

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NALŽOVICE

po vydané změně č. 3
(se zahrnutými změnami č. 1, 2, 4 a 3)

pořizovatel:

Městský úřad Sedlčany
Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí T. G. Masaryka 32
264 80 Sedlčany

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Filip Novák, DiS.

zpracovatel:

ARCHUM architekti s.r.o.
Oldřichova 299/23
128 00 Praha 2
IČ: 01894871
Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

červen 2025

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**Objednatel**

sídlo:

Oprávněná osoba ve věcech smluvních:
Určený zastupitel:**Obec Nalžovice**Chlum 21
Nalžovice
262 93 Nalžovice
p. starostka Jana Pšeničková
p. starostka Jana Pšeničková**Pořizovatel:****Městský úřad Sedlčany**Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí T. G. Masaryka 32
264 80 Sedlčany

Osoba splňující kvalifikační požadavky:

Filip Novák, DiS.

Zpracovatel**ARCHUM architekti s.r.o.**Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2
datová schránka: dx9x8vd
IČ: 018 94 871
DIČ: CZ 018 94 871Oprávněná osoba ve věcech smluvních
a technických:

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který vydal územní plán:

Zastupitelstvo obce Nalžovice

Pořadové č. poslední vydané změny:

3.

Datum nabytí účinnosti:

.....

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Filip Novák, DiS.

Otisk úředního razítka a podpis:

OBSAH

DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE	5
HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ.....	5
ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	5
ŠIRŠÍ VZTAHY	5
METODA ZPRACOVÁNÍ.....	7
A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	7
A.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	7
A.2 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	8
B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ.....	8
C URBANISTICKÁ KONCEPCE	9
C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE	9
D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	11
D.1 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ.....	11
D.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	12
E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	15
E.1 PŘÍRODNÍ PODMÍNKY	15
E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY.....	17
E.3 KRAJINA.....	21
E.4 ZELENĚ V SÍDLE.....	21
E.5 ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	22
E.6 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ	22
E.7 VODNÍ REŽIM	22
F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	24
F.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	24
F.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	25
F.3 PLOCHY REKREACE	25
F.4 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ.....	26
F.5 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	27
F.6 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	28
F.7 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ.....	28
F.8 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ.....	29
F.9 PLOCHY LESNÍ.....	30
F.10 PLOCHY PŘÍRODNÍ.....	30
F.11 PLOCHY ZELENĚ.....	31
F.12 PODMÍNKY VYUŽITÍ ROZVOJOVÝCH LOKALIT	32
G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	43
G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	43
G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....	43
G.3 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	43
G.4 PLOCHY K ASANACI	43
H STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	43

SEZNAM TABULEK:

TABULKA 1: NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ	6
TABULKA 2: USPOŘÁDÁNÍ PASPORTŮ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT	32
TABULKA 3: Z.1 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	33
TABULKA 4: Z.2 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	33
TABULKA 5: Z.3 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	34
TABULKA 6: Z.4 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	34
TABULKA 7: Z.5 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	35
TABULKA 8: Z.6 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	35
TABULKA 9: Z.7 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	36
TABULKA 10: Z.9 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICKÉ PODHÁJÍ	36
TABULKA 11: Z.10 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICKÉ PODHÁJÍ	37
TABULKA 12: Z.12 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	37
TABULKA 13: Z.13 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	38
TABULKA 14: Z.14 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	38
TABULKA 16: Z.16 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	39
TABULKA 17: Z.17 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	39
TABULKA 18: Z.18 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	40
TABULKA 19: Z.19 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICE	41
TABULKA 20: Z.20 - ROZVOJOVÁ LOKALITA NALŽOVICKÉ PODHÁJÍ	41
TABULKA 21: T.1 – TRANSFORMAČNÍ LOKALITA NALŽOVICE	42

ÚVOD

DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Obec Nalžovice nemá v současné době žádnou platnou územně plánovací dokumentaci pro správní území obce. Obec Nalžovice tak postrádá komplexní územně plánovací dokumentaci, zabývající se celým správním územím obce a dávající tak podklad pro rozhodování politické reprezentace obce o budoucnosti celého správního území obce, včetně jednotlivých sídel v něm ležících.

Změněná společensko-politická situace a ekonomické podmínky v posledních patnácti letech, spolu se změněným přístupem k územnímu plánování, jež je pojímáno jako základní nástroj řízení územního rozvoje a ekologicky únosného využívání území, vedly z výše uvedených důvodů k tomu, že se obecní zastupitelstvo rozhodlo pořídit územní plán obce - celého jeho správního území - jako základní koncepční materiál, který bude sloužit jako podklad pro rozhodování o budoucnosti města; v neposlední řadě i v souvislosti s důslednou obnovou v rámci místního programu obnovy venkova.

Územní plán obce Nalžovice se stane pro státní správu a především pro samosprávu základním nástrojem řízení územního rozvoje a ekologicky únosného využívání území.

HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Hlavní cíle územního plánu obce Nalžovice jsou obsaženy v jeho zadání. Jedná se zejména o stanovení uspokojivých podmínek pro další rozvoj obce, to znamená zejména rozšíření nabídky kvalitních příležitostí pro bydlení, v menší míře pak vytvoření dalších předpokladů pro rozvoj podnikatelských aktivit, spíše drobnějšího charakteru.

Hlavními požadavky při tom jsou: stanovení podmínek pro důslednou obnovu a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury i volné krajiny, stanovení zásad šetrného využívání území a jeho trvale udržitelného rozvoje, promítnutí požadavků na ochranu a tvorbu životního prostředí v zastavěném území i mimo zastavěné území, stanovení základní koncepce technického vybavení, to vše i z hlediska harmonického začlenění obce do okolní krajiny. Při rozvoji nových území je nutno vycházet z charakteru obce a uchovat její tradiční ráz.

Významným úkolem územního plánu obce je důsledná ochrana zastavěného území obce a především krajiny před další exploatací pro potřeby rekreace a turistického ruchu, resp. stanovení takových pravidel, aby nedocházelo k nevratnému narušení jejich charakteru a obrazu.

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

ŠIRŠÍ VZTAHY

Správní území obce se nachází z hlediska turistického ruchu v poměrně dosti atraktivní oblasti vltavských přehradních nádrží, jižně od vodní nádrže Slapy. Krajina je zde svým charakterem dosti členitá a lesnatá, především v kontaktu s Vltavou. Území je součástí širšího rekreačního zázemí Prahy a metropolitního regionu.

Vlastní obec Nalžovice leží cca 6 km severozápadním směrem od města Sedlčany, které je přirozeným centrem širšího spádového území na pravém břehu bývalého okresu Příbram. Jižní částí správního území obce prochází silnice II / 119, která zprostředkovává jeho napojení severozápadním směrem na komunikaci R4 a jihovýchodním směrem do Sedlčan a na komunikaci I / 18.

Řešeným územím územního plánu obce Nalžovice je správní území obce Nalžovice. Toto správní území sestává celkem ze dvou katastrálních území – katastrálního území Nalžovice a katastrálního území Nalžovické Podhájí. Vlastní obec Nalžovice sestává ze dvou částí: Nalžovice a Chlum; v těsném kontaktu s nimi je místní část Červený. Ve správním území se nacházejí samostatné osady Nalžovické Podhájí, Nová Ves, Přední Hluboká a Zadní Hluboká; částečně zde leží i osady Baňov a Pazderny. Kromě těchto samostatných osad leží v řešeném území několik poměrně rozsáhlých rekreačních enkláv (lokality Častobor, Oboz, Sejce, Zahrádky) a několik ojedinelých samot. Územní plán obce Nalžovice věnuje podrobnější pozornost zastavěnému území obce Nalžovice a osad Nalžovické Podhájí a Nová Ves a potenciálním rozvojovým územím ve vazbě na tato zastavěná území.

Největším sídlem v řešeném území je vlastní obec Nalžovice, vzniklá postupným splynutím dvou původně izolovaných místních částí - místní části Nalžovice, rozkládající se v kontaktu s areálem zámku a na něj navazujících hospodářských budov, a místní části Chlum, rozléhající se v exponované poloze na kopci, jenž je završen kostelem, východně od části Nalžovice. Jižně k této srostlici přiléhá ještě místní část Červený. Obec dnes protíná státní silnice II/119, která nepříliš citlivě zasáhla při své modernizaci i zámecký park. Původní, historická zástavba obce má místy až rostlý ráz; později byla doplněna novou výstavbou především rodinných domů, ale i objektů veřejné vybavenosti obce a výrobních objektů. Zastavěné území obce sestává především z jednotlivých objektů rodinných domů, které jsou bodově a v omezené míře doplněny roztroušenými provozovny drobné výroby, obchodu a služeb. Větší koncentrace výrobních kapacit je především v areálu družstva a dále pak ve dvou již menších výrobních areálech (lihovar, stavební výroba). Dále struktura obce zahrnuje objekty veřejného vybavení obce, především školu a kostel. Významným prvkem zástavby obce je zámecký areál, dnes využívaný jako ústav sociální péče. Stavebně-technický stav jednotlivých objektů, tvořících zástavbu obce, odpovídá běžnému standardu.

Dalšími sídly v řešeném území jsou Nalžovické Podhájí a Nová Ves, ve kterých převládá funkce obytná, doplněná zemědělskými areály, a dále pak již zmíněný Červený a Přední Hluboká a Zadní Hluboká, které sestávají výhradně z území obytného, využívaného poměrně dosti intenzivně pro individuální rekreaci.

Významnou součástí řešeného území, značně ovlivňující jeho charakter, jsou velice intenzivně využívané rekreační lokality při březích vodní nádrže Slapy - Častobor, Sejce a Oboz. Jejich sezónní využití je velice kapacitní a vstupuje nárazově do života řešeného území skutečně citelným způsobem. Jejich další rozvoj je podmíněn jednak jejich vlivem na životní prostředí a charakter krajiny a jednak - a to patrně především - limity jejich dopravní obslužitelnosti.

Zapsanými nemovitými památkami v řešeném území jsou:

Tabulka 1: Nemovité kulturní památky v řešeném území

číslo rejstříku ÚSKPČR	část obce	čp.	památko
46396/2-2471	Chlum		kostel sv. Václava s areálem
100436	Chlum	3	fara
35629/2-2470	Nalžovice	14	zámek s areálem
22542/2-2472	Chlum		Boží muka
2164/2-3118	Oboz		hradiště Malé kolo / Dolejší kolo (archeologické stopy)
27503/2-2622	Nalžovické Podhájí		hradiště Hradiště, Na Hradě (archeologické stopy)
35883/2-2623	Oboz		tvrziště Velké kolo / Hořejší kolo (archeologické stopy)

METODA ZPRACOVÁNÍ

První koncept řešení územního plánu obce Nalžovice byl vypracován v roce 1998 na základě projednaných a schválených Územních a hospodářských zásad pro zpracování územního plánu sídelního útvaru obce Nalžovice z roku 1997, resp. 1998.

Veřejnoprávní projednání prvního konceptu bylo v roce 1998 přerušeno a v roce 2006 byl vypracován druhý koncept řešení, který vycházel z projednaných a schválených Územních a hospodářských zásad pro zpracování územního plánu sídelního útvaru obce Nalžovice z roku 1997, resp. 1998 a z výsledků veřejnoprávního projednání prvního konceptu řešení z roku 1998. Požadavky zadání (ÚHZ) byly projektantem ÚPO v druhém konceptu řešení v plném rozsahu respektovány.

Koncept řešení (druhý koncept řešení) byl vypracován, projednán a schválen podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Na počátku roku 2007 byl zpracován návrh územního plánu obce Nalžovice – již podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), resp. v rozsahu podle přílohy č.7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Územní plán Nalžovice je aktuálně ve znění po změně č. 1 (2007), změně č. 2 (2018) a změně č. 4 (2024).

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

A.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím územního plánu obce Nalžovice je správní území obce Nalžovice. Toto správní území sestává celkem ze dvou katastrálních území – katastrálního území Nalžovice a katastrálního území Nalžovické Podhájí. Vlastní obec Nalžovice sestává ze dvou částí: Nalžovice a Chlum; v těsném kontaktu s nimi je místní část Červený. Ve správním území se nacházejí samostatné osady Nalžovické Podhájí, Nová Ves, Přední Hluboká a Zadní Hluboká; částečně zde leží i osady Baňov a Pazderna. Kromě těchto samostatných osad leží v řešeném území několik poměrně rozsáhlých rekreačních enkláv (lokality Častoboř, Oboz, Sejce, Amerika) a několik ojedinelých samot. Územní plán sídelního útvaru obce Nalžovice věnuje podrobnější pozornost zastavěnému území obce Nalžovice a osad Nalžovické Podhájí a Nová Ves a potenciálním rozvojovým územím ve vazbě na tato zastavěná území.

A.2 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu obce Nalžovice je vymezena hranice zastavěného území (stav ke dni 5. 8. 2024)

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Nalžovice, které tvoří katastrální území Nalžovice a katastrálního území Nalžovické Podhájí.

B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

B.1.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

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

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

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

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Koncept řešení územního plánu obce Nalžovice vychází ze zadání územního plánu a naplňuje hlavní cíle řešení v něm obsažené. Koncept řešení územního plánu obce vymezuje hlavní směry rozvoje řešeného území a lokality, určené jako nabídka pro další rozvoj obce. Pro stávající, současně zastavěné území i pro nově navrhovaná území zastavitelná, rozvojová stanovuje koncept řešení základní zásady funkční regulace; v popisu jednotlivých rozvojových lokalit jsou pak doplněny další, zpřesňující regulativy funkční, případně prostorové regulace.

Návrh základní urbanistické koncepce rozvoje obce Nalžovice pro časový horizont zhruba následujících dvaceti let vychází zejména z požadavku na straně jedné vymezit nová území pro rozvoj základních funkcí obce (zejména bydlení) a na straně druhé uchovat a nadále ochránit kvalitní životní prostředí jak v současně zastavěném území obce, tak ve volné krajině tvořící převládající a významnou část řešeného území. Územní plán obce předpokládá další rozvoj zejména ve vlastní obci Nalžovice; menší rozvojová území pro bydlení jsou navržena v Nalžovickém Podhájí a v Nové Vsi. Územní plán nepředpokládá ve správním území obce další rozvoj rekreační zástavby (zejména v rekreačních oblastech podél Vltavy).

Základní zásadou urbanistické koncepce územního plánu obce Nalžovice je rehabilitace cenných prvků historické struktury, její zpevnění a případné doplnění, a dále pak harmonické začlenění nových rozvojových území do kontextu daného obrazem obce na straně jedné a volnou krajinou a jejími hodnotami na straně druhé. Znamená to, že navrhovaná rozvojová území vycházejí z historických stop komunikací a logických historických vazeb v území a harmonicky doplňují stávající strukturu, kterou je možno považovat za víceméně stabilizovanou. Velký důraz je kladen na úroveň životního prostředí uvnitř zastavěného území i na rehabilitaci a udržení kvalit volné krajiny ve vazbě na zastavěné území. Hlavním hlediskem je udržitelnost celkového rozvoje území a ekologická únosnost jeho využívání.

Toto východisko platí pro rozvoj jak vlastní obce Nalžovice (sestavající ze dvou původních, historických částí - Nalžovice a Chlum), tak i pro další sídla, ležící v řešeném území: Nalžovické Podhájí, Novou Ves a Červený. Zvláštním případem jsou osady Přední Hluboká a Zadní Hluboká, kde je již pociťován značný tlak na jejich další rekreační využívání. V řešeném území se nacházejí rovněž v současné době velmi intenzivně využívané rekreační lokality (Častoboř, Oboz, Sejce, Amerika), které představují zcela specifický problém z hlediska ochrany krajinného rázu a charakteru osídlení.

Vlastní obec Nalžovice se bude rozvíjet zejména dalšími plochami pro výstavbu rodinných domů. Menší rozvoj v nově vymezených plochách pro výstavbu rodinných domů dozná i osada Nalžovické Podhájí a místní část Červený; v Přední Hluboké a Zadní Hluboké a Nové Vsi již není předpokládán další rozvoj. Pro tyto osady a pro čistě rekreační lokality (Častoboř, Oboz, Sejce a Amerika) územní plán nepředpokládá další rozvoj.

NALŽOVICE

Hlavním úkolem územního plánu bylo především vymezit nové rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů a dále nabídnout další možnosti pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci.

Po provedení komplexních pozemkových úprav byla jako hlavní rozvojová lokalita pro bydlení vymezeno území severně od zastavěného území Nalžovic - v rámci komplexních pozemkových úprav zde byla ustanovena i základní komunikační síť, nutná pro obsluhu této lokality (lokalita Z.6).

Další lokality pro bydlení jsou vymezeny na Chlumu (lokality Z.5 a Z.7) a v místní části Červený (lokality Z.8).

Zbývající rozvojové lokality pro bydlení v Nalžovicích a Chlumu doplňují stávající současně zastavěné území a dokončují propojení těchto dvou částí vlastní obce Nalžovice.

ČERVENÝ, NALŽOVICKÉ PODHÁJÍ, NOVÁ VES, PŘEDNÍ HLUBOKÁ, ZADNÍ HLUBOKÁ

Červený, Nalžovické Podhájí, Nová Ves, Přední Hluboká, Zadní Hluboká jsou samostatně ve správním území obce ležící osady. Všechny mají poměrně komorní charakter, jejich stávající zástavba má typický charakter, jedná se o rostlou strukturu tvořenou převážně původními staveními. Tento charakter je v těchto osadách žádoucí udržet, případně podpořit. Lze předpokládat další posun ke spíše rekreačnímu užívání jednotlivých objektů. V Nalžovickém Podhájí jsou vymezeny menší lokality pro rozvoj bydlení, pro další zástavbu rodinnými domy, patrně spíše méně intenzivního charakteru.

ČASTOBOŘ, OBOZ, SEJCE A AMERIKA

Krajina obklopující obec je velice atraktivní a skrývá v sobě značný potenciál pro krátkodobou i dlouhodobější rekreaci. Územní plán nepředpokládá zakládání nových souvisle zastavěných území, nebo samot ve správním území obce (výjimkou jsou případné liniové stavby technické infrastruktury). Plán rovněž nepředpokládá další rozvoj území rekreačního bydlení - pro rozvoj dalších, nových kapacit rekreačního bydlení (přechodného bydlení) slouží nabídka výstavby v rámci stávajícího, případně rozvojového území obytného (v Nalžovicích, Nalžovickém Podhájí). Stávající rekreační lokality (Častoboř, Oboz, Sejce a Amerika) budou zachovány v dnešním rozsahu, připuštěna v nich bude pouze běžná údržba, případně nová výstavba, nahrazující již existující objekty, územní plán nepředpokládá jejich jak územní, tak kapacitní nárůst; žádoucí je spíše zcelování malých stavebních parcel do parcel větších s tím, že nebude překročena stávající kapacita využití dotčeného území. Je to dáno územními limity, především hlediskem zachování krajinného charakteru řešeného území a zejména rozhodujícím limitem, vyplývajícím z možnosti dopravní obsluhy těchto rekreačních lokalit.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V grafické části územního plánu obce Nalžovice je vymezena hranice zastavitelných ploch.

VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Územní plán Nalžovice vymezuje transformační plochu T.1.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

D.1 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

DOPRAVA, KOMUNIKAČNÍ SYSTÉM ÚZEMÍ A DOPRAVNÍ VYBAVENOST

D.1.1 ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Obec Nalžovice leží cca 6 km severozápadním směrem od města Sedlčany. Správní území obce se rozkládá jižně od toku řeky Vltavy a jeho jižní částí prochází silnice II / 119, která zprostředkovává jeho napojení severozápadním směrem na komunikaci R4 a jihovýchodním směrem do Sedlčan a na komunikaci I / 18. Z hlediska širších dopravních vztahů lze konstatovat, že obec je prakticky plně obsluhována prostředky silniční automobilové dopravy. Ostatní dopravní obory nejsou v řešeném území zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich zapojení do systému dopravní obsluhy území.

D.1.2 SILNIČNÍ DOPRAVA

Silnice II/119 je komunikační trasou zajišťující vazby území ve směru severozápad-jihovýchod. Průjezdni úsek silnice II/119 Nalžovicemi a Chlumem je veden ve vcelku solidních parametrech. Ze silnice II/119 se odpojuje c Nalžovicích silnice III/1192, procházející Novou Vsí. Ze silnice III/1192 se v severní části Nalžovic odpojuje silnice III/1191, která je zakončena v Nalžovickém Podhájí. Tyto silnice doplňují základní komunikační skelet správního území obce.

Silniční skelet správního území obce, i přes jistá dopravně problémová místa a úseky, je třeba územně považovat dlouhodobě za stabilizovaný. Problémy současného stavu jsou více technického charakteru a jsou důsledkem přetěžování tras těžkou zemědělskou technikou a zanedbanou silniční údržbou.

D.1.3 SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Výše popsaná silniční síť vytváří nosný komunikační skelet řešeného území, na který jsou dále připojeny místní a účelové komunikace zpřístupňující části správního území obce až jednotlivé objekty a jednotlivé obhospodařované pozemky a plochy.

Síť místních a účelových komunikací ve správním území obce lze v podstatě považovat za stabilizovanou. Jisté místní problémy, především v severní části správního území obce, představují zúžené průjezdni profily komunikací a omezené rozhledové poměry. Komunikace v této části správního území obce jsou navíc značně zatíženy sezónní turistickou dopravou, protože představují jedinou vazbu pro rekreační lokality podél toku Vltavy (Častoboř, Oboz, Sejce a Zahrádky); stav těchto komunikací představuje výrazný limit dalšího rozvoje těchto rekreačních lokalit – územní plán obce nepředpokládá jejich další rozvoj.

D.1.4 OBSLUHA ÚZEMÍ PROSTŘEDKY HROMADNÉ DOPRAVY

Obsluha území prostředky hromadné dopravy je v současné době realizována výhradně veřejnou pravidelnou autobusovou dopravou. Pravidelná autobusová doprava zajišťuje především vazby k spádovému centru – městu Sedlčany.

D.1.5 OBJEKTY DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI

Odstavování a parkování vozidel pro potřeby bydlení a objekty vybavenosti v současné době s ohledem na individuální charakter bytové zástavby nepředstavuje zvláštní problém. Tyto potřeby jsou prakticky plně uspokojovány v rámci vlastních objektů a pozemků. Pro parkování

vozidel pro potřeby objektů vybavenosti slouží v centru obce dostatek ploch při průjezdních úsecích silnic.

Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot jsou situovány v návaznosti na trasu silnice I/18 v Sedlčanech. Základní servisní služby jsou k dispozici rovněž v Sedlčanech.

D.1.6 11.6. OCHRANNÁ PÁSMA

V souladu se zákonem č. 13/97Sb., o pozemních komunikacích, se v řešeném území, mimo jeho souvisle zastavěné části, uplatňují následující ochranná pásma:

- 15 m na obě strany od osy vozovek silnic II. a III. třídy a místních komunikací II. třídy.

D.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

D.2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

D.2.1.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Na základě urbanistického návrhu rozvoje sídla a bilance potřeby vody byl v obci navržen systém rozšíření stávajících veřejných vodovodů k novým rozvojovým plochám prodloužením vodovodních řadů příslušných profilů.

Využití vodovodů pro protipožární zabezpečení není v některých úsecích možné z důvodu omezené kapacity malých profilů potrubí staršího původu. Pro rekreační osady na březích nádrže Slapy se zřízení veřejného vodovodu nepředpokládá. Jednotlivé objekty zůstanou nadále zásobovány vodou z individuálních zdrojů.

D.2.1.2 KANALIZACE

V návrhu územního plánu obce byla stávající kanalizační síť doplněna o úseky v plochách budoucího rozvoje. V případě vyčerpání kapacity ČOV v souvislosti s navrženým rozvojem zástavby bude nutno počítat s její intenzifikací nebo rekonstrukcí.

Návrh řešení využívá zákresů realizované splaškové kanalizace s tím, že by i nadále odváděla splaškové vody z území. Jednotlivé plochy urbanistického návrhu rozvoje obce pro výstavbu nových rodinných domů jsou pak na kanalizaci připojeny většinou prodloužením příslušných úseků stok. Pro odvodnění západní části obce (části nových lokalit pro výstavbu RD) se sklonem terénu v protispádu bude nutné přečerpávání splaškových vod čerpací stanicí s výtlačným potrubím do nejbližší gravitační stoky nebo úseky kanalizace tlakové.

V dalších sídlech katastrálního území - v Nové Vsi a Nalžovickém Podhájí není kanalizace navržena. Zásobování vodou ze soukromých studní a likvidace odpadních vod zůstane individuální na vlastních nemovitostech. Výhledově lze jednotlivé objekty vybavit některým z progresivních způsobů čištění splaškových vod - např. domovní ČOV, kompostovacím nebo chemickým WC apod. Zásadně nebudou u nových domů povolovány septiky s přepadem. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch v zásadě platí, že do doby výstavby splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizovány buď akumulární žumpy k vyvážení do ČOV nebo taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 61/2003 Sb. ve znění nařízení vlády č. 229/2007 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod.

V rekreačních sídlech na březích údolní nádrže Slapy není splašková kanalizace ani centrální čištění odpadních vod navrženo. Podle urbanistického návrhu se ve výhledu nepočítá s rozvojem nových ploch - současné využití území a obytné kapacity by měly být zachovány.

Vzhledem k velikostem osad, jejich charakteru, sezónnímu využití a vzdálenostem od okolních obcí se i v jejich technickém vybavení uvažuje spíše o modernizaci stávajících zařízení než o výstavbě nových.

Dalším předmětem návrhu je řešení odvádění dešťových vod, které může přinést problémy zejména v recipientech což se týká zejména větších rozvojových ploch se soustředěnou výstavbou rodinných domů. Základním předpokladem je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území by nemělo za deště docházet k výraznému zhoršení průtokových poměrů v toku.

S ohledem na ustanovení vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území musí být stavební pozemky vždy vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do kanalizace.

Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách budou respektovány tyto zásady:

- 1) V případě, že pro zpoždění odtoku neznečištěných dešťových vod bude navrženo vsakování těchto vod na vlastním pozemku, musí být doloženo návrhem způsobu vsakování a výpočtem vsakovaného množství na základě hydrogeologického průzkumu, s posudkem reálné možnosti infiltrace výpočtového množství na předmětném pozemku.
- 2) Konkrétní případy bude nutno posoudit hydrotechnickými výpočty v rámci navazující projektové dokumentace, po zpracování urbanisticko-architektonického návrhu parcelace předmětné lokality. Součástí návrhu bude řešení způsobu oddílného odvádění odpadních vod ve vazbě na kapacitní možnosti stávající kanalizace. V některých případech tak bude nutno oddělit čisté vody ze střech objektů (jímání, vsakování, povrchové odvádění do recipientů) od znečištěných vod z komunikací a jiných zpevněných ploch. Další alternativou je výstavba dešťových retenčních a usazovacích nádrží a osazení lapačů ropných produktů před přímým vyústěním do toku.
- 3) Rozvojové lokality mohou být napojeny na stávající kanalizaci až po realizaci příslušného opatření dle odst. 1 a 2 za předpokladu, že odtokové množství neznečištěných dešťových vod z jednotlivých parcel (zastavěných ploch) bude minimalizováno. Pro tento účel lze stanovit závazný regulativ v podobě výstavby akumulární dešťové jímky s bezpečnostním přelivem pro zachycení přívalových dešťových vod ze střech a zastavěných nebo zpevněných ploch na každé nemovitosti.

D.2.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce jsou navržena nová zařízení primární sítě VN – dvě nové trafostanice, vřazené na stávající nadzemní vedení VN. Menší rozvojové lokality by byly pokryty ze stávajících trafostanic sítě NN. V souladu s vývojem požadavků na zajištění příkonu v sídlech obdobného charakteru se v návrhu ÚP již nepředpokládá výhledová maximální

elektrizace všech objektů se zajištěním elektrického vytápění. Zásobování teplem v objektech trvalého bydlení se bude i v časovém horizontu ÚP orientovat spíše na využití i dalších zdrojů tepla – v případě řešeného území by se jednalo většinou o zkapalněné topné plyny, případně dřevoplyn a v menším množství LTO náhradou za tepelné zdroje na pevná paliva. To znamená, že se ve výhledu neočekávají výrazné požadavky na zvýšení příkonu ve stávající zástavbě. U navrhovaných nových domů se rovněž nepředpokládá komplexní elektrizace s vytápěním. V návrhu jde tedy spíše o optimalizaci využití stávající sítě VN a distribučních trafostanic s doplněním nových zařízení soustavy NN pro nové rozvojové plochy. Současně je třeba počítat podle provozních potřeb s postupnou rekonstrukcí sekundární sítě NN a s jejím posílením zejména tam, kde bude možno pokrýt zvýšení příkonu v nových lokalitách z rezervy ve výkonu stávajících trafostanic. V některých případech bude možno zvýšit výkon stávajících TS výměnou transformátoru, ojediněle bude nutno počítat s rekonstrukcí TS. Tyto činnosti budou probíhat postupně v čase podle skutečných požadavků na zajištění příkonu.

D.2.3 TELEKOMUNIKACE

Pro rozvoj telefonizace v Nalžovicích i Chlumu je navržena nová MTS jak ve stávající zástavbě, tak i pro návrhové lokality. Její realizace je závislá na finančních prostředcích správce sítě.

Do jednotlivých návrhových lokalit jsou navrženy účastnické rozvaděče, které budou zapojeny do ATÚ. Do těchto ÚR budou zapojeny přípojky od jednotlivých účastníků. Předpokládá se 200% telefonizace obytného území a pro podnikatelské aktivity dle požadavků.

Pro správní celky Nalžovické Podhájí, Nová Ves a ostatní obce je navržena kabelová MTS zaústěná do účastnických rozvaděčů, osazených na kraji obce, do kterých budou zapojeny přípojky od jednotlivých účastníků.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

E.1 PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

E.1.1 KLIMATOLOGIE

Řešené území spadá do klimatické oblasti B - mírně teplá, klimatické podoblasti B3 - mírně teplá, mírně vlhká vrchovinná. Tato oblast je charakterizována průměrnými ročními teplotami nad 7 °C a průměrným ročním úhrnem srážek do 600 mm.

Podle Quitta leží oblast v mírně teplé oblasti MT 11. Průměrná roční teplota oblasti je kolem 7,5 °C a roční srážky v rozmezí 560 - 600 mm.

Větry v řešeném území převládají ze západního kvadrantu, to jest od SZ, Z a JZ.

E.1.2 TOPOGRAFIE

Řešené území správního obvodu obce Nalžovice zahrnuje katastrální území Nalžovice se sídly Nalžovice, Chlum, Nová Ves, osadami Červený a Pazderny a samotou Račany a katastrální území Nalžovické Podhájí se sídly Nalžovické Podhájí, Přední a Zadní Hluboká, se samotou Baňov a s chatovými osadami Oboz a Sejce a třemi dalšími bezejmennými chatovými osadami.

Řešené území je mírnou pahorkatinou, která v severní polovině řešeného území na východě prudce upadá do hluboce se zařezávajícího údolí potoka Musík a na severu a severozápadě klesá do hluboce zaříznutého údolí Vltavy na konci zdrže vodní nádrže Slapy.

Náhorní polohy a mírné svahy jižní části řešeného území jsou většinou odlesněné a je na nich převážně orná půda. Luční porosty jsou vázány na prameniště a údolní dna vodotečí a prudší svahové polohy. Drobné lesní porosty jsou vázány na ostré údolní hrany a prudké stráně a vrcholové části kopců. V severní části řešeného území převažují lesní porosty. Zemědělská půda je vázána převážně na náhorní polohu hřbetu mezi údolím Vltavy a údolím potoka Musík a na odlesněné plochy v okolí chatových osad Oboz a Sejce. Lesní porosty jsou na levobřežním údolním svahu potoka Musík a na pravobřežních stráních vltavského údolí. Z vltavského údolí lesní porosty v západním výběžku řešeného území přecházejí v lesní komplex vrchů Sřtíbrný (476,2 m n.m.), Kolo (409,0 m n.m.), Hradiště (386,0 m n.m.), Drbákov (490,4 m n.m.) a Na vyhlídce (419,8 m n.m.) a v severní části v lesní komplex vrchů Na výstřeší (416,4 m n.m.) a V hoře (374,7 m n.m.).

Nejvýše položenou částí řešeného území je vrch Drbákov s kótou ve výšce 490,4 m n.m. Nejníže položeným místem řešeného území je břeh při ústí potoka Musík do vodní nádrže Slapy na severním okraji řešeného území v nadmořské výšce 270,7 m.

E.1.3 HYDROLOGIE

Řešené území náleží do povodí Vltavy. V řešeném území jde o dvě dílčí povodí Vltavy se samostatnými čísly hydrologického pořadí (ČHP) 1 - 08 - 05 - 041 a 1 - 08 - 05 - 043. Severní část území je odvodňována přímo do Vltavy, v severovýchodní části přes krátkou bezejmennou lesní stržovou vodoteč, která pramení v lesích mezi Sřtíbrným vrchem a vrchem Kolo a do Vltavy se vlévá na východním okraji chatové osady Oboz. Jižní a východní část území je odvodňována potokem Musík a jeho přítoky. Jeho povodí má samostatné ČHP 1 - 08 - 05 - 044. Potok Musík je 13,7 km dlouhý tok. Vytéká z rybníčku v osadě Ústupenice v údolí severozápadně pod vrchem Písačka (504 m n.m.) za jižní hranicí řešeného území a protéká dvěma rozsáhlými rybníky Vrbsko a Musík.

Do řešeného území vstupuje Musík od jihu v osadě Červený, kde se do něj zleva vlévá bezejmenný potok, který pramení v údolí severovýchodně pod vrchem Libešov na

jihozápadním okraji řešeného území, odkud teče v korytě upraveném jako meliorační strouha mezi poli a před Červeným pak úzkým mělkým údolím s lučními porosty. Na konci Chlumu protéká Musík Vrahovským rybníkem, kde se do něj zprava vlévá krátká bezejmenná vodoteč, která pramení na široké svahové louce východně od Chlumu a v úzkém mělkém údolíčku protéká na jeho začátku třemi zrušenými a na jeho konci dvěma existujícími malými rybníčky. Před Pazdernami se do Musíka zprava vlévá krátká bezejmenná vodoteč, která vytéká z malého rybníka jižně od Nové Vsi. V Pazdernách se do Musíku zleva vlévá Křepenický potok, který vytéká z rybníka Návesník v Křepenicích, pod obcí před východním okrajem řešeného území, protéká rybníkem Nepřízeň a v řešeném území severně od Nalžovic protéká rybníkem Hajný. Na konci Pazderen protéká Musík malým bezejmenným rybníkem. Za Pazdernami Musík vtéká do prudce klesajícího úzkého zalesněného údolí, kterým ústí do Vltavy. Poslední dva km toku Musíka jsou dnes v zátopě vodní nádrže Slapy.

Nejvýchodnější okraj řešeného území v okolí samoty Račany je odvodňována drobnou nestálou vodotečí vytékající z malého rybníčku u samoty, která se za východní hranici řešeného území v Radíči vlévá do potoka Musík, který je přítokem Vltavy a v daném úseku má samostatné ČHP 1 - 08 - 05 - 069.

Na západním okraji Nalžovic je malý bezodtoký rybník Dvořiště.

V údolí Musíka pod Červeným, v prameništi bezejmenné vodoteče východně od Chlumu, na louce východně od Nové Vsi, v údolí Křepenického potoka před Pazdernami, v louce u samoty Baňov, na jižním okraji Nalžovického Podhájí a v louce jihovýchodně od Zadní Hluboké jsou vodárensky využívané studny.

E.1.4 GEOMORFOLOGIE A GEOLOGIE

Řešené území náleží z geomorfologického hlediska do provincie Česká vysočina, subprovincie Českomoravská soustava, oblasti Středočeská pahorkatina, celku Benešovská pahorkatina, podcelku Březnická pahorkatina, okrsku Sedlčanská pahorkatina.

V jižní části řešeného území je Sedlčanská pahorkatina geologicky tvořena granitoidy českého plutonu sedlčanského typu. Východní část severní poloviny území je tvořena prvohorními fylitickými břidlicemi spilitové série. Západní část severní poloviny území je tvořena prvohorními amfibolity Jílovského pásma. Členitý reliéf je zvýrazněn erozní denundací Musíka a jeho přítoků, na severu pak hluboce zaříznutým údolím Vltavy.

Na severu řešeného území se v lese pod vrchem Hradiště nachází poddolované území – staré důlní dílo vedené v registru Geofondu pod označením 2028 Nalžovické Podhájí-Oboz, které je jako bod zakresleno v mapě 1:50 000 na listu 12-44 Týnec nad Sázavou. Jde o povrchové stopy po těžbě kamene.

E.1.5 PEDOLOGIE

V údolí vodotečí se nacházejí glejové zrašelinělé půdy a na prameništích glejové zbažínělé půdy. Na údolních stráních, planinách a návrších jižní části řešeného území jsou hnědé půdy, kyselé hnědé půdy a hnědé oglejené půdy na žule. Na skalních výchozech jsou mělké hnědé půdy. V severní části území jsou hnědé půdy na břidlicích. V údolí Vltavy též hnědé půdy na pískách. S výjimkou údolí Křepenického potoka a potoka Musík jsou zemědělské půdy řešeného území v pásmu acidofilních doubrav a jsou řazeny do bramborářské oblasti Z 2 - s nadprůměrnými podmínkami pro pěstování brambor a průměrnými až slabě podprůměrnými podmínkami pro pěstování obilnin, krmných plodin a řepky. Výrobní typ bramborářsko-obilnářský.

V řešeném území převažují půdy horších bonit. Jde tedy o oblast méně úrodných zemědělských půd.

E.1.6 PŮVODNÍ PŘIROZENÁ SPOLEČENSTVA

Na daném území jde o společenstvo olšin - svaz Alno-Padion, jež je ; společenstvem údolí potoka Musík a jeho přítoků v jižní části řešeného území, jehož porosty se zbytkově dochovaly na prameništích a v břehových porostech vodotečí, o společenstvo acidofilních doubrav - svaz Quercion robori-petraeae, který představuje hlavní rekonstrukční společenstvo řešeného území zachované v porostech skalních výchozů, svahových remízků a lesních lemů, o společenstvo dubohabrových hájů - svaz Carpinion betuli, které je částečně dochovaným společenstvem lesů údolních strání Vltavy a severní části toku potoka Musík, o společenstvo suťových lesů zachované v lokalitě Tisová v údolí Vltavy na severním svahu vrchu Drbákov a o společenstvo šípakových doubrav a skalních lesostepí - svazy Eu-quercion pubescentis, Brometalia a Festucetalia vallesiaceae, jejichž porosty se zachovaly na strmém vltavském břehu v oblasti Albertových skal .

E.1.7 BIOGEOGRAFICKÉ ČLENĚNÍ

Řešené území leží na rozhraní 2. a 3. vegetačního stupně. Vyšší jihovýchodní část území leží již jednoznačně v pásnu 3. vegetačního stupně.

Z fytogeografického hlediska patří řešené území do fytogeografické oblasti mezofytikum - M (Mesophyticum). Přináleží fytogeografickému obvodu Českomoravské mezofytikum - Českomor. M (Mesophyticum Massivi bohemici), podobvodu 41. Střední Povltaví.

Dle nejnovějšího biogeografického členění území České republiky (Culek 1994) je řešené území v provincii České, v části 1. podprovincii Hercynská, v bioregionu 1.20 Slapský.

Dle staršího biogeografického členění území ČR na sosiekoregiony spadá řešené území do sosiekoregionu II.19 Středočeská pahorkatina.

E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V území jsou vymezeny prvky skladebné části ÚSES. Skladebné části ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje. Prvky ÚSES jsou navrženy se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Cílovým stavem prvků ÚSES, jsou přirozená společenstva což v daném území, jsou především lesní porosty, dle mapy potenciální přirozené vegetace 7 - Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum) v údolích vodních toků, na ostatním území pak 36 - Biková a/nebo jedlová doubrava (Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum).

E.2.1 SKLADEBNÉ ČÁSTI ÚSES:

E.2.1.1 NADREGIONÁLNÍ HIERARCHIE

Nadregionální biokoridor NRBK.K 60 Štěchovice - Hlubocká obora osa vodní a osa mezofilní hájová.

NRBK.K60_KR-1389 vodní osa NRBK, částečně funkční, tok Vltavy vzdutí Slapské přehrady, břehové a doprovodné porosty, v místech nevyužívaných k rekreaci udržet v přírodním stavu.

NRBK.K60_1389-RA vodní osa NRBK, částečně funkční, tok Vltavy vzdutí Slapské přehrady, břehové a doprovodné porosty udržet v přírodním stavu.

NRBK.K60_NA 01 kombinované LBC částečně funkční, v lese upravit druhovou skladbu porostů dle STG.

NRBK.K60_KR-NA02 mezofilní hájová osa NRBK částečně funkční, lesní porosty, upravit druhovou skladbu porostů dle STG.

NRBK.K60_NA 02 mezofilní hájové LBC částečně funkční, lesní porosty, upravit druhovou skladbu porostů dle STG.

NRBK.K60_NA02-1389 mezofilní hájová osa NRBK částečně funkční, lesní porosty, upravit druhovou skladbu porostů dle STG.

NRBK.K60_1389-NA03 mezofilní hájová osa NRBK částečně funkční, lesní porosty, upravit druhovou skladbu porostů dle STG.

NRBK.K60_NA 03 mezofilní hájové LBC částečně funkční, lesní porosty, upravit druhovou skladbu porostů dle STG.

NRBK.K60_NA03-1389 mezofilní hájová osa NRBK částečně funkční, lesní porosty, upravit druhovou skladbu porostů dle STG.

NRBK.K60_1389-RA mezofilní hájová osa NRBK částečně funkční, lesní porosty, upravit druhovou skladbu porostů dle STG.

E.2.1.2 REGIONÁLNÍ HIERARCHIE

1) Regionální biocentrum

RBK.1389 kombinované RBC funkční, ochrana ploch EVL a NPR, lesní porosty udržet v přírodním stavu.

2) Regionální biokoridor (RBK) vodního, nivního a mezofilního hájového typu, KR 291 Vymyšlenská pěšina - Vrbsko

RBK.291_RA04-1389 vodní, nivní, mezofilní hájový RBK funkční, v lesních porostech upravit druhovou skladbu porostů dle STG, břehové a doprovodné porosty udržet v přírodním stavu.

RBK.291_RA 04 nivní, mezofilní hájový LBC funkční, na řešeném území nivní, břehové a doprovodné porosty udržet v přírodním stavu.

RBK.291_RA03-RA04 nivní, mezofilní hájový až mezofilní bučinný RBK částečně funkční, upravit druhovou skladbu porostů dle STG.

RBK.291_RA 03 nivní, mezofilní hájový LBC funkční, na řešeném území nivní, břehové a doprovodné porosty udržet v přírodním stavu.

RBK.291_NA04-RA03 nivní, mezofilní hájový až mezofilní bučinný RBK částečně funkční, v lesních porostech upravit druhovou skladbu porostů dle STG, mimo lesní porosty extenzivní obhospodařování.

RBK.291_NA 04 vodní, nivní, mezofilní hájový LBC funkční, porosty udržet v přírodním stavu.

RBK.291_NA04-NA05 vodní, nivní, mezofilní hájový RBK částečně funkční, v lesních porostech upravit druhovou skladbu porostů dle STG, břehové a doprovodné porosty udržet v přírodním stavu, na nefunkční části založit skupinové porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG, extenzivní obhospodařování.

RBK.291_NA 05 kombinované částečně funkční, rybníky využívat extenzivně, v lesních porostech upravit druhovou skladbu porostů dle STG, louky extenzivní obhospodařování.

RBK.291_NA05-NA06 vodní, nivní, mezofilní hájový RBK nedostatečně funkční, revitalizace toku Musík, včetně založení přírodě blízké doprovodné vegetace a břehových porostů, extenzivní obhospodařování luk, v zastavěném území nelze nefunkční část rozšířit na požadovanou min. šířku 40 m.

RBK.291_NA 06 kombinované LBC částečně funkční, extenzivní obhospodařování luk, revitalizace toku Musík.

RBK.291_NA06-NA07 nivní, mezofilní hájový RBK nedostatečně funkční, v lesních porostech upravit druhovou skladbu porostů dle STG, v zastavěném území nelze nefunkční část rozšířit na požadovanou min. šířku 40 m.

RBK.291_NA07 (DU15) kombinované LBC částečně funkční, na řešeném území mezofilní hájový, lesních porostech upravit druhovou skladbu porostů dle STG, mimo lesní porosty extenzivní obhospodařování.

E.2.1.3 LOKÁLNÍ HIERARCHIE

LBK.NA05-KNxx hygrolilní LBK nedostatečně funkční, extenzivní obhospodařování luk, revitalizace drobného vodního toku, skupinová výsadba porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

LBK.NA04-NA08 hygrolilní LBK nedostatečně funkční, louky využívat výhradně extenzivně (pravidelné sečení), v mokřadech podpořit přirozený vznik doprovodných porostů, vysadit dřeviny podle STG)

LBC.NA08 kombinované LBC částečně funkční, revitalizace drobného vodního toku, převedení orné půdy na ostatní plochy – zeleň a založení lučního porostu, skupinová výsadba porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

LBK.NA08-KRxx hygrolilní LBK nefunkční, revitalizace drobného vodního toku, na orné půdě založit LBK v min šířce 20m (zatravnit zamokřované plochy a podél okrajů vysadit dřeviny podle STG).

LBC.NA09 mezofilní bučinný LBC částečně funkční, v lese upravit dřevinnou skladbu dle STG.

LBK.DU17-NA09 mezofilní bučinný LBK nefunkční, na orné půdě založit LBK v min šířce 20m (zatravnit zamokřované plochy a podél okrajů vysadit dřeviny podle STG).

LBK.NA07-NA09 mezofilní bučinný LBK částečně funkční, biokoridor rozšířit na min šířku 15 m, na orné půdě založit LBK v min šířce 20m (zatravnit zamokřované plochy a podél okrajů vysadit dřeviny podle STG).

Skladebné části ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářské zařízení, jež mohou být umístěny jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES ((změny 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, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;
- oplocení (s výjimkou dřevěných ohradníků, či bradel, které budou průchodné pro divokou zvěř).

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:**- přípustné:**

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, technická infrastruktura a vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;
- v zastavěném území v plochách NU.s pěší a cyklistické stezky bez živičného povrchu, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), mobiliář, hřiště a sportoviště přírodního charakteru; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny 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;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných;
- oplocení.

E.3 KRAJINA

Řešené území je členitá pahorkatina se zalesněnými vrcholy kopců a lesními porosty na svazích údolí vodotečí. Na odlesněných planinách a mírných svazích je zemědělská, ponejvíce orná půda. V jihozápadní části území a na jihovýchod od Nalžovického Podhájí došlo k velkému zcelení pozemků, při kterém se nezachovala rozptýlená krajinná zeleň. Při pozemkových úpravách proto bude nutné navrátit do tohoto území zeleň alespoň jako doprovod obnovených polních cest. Na ostatním území se dochovalo relativně dost krajinné zeleně v podobě lemů cest a porostů skalních výchozů, svahových mezí a remízků. Bezejmenný potok, ústící v Červeném do potoka Musík, který je přeměněn v meliorační strouhu a jeho niva z větší části rozorána, bude nutné revitalizovat stejně jako z větší části kanalizovaný Křepenický potok.

Četné chatové osady jsou až na lesní chatovou osadu pod Stříbrným vrchem situovány na svahy vltavského břehu. Pro jejich problematické zapojení do krajiny by se neměly dále rozšiřovat a pokud možno ze všech stran pohledově uzavřít zelení.

Všechna sídla v daném území jsou dobře zapojena do krajiny. Červenému jako výrazný krajinnotvorný prvek dominuje zalesněné návrší, pro Nalžovice je významným krajinnotvorným prvkem rozsáhlý zámecký park a v Chlumu je výraznou dominantou návrší s kostelem a strání se zahradami a parkovou úpravou stráně pod školou.. Krajina řešeného území je součástí mimořádně esteticky působivé povltavské pahorkatiny.

Pro tento svůj ráz a dotyk s vodní plochou Slapské přehrady je území vhodné pro trvalou i pasátní rekreaci.

E.4 ZELENĚ V SÍDLĚ

E.4.1 POPIS STAVU

V soukromých zahradách starší zástavby se nejvíce uplatňují ovocné dřeviny s četným zastoupením ořešáku vlašského, který objemem své koruny patří k základní strukturotvorné zeleni. Základem zeleně sídel jsou lesní dřeviny, zejména jasan, lípa, javor mléč a smrk ztepilý, které rostou jednotlivě v malých skupinách či stromořadích na veřejných prostranstvích, při cestách i v soukromých zahradách. U nové, ale i starší zástavby zejména v Chlumu a v chatových osadách je v mnoha případech použito k úpravám zahrad a dvorů velké množství zahradních kultivarů exotických jehličin. Jejich estetický účinek je sporný i vzhledem k jednotlivým stavbám. Obecně tento druh úprav nežádoucím způsobem posouvá venkovský ráz obce k charakteru předměstské či městské zástavby.

Plochou veřejné zeleně je v Nalžovicích parková úprava trojúhelníkového cestního klínu na jih od zámku a úprava prostranství nad severozápadním okrajem zámeckého parku. Sám park představuje rozsáhlou plochu vyhrazené zeleně nadmístního významu. V Chlumu jsou významnějšími plochami veřejné zeleně parková úprava stráně pod školou a prostranství před kostelem a úprava prostranství při příjezdu od Kňovic. V Červeném je jako prostor veřejné zeleně upravena plocha rozvolněných lužních porostů v nivě potoka Musík napravo u cesty od Dublovic. Naproti tomuto prostoru na protější straně cesty stojí dva stromy, z nichž jeden je odhadem přes dvě stě let stará lípa, kterou je třeba chránit jako památný strom.

E.4.2 DOPORUČENÍ

Ve venkovské zahradě tradičně převládají ovocné stromy. Ty by měly i nadále tvořit největší podíl v nich rostoucích dřevin. Neovocné dřeviny, užitě k úpravě okolí budov a volně rostoucí v zahradách by měly napříště více odpovídat charakteru širšího okolí a povaze sídla.

Vzhledem k zachovalému přírodnímu rázu oblasti, i původně venkovskému charakteru sídel řešeného území, je možno jako jednoznačně nežádoucí dřeviny označit exotické jehličnany a

zejména jejich zahradní kultivary. Druhově jsou nejméně vhodné zeravy (*Thuja* sp.), cypřiše (*Chamaecyparis* sp.) a smrk pichlavý stříbrný (*Picea pungens* v. *argentea*).

Jehličnany by vůbec neměly přesáhnout 10% celkové druhové skladby. Druhově by měla dominovat přirozeným porostům okolí nejbližší borovice lesní (*Pinus silvestris*). Použit může být i modřín opadavý (*Larix decidua*) a výjimečně i smrk ztepilý (*Picea excelsa*).

Z listnatých stromů mohou být dle konkrétních podmínek stanoviště použity dub letní (*Quercus robur*), dub zimní (*Quercus petraea*), dub šípák (*Quercus pubescens*), buk lesní (*Fagus sylvatica*), javor mléč (*Acer platanoides*), javor babyka (*Acer campestre*), javor klen (*Acer pseudoplatanus*), jilm habrolistý (*Ulmus carpinifolia*), habr obecný (*Carpinus betulus*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) a bříza bělokorá (*Betula alba*), topol osika (*Populus tremula*), jeřáb obecný (*Sorbus acuparia*), jeřáb muk (*Sorbus aria*), jeřáb břek (*Sorbus torminalis*), na vlhčích místech pak vrby (*Salix* sp.), olše lepkavá (*Alnus glutinosa*), topol černý (*Populus nigra*) a střemcha hroznovitá (*Padus racemosa*).

V keřovém patře lze použít běžně sadovnický užívané domácí i cizokrajné dřeviny jako například šeřík obecný (*Syringa vulgaris*), pámelník bílý (*Symphoricarpos alba*), růže (*Rosa* sp.), zimolez sp. (*Lonicera* sp.), pustoryl sp. (*Philadelphus* sp.), trojpuk sp. (*Deutzia* sp.) tavolník (*Spiraea* sp.), skalník sp. (*Cotoneaster* sp.), dříšťál sp. (*Berberis* sp.), meruzalka sp. (*Ribes* sp.), zlatice zahradní (*Forsythia intermedia*), štědřenec odvislý (*Laburnum anagyroides*), čimšík stromkovitý (*Caragana arborescens*), netvařec křovitý (*Amorpha fruticosa*), rakytník řešetlákový (*Hippophaë rhamnoides*), hlošina úzkolistá (*Eleagnus angustifolia*), kalina vrásčitolistá (*Viburnum rhytidophyllum*), škumpa ocetná (*Rhus tipina*), klokoč speřený (*Staphylea pinnata*), tavola kalinolistá (*Physocarpus opulifolius*), komule sp. (*Buddleia* sp.), šácholan sp. (*Magnolia* sp.), hlohyně červená (*Pyracantha coccinea*), kdoulovec japonský (*Chaenomeles japonica*) apod.

Z keřového patra přirozených porostů v okolí je možno doporučit druhy jako líska obecná (*Corylus avellana*), hloh obecný (*Crataegus oxyacantha*), hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*), svída krvavá (*Cornus sanguinea*), dřín obecný (*Cornus mas*), kalina planá (*Viburnum opulus*), kalina tušalaj (*Viburnum lantana*), ptačí zob obecný (*Ligustrum vulgare*), růže šípková (*Rosa canina*), skalník celokrajný (*Cotoneaster integrifolia*), dříšťál obecný (*Berberis vulgaris*), brslen evropský (*Euonymus europaeus*), brslen bradavičnatý (*Euonymus verrucosa*) a lýkovec jedovatý (*Daphne mezereum*).

E.5 ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

V řešeném území, ani v jeho bezprostředním okolí se nenachází žádný velký zdroj znečištění ovzduší. Průtah frekventovanější silnice Sedlčany – Cholín je veden mimo zastavěné území a zvýšenou hladinou hluku se dotýká jen okrajově několika stavení na severním okraji Nalžovic. Ostatní komunikace jsou pouze místního významu.

E.6 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině K.1 – K.7.

E.7 VODNÍ REŽIM

„Na celém správním území obce je přípustné:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s

doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody."

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití,) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

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

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

F.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(§15 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)

F.1.1 SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

Hlavní funkční využití:

stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

Přípustné funkční využití:

školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, obchodní zařízení a zařízení nerušících služeb (vše do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy); nerušícími službami se rozumí služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž), stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání:

maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m²); minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 800 m²; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Přístavby stávajících rodinných domů ve vzdálenosti do 50 m od lesa je možné realizovat pouze směrem od lesa, tzn., nebude snižována vzdálenost mezi stavbou a lesem.

F.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(§17 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)

F.2.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)

Hlavní funkční využití:

zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení.

Přípustné funkční využití:

ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 300 m² hrubé podlažní plochy), sociální bydlení.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání:

maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 40%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

F.2.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT (OS)

Hlavní funkční využití:

sportovní zařízení, sportovní plochy.

Přípustné funkční využití:

zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání:

max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

F.3 PLOCHY REKREACE

(§16 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)

F.3.1 REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)

Hlavní funkční využití:

rekreační zařízení pro individuální, rodinnou rekreaci, stávající areály rekreace hromadné a s tím související další doprovodné stavby pro zajištění odpovídajícího zázemí a obsluhy území.

Přípustné funkční využití:

drobné pěšební plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití:

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

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání:

max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

F.3.2 REKREACE HROMADNÁ (RH)**Hlavní funkční využití:**

rekreační zařízení pro hromadnou rekreaci, areály hromadné rekreace a s tím související další doprovodné stavby pro zajištění odpovídajícího zázemí a obsluhy území.

Přípustné funkční využití:

karavanová stání, dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití:

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

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání:

max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží - max. výška nadzemních objektů: 5 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

F.4 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(§23 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)

F.4.1 VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)**Hlavní funkční využití:**

stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření, plochy a zařízení pro skladování a prodej plodin prvovýroby, hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, manipulační plochy, stavby a zařízení pro provoz a údržbu, veterinární zařízení.

Přípustné funkční využití:

výroba nerušící, obchod, služby, dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání:

maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%; minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

F.4.2 VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD)

Hlavní funkční využití:

stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; nerušící výrobou se rozumí výroba, která svým provozováním nenarušuje užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Přípustné funkční využití:

zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot; obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 2.000 m² hrubé podlažní plochy jedné provozní jednotky).

Podmíněně přípustné funkční využití:

rodinné domy. Podmínkou je, že v rámci dalších správních řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů dle platné legislativy z provozu plochy VN, ve které má být rodinný dům umístěn.

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání:

maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%; minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi protilehlými ploty - hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Směrem k plochám BV bude vymezen pás izolační zeleně v minimální šíři 10 m.

F.5 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(§22 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)

F.5.1 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)

Hlavní funkční využití:

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

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání:

max. zastavěnost pozemku (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 90%; max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); výjimku lze připustit v případě technologických zařízení, které nelze realizovat jinak; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Případné nové trafostanice budou provedeny pouze jako stožárové, nebo podzemní.

T11 - doplňující podmínky:

ČOV: Za ČOV bude umístěno kořenové pole. V rámci dalších správních řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů dle platné legislativy pro sousední smíšené obytné venkovské (SV)

F.6 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(§18 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)

F.6.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)

Hlavní funkční využití:

plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu (s možností regulovaného přístupu - například v nočních hodinách); součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

Přípustné funkční využití:

dopravní a technická infrastruktura, městský mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání: -.

F.7 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(§25 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)

F.7.1 VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (WT)

Hlavní funkční využití:

vodní plochy a vodní toky.

Přípustné funkční využití:

plochy ÚSES; stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Podmíněně přípustné funkční využití:

technická infrastruktura, zařízení pro provoz a údržbu vodních ploch. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání:

vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny; podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území. V případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče. Pozemky, na kterých se nacházejí koryta vodních toků, nebudou děleny.

F.8 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(§26 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)

F.8.1 ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (AU)**Hlavní funkční využití:**

zemědělský půdní fond, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití:

plochy ÚSES; lehké odstranitelné seníky a přístřešky pro letní pastvu dobytka s výškovým omezením do 3 m a s max. zastavěnou plochou do 25 m² – bude se jednat pouze o drobné stavby, sloužící pro ustájení zvířat.

Podmíněně přípustné funkční využití:

úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby a zařízení pouze pro lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živичného povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání:

v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chov koní).

F.9 PLOCHY LESNÍ*(§27 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)***F.9.1 LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)****Hlavní funkční využití:**

monofunkční plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Přípustné funkční využití:

plochy ÚSES.

Podmíněně přípustné funkční využití:

liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky). Podmínkou je, že budou využity stávající lesní cesty, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa, a že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání: -.**F.10 PLOCHY PŘÍRODNÍ***(§28 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)***F.10.1 PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (NU)****Hlavní funkční využití:**

plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití:

plochy ÚSES; ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Lesní plochy. Podmínkou je, že se jedná o lesní biocentra nebo lesní biokoridory a lesy s přirozenou skladbou dřevin. Úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živičného povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání:

v plochách přírodních budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v

plochách přírodních není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chov koní).

F.10.2 PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ - SÍDELNÍ (NU.s)

Hlavní funkční využití:

plochy přírodní v zastavěném území sídel, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití:

plochy ÚSES; ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely krátkodobé rekreace v sídle: pěší a cyklistické stezky bez živičného povrchu, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), mobiliář, hřiště a sportoviště přírodního charakteru s převahou nebezpečných ploch, která nenarušují funkci prvků ÚSES, technická a dopravní infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

Nepřípustné funkční využití:

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

Prostorové uspořádání:

v plochách budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách není dovoleno oplocování.

F.11 PLOCHY ZELENĚ

(§19 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)

F.11.1 ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ (ZZ)

Hlavní funkční využití:

sady a zahrady, soukromá a vyhrazená zeleň.

Přípustné funkční využití:

drobné stavby pro zemědělství v zahradách a sadech (kůlny, skleníky, fóliovníky a další stavby související s pěstováním, zpracováním a úpravou ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin výlučně pro vlastní potřebu); veřejná dopravní a technická infrastruktura; oplocení; přípojky a účelové komunikace; vodní plochy a toky.

Podmíněně přípustné funkční využití: -

Nepřípustné funkční využití:

stavby pro trvalé bydlení; stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty); veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání:

max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží - max. výška nadzemních objektů: 4 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce.

F.11.2 ZELENĚ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS)

Hlavní funkční využití:

plochy zeleně s prostorotvornou funkcí a s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně včetně malých vodních ploch a toků.

Přípustné funkční využití:

prvky městského mobiliáře a veřejně přístupné přístřešky; související liniová technická infrastruktura; dětská hřiště včetně bezpečnostního oplocení; prvky drobné architektury.

Podmíněně přípustné funkční využití:

veřejná dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím. Podmínkou je minimalizace negativního vlivu na hlavní využití plochy. Při průchodu liniové infrastruktury musí být v kontaktu s nezastavěným územím zachován alespoň 4 m široký pruh zeleně.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím nebo neuvedené ve specifických podmínkách; oplocení s výjimkou oplocení uvedeného v přípustném využití;

Prostorové uspořádání: -

F.12 PODMÍNKY VYUŽITÍ ROZVOJOVÝCH LOKALIT

V následujících pasportech jsou popsány jednotlivé rozvojové lokality, jež jsou součástí návrhu územního plánu obce. Pasporty jsou uspořádány dle následujícího vzoru:

Tabulka 2: Uspořádání pasportů jednotlivých lokalit

MÍSTO - CHARAKTER LOKALITY <i>rozvojová lokalita</i>
INDEX LOKALITY
FUNKČNÍ REGULACE: <i>dle legendy Hlavního plánu</i>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: <i>charakteristika dnešního stavu lokality</i>
PLOCHA LOKALITY: <i>výměra lokality v ha</i>
POPIS LOKALITY: <i>základní charakteristika lokality</i>
NÁVRH - REGULATIVY: <i>výčet prohlubujících regulativů</i>
POZNÁMKA: <i>doplňující informace</i>

POZNÁMKY:

Tabulka 3: Z.1 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.1
FUNKČNÍ REGULACE : smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v centrální části Nalžovic
PLOCHA LOKALITY: 0,58 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů, doplňující stávající strukturu v centrální části obce
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umístovány na jednotnou zastavovací čáru vycházející z kontextu lokality - minimální velikost parcely: 1.000 m² - maximální kapacita: 4 rodinné domy - minimální šíře nových místních komunikací, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi stavebních parcel - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50% - lokalita zasahuje do nivy potoka Musík, jehož břehovými porosty je veden lokální biokoridor - jeho funkce nesmí být využitím lokality omezena; pruh území, vymezený ve vzdálenosti 6 metrů od obou břehových hran potoka, bude ponechán bez zásahu a nebude ani oplocen
POZNÁMKA: Poznámky:

Tabulka 4: Z.2 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.2
FUNKČNÍ REGULACE : smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v centrální části Nalžovic
PLOCHA LOKALITY: 1,44 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů, doplňující stávající strukturu v centrální části obce při silnici II / 119
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umístovány na jednotnou zastavovací čáru vycházející z kontextu lokality - minimální velikost parcely: 800 m² (s výjimkou již odděleného pozemku p. č. 446/1) - maximální kapacita: 10 rodinných domů - minimální šíře nových místních komunikací, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi stavebních parcel - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

Tabulka 5: Z.3 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.3
FUNKČNÍ REGULACE : smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v jihovýchodní části Chlumu
PLOCHA LOKALITY: 0,89 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů, doplňující stávající strukturu v jihovýchodní části obce
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umísťovány na jednotnou zastavovací čáru - minimální velikost parcely: 1.200 m² - maximální kapacita: 12 rodinných domů - minimální šíře nových místních komunikací, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi stavebních parcel - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

Tabulka 6: Z.4 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.4
FUNKČNÍ REGULACE : smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v jihovýchodní části Chlumu
PLOCHA LOKALITY: 0,29 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů, doplňující stávající strukturu v jihovýchodní části obce
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umísťovány na jednotnou zastavovací čáru podél stávající komunikace při jižním okraji lokality - minimální velikost parcely: 1.200 m² - maximální kapacita: 2 rodinné domy - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

Tabulka 7: Z.5 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.5
FUNKČNÍ REGULACE : smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území jižně od okraje současně zastavěného území Chlumu
PLOCHA LOKALITY: 1,02 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů, rozvíjející strukturu obce jižním směrem
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umísťovány na jednotnou zastavovací čáru - minimální šíře nových místních komunikací, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi stavebních parcel - minimální velikost parcely: 1.200 m² (doporučeno: 1.500 m²) - maximální kapacita: 17 rodinných domů - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA: <ul style="list-style-type: none"> - pro rozvoj lokality je doporučeno pořídit urbanistickou studii, případně regulační plán (dle posouzení pořizovatele územně plánovací dokumentace, případně příslušného stavebního úřadu)

POZNÁMKY:

Tabulka 8: Z.6 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.6
FUNKČNÍ REGULACE : smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území severně od okraje současně zastavěného území Nalžovic
PLOCHA LOKALITY: 7,6 ha
POPIS LOKALITY: hlavní rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů, rozvíjející strukturu obce severním směrem
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umísťovány na jednotnou zastavovací čáru - základní skelet místních komunikací je určen výsledkem komplexních pozemkových úprav - minimální velikost parcely: 800 m²- maximální kapacita: 60 rodinných domů - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

Tabulka 9: Z.7 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.7
FUNKČNÍ REGULACE : smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území
PLOCHA LOKALITY: 0,28 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu 1 rodinného domu
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

Tabulka 10: Z.9 - rozvojová lokalita Nalžovické Podhájí

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICKÉ PODHÁJÍ
Z.9
FUNKČNÍ REGULACE : smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území
PLOCHA LOKALITY: 0,44 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umístovány na jednotnou zastavovací čáru podél stávající komunikace při severním okraji lokality - minimální šíře nových místních komunikací, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi stavebních parcel (jedná se o rozšíření stávající komunikace při severním okraji lokality) - minimální velikost parcely: 1.000 m² - maximální kapacita: 4 rodinné domy - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

Tabulka 11: Z.10 - rozvojová lokalita Nalžovické Podhájí

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICKÉ PODHÁJÍ
Z.10
FUNKČNÍ REGULACE : smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území
PLOCHA LOKALITY: 0,50 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umísťovány na jednotnou zastavovací čáru podél stávající komunikace při severním okraji lokality - minimální šíře nových místních komunikací, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi stavebních parcel (jedná se o rozšíření stávající komunikace při severním okraji lokality) - minimální velikost parcely: 1.500 m² - maximální kapacita: 3 rodinné domy - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

Tabulka 12: Z.12 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.12
FUNKČNÍ REGULACE : výroba drobná a služby (VD)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území, v těsném kontaktu s areálem bývalého lihovaru
PLOCHA LOKALITY: 0,23 ha
POPIS LOKALITY: lokalita pro rozšíření areálu výroby nerušící, obchodu a služeb – areálu bývalého lihovaru
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - bude respektována nezastavitelnost manipulačního pruhu v šíři 6 metrů od břehové hrany - výška objektů: max. 10 m (od úrovně vyrovnané bilance zemin v zastavěné ploše objektu)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

Tabulka 13: Z.13 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.13
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území jižně od okraje současně zastavěného území Nalžovic, druhá strana jednostranně obestavěné komunikace
PLOCHA LOKALITY: 0,22 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umístovány na jednotnou zastavovací čáru podél stávající komunikace při severním okraji lokality - minimální šíře nových místních komunikací, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi stavebních parcel (jedná se o prodloužení stávající komunikace při severním okraji lokality) - minimální velikost parcely: 1 000 m² - maximální kapacita: 2 rodinné domy - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

Tabulka 14: Z.14 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.14
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území jižně od okraje současně zastavěného území Nalžovic, druhá strana jednostranně obestavěné komunikace navazuje na stávající zástavbu
PLOCHA LOKALITY: 0,3 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů

NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umísťovány na jednotnou zastavovací čáru vycházející z kontextu lokality - minimální velikost parcely: 1 200 m² - maximální kapacita: 2 rodinné domy - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

Tabulka 15: Z.16 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA – NALŽOVICE
Z.16
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV), zeleň zahradní a sadová (ZZ)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území západně od okraje současně zastavěného území Nalžovic, niva bezejmenného potoka
PLOCHA LOKALITY: 0,26 ha (0,11 ha plocha SV; 0,14 ha plocha ZZ)
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinného domu, západní část pro plochu zahrady
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umísťovány minimálně 15 m od uliční čáry mimo půdy II. třídy ochrany - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

Tabulka 16: Z.17 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA – NALŽOVICE
Z.17
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV)

DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území východně od okraje současně zastavěného území Nalžovic, zbytkové území zemědělské plochy ze tří stran obklopené stávající zástavbou
PLOCHA LOKALITY: 0,22 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinného domu
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - přístup na pozemek musí být zajištěn přes zastavěné území - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

Tabulka 17: Z.18 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.18
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV), zeleň sídelní ostatní (ZS), veřejná prostranství všeobecná (PU)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území severně od současně zastavěného území Nalžovic
PLOCHA LOKALITY: 1,19 ha (0,85 ha plocha SV; 0,22 ha plocha ZS, 0,13 ha plocha PU)
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů se zeleným pásem zajišťujícím přechod sídla a krajiny
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umístovány na jednotnou zastavovací čáru - minimální šíře nových místních komunikací, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 8,5 m mezi hranicemi stavebních parcel - zástavba nesmí tvořit bariéru pěší prostupnosti území - minimální velikost parcely: 800 m² - maximální kapacita: 10 rodinných domů - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%

PODMÍNKA VYUŽITÍ: Realizace výstavby v ploše Z.18 je podmíněna vydáním stanoviska KHS Stč. Kraje k jednotlivým budoucím stavbám (možný vliv hluku z přílehlé dopravní komunikace -silnice II/105).

POZNÁMKA: Rozsah plochy SV je 5 162 m² na pozemku 1014 a 3 289 m² na pozemku 1015. Rozsah plochy ZS je 1 345 m² na pozemku 1014 a 888 m² na pozemku 1015.

Tabulka 18: Z.19 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.19
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území severozápadně od okraje současně zastavěného území usedlosti Račany
PLOCHA LOKALITY: 0,08 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu doplňkových staveb k zajištění provozu a údržby historické usedlosti
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu doplňkových staveb k zajištění provozu a údržby historické usedlosti - podlažnost: max. 1 nadzemní podlaží - objekty nové zástavby budou umísťovány tak, aby nenarušily hmotu a charakter uzavřeného historického dvora - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě: 80%
POZNÁMKA:

Tabulka 19: Z.20 - rozvojová lokalita Nalžovické Podhájí

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICKÉ PODHÁJÍ
Z.20
FUNKČNÍ REGULACE: rekreace hromadná (RH)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: kemp s chatkami, mobilheimy a objekty zázemí, stání pro karavany
PLOCHA LOKALITY: 1,3 ha
POPIS LOKALITY: lokalita pro hromadnou rekreaci, kemp

NÁVRH - REGULATIVY:
<ul style="list-style-type: none"> - lokalita je určena pro výstavbu chat pro hromadnou rekreaci, objektů zázemí, umístování mobilheimů a stání pro karavany - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě: 50%
POZNÁMKA:

Tabulka 20: T.1 – transformační lokalita Nalžovice

TRANSFORMAČNÍ LOKALITA – NALŽOVICE
T.1
FUNKČNÍ REGULACE: občanské vybavení veřejné (OV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nevyužívaný areál bývalého lihovaru
PLOCHA LOKALITY: 0,81 ha
POPIS LOKALITY: transformační lokalita pro výstavbu objektů občanského vybavení
NÁVRH - REGULATIVY: <ul style="list-style-type: none"> - objekty nové zástavby budou umístovány přednostně na jednotnou zastavovací čáru podél stávající komunikace při západním a severním okraji lokality - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 30%
POZNÁMKA:

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT DLE § 170 SZ

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

V následujícím přehledu jsou uvedeny stavby, jež jsou územním plánem obce navrženy k zařazení do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Technické vybavení:

VT.1 – Dostavba splaškové kanalizace Nalžovice

VT.2 – Dostavba vodovodů Nalžovice

VT.3 – Trafostanice N-TS1

VT.4 – Trafostanice N-TS2

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územním plánem obce Nalžovice se nenavrhují žádná veřejně prospěšná opatření.

G.3 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územním plánem obce Nalžovice se nenavrhují žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.4 PLOCHY K ASANACI

Územním plánem obce Nalžovice se nenavrhují žádné plochy k asanaci.

H STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření.