

ÚZEMNÍ PLÁN KATUSICE

Textová část územního plánu
VÝROK
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.2

DATUM: 12/2025



Objednatel:

Obec Katusice
zastoupená paní starostkou Mgr. Věrou Štencovou
Náměstí Budovatelů 4
294 25 Katusice

Pořizovatel:

Obecní úřad Katusice, oprávněná úřední osoba pořizovatele:
paní starostka Mgr. Věra Štencová
zástupce pořizovatele: Ing. Renata Perglerová
Denisova 827
250 82 Úvaly

Zpracovatel:

Ing. arch. Zdeněk Gottfried
autor. architekt ČKA 02 424
Šmeralova 208/16
170 00 Praha 7

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

Vydávající orgán:

Pořadové číslo poslední změny:

Datum nabytí účinnosti poslední změny č.2:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Zástupce pořizovatele:

Zastupitelstvo obce Katusice

změna č.2

23.12.2025

paní starostka Mgr. Věra Štencová

Ing. Renata Perglerová

Denisova 827

250 82 Úvaly

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

1.a) Vymezení zastavěného území.....	str.3
1.b) Základní koncepci rozvoje území obce.....	str.3
1.c) Urbanistická koncepce.....	str.3
1.c1) Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
1.c2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
1.c3) Systém sídelní zeleně	
1.d) Koncepce veřejné infrastruktury.....	str.5
1.d1) Doprava	
1.d2) Technická infrastruktura	
1.d2.1 <i>Elektrická energie</i>	
1.d2.2 <i>Plyn</i>	
1.d2.3 <i>Spoje a komunikace</i>	
1.d2.4 <i>Vodní hospodářství</i>	
1.d2.5 <i>Odpadové hospodářství</i>	
1.d3) Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství	
1.e) Koncepce uspořádání krajiny.....	str.7
1.e1) Návrh uspořádání krajiny	
1.e2) Územní systém ekologické stability	
1.e3) Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
1.e4) Koncepce rekreačního využívání krajiny	
1.e5) Vymezení ploch pro dobývání nerostů	
1.f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	str.11
1.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....	str.18
1.h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.....	str.19
2c) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	str.19
2e) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	str.19
2i) Stanovení pořadí provádění změn v území.....	str.19
2k) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.....	str.20

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce je vymezeno k datu 13.3.2025
- zastavěné území je vymezeno na výkresu č.I/1 – Výkres základního členění a č. I/2 – Hlavní výkres

1.b) Základní koncepce rozvoje území obce

Urbanistická koncepce rozvoje obce vychází z reálných výhledových potřeb a omezujících faktorů definovaných limity využití území. Obecným základem řešení je umožnit rozvoj obce ve všech součástech života (bydlení, práce, rekreace) při maximální snaze o zachování a rozvíjení osobitosti obce a zdravého životního prostředí.

Územní plán vymezuje plochy pro novou obytnou zástavbu a pro podnikatelské záměry.

Ve vymezeném zastavěném území sídel není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly eventuální potřebu pro lokální výstavbu. Územní plán má kromě další úkolů i vymezovat nová zastavitelná území. Po obvodu zastavěného území byly vymezeny zastavitelné plochy pro převážně obytnou výstavbu, které pokryjí předpokládané kapacitní nároky na budoucí stavební rozvoj.

Další rozvojové plochy jsou určeny pro technickou infrastrukturu s využitím pro budoucí ČOV.

Rozvoj obce se má odehrávat ve zlepšení dopravní a technické infrastruktury, zlepšení přírodních a rekreačních podmínek. Hlavním cílem rozvoje území obce je v maximální míře využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce vně sídla pouze na určených zastavitelných plochách.

Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot území je vytvořit optimální prostředí pro jeho obyvatele a ostatní složky životního prostředí.

1.c) Urbanistická koncepce

1.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Navržené plochy urbanistického rozvoje sledují charakter urbanistické struktury stávajícího sídla. Je vymezeno zastavěné území obce, do kterého jsou zahrnuty stávající zastavěné plochy s přilehlými prostory. Nově navržené plochy stavebního rozvoje důsledně navazují na současně zastavěné území obce.

Rozvojové plochy v blízkosti sídla dotváří koncepci zástavby ve vazbě na přírodní podmínky z hlediska krajinného reliéfu, orientace ke světovým stranám a obecně kladného působení krajinné kompozice. V bytových plochách je umožněna výstavba rodinných domů, které nepřekračují svým objemem únosné limity dané charakterem krajiny. Řešení vlastního způsobu zástavby v lokalitě je dáno již místními podmínkami s návazností na komunikace, nebo budou řešeny urbanisticky v návrhu základní technické vybavenosti konkrétním projektem.

Rozvojové plochy jsou vyjádřeny formou zastavitelných ploch a transformačních ploch.

Plochy jsou členěny na etapy: návrh a II.etapa.

Do II.etapy využití jsou zařazeny zastavitelné plochy (rozsah dle grafického vyjádření):

Z.3b-E, Z.16-E, Z.22b-E, Z.31-E, Z.33b-E, Z.35-E

Ostatní návrhové plochy krajinářského charakteru jsou v souladu s koncepcí péče o kvalitu životního prostředí zejména s ohledem na posílení prvků ÚSES.

1.c2) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Územní plán vymezil celkem 34 nových lokalit zastavitelných ploch, z toho:

27 ploch SV- SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7, Z.8, Z.9, Z.14, Z.15, Z.16, Z.18, Z.19, Z.20, Z.22, Z.23, Z.24, Z.26, Z.28, Z.29, Z.31, Z.32, Z.33, Z.34, Z.35, Z.36

1 plocha VE - VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ – fotovoltaická elektrárna (Z2)

1 plocha OV - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (Z.12)

1 plocha OS - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT (Z.11)

2 plochy DS.p - DOPRAVA SILNIČNÍ– parkoviště (Z.10, Z.13)

2 plochy TU - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (Z.17, Z.21)

Plochy pro rozvoj bydlení na plochách SV Smíšené obytné venkovské jsou navrženy v návaznosti na hranici zastavěného území. Plochy technické infrastruktury všeobecné jsou navrženy pro čističky odpadních vod ve vhodné terénní lokalitě sídel Spikaly, Doubravice, Trnová.

ÚZEMNÍ PLÁN KATUSICE – úplné znění po změně č.2

Lokality se vyznačují dobrou dopravní dostupností a jejich umístění nevyvolává kolizi s obytnou funkcí v sídlech.

Návrhové plochy jsou děleny do 2 etap (návrh, II. etapa) podle grafického členění v hlavním výkresu. Projektovým řešením zástavby jednotlivých rozvojových lokalit musí být zajištěn přístup na pozemky na tato rozvojová území navazující – zejména pokud se týká zemědělsky využívaných pozemků.

Seznam zastavitelných ploch:

Z.1	ZA1		SV	
			DS.m	(Z obce KATUSICE)
Z.2	ZA2		VE	(Z obce KATUSICE)
Z.3a	ZA3		SV	(SZ obce KATUSICE)
Z.3b-E		(II. ETAPA)	SV	(SZ obce KATUSICE)
Z.4	ZA4		SV	(S obce KATUSICE)
Z.5	ZA5		SV	(S obce KATUSICE)
Z.6	ZA6		SV	(Z obce KATUSICE)
Z.7	ZA7		SV	(V obce KATUSICE)
Z.8	ZA8		SV	
			DS.m	(J obce KATUSICE)
Z.9	ZA9		SV	
			DS.m	(J obce KATUSICE)
Z.10	ZA10		DS.p	(S obce KATUSICE - BEZVEL)
Z.11	ZA11		OS	(S obce KATUSICE - BEZVEL)
Z.12	ZA12		OV	(S obce KATUSICE - BEZVEL)
Z.13	ZA13		DS.p	(S obce KATUSICE - BEZVEL)
Z.14	ZA14		SV	
			DS.m	(S sídla SPIKALY)
Z.15	ZA15		SV	(J sídla SPIKALY)
Z.16-E	ZA16	(II. ETAPA)	TU	(J sídla SPIKALY)
			DS.m	(J sídla SPIKALY)
Z.17	ZA17		TU	(J sídla SPIKALY)
Z.18	ZA18		SV	(Z sídla DOUBRAVICE)
Z.19	ZA19		SV	(S sídla DOUBRAVICE)
Z.20	ZA20		SV	(V sídla DOUBRAVICE)
Z.21	ZA21		TU	(V sídla DOUBRAVICE)
Z.22a	ZA22		SV	(Z sídla TRNOVÁ)
Z.22b-E	ZA22	(II. ETAPA)	SV	(Z sídla TRNOVÁ)
Z.23	ZA23		SV	(S sídla TRNOVÁ)
Z.24	ZA24		SV	(V sídla TRNOVÁ)
Z.26	ZA26		SV	(střed sídla VALOVICE)
Z.28	ZA28		SV	(jih obce VALOVICE)
			PU	(jih obce VALOVICE)
Z.29	ZA29		SV	(střed sídla VALOVICE)
Z.31-E	ZA31	(II. ETAPA)	SV	(západ sídla VALOVICE)
Z.32	ZA32		SV	(východ sídla SPIKALY)
Z.33a	ZA33a		SV	(střed sídla VALOVICE)
Z.33b-E	ZA33	(II. ETAPA)	SV	(střed sídla VALOVICE)
Z.34	ZA34		SV	(jih sídla VALOVICE)
Z.35-E	ZA35	(II. ETAPA)	SV	(východ obce KATUSICE)
Z.36	ZA36		SV	(východ sídla SPIKALY)

Do II.etapy využití jsou zařazeny zastavitelné plochy (rozsah dle grafického vyjádření):

Z.3b-E - Katusice

Z.16-E - Spikaly

Z.22b-E - Trnová

Z.31-E - Valovice

Z.33b-E - Valovice

Z.35-E - Katusice

Územní plán navrhuje 3 transformační plochy T.1, T.2 a T.3

TRANSFORMAČNÍ PLOCHY:

T.1– navržené využití: SV – smíšené obytné venkovské- obec Katusice

T.2– navržené využití: SV – smíšené obytné venkovské- sídlo Spikaly

T.3 – navržené využití: TU – technická infrastruktura všeobecná - sídlo Trnová

1.c3) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Zeleň v sídlech se nachází v místech kolem centrálních prostranství a v zastavěné části, kde jsou u komunikace vzrostlé stromy. Dále je sídelní zeleň reprezentována výhradně v zahradách a na oplocených soukromých pozemcích. Pro sídelní zeleň je v obci Katusice určena samostatná plocha na centrálním náměstí – ZP Zeleň parková a parkově upravená.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je popsáno v kapitole 1.f)

1.d) Koncepce veřejné infrastruktury

1.d1) DOPRAVA

Územní plán ponechává stávající síť silnic II. a III. třídy. Územní plán nenavrhuje nové silniční trasy. Severozápadní obchvat Katusic, uvedený v urbanistické studii, není do územního plánu zapracován.

Pro nově navržená zastavitelná území bude třeba vybudovat síť místních a obslužných komunikací. Jejich trasy jsou znázorněny pakliže se jedná u vytvoření přístupové komunikace. Komunikace uvnitř funkčních ploch nejsou v rozvojových lokalitách znázorněny. Konkrétní trasování bude projednáno při zpracování projektu ZTV pro každou lokalitu. Řešení nově navrhovaných komunikací musí být provedeno tak, aby jejich šířka a poloměry zatáček vždy umožnily průjezd těžké požární techniky. V případě zřízení slepých komunikací musí být obratiště projektována podle platných norem tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (pozn.: délka hasičského vozidla je cca 11000 mm), přitom se doporučuje řešit tato obratiště především jako okružní, uspořádaná asymetricky doleva. Územní plán nemění koncepci železniční dopravy.

Navržené plochy silniční dopravy – parkoviště v lokalitě pod vrchem Bezvel jsou určeny k odstavení vozidel.

Vymezené návrhové plochy DS.p:

ZMĚNA Č.2 ÚP		ÚP		
Z.10	DS.p DOPRAVA SILNIČNÍ – parkoviště	Z10 ZA10	PLOCHA DP	(S KATUSICE - BEZVEL)
Z.13	DS.p DOPRAVA SILNIČNÍ – parkoviště	Z13 ZA13	PLOCHA DP	(S KATUSICE - BEZVEL)

1.d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

1.d2.1) Elektrická energie

Správním územím obce prochází trasy vzdušného vedení VVN 110kV a 22 kV. Obec Katusice je zásobena elektrickou energií z trasy VN 110 kV severně od sídla přes trafostanici a dalšími linkami VN 22 kV přicházejícími do Katusic ze severu. Další trasy VN a VVN v území nejsou.

V Katusicích je 5 trafostanic a jedna v místní části Spikaly. V místních částech Doubravice a Trnová je po jedné trafostanici 22 kV.

Územní plán navrhuje nové trafostanice a přípojná vedení v lokalitách:

- a) u plochy Z.9 – Katusice
- b) Plocha Z.16 – Spikaly
- c) Plocha Z.22 – Trnová
- d) u plochy Z.24 – Trnová
- e) v centru obce Doubravice

Trasy elektrických vedení je možno realizovat ve všech navržených funkčních plochách. U nových zastavitelných ploch budou energetické potřeby budoucích provozů řešeny v návaznosti na investiční záměry s provozovatelem energetické soustavy. Případné přeložky rozvodných zařízení na základě zák. č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, § 47 odst. 2 zajistí ČEZ Distribuce a.s. na náklady subjektu, který jejich potřebu vyvolá. Bližší podmínky úprav rozvodných zařízení budou v dostatečném předstihu projednány na odboru poskytování sítí. U navrhovaných lokalit je nutno počítat s plochami pro umístění nových trafostanic a přívodních napájecích vedení VN, pro zabezpečení dodávky el. energie. Rozvoj distribuční soustavy (DS) s možným posílením výkonu stávajících trafostanic, případně zahuštěním dalších trafostanic do sítě DS (pro zajištění el. energie jednotlivých lokalit), bude probíhat

na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí NN. Případné umístění nových trafostanic bude v rámci možnosti voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru vč. tras vedení VN a NN. Konkrétní umístění nových zařízení DS bude předem dohodnuto s oddělením Rozvoje sítí v Mladé Boleslavi.

1.d2.2) Plyn

Území Katusic není plynofikováno, plyn není v žádných částech obce. Celé území západně od Mladé Boleslavi nemá plynovodní trasy a napojení na plynovodní síť není perspektivní. Budoucí případné trasování plynovodu je ve funkčních plochách připuštěno.

1.d2.3) Spoje a telekomunikace

Ve všech částech sídla je rozvedena terénní síť, veřejné osvětlení. Na všech plochách je umožněno trasování inženýrských sítí. Telekomunikační trasy mohou být umístovány podle konkrétních záměrů v území.

1.d2.4) Vodní hospodářství

- VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

Význam řešeného území pro vodní hospodářství je v regionálním měřítku průměrný. Hospodaření a využívání území není omezeno jinými než obecně platnými zásadami, platnými pro nakládání s vodami podle zákona o vodách.

V řešeném území se nachází jediný významný vodní tok Strenický potok, který prochází po východní hranici katastru Doubravice a Trnová. V jihovýchodním cípu katastru Trnová je na Strenickém potoce přehradní nádrž sloužící jako vodní zdroj. Záplavová území drobných vodních toků nejsou stanovena vodoprávním úřadem, ale ve skutečnosti existují. Je doporučeno omezit užívání pozemků v souladu s § 67 zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (vodní zákon) a omezit zřizování staveb v bezprostřední blízkosti toku (6m od břehové čáry) tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků.

V řešeném území jsou v krajině drobné nádrže. V obcích jsou převážně v centrální poloze vodní plochy sloužící jako požární nádrže. Významné rybníky v řešeném území nejsou.

Územní plán nenavrhuje nové vodní plochy.

Podmínkou realizace výstavby v nově navržených rozvojových plochách je řádné odkanalizování. Je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů.

- VODOVOD:

Katusice, Spikaly

Zástavba v obcích je napojena na veřejný vodovod, který zásobuje objekty pitnou vodou z vodojemu Bezvel. Vodojem je zásobován z vodních zdrojů mimo řešené území. Vodovod spravuje Vak Mladá Boleslav. V obci Spikaly je věžový vodojem bez současného využití.

Návrhové plochy budou napojeny na stávající vodovodní řady rozšířením a zokruhováním stávajících vodovodních řadů. V grafické části územního plánu jsou zobrazena připojovací místa na stávající vodovodní řady.

Doubravice, Trnová

Veškerá zástavba v obci je zásobována z veřejného vodovodního řadu napojeného ze zemního vodojemu Doubravice. Vodní zdroj je mimo řešené území. Vodovod spravuje Veolia Středočeské vodovody a kanalizace Kladno. Návrhové plochy budou napojeny na stávající vodovodní řady rozšířením a zokruhováním stávajících vodovodních řadů. V grafické části územního plánu jsou zobrazena připojovací místa na stávající vodovodní řady.

Valovice

Zástavba v sídle bude zásobována z veřejného vodovodního řadu. Návrhové plochy budou napojeny na stávající vodovodní řady rozšířením a zokruhováním stávajících vodovodních řadů.

NÁVRH ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ VODY

Zdrojem požární vody v sídlech jsou vodní nádrže na návsi.

- KANALIZACE:

Katusice:

V obci Katusice je nová čistírna odpadních vod a nový výtlačný kanalizační řad. Poslední část před čistírnou je gravitační. Na splaškovou kanalizaci je napojena většina objektů v Katusicích. Návrhové plochy budou napojeny na stávající kanalizační systém.

V zastavitelných plochách Z.7 a Z.9 je možné řešení kanalizace v bezodtokových jímkách nebo jiným alternativním způsobem.

Spikaly, Doubravice, Trnová:

V obci je vybudována jednotná kanalizační síť, která je ve správě obce. Kanalizační soustava je z betonových DN 300-500 trub mělce pod povrchem bez revizních šachet. Obec využívá jednotnou kanalizační síť pro splaškové i dešťové vody a je na ni připojeno cca 80% obytné zástavby. Splaškové vody z objektů jsou likvidovány v žumpách nebo domovních septicích, které musí být nepropustné a jsou vyváženy na čistírnu odpadních vod.

V současné době je nutno dostavět kanalizační řad a vystavět ČOV.

Pro všechna 3 sídla jsou navrženy plochy technické infrastruktury, kde jsou lokalizovány budoucí ČOV.

Jedná se o plochy Z.17 TU – Spikaly, Z.21 TU – Doubravice a T.3 TU - Trnová

V případě zaústění některé z ČOV do Strenického potoka, je nutné požádat orgán ochrany přírody o udělení výjimky pro zvláště chráněné druhy – střevli potoční a vrunku obecnou, jejichž výskyt byl dle nálezkové databáze AOPK ČR ve zmíněném toku zaznamenán. Konkrétní záměry připravované na plochách výroby a skladování a plochách silniční dopravy (parkoviště) bude nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit OŽP a zemědělství Středočeského kraje k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA).

Valovice

Zástavba v sídle i budoucí výstavba na zastavitelných plochách bude napojena na stávající čistírnu odpadních vod.

1.d2.5) Odpadové hospodářství

Tuhý komunální odpad (TKO) je řešen popelnicovým systémem. Z obce Katusice se odváží TKO na skládku Michalovice cca 1x za 14 dnů nebo dle potřeby. Z obce Doubravice a Trnová je zajištěn svoz TKO na skládku Mšeno. V řešeném území se nenacházejí žádné registrované skládky TKO. Nádoby na tříděný odpad jsou umístěny ve všech částech obce. 2x ročně je organizován svoz nebezpečného odpadu a 4x ročně jsou přistaveny 2 kontejnery na svoz odpadu velkého objemu z domácností. ÚP nenavrhuje změny ve způsobu likvidace odpadů.

1.d3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Velikost obce a její rozvojové perspektivy nevyžadují prvky občanského vybavení nadmístního významu.

Občanské vybavení

Jsou navrženy plochy pro rozšíření sportovního areálu střelnice (plocha **Z.11 OS**) a (plocha **Z.12 OV**), vše na severu Katusic v lokalitě pod vrchem Bezvel.

Veřejná prostranství

Vymezená návrhová plocha PU: V ploše **Z.28** (Valovice)

1.e) Koncepce uspořádání krajiny

1.e1) NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Místním spádovým střediskem a zároveň regionálním centrem vyššího významu je město Mladá Boleslav, které je od Katusic vzdáleno cca 15 km. Vzhledem ke krátké vzdálenosti není dostupnost služeb v Mladé Boleslavi obtížná.

Návrhem územního plánu se vazby na širší okolí nemění.

Území Katusic je součástí kulturní zemědělské krajiny mladoboleslavska, charakteristické rovinatým reliéfem s údolními bez zvlněného kopcovitého profilu. Na zemědělských plochách jsou kvalitní půdy I.a II. třídy BPEJ.

V řešeném území obce Katusice:

- se nenachází registrovaný významný krajinný prvek.

Významnými krajinnými prvky ze zákona §3 odst.1 písm.b) jsou všechny lesy, rybníky, vodní toky a údolní nivy vodních toků.

Rašeliniště a jezera se v Katusicích nevyskytují.

- v území se nenachází přechodně chráněná plocha, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality, památné stromy, smluvně chráněná území, ptačí oblasti.

Přírodní prostředí má vysoký podíl krajinné zeleně v podobě shluků stromů a keřů kolem vodotečí, na mezích a rozhraních polních pozemku. Je výrazně zvlněné téměř bez horizontálních rovinných ploch. Vrchy a svahy jsou často zalesněné a lesy jako takové představují významný podíl rozlohy území. Bohatá krajinná zeleň se vyskytuje v různých formách remízů a hájů a tvoří velice malebný přírodní ráz.

ÚZEMNÍ PLÁN KATUSICE – úplné znění po změně č.2

Územní plán nezasahuje do současného stavu krajiny. V případě ÚSES navrhuje posílení přírodního prvku v území.

Je vymezena plocha změny v krajině:

K.1 MU - SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ pro vedení návrhu lokálního biokoridoru LBK.126.

1.e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

K zajištění základního prostředí pro živé organismy a k udržení jejich druhové rozmanitosti byl zpracován generel územního systému ekologické stability (ÚSES). Součástí ÚSES jsou všechny prvky, které se v území dochovaly, a které by měly být základním článkem jeho budoucí obnovy a rozvoje. Následující popisy se vztahují k výkresové části a popisují jednotlivé prvky ÚSES.

Generel ÚSES vymezil lokální biocentra a lokální biokoridory. V prostoru kolem obce Katusice je počítáno s doplněním, popřípadě založením biokoridorů a biocenter, které obec obchází severní stranou a propojují západ a východ území.

Územní plán ve svém návrhu zapracoval prvky ÚSES do grafické části územního plánu obce.

Les je ze zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, významným krajinným prvkem, který požívá všeobecnou ochranu.

Navržené prvky ÚSES jsou značeny jako veřejně prospěšná opatření (VPO) ve výkresové části.

SEZNAM BIOGEOGRAFICKÝCH JEDNOTEK :

LBC – lokální biocentrum

LBK – lokální biokoridor

IP – interakční prvek

Seznam lokálních biocenter v území:

Název skladebné části ÚSES: „Pod Doubravicí“	Pořadové číslo v OG: LBC.100
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální	

Název skladebné části ÚSES: „Na Trnovsku“	Pořadové číslo v OG: LBC.101
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální	

Název skladebné části ÚSES: „Pod Valovicemi“	Pořadové číslo v OG: LBC.108
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální	

Název skladebné části ÚSES: „ U Mýta“	Pořadové číslo v OG: LBC.116
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální	

Název skladebné části ÚSES: „Proti Vrátnu“	Pořadové číslo v OG: LBC.153
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální	

Název skladebné části ÚSES: „Trnová“	Pořadové číslo v OG: LBC.154
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální	

Název skladebné části ÚSES: „Zadní Hrádek“	Pořadové číslo v OG: LBC.156
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální	

Název skladebné části ÚSES: „Na hlevicích“	Pořadové číslo v OG: LBC.158
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální	

Název skladebné části ÚSES: „U hřbitova“	Pořadové číslo v OG: LBC.159
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální	

Název skladebné části ÚSES: „U Daměře“	Pořadové číslo v OG: LBC.160
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální	

Seznam lokálních biokoridorů v území:

Název skladebné části ÚSES: „Údolí Strenického potoka II“	Pořadové číslo v OG: LBK.77
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	

ÚZEMNÍ PLÁN KATUSICE – úplné znění po změně č.2

Název skladebné části ÚSES: „Trnovský důl - Doubravice“	Pořadové číslo v OG: LBK.78
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Dolnice“	Pořadové číslo v OG: LBK.79
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Písek u Velíkova - Pod Valovicemi“	Pořadové číslo v OG: LBK.86
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Nad Čulínkem“	Pořadové číslo v OG: LBK.87
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Z Hůrky“	Pořadové číslo v OG: LBK.89
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Bezvel - Důl“	Pořadové číslo v OG: LBK.96
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Pod Červeným kopcem“	Pořadové číslo v OG: LBK.97
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Trať mezi Trnovským dolem a Koňským“	Pořadové číslo v OG: LBK.116
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Trnovský důl I“	Pořadové číslo v OG: LBK. 117
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Trnovský důl II“	Pořadové číslo v OG: LBK.118
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Údolí Strenického potoka III“	Pořadové číslo v OG: LBK.121
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Údolí Strenického potoka IV“	Pořadové číslo v OG: LBK.122
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Spikalský důl“	Pořadové číslo v OG: LBK.125
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „U Katusic“	Pořadové číslo v OG: LBK.126
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Za dráhou“	Pořadové číslo v OG: LBK.127
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	
Název skladebné části ÚSES: „Do Suchého dolu“	Pořadové číslo v OG: LBK.128
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální	

Prvky ÚSES jsou znázorněny graficky ve výkresech.

REGULATIVY PRO SKLADEBNÉ PRVKY ÚSES

A) Pro funkční využití ploch biocenter

A-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

A-2: jsou podmíněné

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

A-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

B) Pro funkční využití ploch biokoridorů

B-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy a pod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů

B-2: jsou podmíněné

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

B-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, a pod., mimo činností podmíněných

1.e3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Území je protkáno sítí polních a pěších cest, které se vytvářely postupem času v místech hospodářské potřeby.

V katastru obce neprobíhají pozemkové úpravy.

Charakter krajiny a klimatické podmínky nevyžadují návrh protipovodňových opatření.

Obecnými hospodářskými nástroji proti splavování polí jsou zejména vhodná volba zemědělských plodin (např. obilniny na místo okopanin) , orba po vrstevnici nebo výsadba křovin .

1.e4) KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

V řešeném území se nenacházejí rekreační a chatové osady. Územní plán nenavrhuje rozvoj chatových osad. Vhodná je pěší turistika a cykloturistika ve volné krajině.

1.e5) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Poddolovaná území, ložisková území a sesuvná území aktivní ani ostatní v řešeném prostoru nejsou. Objekty pro obranu státu se v území obce Katusice nenacházejí.

Vojenské radioreléové trasy lokalitou neprocházejí.

Územní plán nenavrhuje plochy pro dobývání nerostů ani rozvoj ploch specifických sloužících armádě ČR.

1.f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným funkčním využitím. Pro každou plochu je ve výkresech použito grafické odlišení a písmenný index. Pro jednotlivé rozdílné způsoby využití je stanoveno využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné. U využití SV, OV, OS, VU, AU, LU, MU jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání.

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v územním plánu obce Katusice:

- SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ**
- OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ**
- OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT**
- OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY**
- PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ**
- DS.s – DOPRAVA SILNIČNÍ**
- DS.p – DOPRAVA SILNIČNÍ – parkoviště**
- DS.m – DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace**
- DS.c – DOPRAVA SILNIČNÍ – polní a lesní cesty**
- DD – DOPRAVA DRÁŽNÍ**
- TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ**
- VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ**
- VE – VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ**
- WU VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ**
- AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ**
- LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ**
- MU – SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ**
- ZP – ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ**

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

A) Hlavní využití:

- bydlení

B) Přípustné využití:

- bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity
- před vydáním územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro objekt bydlení v případě lokality Z.1, jejíž zastavitelná plocha sousedí se silnicí II.třídy č. 259, bude prokázáno hlukovou studií, že hluk z komunikace nepřesahuje limitní hodnoty.
- před vydáním územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro objekty bydlení v lokalitách č. Z.6, Z.7 a Z.8, jejichž zastavitelné plochy jsou situovány i u železniční trati č. 076 bude prokázáno hlukovou studií, že hluk z dopravy na silnici II tř. a na železniční trati nepřesahuje limitní hodnoty. U ploch Z.6, Z.7 a Z.8 musí být zajištěna bezpečnost železničního provozu, provozuschopnost všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení údržby a rekonstrukce všech drážních staveb a zařízení, včetně přístupu k nim, nesmí být omezeny rozhledové poměry, volný schůdný a manipulační prostor, průjezdný profil. Pokud budou lokality, stavby či záměry v řešeném území kolidovat s obvodem a s ochranným pásmem dráhy, je třeba postupovat ve smyslu příslušných ustanovení zákona č.266/1994 Sb. o drahách v platném znění. Případná protihluková opatření budou řešena na náklady stavebníků. U objektů situovaných v ochranném pásmu dráhy je nutné pro vydání stavebního povolení projednání s Drážním úřadem.
- pro lokality Z.1, Z.3, Z.16 a Z.22 je předepsáno (značka US.x ve výkresové části) zpracování územní studie před vydáním prvního rozhodnutí o umístění stavby

ÚZEMNÍ PLÁN KATUSICE – úplné znění po změně č.2

- podmínkou pro výstavbu na plochách II.etapy je výstavba přístupových komunikací a inženýrských sítí.

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály, centra dopravních služeb, hutnictví, chemii a těžké strojírenství.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

a) max. výška rodinných domů – 2NP včetně podkroví, využitě podkroví se považuje za 2.NP

b) max. výška hospodářských a provozních staveb – 8m

c) v zastavěném území obce ke dni nabytí účinnosti změny č.2 územního plánu – zastavitelná plocha pozemku –max. 90% , platí pro vlastnické celky

d) ve vymezené zastavitelné ploše – zastavitelná plocha pozemku max. 40%., do zastavitelné plochy se započítávají i zpevněné plochy vyjma ploch se zatravnovacími dlaždicemi umožňujícími vsakování dešťových vod

e)

Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20 000 m² rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace

f) max. výška bytových domů – 3NP včetně podkroví, využitě podkroví se považuje za nadzemní podlaží (2.NP nebo 3.NP), střechy sedlové, valbové nebo polovalbové

g) v zastavitelných plochách a v plochách přestavby je stanovena minimální velikost stavební parcely 800 m² – **NEVZTAHUJE SE** na plochy Z.32 a Z.36, které jsou sloučeny pro výstavbu jednoho objektu ve využití SV

h) v zastavitelných plochách Z.7 a Z.9 je možné řešení kanalizace v bezodtokových jímkách nebo jiným alternativním způsobem.

ch) pro výstavbu bytového domu je stanovena minimální velikost pozemku 800 m² na 1 bytový dům a stanovuje se minimální plocha zeleně 30% z plochy pozemku. Do zeleně se v případě bytových domů nezapočítávají parkovací místa se zatravnovacími dlaždicemi.

i) umísťované bytové funkce v transformační ploše T.1 budou ochráněny (investorem obytné stavby) před stávajícími negativními vlivy ze stávajících provozů v sousedních plochách VU-výroba všeobecná

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

A) Hlavní využití:

- objekty a zařízení přechodného ubytování

- stavby a plochy pro výkon služby církevního řádu (areál kostela Nanebevzetí P.Marie . – Katusice)

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem

- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

- stavby pro turistiku a rekreaci

- veřejná prostranství

- dopravní a technická infrastruktura

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- bydlení – v ploše do 10% z plochy stavebního pozemku

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- pro stavby přechodného ubytování se stanovuje výškový limit max. výška stavby 10m

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

- sportovní střešnice

- veřejná prostranství

- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- ve sportovních plochách je umožněna výstavba budov do max. výšky 5m, jednopodlažní stavby, zastavěná plocha pod budovami max. 10% z plochy sportovního areálu.

- podmínkou je min. 80% zeleně na každém pozemku vyjma pozemků pro komunikace. Do ploch zeleně se v případě ploch OS nezapočítávají plochy se zatravněvacími dlaždicemi. Do ploch zeleně lze započítat realizaci sportovní plochy s jakýmkoliv povrchem sportoviště.

OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro funkci pohřební a církevní

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem - veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura, přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové, veřejná parkoviště

- chodníky, stezky

- stavby pro cykloturistiku

- související dopravní a technická infrastruktura

- přírodní složky zejména sídelní zeleň, vodní plochy

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Podmínky prostorového uspořádání:– nestanovují se

DS.s – DOPRAVA SILNIČNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice II. a III. třídy

B) Přípustné využití:

- silnice II. a III. třídy, místní komunikace

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DS.p – DOPRAVA SILNIČNÍ – parkoviště

A) Hlavní využití:

- parkoviště

B) Přípustné využití:

- parkování osobních a nákladních vozidel

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- vodní plochy, zeleň

- oplocení parkoviště

- služební jednopodlažní objekt ostrahy parkoviště zastavěné plochy max. 25 m²

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DS.m – DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DS.c – DOPRAVA SILNIČNÍ – polní a lesní cesty

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – polní a lesní cesty

B) Přípustné využití:

- silnice II. a III. třídy, místní komunikace

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DD – DOPRAVA DRÁŽNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

B) Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace

- stavby dopravní a technické infrastruktury

C) Podmíněně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního železničního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby železničních a pozemních komunikací

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

A) Hlavní využití:

- zajištění funkce čistírny odpadních vod, technická infrastruktura nadmístního významu

B) Přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářské stavby, vysílač

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití

- Všechny druhy činností, které se neslučují s hlavní a přípustnou funkcí

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Pro stavbu ČOV se nestanovují.

VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ

A) Hlavní využití:

- stavby pro výrobu a skladování

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování v souladu s jejich účelem

- stavby pro stavebnictví

- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu

- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních.

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- služební a pohotovostní byty (plocha bytů max. 10% z plochy pozemku)

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- zdravotnictví, vzdělávání a výchovy, hutnictví, chemii a těžké strojírenství, bydlení (kromě služebního bytu).

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12m

Max. 2 nadzemní podlaží

Maximální podíl zastavěné plochy pod budovami – 60% z plochy areálu, do zastavěné plochy pod budovami se nezapočítávají zpevněné plochy. Dešťové vody budou likvidovány přednostně na vlastním pozemku, popř. se zdržením v retenční nádrži a s využitím pro závlaku areálové zeleně.

Do celkové plochy areálu se počítají pouze pozemky vlastněné stavebníkem.

VE – VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ

A) Hlavní využití:

- objekty a zařízení fotovoltaické elektrárny

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba

- stavby pro rodinnou rekreaci

- občanské vybavení

- sportovní zařízení a hřiště

- veřejná prostranství

- dopravní a technická infrastruktura

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály, centra dopravních služeb, hutnictví, chemii a těžké strojírenství.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. 2 nadzemní podlaží

WU VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

A) Hlavní využití

Vodní plochy, vodní toky a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek pro - nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování rybolovných rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5ha).

C) Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

A) Hlavní využití:

Zemědělské využití

B) Přípustné využití

Činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, související dopravní a technická infrastruktura

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování rybolovných rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5ha).

- dopravní a technická infrastruktura

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Podmínky prostorového uspořádání

- na pozemku je možné umístit max. 1 stavbu v souladu s hlavním a přípustným využitím o max. zastavěné ploše 80 m², jednopodlažní, s výškou max. 7m nad přilehlým terénem

- vzdálenost oplocení zemědělských staveb od obvodové konstrukce zemědělské stavby je stanovena na vzdálenost, která se rovná maximální výšce budovy.

LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ

A) Hlavní využití

Plochy s pozemky určené k plnění funkce lesa

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek využití pozemků pro les. Stavby a zařízení lesního hospodářství.

Související dopravní a technická infrastruktura.

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

- Je přípustné zřizovat drobné vodní plochy do velikosti 2 ha. Přípustná je změna kultury.

- dopravní a technická infrastruktura

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné činnosti:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Podmínky prostorového uspořádání

- na pozemku je možné umístit max. 1 stavbu v souladu s hlavním a přípustným využitím o max. zastavěné ploše 80 m², jednopodlažní, s výškou max 7m nad přilehlým terénem

- vzdálenost oplocení od obvodové konstrukce stavby je stanovena na vzdálenost, která se rovná maximální výšce budovy.

MU – SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ

A) Hlavní využití:

Nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití

B) Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování rybolovných rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5ha).

C) Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Podmínky prostorového uspořádání

- na pozemku je možné umístit max. 1 stavbu v souladu s hlavním a přípustným využitím o max. zastavěné ploše 80 m², jednopodlažní, s výškou max 7m nad přilehlým terénem
- vzdálenost oplocení od obvodové konstrukce stavby je stanovena na vzdálenost, která se rovná maximální výšce budovy.

ZP – ZELENĚ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ

A) Hlavní využití:

Nezastavěné území s převažující přírodní složkou veřejné sídelní zeleně

B) Přípustné využití:

- plochy městského parku a zařízení drobné parkové architektury
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- související dopravní a technická infrastruktura

C) Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

VYMEZENÍ POJMŮ

Přírodní složky – výsadba nízkokmenné a vysokokmenné zeleně, travní porosty, parkové úpravy.

Drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity – výroba a podnikatelské aktivity splňující hygienické limity hluku, prachu a zápachu na hranici vlastního pozemku.

Vlastní pozemek – pozemek vlastnický náležející k posuzovanému záměru.

Negativní účinky na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech – negativními účinky se rozumí např. hlučnost, prašnost, intenzita dopravy, zhoršení hydrogeologických podmínek apod.

Služební a pohotovostní byt – byt pro bydlení zaměstnance nebo jiného pracovníka provozovny

Sportovní areál – soubor vlastnický i provozně propojených pozemků a staveb, sloužící ke sportovní funkci.

Areál – soubor vlastnický i provozně propojených pozemků a staveb, sloužící stejnému účelu – výroba

Drobná krajinná architektura – pomníky, kapličky, odpočinková místa s přestřešením

NP – nadzemní podlaží

Zastavěná plocha pozemku – zahrnuje plochy budov, teras, zpevněných ploch a komunikací (např. příjezdových), bazénů, garáží, zahradních skladů, skleníků apod.

Zastavěná plocha pod budovami – zahrnuje pouze nadzemní objekty o výšce min. 1m nad terénem.

Nezahrnuje zpevněné plochy, hřiště, bazény apod.

Přilehlý terén – nejvyšší úroveň terénu v místě průniku stavby a upraveného terénu.

STANOVENÍ PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

PRO PLOCHY SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ PLATÍ NÁSLEDUJÍCÍ PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU:

- všechny hlavní stavby mohou mít pouze střechy sedlové, valbové nebo polovalbové. Požadavek neplatí pro stavby vedlejší.
- prosvětlení podkroví může být řešeno vikýři. Minimální vzdálenost krajního vikýře od okraje střechy bude min. 1m
- všechny objekty do hlavního náměstí Budovatelů mohou mít 3 nadzemní podlaží.
- podmínka pro výstavbu řadových rodinných domů – max. 4 rodinné domy v jedné řadě, min. velikost pozemků 400 m² pro každý RD samostatně.
- podmínka pro rodinné domy se 3 bytovými jednotkami – objekt nesmí svým uspořádáním umožňovat rozdělení na řadové RD, tzn. musí mít 1 hlavní vstup do objektu a dále pak vstupy do jednotlivých bytových jednotek.

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH:

- *Veškeré náklady generované realizací protihlukových staveb a protihlukových opatření spojených s ochranou staveb a zařízení pro bydlení před rušivými vlivy provozu železnice budou financovány výhradně ze strany investora výstavby. ČD, a.s. nejsou povinny se na těchto záležitostech finančně ani jinak podílet.*
- *Pro objekty bydlení (např. rodinné domy, dvojdomy, řadové domy, bytové domy...), nebo pro objekty zahrnující byty, platí podmínka umístění odstavných parkovacích stání na vlastním pozemku stavby – min. 1 parkovací stání na 1 byt bez ohledu na jeho velikost.*

1.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

V řešeném území je navrženo 8 veřejně prospěšných staveb (VPS). Jedná se o umístění čistíren odpadních vod v sídlech Doubravice, Trnová a Spikaly, veřejně prospěšné stavby pro místní komunikace.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

- VT.1 – plocha (Z.21) pro ČOV – na východě sídla Doubravice, k.ú. Doubravice
- VT.2 – plocha (T.3) pro ČOV – na severu sídla Trnová, k.ú. Trnová
- VT.3 – plocha (Z.17) pro ČOV – v jihovýchodní části sídla Spikaly k.ú. Spikaly
- VD.1 – MÍSTNÍ KOMUNIKACE (parc.č.827/1, 827/3 k.ú. Spikaly)
- VD 2a – MÍSTNÍ KOMUNIKACE (parc.č.412/10, k.ú. Katusice)
- VD 2b – MÍSTNÍ KOMUNIKACE (parc.č.412/60, k.ú. Katusice)
- VD 2c – MÍSTNÍ KOMUNIKACE (parc.č. 627/1, 627/3 a 628/6, k.ú. Katusice)
- VT.4 – KANALIZACE V SÍDLE VALOVICE

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ:

Územní plán navrhuje 16 veřejně prospěšných opatření (VPO). Jedná se o navržené části ÚSES:

- VU 1 LBK.78 (Doubravice)
- VU 2 LBK.87 (Valovice/Katusice)
- VU 3 LBK.96 (Valovice/Katusice)
- VU 4 LBK.126 (Katusice)
- VU 5 LBK.127 část (Katusice)
- VU 6 LBK.127 část (Katusice)
- VU 7 LBC.159 (Katusice)
- VU 8 LBC.160 (Katusice)
- VU 9 navržený IP
- VU 11 - VU 15 navržené IP
- VU 16 LBC.108 (Valovice)

Umístění VPS a VPO je znázorněno graficky na výkresech:

I/3 – výkres VPS, opatření a asanací

Plochy k zajišťování obrany státu se v území nenacházejí a nové plochy a stavby navrhovány nejsou.

1.h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

V průběhu pořizování nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

2c) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Plochy a koridory územních rezerv
Územní plán Katusice nestanovuje.

2e) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

V lokalitách Z.1, Z.3a + Z.3b-E (Katusice), Z.16-E (Spikaly), Z.22a – část + Z.22b-E Trnová, Z.35 a T.1 je stanoveno zpracování územní studie před vydáním prvního územního rozhodnutí nebo stavebního povolení v lokalitě.

Lhůta pro zpracování územní studie v zastavitelných plochách Z.1, Z.3, Z.16, Z.22, Z.35 a v ploše přestavby T.1 je stanovena do 31. 12. 2029.

Rozsah řešeného území pro územní studie je zobrazen ve výkresu základního členění území.
Pro lokality Z.35, a T.1 bude zpracována jedna územní studie, která bude řešit obě lokality společně.

Požadavky na řešení územních studií:

- navrhnout dopravní kostru a způsob řešení inženýrských sítí vč. způsobu likvidace dešťových vod. Upřednostňuje se vsakování a zadržování vody v řešené lokalitě.
- navrhnout budoucí parcelaci, stavební čáru a uliční čáru
- při rozloze větší než 20 000 m² je uplatněn požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace
- řešení územní studie bude v rozpracovanosti konzultováno s obcí Katusice.
V **ÚS.2, ÚS.3 a ÚS.4** budou stanoveny konkrétní podmínky pro zástavbu na plochách pro II.etapu výstavby.

Plochy s podmínkou územní studie:

OZN.	PLOCHA	ROZDÍLNÝ ZPŮSOB VYUŽITÍ	ETAPA	LOKALIZACE
US.1	Z.1	SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ DS.m DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace	I.	Z KATUSICE
US.2	Z.3a	SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	I.	SZ KATUSICE
	Z.3b-E	SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	II.	
US.3	Z.16-E	SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ DS.m DOPRAVA SILNIČNÍ – místní komunikace	II.	J SPIKALY
US.4	Z.22a	SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	I.	Z TRNOVÁ
	Z.22b-E - část	SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	II.	
US.5	T.1 Z.35b-E	SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	I.	V KATUSICE

2i) Stanovení pořadí provádění změn v území

Zastavitelné a transformační plochy jsou ve smyslu stanovené etapizace odlišené graficky a zároveň označením kódem takto:

Zastavitelná plocha (návrh) je uvažována jako I.etapa výstavby – kód Z.xx

II.etapa výstavby je označena kódem Z.xx-E

II.etapa využití:

- Z.3b-E - Katusice
- Z.16-E - Spikaly
- Z.22b-E - část - Trnová
- Z.31-E - Valovice
- Z.33b-E - Valovice
- Z.35-E - Katusice

Zastavitelné plochy Z.3b-E, Z.16-E, Z.22b-E Z.31-E, Z.33b-E, Z.35b-E s využitím SV smíšené obytné venkovské jsou zařazeny do II. etapy využití.

Možnost využití ploch

- a) Z.31 nebo Z.33b-E je podmíněna využitím min. 70% ze součtu zastavitelných ploch Z.26 + Z.28 + Z.29 + Z.33a. Ze součtu znamená, že některá zastavitelná plocha nemusí být využita vůbec a naopak jiné zcela. Výpočet se provádí ke stavu v době nabytí účinnosti změny č.1.
- b) Z.35b-E je podmíněna využitím min. 80% plochy přestavby T.1 pro využití SV smíšené obytné venkovské. Výpočet se provádí ke stavu v době nabytí účinnosti změny 1.

2k) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

Pojmy, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech, nejsou obsahem dokumentace.