

DRAŽEŇ

ÚZEMNÍ PLÁN

Vydáno usnesením Zastupitelstva obce Dražeň č.
ze dne

Pořizovatel Ing. Lenka Šapovalová
odbor regionálního rozvoje a ÚP MěÚ Kralovice

.....
datum nabytí účinnosti

.....
razítko

.....
podpis

D R A Ž E Ň

ÚZEMNÍ PLÁN

Zpracovatel:

KB KRÁL spol. s r. o.
Ing. arch. Irena Králová
Ing. arch. Bohumil Král
Ing. Jitka Ratajová

OBSAH

I. ÚZEMNÍ PLÁN

A. Vymezení území	1
A.1 Vymezení zastavěného území	1
A.2 Vymezení řešeného území podle dílčích katastrálních území	1
B. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	1
B.1 Koncept rozvoje řešeného území	1
B.2 Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje	2
B.3 Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území	2
C. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
C.1 Urbanistická koncepce	2
C.2 Vymezení zastavitelných ploch	3
C.3 Vymezení ploch přestavby	5
C.4 Vymezení systému sídelní zeleně	5
D. Koncepce veřejné infrastruktury	5
D.1 Doprava	5
D.2 Odkanalizování území	5
D.3 Zásobení vodou	5
D.4 Zásobení energiemi	6
D.5 Nakládání s odpady	6
D.6 Občanská vybavenost	6
E. Koncepce uspořádání krajiny	6
E.1 Návrh uspořádání krajiny	6
E.2 Návrh územního systému ekologické stability	6
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	10
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a ploch pro asanační	21
H. Vymezení ploch, ve kterých je podmínkou prověření změn územní studií	21
I. Ostatní údaje	22
J. Rozsah dokumentace	22
K. Nejčastěji používané zkratky	23

II. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 - Výkres základního členění	1:5000
2 - Hlavní výkres	1:5000

I. ÚZEMNÍ PLÁN

Obsah územního plánu odpovídá legislativě platné od 1.1. 2007, tedy zákonu č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a vyhláškám č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

A. Vymezení území

A.1 Vymezení zastavěného území

Na území obce Dražeň byla vymezena v souladu s ustanovením § 58, odst. 1, 2, 3 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) jednotlivá zastavěná území k 1.6. 2009.

Zastavěná území jsou vyznačena v grafické části územního plánu ve výkresech 1 - Základní členění území a 2 – Hlavní výkres a v grafické části odůvodnění územního plánu ve výkresech O1 - Koordinační výkres a O3 – Výkres předpokládaných záborů ZPF.

A.2 Vymezení řešeného území podle katastrálních území tvořících správní území obce

Správní území obce Dražeň tvoří jediné katastrální území Dražeň, které zahrnuje obec Dražeň a osady Bažantnice a Osojno.

Řešené území sousedí s katastrálními územími : Hvozd, Štichovice, Pláně, Plasy, Loza, Líté.

Obec Dražeň leží 10 km západně od Plas, 20 km jihozápadně od Kralovic, 10 km jižně od Manětína a 30 km severně od centra Plzně.

Celková plocha řešeného území je 801 ha.

Vymezení řešeného území - katastrální území Dražeň je vyznačeno ve všech výkresech grafické části územního plánu.

B. Konceptce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

B.1 Konceptce rozvoje řešeného území

V řešeném území jsou rozvojové možnosti jednotlivých sídel odstupňovány podle jejich významu. Největší je rozvoj v obci Dražeň, další územní rozvoj je umožněn v osadě Bažantnice.

V současné době plní sídla převážně obytnou funkci, zastoupena je zde zejména individuální rekreace. Občanská vybavenost a služby místního významu odpovídají současné velikosti a významu jednotlivých sídel.

Stávající urbanistická struktura sídel je zachována a přiměřeně rozvíjena. Nové zastavitelné plochy navazují na současné zastavěné území.

Perspektivní funkce:

- je posilována především funkce bydlení
- jsou navrženy nové plochy pro drobnou výrobu a služby
- je potvrzena funkce rekreace ve stávajícím rozsahu s nově navrženým mírným rozšířením v rámci ploch bydlení+rekreace

B.2 Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Ochrana hodnot území je zajištěna základní urbanistickou koncepcí. Mezi urbanistické a architektonické hodnoty patří (nad rámec nemovitých kulturních památek) i stavby, které jsou dokladem historického vývoje obce a jednotlivé zachovalé historické stavby a objekty – cenná je zejména historická zástavba obce uspořádaná jako okrouhlice s budovami kolmo orientovanými na náves, uprostřed návsi jsou „špalíčky“ budov.

Kromě ochrany těchto staveb v intencích právních předpisů, jsou chráněny rovněž vhodně zvoleným způsobem využití, které je slučitelné s významem stavby.

Územní plán respektuje kulturní hodnoty v řešeném území, včetně památkově chráněných objektů. Zástavby v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě a musí respektovat původní půdorysné členění dvorů a vhodně na ně navazovat.

B.3 Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

V řešeném území musí být zachovány, chráněny a zhodnocovány přírodní a krajinné hodnoty území.

Mezi přírodní hodnoty, které je nutno v území zachovat a chránit před znehodnocením (nad rámec právních předpisů), patří ochranná zeleň podél komunikací, veřejná zeleň v obci a navržená opatření systému ekologické stability.

C. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

C.1 Urbanistická koncepce

Urbanistické koncepce akcentuje především následující aspekty:

- jsou respektovány a dále rozvíjeny přírodní hodnoty ÚSES
- využití jednotlivých ploch vychází z existující struktury obce, jejího charakteru, krajinného rámce a respektuje limity využití území
- v návrhu byly zohledněny možnosti dopravní obsluhy a napojení na inženýrské sítě

- rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy v jednotlivých částech obce při jejím okraji tak, aby zastavěné území mělo celistvý charakter
- nově jsou vymezeny rozvojové plochy pro služby a drobnou výrobu
- v podrobnější dokumentaci bude navržen v rozvojových územích vhodný typ zástavby (rodinné domy izolované, dvojdomy, řadové domy, apod.)
- v podrobnější dokumentaci budou vymezeny vhodné plochy pro umístění potřebné občanské vybavenosti, kterou je možné v území bydlení umístit na základě příslušného regulativu.

C.2 Vymezení zastavitelných ploch

C.2.1 Členění území na zastavitelné a nezastavitelné

Katastrální území Dražeň je v územním plánu řešeno jako harmonický celek zastavitelných a nezastavitelných území.

Zastavitelné území zahrnuje území již zastavěná (zastavěné území) a území dosud nezastavěná, ale k zastavění určená (zastavitelné plochy)

Do zastavitelného území patří následující plochy s rozdílným způsobem využití :

1. plochy bydlení venkovského typu
2. plochy bydlení v bytových domech
3. plochy bydlení + rekreace
4. plochy rekreace
5. plochy občanského vybavení
6. plochy technické infrastruktury
7. plochy výroby a skladování
8. plochy zemědělské výroby

Nezastavitelným územím se rozumí ta území, která nelze zastavět vůbec nebo výjimečně a za zvláštních podmínek.

Do nezastavitelného území patří následující plochy s rozdílným způsobem využití :

1. plochy smíšené nezastavěné (plochy urbanistické zeleně, náves)
2. plochy vodní a vodohospodářské
3. plochy zemědělské
4. lesy
5. plochy přírodní

C.2.2 Přehled a charakteristika zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou v územním plánu vymezeny v souladu se stavebním zákonem.

Zastavitelné plochy jsou vyznačeny v grafické části ÚZEMNÍ PLÁN, ve výkresech 1 – Základní členění území, 2 – Hlavní výkres a v grafické části ODŮVODNĚNÍ ÚP, ve výkresech O1 - Koordinační výkres, O3 – Výkres předpokládaných záborů ZPF.

V návrhu územního plánu jsou navrženy následující zastavitelné plochy:

Bydlení venkovského typu – BV

Z1 - DRAŽEŇ

Výměra: cca 0,6145 ha

Kapacita: cca 5 rodinných domů

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace v lokalitě

Z2 – DRAŽEŇ

Výměra: cca 1,0516 ha

Kapacita: cca 12 rodinných domů

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace, popřípadě nově navrženou obslužnou komunikací

Z9 – DRAŽEŇ

Výměra: cca 0,98 ha

Kapacita: cca 10 rodinných domů

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace a nově navrženou obslužnou komunikací

Z6 – BAŽANTNICE

Výměra: cca 0,1803 ha

Kapacita: cca 2 rodinné domy

Dopravní obsluha: napojení na silnici II/205 na okraji obce

Bydlení a rekreace - BR

Z4 – BAŽANTNICE

Výměra: cca 0,7995 ha

Kapacita: cca 16 rekreačních domků nebo 7 - 8 rodinných domů

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace a nově navrženou obslužnou komunikací

Z5 – BAŽANTNICE

Výměra: cca 0,763 ha

Kapacita: cca 16 rekreačních domků nebo 7 - 8 rodinných domů

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace a nově navrženou obslužnou komunikací

Území výroby a služeb - VD

Z8 – DRAŽEŇ

Výměra: cca 0,9415 ha

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace v lokalitě

Plochy technické infrastruktury - TI

Z3 – DRAŽEŇ

Výměra: cca 0,0806 ha

Využití: ČOV

Z7 – BAŽANTNICE

Výměra: cca 0,0888 ha

Využití: ČOV

Podmínky dopravní obsluhy, zejména napojení na nadřazenou komunikační síť a napojení na technickou infrastrukturu, budou upřesněny při podrobnějším řešení území, např. formou územní studie.

C.3 Vymezení ploch přestavby

V řešeném území nejsou vymezeny žádné plochy přestavby.

C.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, zejména v prostoru návsi obce Dražeň, bude chráněn a udržován.

Návrhy pro zkvalitnění veřejných prostor v současném zastavěném území obce budou uplatňovány v podrobnější dokumentaci.

Z důvodů ochrany veřejně přístupných ploch zeleně v rámci zastavěného území jsou funkčním členěním územního plánu vymezeny plochy urbanistické zeleně ZU.

D. Koncepce veřejné infrastruktury

D.1 Doprava

Návrh komunikačního řešení zachovává současnou základní komunikační kostru území a dále ji doplňuje o nové obslužné komunikace v nových zastavitelných plochách.

D.2 Odkanalizování území

Dražeň - V budoucnosti se uvažuje dle Plánu vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje o dostavbě nové sítě z potrubí PVC DN 300 v délce 55 m a rekonstrukci části stávající betonové sítě cca 10 % za potrubí PVC DN 300 – 400 v celkové délce 0,113 km. Dále se uvažuje o návrhu extravilánových záchytných příkopech s trubními propustky a odpady. V plánu je rovněž výstavba ČOV.

Bažantnice - Do budoucna se uvažuje o zřízení nové sítě z obce Hvozd a vybudování ČOV mezi osadou Bažantnice a chatovou kolonií.

D.3 Zásobení vodou

Systém zásobování pitnou vodou vyhovuje a nebude se měnit ani v budoucnosti.

Zásobování nové zástavby pitnou vodou bude řešeno ze stávajících rozvodů pitné vody.

D.4 Zásobení energiemi

Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií bude zajišťováno prostřednictvím stávajících trafostanic, které budou v případě potřeby posíleny, případně zřízením trafostanic nových v místech zvýšeného odběru u zastavitelné plochy Z8.

Zemní plyn

Napojení nových zastavitelných ploch lze řešit ze stávajících rozvodů středotlaké plynovodní sítě v obci Dražeň a Bažantnice.

Telekomunikace

Zastavitelné plochy mohou být napojeny na stávající sdělovací kabelové rozvody v území (O2).

D.5 Nakládání s odpady

Nakládání s odpady zůstává beze změny. V řešeném území nebude provozována žádná skládka. V obci bude probíhat sběr tříděného odpadu, příležitostně sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu.

D.6 Občanská vybavenost

Nové samostatné plochy pro rozvoj občanské vybavenosti nejsou navrhovány.

E. Koncepce uspořádání krajiny

E.1 Návrh uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny chrání doposud zachovalé přírodní prvky, vytváří podmínky pro jejich vzájemné propojení v rámci vymezení systému ekologické stability (ÚSES).

Území je charakteristické mírně zvlněnou částečně lesnatou krajinou s plochami zemědělsky obhospodařované půdy. Tento základní charakter krajiny zůstane zachován.

E.2 Návrh územního systému ekologické stability

Do severozápadní části řešeného území zasahuje ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru (NRBK 48), který je vymezený osou borového typu po vrcholových elevacích Lomské plošiny resp. Přírodního parku Manětínská (tzv. „suchá cesta“). Regionální biocentra a biokoridory se v daném území nenachází.

V řešeném území byl systém vyšší hierarchie v návaznosti na okolí doplněn lokálním systémem „mokrých“ i „suchých“ cest.

„Mokré cesty“ byly vymezeny v údolní nivě potoka Veska s propojením přes zamokřovaná sedla do Lomanského a Osojenského potoka. Biokoridor BKL 1701 (niva potoka Veska) propojuje biocentra v sousedním katastrálním území. Mezi potokem Veska a Osojenským potokem bylo nově doplněno možné propojení (BKL 1801) přes zamokřované sedlo s významným Bažantnickým rybníkem (BCL 19). V údolnici Osojenského potoka byl vymezen biokoridor BKL 1901 a v kaňonovité části údolí také část biocentra BCL 20 (lesní porosty), které by mělo pokračovat ještě mimo řešené území na údolní nivu Chladné. Biocentra jsou plně funkční, delší úseky obou BKL jsou však chybějící. Mezi potokem Veska a Lomanským potokem bylo navrženo propojení přes zamokřované sedlo u osady Chaloupky na sousedním k.ú. Lomnička. V tomto systému byly vymezeny biocentrum BCL 21 (údolí na soutoku Dražeňského a Lomanského potoka) a biokoridory BKL 1702, 2101 (údolí Lomanského potoka). Přechod přes sedlo je chybějící.

„Suché cesty“ navazují na nadregionální systém borové osy v Přírodním parku Manětínská. Do BCL 19 vymezeného v sedle u Bažantnice vede navrhovaný biokoridor BKL 1902 (dílčí rozvodný hřbet). V tomto systému byly dále vymezeny biocentra BCL 23 (západní část výrazné elevace na metabazaltech s kótou Hůrka 576 m n.m. jv. od Osojna), BCL 24 (lesy, louky – svah na sz. okraji Alžbětina údolí) a biokoridory BKL 2301 (ploché rozvodné hřbety na metabazaltech sev. od Dražně podél polních cest na orné půdě) a BKL 2402 (svah na okraji manětínského karbonu, lesy, louky). Většina prvků tohoto systému je chybějící. Z BCL 23 je naznačeno vedení biokoridoru přes sousední katastrální území, který by měl být napojen do nadregionálního biokoridoru Kaňon Střely. Do tohoto místa by měl být napojen také další biokoridor vyvedený z nadregionálního biokoridoru (NRBK 48) severně od Hvozda. Tento biokoridor je v řešeném území složený z biocentra BCL 22 (výrazný rozvodný hřbet s kótou Citeř 589 m n.m., lesní porosty severně od Osojna) a biokoridorů BKL 2201, 2202 (dílčí rozvodné hřbety). Většina prvků je podmíněně funkční. Z biocentra BCL 24 vede ještě biokoridor BKL 2401 (lesy, křoviny, louky – horní část svahu v Alžbětině údolí), který propojuje další biocentra v sousedním katastrálním území.

LOKÁLNÍ BIOCENTRA (BCL)

BCL 18 - Rybník Veska (do k.ú. Dražeň zasahuje pouze okrajově)

zařazení: biocentrum lokální, částečně existující – nedostatečně funkční

návrh opatření: obnova bývalého rybníku a navazující revitalizace koryta Vesky

BCL 19 - Bažantnický rybník

zařazení: biocentrum lokální, existující – málo, částečně funkční

návrh opatření: zachování vysoké biodiverzity rybníka, nezasahovat do zátopy rybníka, ochránit široké litorální zóny pro hnízdění vodního ptactva, luční porosty obhospodařovat pravidelně, ale výhradně

extenzivně, porost osiky s olší a vrbami ponechat přirozenému vývoji k jasanovo-olšovému potočnímu luhu, případně k mokřadní olšišině, lesní porosty směřovat k výběrnému lesu přírodního charakteru

BCL 20 - Suchý důl – Niva Chladné (v k.ú. Dražeň jen okrajově)
zařazení: biocentrum lokální, existující – nedostatečně funkční
návrh opatření: lesní porosty směřovat k výběrnému lesu přírodního charakteru (údolí Osojenského potoka)

BCL 21 - Kaňon Lomanského potoka
zařazení: biocentrum lokální, existující – částečně až málo funkční
návrh opatření: luční biotopy obhospodařovat výhradně extenzivně, včetně suchých trávníků (sečení nebo pastva), všechny přírodní mokřadní biotopy zcela ponechat přirozenému vývoji, v rámci revitalizace říčních systémů a z hlediska zadržování vody v krajině se doporučuje obnovit 2 bývalé malé vodní nádrže pod obcí Dražeň

BCL 22 - Citeř
zařazení: biocentrum lokální, existující – částečně funkční
návrh opatření: lesní porosty směřovat k výběrnému přírodnímu lesu

BCL 23 - V bucích
zařazení: biocentrum lokální, existující – částečně až optimálně funkční
návrh opatření: Přírodní památka Osojno má svůj speciální ochranný management, ostatní lesní porosty směřovat k výběrnému lesu přírodního charakteru

BCL 24 - Pod Velkým kusem
zařazení: biocentrum lokální, existující – částečně funkční
návrh opatření: louky obhospodařovat výhradně extenzivně, křovinné biotopy ponechat přirozenému vývoji, lesní porosty směřovat k výběrnému lesu přírodního charakteru

LOKÁLNÍ BOKORIDORY (BKL)

BKL 1701

zařazení: biokoridor lokální, existující - podmíněně až plně funkční
návrh opatření: všechny přírodní biotopy zcela ponechat přirozenému vývoji, kulturní louky a část upraveného koryta Vesky revitalizovat (odstranění opevnění, v upraveném korytě vytvořit tůně a brody, doplnit břehový doprovod), všechny kulturní lesní porosty směřovat k výběrnému lesu přírodního charakteru

BKL 2101 (v k.ú. Dražeň jen okrajově)

zařazení: biokoridor lokální, existující – částečně funkční

návrh opatření: všechny porosty lesního charakteru směřovat k výběrnému přírodnímu lesu, navrhuje se ochránit část významného lužního porostu podél Lomanského potoka mezi obcí Lomany a lesem Na doubí

BKL 2201 (v k.ú. Dražeň jen částečně)

zařazení: biokoridor lokální, existující – částečně funkční

návrh opatření: lesní porosty směřovat k výběrnému přírodnímu lesu, plochu staré skládky zalesnit nebo ponechat přirozenému zarůstání nálety dřevin, luční porosty využívat výhradně extenzivně

BKL 2202 (v k.ú. Dražeň jen částečně)

zařazení: biokoridor lokální, částečně existující – nedostatečně funkční

návrh opatření: lesní porosty směřovat k výběrnému přírodnímu lesu, luční porosty využívat výhradně extenzivně, křoviny ponechat přirozenému vývoji

BKL 2402

zařazení: biokoridor lokální, částečně existující – nedostatečně funkční

návrh opatření: lesní porosty směřovat k výběrnému lesu přírodního charakteru, louky obhospodařovat výhradně extenzivně (včetně obnovených luk na úhorech)

Návrh opatření pro chybějící části BKL:

BKL 1702

zařazení: biokoridor lokální, částečně existující – nedostatečně funkční

návrh opatření: lesní porosty směřovat k výběrnému lesu přírodního charakteru, zorněné sedlo bude nejvhodnější po obou stranách silnice zatravnit a plochy obhospodařovat extenzivně (sečení, pastva)

BKL 1801

zařazení: biokoridor lokální, částečně existující – nedostatečně funkční

návrh opatření: obnovit bývalé vlhké louky podél lesa na orné půdě, lesní porosty směřovat k výběrnému lesu přírodního charakteru

BKL 1901

zařazení: biokoridor lokální, částečně existující – nedostatečně funkční

návrh opatření: komplexně revitalizovat celou údolní nivu od Bažantnického rybníka až po silnici Osojno – Pláně (zatravnění celé nivy, zrušení zatrubněného úseku

toku, obnova původního koryta s tůněmi a brody, doplnění břehových doprovodů), porosty olšiny pod silnicí směřovat k přirozenému porostu jasanovo-olšového luhu

BKL 1902

zařazení: biokoridor lokální, chybějící - nefunkční

návrh opatření: nově vymezené plochy při KPÚ zalesnit, nové i současné lesní porosty směřovat k výběrnému lesu přírodního charakteru

BKL 2301

zařazení: biokoridor lokální, částečně existující – nedostatečně funkční

návrh opatření: nově vymezené plochy při KPÚ zalesnit, všechny porosty lesního charakteru směřovat k výběrnému lesu přírodního charakteru

BKL 2401

zařazení: biokoridor lokální, částečně existující – nedostatečně funkční

návrh opatření: přírodní luční porosty obhospodařovat výhradně extenzivně, křovinné biotopy ponechat přirozenému vývoji, na kulturních loukách v chybějících částech BKL plochy zalesnit, všechny lesní porosty směřovat k výběrnému lesu přírodního charakteru

F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

PLOCHY BYDLENÍ

BV – BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ

Obsah:

Území určené pro bydlení převážně doplněné užitkovými zahradami s možností drobné chovatelské, pěstitelské, popřípadě zahradnické činnosti a s ní spojeným využitím hospodářských objektů.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro bydlení venkovského rodinného charakteru

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
 - zařízení pro školství
 - zařízení zdravotnická (např. ordinace, laboratoře)
 - zařízení administrativní (kanceláře)
 - zařízení pro obchodní účely (prodejny)

- zařízení veřejného stravování
- zařízení sportovní (např. fit-centra, solária, sauny)
- zařízení kulturní (např. knihovny, galerie, kluby)
- provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí
- garáže izolované nebo integrované do objektů na pozemcích RD
- stavby pro ubytování malé do 10-ti lůžek
- stavby pro veterinární péči
- nekrytá sportoviště
- dětská hřiště
- účelové komunikace
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- zařízení MHD (např. zastávky, točky) pro místní obsluhu
- církevní stavby a zařízení
- samostatné zahrady
- skanzeny vesnické architektury a řemesel
- prvky krajinné struktury (porosty, drobné vodní plochy)
- stavby pro skladování plodin (např. seníky, stodoly)
- stavby a zařízení pro chov domácího zvířectva
- stavby a zařízení pro chov koní
- lehké stavby pro mechanizační prostředky
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Je definováno:

pro hlavní využití

- max. plocha zastavění: 25%
- min. plocha zeleně: 60%
- max. výška objektů 1 NP a P (2 NP)

pro přípustné využití

- max. plocha zastavění: 40%
- min. plocha zeleně: 50%

BH – BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH

Obsah:

Území určené pro bydlení v nízkopodlažních bytových domech ve venkovském prostředí.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- nízkopodlažní bytové domy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- řadové a hromadné garáže pro obsluhu plochy
- zahrady
- prvky krajinné struktury (porosty, drobné vodní plochy)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (hřiště, kurty, ...)

- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné ubytování
- stavby pro maloobchod a služby do 200 m²
- účelové komunikace
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- zařízení MHD (např. zastávky, točky) pro místní obsluhu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Je definováno:

pro hlavní využití

- max. plocha zastavění: 40%
- min. plocha zeleně: 40%
- max. výška objektů 3 NP a P

pro přípustné využití

- max. plocha zastavění: 40%
- min. plocha zeleně: 40%

BR – PLOCHY BYDLENÍ A REKREACE

Obsah:

Území určené pro bydlení venkovského typu a rekreaci v individuálních rekreačních objektech

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro bydlení venkovského rodinného charakteru
- stavby pro individuální rekreaci – chaty, rekreační domky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
 - zařízení zdravotnická (např. ordinace, laboratoře)
 - zařízení administrativní (kanceláře)
 - zařízení pro obchodní účely (prodejny)
 - zařízení veřejného stravování
 - zařízení sportovní (např. fit-centra, solária, sauny)
 - provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí
- garáže izolované nebo integrované do objektů na pozemcích RD
- stavby pro ubytování malé do 10-ti lůžek
- stavby pro veterinární péči
- stavby pro drobný prodej (stánky)
- nekrytá sportoviště
- dětská hřiště
- účelové komunikace
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- zařízení MHD (např. zastávky, točky) pro místní obsluhu
- církevní stavby a zařízení

- samostatné zahrady
- skanzeny vesnické architektury a řemesel
- prvky krajinné struktury (porosty, drobné vodní plochy)
- stavby pro skladování plodin (např. seníky, stodoly)
- stavby a zařízení pro chov domácího zvířectva
- stavby a zařízení pro chov koní
- lehké stavby pro mechanizační prostředky
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Je definováno:

pro hlavní využití

- max. plocha zastavění: 25%
- min. plocha zeleně: 60%
- max. výška objektů 1 NP a P (2 NP)

pro přípustné využití

- max. plocha zastavění: 40%
- min. plocha zeleně: 50%

PLOCHY REKREACE

RX – REKREACE – CHATOVÁ KOLONIE

Obsah:

Stávající území pro individuální rekreaci s objekty individuální rekreace (chatami)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stávající rekreační chaty v zahradách okrasných nebo užitkových
- parkovací plochy osobních automobilů pro místní obsluhu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- účelové komunikace
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- zařízení MHD (např. zastávky, točky) pro místní obsluhu
- prvky krajinné struktury (porosty, drobné vodní plochy)
- stavby pro zpracování a skladování plodin související se zahrádkářskou činností (např. výkupny plodin, moštárny)
- objekty technické infrastruktury pro místní obsluhu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- výstavba nových rekreačních objektů
- přestavby přesahující stávající půdorys rekreačních objektů

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

Obsah:

Území pro umístění staveb a zařízení pro sportovní účely a doprovodné činnosti.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- sportovní areály, stavby a zařízení pro sportovní účely
- stavby pro zázemí sportovců, pro obsluhu plochy
- dětská hřiště
- parkovací plochy provozu a návštěv

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby pro drobný prodej (stánky)
- veřejné WC
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby a zařízení veřejného stravování drobná (bufety, ...)
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- účelové komunikace
- zařízení MHD (např. zastávky, točky) pro místní obsluhu
- doprovodné sadovnické a zahradní úpravy, mobiliáře

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

- max. plocha zastavění: 50%
- min. plocha zeleně: 30%

OV – OBČANSKÁ VYBAVENOST

Obsah:

Plochy občanského vybavení v rámci nezastavitelných polyfunkčních ploch sloužící obecnému užívání - návěs

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení občanského vybavení pro sociální služby, veřejnou správu, kulturu, církevní služby, zdravotní služby, pro vzdělávání a výchovu, služby, stravování, pro ochranu obyvatelstva

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy veřejných prostranství
- plochy související dopravní a technické infrastruktury
- služební byty
- stavby pro vědu a výzkum
- stavby pro tělovýchovu a sport
- dětská hřiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Vzhledem k charakteru ploch není v tomto případě stanoveno – jedná se o samostatně stojící objekty na návsi, která je součástí nezastavitelné polyfunkční plochy pro obecné užívání.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Obsah:

Plochy určené pro specifické objekty a zařízení technického vybavení.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení pro kanalizaci a čištění odpadních vod (ČOV, ..)
- stavby a zařízení pro zásobování vodou (vodojem, čerpací stanice, úpravny vody, ...)
- stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií (např. rozvodny)
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady (sběrný dvůr, ...)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové, pěší
- prvky krajinné struktury (porosty, drobné vodní plochy)
- doprovodné sadovnické a zahradní úpravy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Vzhledem k charakteru ploch není stanoveno.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD – VÝROBA LEHKÁ, SLUŽBY, ŽIVNOSTENSKÉ PROVOZY

Obsah:

Území určené pro výrobní činnosti, sklady a živnostenské provozy s doprovodnými činnostmi.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro lehkou výrobu a služby
- sklady a skladovací plochy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
 - zařízení veřejného stravování malá (např. bufety)
 - zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny)
 - zařízení pro obchodní účely malá (např. prodejny)
 - zařízení administrativní (kanceláře)
 - zařízení pro správu a provoz
- zdravotnická zařízení (např. ordinace, laboratoře)
- stavby pro drobný prodej (stánky)
- stavební dvory
- prodejní sklady
- stavby pro úpravu a skladování plodin (např. sušičky, sila)
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- odstavné a parkovací plochy autobusů
- stavby pro garážování mechanizačních prostředků
- čerpací stanice PHM (včetně plnicích stanic PB)
- zařízení MHD (zastávky, točky)
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- prvky krajinné struktury (porosty, louky, ...)
- účelové komunikace
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

- max. plocha zastavění: 50%
- min. plocha zeleně: 20%

VZ – AREÁLY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY

Obsah:

Území určená pro umístění staveb pro zemědělskou výrobu (zemědělské areály a farmy)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení pro chov dobytka, drůbeže
- stavby a zařízení pro chov koní
- stavby pro úpravu a skladování plodin (např. sušičky, sila)
- stavby pro mechanizační prostředky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zařízení pro veterinární péči
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- sklady hnojiv a chemických přípravků
- hnojiště a silážní jámy
- stavby pro obchodní účely specializované na prodej zemědělských produktů a potřeb
- prodejny integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní

- stavby pro drobný prodej (stánky)
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- účelové komunikace
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší sloužící pro obsluhu lokality
- zařízení MHD (zastávky, točky)
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- odstavné a parkovací plochy autobusů
- stavby pro garážování mechanizačních prostředků
- čerpací stanice PHM (včetně plnicích stanic PB)
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- prvky krajinné struktury (porosty, louky, ...)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

- max. plocha zastavění: 50%
- min. plocha zeleně: 20%

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS – SILNIČNÍ DOPRAVA

Obsah:

Plochy silnic a místních komunikací

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- silnice I., II. a III. Třídy
(včetně ploch, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako náspy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň)
- místní a účelové komunikace

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení
(autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, ...)
- plochy související technické infrastruktury
- chodníky cyklistické stezky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉ

ZU – PLOCHY URBANISTICKÉ ZELENĚ

Obsah:

Nezastavitelné polyfunkční plochy sloužící obecnému užívání – náves a další veřejně přístupné plochy.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- sadovnický upravená zeleň
- náves, náměstí, ulice
- stezky pro pěší a cyklisty

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- doprovodné prvky parkové zeleně, mobiliář, drobná architektura (pomník, památník, plastika, ...)
- vodní plochy a další vodní prvky (např. fontány)
- odstavná a parkovací stání
- dětská hřiště
- komunikace místní, účelové pro místní obsluhu
- zařízení MHD (zastávky, točky apod.) místního významu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

NS – OSTATNÍ KRAJINNÁ ZELENĚ

Obsah:

Nezastavitelné polyfunkční plochy určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití - plochy krajinné struktury s porosty dřevinnými, keřovými a travními. Plochy ostatní krajinné zeleně zahrnují články územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) na pozemcích zemědělského půdního fondu.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. stromořadí, remízy, meze)
- břehové porosty řek

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stezky pro pěší a cyklisty
- jezdecké stezky
- pozemky vodních ploch a vodních toků
- plochy přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- plochy související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VV – VODNÍ PLOCHY A TOKY

Obsah:

Plochy řek, rybníků, nádrží a drobných vodních toků, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- přirozené, upravené a umělé vodní toky pro vodohospodářské a rekreační využití a ekologickou stabilizaci krajiny včetně doprovodných porostů
- vodní plochy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy určené pro převažující vodohospodářské využití
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

ZO – ORNÁ PŮDA

Obsah:

Plochy orné půdy a travních porostů sloužících zemědělské výrobě.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky zemědělského půdního fondu - orná půda, travní porosty

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně
- cyklistické, jezdecké a pěší stezky sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu

- stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, ke zvýšení ekologické stability krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

ZT – LOUKY A PASTVINY

Obsah:

Plochy luk, pastvin a ostatních travních porostů, které v krajině plní převážně funkci ekologicko-stabilizační a protierozní.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- travní porosty, louky, pastviny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně a ostatní prvky krajinné struktury
- cyklistické, jezdecké a pěší stezky sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- rekreační plochy přírodního charakteru (pobytové louky, dětská hřiště, golfové hřiště, ...)
- stavby pro skladování plodin (např. seníky, stodoly)
- stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně životního prostředí, ke zvýšení ekologické stability krajiny (prvky ÚSES)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

PLOCHY LESNÍ

NL – LESY

Obsah:

Plochy hospodářských, rekreačních a ochranných lesů. Plochy lesů zahrnují články územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES).

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky určené k plnění funkce lesa – lesní porosty pro hospodářské využití, lesy ochranné a lesy zvláštního určení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení lesního hospodářství
- cyklistické, jezdecké a pěší stezky sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné
- zřizování obor pro chov lesní zvěře a realizace dalších opatření (ploty, ohradníky), které brání prostupnosti krajinou nebo zabraňují volné migraci živočichů

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci

V katastrálním území Dražeň nebyly vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, opatření ani asanace

H. Plochy, ve kterých je podmínkou prověření změn územní studií

V řešeném území není plocha, pro kterou je podmínkou prověření změn územní studií.

I. OSTATNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL:

Ing. Lenka Šapovalová
Odbor regionálního rozvoje a územního plánu
MěÚ Kralovice
Markova 2
331 41 Kralovice

ZHOTOVITEL:

KB KRÁL, spol. s r. o.
Karlovarská 135
323 00 Plzeň

Projektant:

Ing. arch. Bohumil Král
Ing. arch. Irena Králová
Ing. Jitka Ratajová
Ing. Eva Hajžmanová

ZPRACOVATELÉ DÍLČÍCH TEMATICKÝCH KAPITOL:

ÚSES:

RNDr. Ing. Miroslav Hájek
(Geo Vision)

GRAFICKÉ ZPRACOVÁNÍ V DIGITÁLNÍ PODOBĚ:

Ing. Jitka Ratajová

J. ROZSAH DOKUMENTACE

J.1. Textová část

ČÁST I. ÚZEMNÍ PLÁN

- v rozsahu 23 stran textu, formát A4

J.2. Grafická část

ČÁST I. ÚZEMNÍ PLÁN

- 1 – Základní členění území 1 : 5 000
- 2 – Hlavní výkres 1 : 5 000

K. NEJČASTĚJI POUŽÍVANÉ ZKRATKY

k.ú. – katastrální území
RD – rodinný dům
ÚSES – územní systém ekologické stability
NRBK – nadregionální biokoridor
BKL – biokoridor lokální
BCL – biocentrum lokální
PP – přírodní památka
ČOV – čistírna odpadních vod
VDJ – vodojem
NN – nízké napětí
VN – vysoké napětí
VVN – velmi vysoké napětí
STL – středotlaký plynovod
VVTL – velmi vysokotlaký plynovod
ZPF – zemědělský půdní fond