové struktury do stávající struktury obce. S tím souvisí i způsob napojení na stávající dopravní síť obce, vytvoření dílčích center (drobná náměstí) a možnost přístupu do okolních zemědělských ploch

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Lokality budou napojeny na infrastrukturu obce, t.j. vedení elektrické energie, plyn, kanalizaci, vodu. Minimálním požadavkem je stanovení požadavků na kapacity jednotlivých energií a stanovení připojovacího bodu k veřejným inž. sítím. Zároveň je nutno prověřit kapacity i možnosti dopravní obslužnosti území.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Nejsou

Požadavky na asanace

Lokalita A4 – potřeba asanace (očekávaná ekologická zátěž) musí být zajištěna v rámci přípravných prací před výstavbou.

Požadavek na posuzování vlivů na životní prostředí, na významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Významná lokalita a ptačí oblast se zde nenachází.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Nejsou

Požadavky na uspořádání územní studie

Nejsou – nutno zajistit dostatečnou vypovídací schopnost

Termín pro zpracování územních studií

Územní studie je třeba zpracovat a zaregistrovat v předstihu před zahájením jakéhokoliv záměru, směřujícím k zainvestování předmětné lokality.