

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTYSE LOUŇOVICE POD BLANÍKEM BYL SPOLUFINANCOVÁN  
Z EVROPSKÉ UNIE EVROPSKÝM FONDEM PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ V RÁMCI  
INTEGROVANÉHO OPERAČNÍHO PROGRAMU

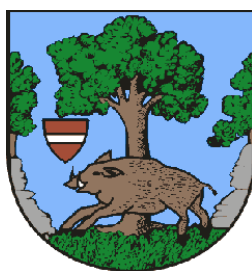


EVROPSKÁ UNIE  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



# ÚZEMNÍ PLÁN LOUŇOVICE POD BLANÍKEM

## TEXTOVÁ ČÁST



09/2010

**Zadavatel:** Městys Louňovice pod Blaníkem  
J. Žižky 16  
257 06 Louňovice pod Blaníkem

**Pořizovatel:** Městský úřad Vlašim  
odbor výstavby a územního plánování  
Jana Masaryka 302  
258 01 Vlašim

**Projektant:** Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, atelier UP -24  
Na Petynce 84, 169 00 Praha 6  
atelier: U sadu 13, 162 00 Praha 6



**Autorský kolektiv:**

Urbanismus a koordinace :

Ing. arch. Vlasta Poláčková,  
vedoucí projektant

Ing. arch. Zuzana Hrochová

Ing. arch. Marek Bečka, spolupráce

Doprava:

Ing. Josef Smíšek

Zásobování vodou, odkanalizování:

Ing. Blanka Hlavatá (VS Chrudim)

Zásobování elektrickou energií, spoje:

Václav Perný

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí  
a na udržitelný rozvoj:

Ing. Milena Morávková

Vyhodnocení vlivu na NATURA 2000:

Mgr. Ondřej Volf

## OBSAH NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

- **TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU**

- **VÝKRESOVÁ ČÁST NÁVRHU**

- P1 Výkres základního členění území 1 : 5 000

- P2a Hlavní výkres 1 : 5 000

- P2b Urbanistická koncepce - prostorové uspořádání 1 : 5 000

- P3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1 : 5 000



## **OBSAH**

<b>a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....</b>	<b>7</b>
<b>b) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTYSE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....</b>	<b>7</b>
b.1) Koncepce rozvoje území .....	7
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území .....	7
b.2.1) Architektonické a urbanistické hodnoty .....	7
b.2.2) Přírodní hodnoty .....	8
<b>c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....</b>	<b>9</b>
c.1) Urbanistická koncepce .....	9
c.1.1) Celková charakteristika .....	9
c.1.2) Rozvoj jednotlivých místních částí .....	9
c.1.3) Rozvoj jednotlivých funkcí .....	10
c.2) Vymezení zastavitelných ploch.....	12
c.3) Vymezení ploch přestavby-.....	16
c.4) Systém sídelní zeleně .....	16
<b>d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ.....</b>	<b>17</b>
d.1) Dopravní infrastruktura.....	17
d.2) Technická infrastruktura .....	18
d.2.1) Zásobování elektrickou energií.....	18
d.2.2) Spoje .....	19
d.2.3) Zásobování plynem.....	20
d.2.4) Zásobování pitnou vodou.....	20
d.2.5) Odkanalizování .....	20
d.3) Občanské vybavení .....	21
<b>e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ.....</b>	<b>22</b>
e.1) Koncepce uspořádání krajiny .....	22
e.2) Plochy změn v krajině .....	22
e.3) Územní systém ekologické stability.....	23
e.4) Prostupnost krajiny.....	23
e.5) Ochrana nerostných surovin.....	24
e.6) Ochrana před povodněmi .....	24
<b>f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....</b>	<b>25</b>
f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	25
f.2) Stanovení podmínek prostorového uspořádání.....	34

f.3) Stanovení podmínek pro výstavbu vycházejících z ochrany krajinného rázu.....	35
f.4) Zvláštní požadavky na využití území .....	36
f.4.1) Požadavky obrany a bezpečnosti státu .....	36
f.4.2) Požadavky požární ochrany .....	37
<b>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 A STAVBÁM VYVLASTNIT .....</b>	<b>38</b>
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	38
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit .....	38
<b>h) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO ..</b>	<b>39</b>
h.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	39
h.2) Další veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.....	39
<b>i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ.....</b>	<b>40</b>
<b>j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....</b>	<b>41</b>
<b>k) POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....</b>	<b>41</b>
<b>l) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....</b>	<b>42</b>

## **a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo vymezeno opatřením obecné povahy č. 1/2007. V rámci zpracování tohoto návrhu územního plánu bylo aktualizováno a je zakresleno ve Výkrese základního členění území P1, v Hlavním výkrese P2a i ve všech dalších výkresech této dokumentace. Hranice zastavěného území zachycuje stav k 31. 8. 2009.

## **b) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTYSE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

### **b.1 Koncepce rozvoje území**

Územní plán (dále též ÚP) navrhuje rozvoj Louňovic pod Blaníkem jako místa s dobrými podmínkami pro bydlení a jako centra turistiky a cestovního ruchu. V omezené míře se počítá i s rozvojem výroby a se stabilizací stávajících výrobních aktivit.

Zároveň chrání a zachovává kulturní a zejména přírodní hodnoty území.

Louňovice pod Blaníkem jsou zároveň rozvíjeny jako středisko osídlení pro několik sousedních obcí.

### **b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území**

Návrh územního plánu zachovává všechny hodnoty území, především přírodní, kulturní a historické.

#### **b.2.1) Architektonické a urbanistické hodnoty**

Územní plán Louňovice pod Blaníkem vytváří podmínky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Na území městyse se nachází řada památkově chráněných objektů zapsaných v Ústředním seznamu kulturních památek ČR:

- 45377 / 2-97 - areál kostel Nanebevzetí P. Marie (Louňovice)
  - kostel, ohradní zeď s brankami
- 41811 / 2-98 - fragment klášterní zdi
- 26858 / 2-99 - areál zámku, č.p. 1 (Louňovice)
  - zámek, zámecká zahrada, ohradní zeď zahrady, kaple před zámkem, dům č.p. 86, pivovar s branou
- 30282 / 2-3946 - venkovská usedlost č.p. 18 (Louňovice)
- 17860 / 2-100 - dům č.p. 49 (Louňovice)
- 29934 / 2-103 - dům č.p. 95 (Louňovice)
- 26407 / 2-104 - špýchar (sýpka) pod č.p. 95 (Louňovice)
- 23298 / 2-105 - výklenková kaple se sochou sv. Prokopa (Louňovice)
  - kaple, socha sv. Prokopa
- 27532 / 2-106 - socha sv. Jana Nepomuckého (most přes Blanici severně od Louňovic)
- 16649 / 2-265 - výšinné opevněné sídliště - hradiště Malý Blaník, archeologické stopy (nižší vrch J od Blaníka)

- 32910 / 2-264 - výšinné opevněné sídliště - hradiště Velký Blaník, archeologické stopy (vrch nad Louňovicemi)
- 35247 / 2-265 - kaple sv. Maří Magdalény (nižší vrch J od Blaníka)

Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy – musí být respektovány povinnosti dané ustanovením §22 odst. 2 zákona 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

### **b.2.2) Přírodní hodnoty**

ÚP Louňovice pod Blaníkem vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně územního systému ekologické stability (dále též ÚSES), respektuje je a je s nimi koordinován. Kromě ÚSES (podrobněji kapitola e.3) jde o tyto hodnoty:

#### CHKO Blaník

- v CHKO leží celé území městyse Louňovice pod Blaníkem. CHKO je rozděleno do 4 zón (viz Koordinační výkres O1).

#### Maloplošná chráněná území

- přírodní rezervace Velký Blaník
- přírodní rezervace Malý Blaník
- přírodní rezervace Podlesí

#### Evropsky významné lokality

- CZ0213009 - Vlašimská Blаницe
- CZ0214014 - Podlesí

#### Památné stromy

- Lípa v Olešné - lípa srdčitá
- Alej v Louňovicích - 8 x lípa srdčitá, 1 x jilm habrolistý
- Lípy u kostela v Louňovicích - 3 x lípa srdčitá
- Velký Mnich - smrk ztepilý na vrcholu Malého Blaníku

Územní plán Louňovice respektuje všechny uvedené přírodní hodnoty území a navržený rozvoj se jich nedotýká, s výjimkou CHKO, ve které leží celé správní území Louňovic. Rozvojové lokality se dotýkají převážně 3. zóny, výjimečně 2. zóny.

V kapitole f.2) Stanovení podmínek prostorového uspořádání a v kapitole f.3) Stanovení podmínek pro výstavbu vycházejících z ochrany krajinného rázu jsou stanoveny podmínky, jejichž cílem je chránit a rozvíjet architektonické, urbanistické, kulturní i přírodní hodnoty území a krajinný ráz.



## **c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **c.1) Urbanistická koncepce**

#### **c.1.1) Celková charakteristika**

Vlastní Louňovice pod Bláníkem se skládají ze samostatných místních částí Louňovice, Světlá, Mrkvová Lhota, Býkovice a Rejkovice, které se i nadále budou rozvíjet jako samostatná sídla.

Územní plán uchovává stávající historické a kulturní hodnoty území a uchovává a posiluje přírodní a krajinné hodnoty území.

Územní plán dává předpoklady pro využití stávajícího přírodního i kulturně historického potenciálu území pro turistický ruch, který má v území velkou tradici.

Územní plán navrhuje uchování kvalit obytného prostředí ve vazbě na cenné přírodní zázemí.

Hlavní rozvíjející se funkcí v Louňovicích pod Bláníkem je a bude bydlení. Návrh předpokládá výstavbu rodinných domů (s jednou výjimkou domu bytového). Jejich charakter bude respektovat podmínky stanovené územním plánem - viz kap. f.2) a f.3). Cílem podmínek je chránit a rozvíjet architektonické, urbanistické, kulturní i přírodní hodnoty území a krajinný ráz.

Všechna sídla a jejich navržené rozvojové plochy se nacházejí ve 3., výjimečně ve 2. zóně CHKO.

Výrobní aktivity jsou rozvíjeny pouze v omezené míře v návaznosti na zemědělský areál v Louňovicích.

#### **c.1.2) Rozvoj jednotlivých místních částí**

##### **Louňovice pod Bláníkem**

Louňovice pod Bláníkem se budou i nadále rozvíjet jako centrum bydlení, vybavenosti a cestovního ruchu. Je zde soustředěna většina veřejné i komerční vybavenosti.

Zastavitelné plochy pro bydlení (Z03, Z04, Z05, Z06, Z10, Z17) jsou vymezeny zejména v návaznosti na jihovýchodní okraj sídla.

Menší zastavitelné plochy jsou lokalizovány i do severní části sídla (Z01, Z02). Zde však vzhledem k exponované poloze a požadavkům na zvýšenou ochranu krajinného rázu jsou stanoveny přísnější požadavky na prostorové uspořádání navržené zástavby (viz kapitola f.2).

Pro bydlení je možné využít jednotlivé volné parcely (proluky) uvnitř zastavěného území Louňovic. V případě lokality Z22 v centru Louňovic je možná výstavba bytového domu.

V prostoru mezi jižním okrajem zástavby a zemědělským areálem jsou navrženy zastavitelné plochy pro dopravní vybavenost a výrobní aktivity (lokality Z16, Z18).

Jižně od areálu hřiště u školy je vymezena zastavitelná plocha (Z15) pro technické zázemí obce.

Východně od Louňovic je navržena zastavitelná plocha pro umístění návštěvnického centra s parkovištěm (P01, Z24 a Z23).

### **Světlá pod Bláníkem**

Stávající zástavba je zde stabilizovaná, urbanistická struktura i vzhled typické zástavby musí zůstat zachován. Možná je přestavba chat ve východní části Světlé na objekty trvalého bydlení. Zachovány budou sady po obvodu sídla. Žádný plošný rozvoj zde není navržen.

### **Mrkvová Lhota**

Stávající zástavba je zde stabilizovaná, urbanistická struktura i vzhled typické zástavby musí zůstat zachován. Zachovány budou sady po obvodu sídla. Žádný plošný rozvoj zde není navržen.

Celé území je v pásmu zvýšeného krajinářského zájmu, možné jsou proto pouze rekonstrukce stávající zástavby za podmínek stanovených v kapitole f.2.

### **Býkovice**

Stávající zástavba je zde stabilizovaná, urbanistická struktura i vzhled typické zástavby musí zůstat zachován.

V sídle jsou navrženy dvě zastavitelné plochy na okraji zastavěného území. Lokalita Z40 se nachází v zastavěném území (dosud nezastavěné zahrady) a lokalita Z41 tvoří enklávu obklopenou ze 3 stran zastavěným územím.

Protože jde o pohledově exponované lokality, bude možná výstavba za podmínek stanovených v kapitole f.2.

### **Rejkovice**

Stávající zástavba je zde stabilizovaná, urbanistická struktura i vzhled typické zástavby musí zůstat zachován. Zachovány budou sady po obvodu sídla. Žádný plošný rozvoj zde není navržen, při stavebních úpravách stávající zástavby musí být dodrženy podmínky stanovené v kapitole f.2.

### **Rozptýlená zástavba v krajině, samoty**

Kromě uvedených sídel se ve správním území Louňovic pod Bláníkem nachází řada samot a drobných lokalit zástavby. V těchto lokalitách další plošný rozvoj možný není.

Podmínky pro jednotlivé rozvojové lokality na celém území městyse jsou podrobněji popsány v kapitole c.2).

## **c.1.3) Rozvoj jednotlivých funkcí**

### **Bydlení**

Bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí v Louňovicích. Všechny rozvojové lokality jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území nebo uvnitř zastavěného území. Územní plán předpokládá v rozvojových lokalitách určených pro bydlení pouze individuální obytnou zástavbu (izolované rodinné domy), výjimkou je lokalita Z22 v centru Louňovic, která je určena pro bytové domy do 3 nadzemních podlaží + podkroví. Podmínky prostorové regulace (kapitola f.2) jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby i krajinový ráz.

## **Občanské vybavení**

Stávající zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury jsou stabilizována (viz kap.d.3). Územním plánem je navržena rozvojová plocha Z15 v návaznosti na areál školy. Tato plocha je zařazena do veřejné infrastruktury – specifické (OV<sub>2</sub>) a bude sloužit pro technické zázemí obce. Další drobnější nerušící zařízení vybavenosti a služeb je možné umísťovat při splnění stanovených podmínek funkčního využití i v plochách pro bydlení. Další plocha veřejné infrastruktury je navržena v místě parkoviště pod Blaníkem. Zde bude umístěno návštěvnické centrum CHKO (plocha přestavby P01).

## **Rekreace**

V území se nacházejí ojedinělé menší chatové lokality (východní okraj Louňovic, Dubina), které jsou zařazeny do ploch pro rodinnou rekreaci (RI). Pro rekreaci jsou dále využívány rekreační chalupy v jednotlivých sídlech, které jsou zařazeny do ploch bydlení v rodinných domech (BV) nebo do smíšených obytných ploch (SV). Další rozvoj ploch pro rodinnou rekreaci není územním plánem navržen; využití objektů trvalého bydlení pro rodinnou rekreaci tím však vyloučeno není. Je nutné, aby objekty rodinné rekreace v plochách pro bydlení svým vzhledem a hmotovým uspořádáním splňovaly podmínky prostorového uspořádání stanovené pro obytnou zástavbu. Prostorové regulativy uvedené v kap. f.2) se vztahují i na plochy RI.

## **Výroba**

Zemědělský areál firmy Podblanicko a.s. na jihu je v územním plánu stabilizován pro zemědělskou výrobu (VZ). Areál má vyhlášené pásmo hygienické ochrany (viz koordinační výkres O1). Toto ochranné pásmo je respektováno a nejsou do něj navrhovány žádné objekty s hygienickou ochrannou.

Další stabilizované areály drobné výroby a zemědělské výroby jsou:

- v lokalitě Olešná (VD)
- na náměstí v Louňovicích (VD)
- v Býkovicích ((VZ)

Nové rozvojové plochy pro výrobní a podnikatelské aktivity jsou navrženy pouze v Louňovicích mezi stávajícím zemědělským areálem a obytnou zástavbou na jihu sídla (lokalita Z18). Aby nedošlo k nežádoucímu styku obytné zástavby s výrobními plochami, je na přechodu mezi nimi navržena plocha (lokalita Z17) pro smíšené bydlení venkovské (SV). Na severním okraji lokality Z18 směrem k plochám pro bydlení smíšené bude navíc umístěn pás izolační zeleně o šířce minimálně 10m.

## **c.2) Vymezení zastavitelných ploch**

Návrh územního plánu navrhuje následující zastavitelné plochy:

### **LOUŇOVICE**

#### **Z01 Louňovice - Spojovací**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Lokalita leží na severním okraji Louňovic a využívá dosud jednostranně obestavěnou ulici Spojovací.
- Od plochy navržené pro rozšíření hřbitova je plocha Z01 pro bydlení oddělena plochou veřejného prostranství (Z12).

#### **Z02 Louňovice nad hřbitovem**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Lokalita navazuje na severovýchodní okraj zastavěného území.
- Pro přístup je navrženo nové napojení na silnici II/125 u hřbitova spolu s úpravou napojení ulice Spojovací, tak aby jejich napojení bylo vstřícné.
- Pro přístup na parcely je navržena komunikace po východním okraji lokality, která bude propojena na ulici Blanickou.
- Podmínkou pro rozhodování bude prověření změn využití lokality územní studií, která navrhne dopravní obsluhu lokality, navrhne parcelaci a určí podrobné podmínky pro prostorové uspořádání zástavby včetně stavební čáry.
- Jde o pohledově exponovanou lokalitu, proto bude v této lokalitě možná pouze zástavba o jednom nadzemním podlaží a podkroví.
- Na mezi na východním okraji navržené komunikace bude vysázen pás zeleně (lokalita K02).
- Lokalitou prochází telekomunikační kabel, který musí být přeložen.

#### **Z03 Louňovice východ – u rybníčku**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Lokalita navazuje na východní okraj zastavěného území a tvoří ucelenou enklávu ohraničenou lesem a doprovodnou zelení podél vodoteče.
- Pro přístup bude využita stávající úvozová cesta, která bude upravena. Komunikace v prodloužení ulice U Nádrže bude využita pouze pro pěší (vybudování místní komunikaci by si vyžádalo zpevnění a rozšíření hráze rybníka). Pokud bude vybudováno dopravní propojení na ulici Blanickou – silnici II/150 (Z21), vznikne druhý přístup k lokalitě.
- Podmínkou pro rozhodování bude prověření změn využití lokality územní studií, která navrhne dopravní obsluhu uvnitř lokality, vymezí veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000m<sup>2</sup>, navrhne parcelaci, posoudí minimální vhodnou velikost pozemků a určí podrobné podmínky pro prostorové uspořádání zástavby. Studií bude také prověřena potřeba zachování přístupu na zadní části pozemků stávající zástavby kolem návsi.
- Jde o lokalitu navazující na tradiční zástavbu, proto je v této lokalitě možná zástavba o maximálně jednom nadzemním podlaží a podkroví, směrem do volné krajiny musí být orientovány zahrady.
- Musí být respektován vodovodní přivaděč a ochranné pásmo lesa a stávající zeleň na mezi uprostřed lokality.

#### **Z04 Louňovice jih – K Pařezinám**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení smíšené – venkovské (SV)**
- Lokalita navazuje na jihovýchodní okraj zastavěného území.
- Přístup je z ulice K Pařezinám.
- Bude zachována zeleň v místě bývalé úvozové cesty na východním okraji lokality.
- V severní části lokality bude přípustná hustší zástavba, v jižní části - směrem do krajiny budou navrženy větší parcely a zástavba o jednom nadzemním podlaží a podkroví (viz kapitola f.2).

#### **Z05 Louňovice jih Na Oboře**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Přístup k lokalitě je z ulice Na oboře.
- Podmínkou pro rozhodování bude prověření změn využití lokality územní studií, která navrhne dopravní obsluhu uvnitř lokality, vymezi veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000m<sup>2</sup>, navrhne parcelaci a určí podmínky pro prostorové uspořádání zástavby a etapizaci výstavby (vzhledem k velikosti lokality).
- V severní části lokality přiléhající ke stávající zástavbě bude přípustná hustší zástavba odpovídající sousední stávající zástavbě, v jižní části - směrem do krajiny budou navrženy větší parcely a zástavba o jednom nadzemním podlaží a podkroví (viz kapitola f.2).
- Bude respektován vodovodní přívaděč a dálkový kabel.
- Bude zachována výsadba zeleně na mezi podél stávající cesty na jižním okraji lokality.
- Pro lepší využití lokality je navržena přeložka nadzemního vedení VN do kabelu, jehož poloha bude upřesněna v následné dokumentaci.

#### **Z06 Louňovice jihovýchod**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Menší část lokality leží v zastavěném území (**Z06a**), zbytek v zastavitelném (**Z06b**).
- Přístup k lokalitě je z ulice Na oboře.
- Podmínkou pro rozhodování bude prověření změn využití lokality územní studií, která navrhne dopravní obsluhu uvnitř lokality, parcelaci a určí podrobné podmínky pro prostorové uspořádání zástavby, které musí odpovídat podmínkám prostorového upořádání (viz kapitola f.2).

#### **Z10 Louňovice, východ – nad rybníčkem**

- Zastavitelná plocha v zastavěném území pro **bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)**
- Přístup je ze stávající komunikace k rybníčku.

#### **Z11 Louňovice sever - rozšíření hřbitova**

- Zastavitelná plocha pro **občanské vybavení – hřbitov (OH)** v sousedství stávajícího hřbitova.
- Přístup je z ulice Spojovací.
- V jihovýchodní části pozemku bude ponechána rezerva pro úpravu křižovatky v souvislosti s navrženou místní komunikací k lokalitě Z02.

#### **Z12 Louňovice sever - u nového hřbitova**

- Plocha pro **veřejné prostranství – specifické (PV<sub>1</sub>)**
- Bude zde umístěno parkoviště pro návštěvníky hřbitova a veřejná zeleň.

### **Z13 Louňovice sever - u ulice Pražská**

- Plocha pro **veřejné prostranství – specifické (PV<sub>1</sub>)**
- Bude zde umístěna nezbytná technická vybavenost (čerpací stanice odpadních vod), chybějící plocha pro parkování pro severní část Louňovic a veřejná zeleň.

### **Z14 Louňovice sever - pod hřbitovem**

- Plocha pro **veřejné prostranství – specifické (PV<sub>1</sub>)** v zastavěném území
- Bude zde umístěno parkoviště pro návštěvníky hřbitova a veřejná zeleň.

### **Z15 Louňovice pod školou**

- Zastavitelná plocha pro **veřejnou infrastrukturu – specifickou (OV<sub>1</sub>)**
- Lokalita navazuje jižní okraj zástavby, na areál školy a sportoviště.
- Přístup je ze silnice II/125.

### **Z16 Louňovice jih – benzínová pumpa**

- Zastavitelná plocha pro **dopravní infrastrukturu silniční (DS)**
- Lokalita navazuje jižní okraj zástavby, bude určena pro čerpací stanici pohonných hmot.
- Přístup je ze silnice II/125.

### **Z17 Louňovice jih**

- Zastavitelná plocha pro **bydlení smíšené – venkovské (SV)**
- Lokalita navazuje na obytnou zástavbu na jižním okraji zastavěného území a odděluje ji od výrobních ploch v návaznosti na zemědělský areál.
- Přístup bude prodloužením komunikace z ulice K Pařezinám.
- Musí být respektován vodovodní přívaděč na severním okraji lokality.
- Rodinné domy smí být umístěny v severní části lokality, mimo PHO zemědělského areálu.

### **Z18 Louňovice u zemědělského areálu**

- Zastavitelná plocha pro **výrobu – lehký průmysl (VL)**
- Lokalita navazuje stávající zemědělský areál.
- Přístup je navržen novým napojením ze silnice II/125 nad zemědělským areálem; toto napojení (Z19) bude sloužit i pro přístup do dalších rozvojových lokalit v jižní části Louňovic.
- V lokalitě musí být umístěny aktivity s malými nároky na dopravní obsluhu.
- Na severním okraji lokality směrem k plochám pro bydlení smíšené – venkovské bude umístěn pás izolační zeleně o šířce minimálně 10m.
- Musí být respektován dálkový kabel procházející severním okrajem lokality.

### **Z19 Louňovice jih**

- Zastavitelná plocha pro **veřejné prostranství (PV)**
- Místní komunikace napojující zástavbu v jižní části Louňovic na silnici II/125, je vedena mezi nově navrženými zastavitelnými plochami pro výrobu - lehký průmysl (VL) a mezi stávající plochou pro výrobu zemědělskou (VZ). Ke stávající zástavbě je z ní na sever vedena odbočka.

### **Z20 Louňovice východ**

- Zastavitelná plocha pro **veřejná prostranství (PV)**
- Úprava účelové komunikace na místní komunikaci zpřístupňující lokalitu Z03.

### **Z21 Louňovice východ**

- Zastavitelná plocha pro **veřejná prostranství (PV)**
- Úprava účelové komunikace propojující silnici II/150 a místní komunikace ve východní části Louňovic – navazuje na místní komunikaci navrženou pro lokalitu Z03.

### **Z22 Louňovice - centrum**

- Plocha pro **bydlení v bytových domech (BH)** - v zastavěném území
- Musí zůstat zachováno pěší propojení kolem pošty jižním směrem.
- Maximální hladina zástavby bude 3 nadzemní podlaží a podkroví.

### **Z23 Louňovice – rozšíření parkoviště pod Blaníkem**

- Zastavitelná plocha pro **dopravní infrastrukturu silniční (DS)**
- Nové parkoviště pro návštěvníky Blaníku.
- Navazuje na stávající parkoviště, kde bude umístěno návštěvnické centrum CHKO.
- Přístup je ze silnice II/150.
- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa a vodovodní přivaděč.

### **Z24 Louňovice – návštěvnické centrum CHKO pod Blaníkem**

- Zastavitelná plocha pro **veřejnou infrastrukturu – specifickou (OV<sub>3</sub>)**
- Tvoří jeden celek s plochou přestavby P01.
- Bude zde umístěno návštěvnické centrum, částečně zapuštěné pod zem, aby stavba co nejméně narušovala krajinný ráz.
- Musí být respektováno ochranné pásmo lesa.

### **Z25 Louňovice sever**

- Zastavitelná plocha pro **dopravní infrastrukturu silniční (DS)**
- Úprava stávající křižovatky u hřbitova, související s úpravou místní komunikace pro lokalitu Z02.

### **Z26 Louňovice jih**

- Zastavitelná plocha v zastavěném území - pro **veřejné prostranství (PV)**
- Účelová komunikace (v současné době vyježděná cesta) v jižní části zemědělského areálu – propojuje silnici II/125 s účelovou komunikací východně od zemědělského areálu a oddělí plochu výroby zemědělské od plochy zeleně soukromé.

## **BÝKOVICE**

### **Z40 Býkovice jihozápad**

- Zastavitelná plocha v zastavěném území (dnes nezastavěné zahrady) pro **bydlení smíšené – venkovské (SV)**
- Přístup bude ze stávající silnice III. třídy.

### **Z41 Býkovice severovýchod**

- Enkláva přiléhající k zastavěnému území, plocha pro **bydlení smíšené- venkovské (SV)**
- Pro přístup bude upravena komunikace na severním okraji lokality.
- Zástavba musí být umístěna blíže k zastavěnému území, směrem do volné krajiny musí být zachována zeleň v zahradách.

## **OSTATNÍ**

### **Z50 Úprava trasy silnice II/125 u Olešné**

- Plocha pro **dopravní infrastrukturu silniční (DS)**
- Úprava trasy silnice II/125 odstraňující nevyhovující vedení současné silnice.

### **Z51 Úprava trasy silnice II/125 u Podlouňovického mlýna**

- Plocha pro **dopravní infrastrukturu silniční (DS)**
- Úprava trasy silnice II/125 odstraňující nevyhovující vedení současné silnice.
- Musí být respektován regionální biokoridor, EVL a záplavové území Blanice, zásah do přírodních biotopů musí být minimalizován. Většina trasy bude vedena mostním objektem přes údolní nivu Blanice.

*Pro všechny lokality platí také podmínky funkčního a prostorového uspořádání stanovené v kapitolách f.2) a f.3).*

### **c.3) Vymezení ploch přestavby-**

Návrh územního plánu vymezuje jednu plochy přestavby.

#### **P01 – návštěvnické centrum CHKO pod Blaníkem**

- Plocha pro **veřejnou infrastrukturu – specifickou (OV<sub>3</sub>)**, tvoří jeden celek se zastavitelnou plochou **Z24**.
- V současné době plocha dopravní infrastruktury – parkoviště.
- Parkoviště bude přemístěno do sousední lokality Z23 a v místě stávajícího parkoviště bude umístěno návštěvnické centrum CHKO. Stavba bude částečně zapuštěna pod zem, aby co nejméně narušovala krajinný ráz.

### **c.4) Systém sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně tvoří především zeleň zahrad, drobnějších ploch veřejné zeleně i zeleně přírodního charakteru. Zahrady se uplatňují zejména při dálkových pohledech, začleňují zástavbu do krajiny a jsou výrazným prvkem krajinného rázu. Sady a zahrady za usedlostmi v okrajových částech sídel budou zachovány.

Při realizaci nové zástavby zejména v okrajových částech sídel, která může významně ovlivnit krajinný ráz, je nutné orientovat směrem do volné krajiny právě zahrady a použít zde výsadby vysoké zeleně.

Pro lepší zapojení stávajícího zemědělského areálu v Louňovicích do krajiny by měla být rovněž využita zeleň.

Na severním okraji navržené lokality Z18 (výroba a skladování – lehký průmysl) směrem k plochám pro bydlení smíšené – venkovské bude umístěn pás izolační zeleně o šířce minimálně 10m.

Systém sídelní zeleně doplňuje zeleň na veřejných prostranstvích a uliční zeleň, která musí zůstat zachována případně doplněna. Územní plán navrhuje v Louňovicích několik veřejných prostranství, na kterých by kromě parkovacích stání měly vzniknout i plochy veřejné zeleně.



## **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

### **d.1) Dopravní infrastruktura**

#### **Železniční doprava**

- Nemí v řešeném území zastoupena.

#### **Silniční doprava**

- Základní komunikační systém území tvoří vedení silnic II/125 a II/150. Ze silnic III. třídy je zde zastoupena pouze silnice III/01817, která připojuje místní části Býkovice a Rejkovice na silnici II/150.
- Územní plán VÚC okresu Benešov sleduje směrové úpravy současné trasy silnice II/125 v úseku mezi Louňovicemi a Vlašimí. V území je to přeložka v prostoru Podlouňovického Mlýna s mostním objektem přes údolní nivu toku Blanice (Z51), dále pak přeložka v prostoru osady Olešná odstraňující nevyhovující vedení současné trasy silnice (Z50).
- Studie „Propojení dálnice D11 a D3 v jihovýchodním segmentu STČ kraje“ (APIS s.r.o., duben 2008), navrhuje propojení silnic II/150 a II/125 severně od Louňovic pod Blaníkem. Vzhledem k tomu, že tento záměr souvisí s celkovou přestavbou celého tahu v širších souvislostech, dá se předpokládat, že k jeho realizaci dojde až v časově dlouhodobějším horizontu, proto je záměr uvažován v kategorii územních rezerv.
- Budou respektována ochranná pásma silnic, nová zástavba bude situována mimo tato ochranná pásma.

#### **Místní komunikace**

- Nové místní obslužné komunikace jsou navrženy pouze v případech, kdy je řešení lokalit jednoznačné. V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací.
- Navrženo je:
  - propojení místních komunikací severně od zemědělského areálu v Louňovicích se silnicí II/125 (Z19)
  - místní komunikace pro obsluhu nové lokality bydlení v rodinných domech (Z20)
  - propojení místních komunikací ve východní části Louňovic se silnicí II/150 - úprava a rozšíření stávající účelové komunikace (Z21)
  - plocha pro křižovatku místní komunikace se silnicí II/125 u hřbitova (Z25) pro obsluhu lokality Z02
- Šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. Komunikace v lokalitách pro bydlení budou navrženy buď jako obytné ulice nebo komunikace alespoň s jednostranným chodníkem.
- Většina navržených komunikací je zařazena do ploch pro veřejně prospěšné stavby.

## **Odstavná a parkovací stání**

- Územní plán navrhuje rozšíření stávajícího parkoviště v nástupním prostoru turistických tras na Malý a Velký Blaník při silnici II/150 v souvislosti se záměrem vybudování návštěvnického centra CHKO v tomto prostoru (Z23).
- Menší parkoviště v Louňovicích je možné umístit v plochách veřejných prostranství (P12, P13, P14).
- Parkování u fotbalového hřiště bude řešeno zřízením parkovacích stání podél stávající místní komunikace (veřejná prostranství PV), jejíž pozemek je dostatečně široký.
- V rozvojových plochách určených pro výrobu (lokality Z18) bude řešeno parkování uvnitř areálu.

## **Doprovodná zařízení silniční dopravy**

- V jižní části Louňovic, při silnici II/125 před zemědělským areálem, je navržena plocha pro novou čerpací stanici pohonných hmot (Z16).

## **Účelové cesty v krajině**

- Územní plán stabilizuje stávající síť účelových cest v krajině.
- Je navrženo obnovení a doplnění dalších tras: cesty jižně od Světlé (K03), jižně od zemědělského areálu v Louňovicích (K05) a z Louňovic do Rejkovic (K04).
- Další cesty, i když nejsou v územním plánu vyznačeny, existují a lze je i nově budovat v plochách nezastavěného území (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití).

## **Pěší a cyklistická doprava**

- V území je řada pěších turistických tras a naučných stezek, které jsou směřovány především z Louňovic pod Blaníkem do prostoru Velkého a Malého Blaníku.
- Cyklistické trasy sledují současné vedení silnic II. třídy a místních komunikací.
- Vedení základní sítě pěších i cyklistických tras je v podstatě stabilizováno a je doplněno pouze místními propojeními.
- Doplněny jsou některé nové cyklotrasy vedené po stávajících případně navržených cestách v krajině.

## **d.2) Technická infrastruktura**

### **d.2.1) Zásobování elektrickou energií**

#### **Koncepce řešení**

- Je navržena úprava stávajícího venkovního vedení v Louňovicích v lokalitě Z05. Stávající venkovní vedení bude zkráceno na okraj budoucí zástavby a přes kabelový svod se kabelem napojí nová kabelové trafostanice, nahrazující stávající TS BN 4619.

- Nové kabelové vedení je navrženo jako okruh od nově zřízeného kabelového svodu u bývalé TS BN4619 RD a napájející novou kabelovou N TS 2, přes další novou kabelovou N TS 1 umístěnou do východní části obce a pokračující ke stávající trafostanici BN6516 - Náměstí, kde smyčka bude ukončena. Uzavřením kabelového okruhu dojde i k možnosti napájení stávající trafostanice BN6516 ze dvou stran.

### **Koncepce zásobování ploch elektrickou energií:**

- Louňovice sever - napojení nové zástavby RD ze stávajících TS BN4911, BN6516
- Louňovice východ - napojení nové zástavby RD + návštěvnické centrum z nové kabelové N TS 2
- Louňovice jihovýchod - napojení nové zástavby RD z nové kabelové N TS2 (nahrazující stávající TS)
- Louňovice jih - návrh technického zázemí obce - napojení na stávající síť NN
- Louňovice jih - návrh ploch výroby - napojení ze stávající TS BN6474 (event. výměna trafů)
- Louňovice, proluky uvnitř zastavěného území – napojení na stávající síť NN
- Býkovice - napojení nové zástavby RD ze stávající TS BN5466

### **Návrh trafostanic**

- V rámci rozvoje obce jsou navrženy dvě nové kabelové trafostanice:
  - N TS1 - kabelová trafostanice nahrazující TS BN4619
  - N TS2 - kabelová trafostanice - východní okraj obce Louňovice
- Výkon transformátorů v navrhovaných trafostanicích bude určen dle potřeby v době výstavby. Obdobně bude řešena i výměna transformátorů u trafostanic stávajících.

### **Bilance spotřeby elektrické energie návrhových ploch**

- Louňovice pod Blaníkem jsou plynofikovány, proto se předpokládá se u nové zástavby z velké části vytápění plynem
- Potřebný výkon elektrické energie pro novou zástavbu se předpokládá cca 420 kW
- Býkovice - předpokládaný nárůst příkonu cca 45kW

### **d.2.2) Spoje**

- V Louňovicích je umístěna telefonní ústředna.
- Sdělovací rozvody: zástavba v nových lokalitách bude napojena na stávající telefonní síť, kapacita ústředny je dostačující.
- Řešeným územím prochází tři radioreléové trasy, které jsou respektovány.

### **d.2.3) Zásobování plynem**

- Louňovice pod Blaníkem jsou plynofikovány. V západní části Louňovic je umístěna VTL regulační stanice, ze které jsou vedeny středotlaké rozvody po celém sídle.
- Kapacita regulační stanice i dimenze stávajících STL plynovodů jsou dostatečné i pro připojení nově navržené zástavby. STL rozvody budou uloženy v komunikacích. V lokalitách, jejichž řešení bude předmětem následné dokumentace, nejsou STL rozvody navrženy územním plánem, ale budou řešeny rovněž v následné dokumentaci.
- Ostatní sídla v řešeném území plynofikována nejsou a ani se s jejich napojením na STL plynovody nepočítá.

### **d.2.4) Zásobování pitnou vodou**

#### **Koncepce řešení**

- Stávající vodovodní síť dostatečně a v požadované kvalitě a množství zásobuje celé Louňovice. Rozvojové lokality ve vlastních Louňovicích je možno napojit na stávající vodovodní síť.
- Ostatní sídla v řešeném území jsou v současné době zásobována individuálními zdroji vody a s jejich napojením na vodovod zatím městys nepočítá. Rozvojové lokality v Býkovicích budou rovněž zásobovány z individuálních zdrojů.

#### **Ochranná pásma vodních zdrojů**

- Jihovýchodně a východně od Louňovic se nacházejí vodní zdroje s ochranným pásmem I. a II. stupně.
- Celé území leží v ochranném pásmu III vodního zdroje.
- Celé řešené území patří do zranitelných oblastí, ve kterých se skladování hnojiv, statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření řídí Nařízením vlády č. 103 ze dne 3. března 2003.

### **d.2.5) Odkanalizování**

- V Louňovicích se připravuje výstavba kanalizace a čistírny odpadních vod

#### **Splašková kanalizace**

- Většina stok je gravitačních. Část odkloněného území v severní části Louňovic je odkanalizována pomocí tlakové (čerpané) kanalizace.
- Rozvojové lokality ve vlastních Louňovicích je možno gravitačně odkanalizovat, dílčí části rozvojových lokalit bude možno odkanalizovat pomocí tlakové kanalizace.
- Napojení ostatních sídel a samot v řešeném území na ČOV Louňovice, rovněž tak vybudování vlastních samostatných ČOV, by bylo ekonomicky nereálné. Je proto ponecháno současné řešení likvidace odpadních vod způsoby v souladu s vodním zákonem (například septiky se zemním filtrem, domovní ČOV a bezodtokové jímky).

### **Čištění odpadních vod**

- Čistírna odpadních vod je navržena jako mechanicko - biologická pro připojení 1244 EO, ochranné pásmo je 50 m.
- Čistírna je vybavena i zařízením na zpracování svozového kalu.
- Recipientem je řeka Blanice.

### **Srážkové vody**

- Srážkové vody budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Pro výstavbu nových rodinných domů je tato podmínka jednoznačná.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny stávajícím způsobem, tj. zatrubněním mělkých příkopů podél komunikací zaústěných do vodotečí, respektive vodních nádrží (rybníků). Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.
- V případě, že nebude možné dešťové vody nebo jejich část jímat přímo na pozemku, budou tyto vody jímány do vlastních retenčních nádrží a odtud vypouštěny pomocí řízeného odtoku do dešťové kanalizace (týká se zejména lokality Z18 určené pro výrobu).
- Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny je navržena plocha K01 nad hřištěm a plocha K02 nad lokalitou Z01 nad hřbitovem. I v dalších částech krajiny umožňují regulativy realizaci opatření ke zvýšení retenční schopnosti.

### **d.3) Občanské vybavení**

- Stávající zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury v městysi jsou stabilizována - jedná se zejména o areál základní školy, obecní úřad, poštu a zdravotní středisko, areál zámku, kde je umístěno muzeum, areál kostela s farou.
- Územním plánem je navržena rozvojová plocha Z15 v návaznosti na areál školy. Tato plocha je zařazena do veřejné infrastruktury - specifické (OV<sub>2</sub>) a bude sloužit pro technické zázemí obce.
- Další plocha veřejné infrastruktury (OV<sub>3</sub>) je navržena v místě parkoviště pod Blaníkem a bude zde umístěno návštěvnické centrum CHKO (P01).

**e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

**e.1) Koncepce uspořádání krajiny**

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- Plochy přírodní (NP) – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, plochy systémů ekologické stability, dále je do nich zahrnuta 1. zóna CHKO.
- Plochy smíšené nezastavěného území (NS<sub>x</sub>) – v nichž není zcela jednoznačně možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Územní plán Louňovice navrhuje zvýšení podílu zeleně ve smíšených plochách nezastavěného území, a to například realizací nefunkčních prvků územního systému ekologické stability, výsadbami doprovodné zeleně podél nově navržených i stávajících komunikací, podél vodotečí a na mezích. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

V územích ohrožených erozí jsou navržena opatření ke zvýšení retenčních schopností krajiny. Jde o plochy změn v krajině **K01** a **K02**, kde se předpokládá i výsadba zeleně. Tato opatření jsou dále navržena ve smíšených plochách NS jižně a jihovýchodně od Louňovic, označených indexem „e“. Konkrétní lokalizace takovýchto opatření bude řešena následnou dokumentací.

**e.2) Plochy změn v krajině**

**K01** svahy nad fotbalovým hřištěm Louňovice - plocha určená pro vybudování opatření ke zvýšení retenční schopnosti území

**K02** svah nad lokalitou Z02 v severní části Louňovic - plocha určená pro vybudování opatření ke zvýšení retenční schopnosti území

**K03** obnovení cesty v krajině jižně od Světlé - plocha pro veřejné prostranství (PV),

**K04** obnovení cesty v krajině od Louňovic do Rejkovic, plocha pro veřejné prostranství (PV)

**K05** účelová cesta v krajině jižně od Louňovic, plocha pro veřejné prostranství (PV)

Plochy K01 a K02 jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy, plochy K03 a K04 a K05 do veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury.

### **e.3) Územní systém ekologické stability**

Návrh územního plánu Louňovice pod Blaníkem vymezuje prvky územního systému ekologické stability, a to regionální a lokální.

Všechny navržené skladebné části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

#### **Regionální ÚSES**

Ve východní části řešeného území, zahrnující mimo jiné i Velký a Malý Blaník, je vymezeno regionální biocentrum **RC 392 Blaník**.

Podél toku řeky Blanice je vymezen regionální biokoridor **RC 391 Hrajevce – Blaník**.

#### **Lokální ÚSES**

Regionální systém ÚSES je doplněn sítí lokálních prvků - biocentry (LC) a biokoridory (LK).

LC 8.1	Hrabině	nefunkční
LC 19	Pod Bělkou	funkční
LK 7	Světlá - Hříva	funkční
LK 9	Býkovický potok	funkční
LK 5	Levostranný přítok Blanice	funkční
LK H	Za Bělčí horou	částečně funkční
LK J	Za Býkovickou hůrou	nefunkční
LK G	Pravětický potok	funkční
LK 1.1	Přítok Blanice nad Ostrovem	částečně funkční
LK 11	Olešná	nefunkční
LK I	Roháčovský potok	částečně funkční
LK G	Pravětický potok	funkční

### **e.4) Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny je zajištěna historicky vzniklou sítí účelových komunikací, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Po těchto cestách jsou vedeny i některé pěší turistické trasy.

Tato cestní síť je územním plánem stabilizována, případně doplněna - navržena k obnově je cesta jižně od Světlé (K03), doplnění úseku cesty mezi Louňovicemi a Rejkovicemi (K04) a cesta jižně od zemědělského areálu v Louňovicích (K05).

Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině. Lokalizace dalších cest bude upřesněna při pozemkových úpravách.

Podél cest v krajině budou navrženy výsadby doprovodné zeleně, která zvýší jejich protierozní funkci.

### **e.5) Ochrana nerostných surovin**

V řešeném území se nenachází žádná ložiska nerostných surovin ani evidované dobývací prostory.

V severní části území se nacházejí poddolovaná území evidovaná Geofondem:

- plocha: Velíš-Hříva (polymetalické rudy)
- plocha: Louňovice pod Blaníkem - Krasovická hůra (polymetalické rudy, zlatonosná ruda)
- bod: Louňovice pod Blaníkem - Březina (zlatonosná ruda)

V těchto územích není navržena žádná nová zástavba.

### **e.6) Ochrana před povodněmi**

Na území Louňovic je vymezeno záplavové území řeky Blanice, včetně aktivní zóny (KÚ Středočeského kraje, 31.1.2006 762/06-156066/05/OŽP-V-Še).

Návrh územního plánu respektuje stanovené záplavové území, nově navržená obytná zástavba je situována mimo záplavové území Q<sub>100</sub>.

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Územní plán navrhuje dvě konkrétní opatření pro zvýšení retenční schopnosti území – na svazích nad fotbalovým hřištěm (**K01**) a na svahu nad lokalitou pro obytnou zástavbu na severu Louňovic (**K02**). Tato opatření doporučujeme rovněž v dalších plochách, zejména pak na svazích jižně a jihovýchodně od Louňovic – tyto plochy jsou zařazeny do krajinné zóny smíšené NSpze. Funkci protierozního opatření v krajině plní zejména zeleň, jako např. prvky ÚSES, liniová zeleň, dále cesty v krajině, meze (orientované po vrstevnicích) apod.



## **f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

### **f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Celé území městyse Louňovice pod Blaníkem je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.

BH	Bydlení v bytových domech
BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské
RI	Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
OV	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
OV <sub>1</sub>	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura - specifická
OV <sub>2</sub>	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura - specifická
OV <sub>3</sub>	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura - specifická
OM	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
OS	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH	Občanské vybavení - hřbitovy
PV	Veřejná prostranství
PV <sub>1</sub>	Veřejná prostranství - specifická
SV	Plochy smíšené obytné - venkovské
SK	Plochy smíšené obytné - komerční
DS	Dopravní infrastruktura - silniční
TI	Technická infrastruktura - inženýrské sítě
VL	Výroba a skladování - lehký průmysl
VD	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
VZ	Výroba a skladování - zemědělská výroba
ZV	Zeleň na veřejných prostranstvích
ZS	Zeleň soukromá a vyhrazená
ZP	Zeleň přírodního charakteru
W	Plochy vodní a vodohospodářské
NP	Plochy přírodní
NS <sub>x</sub>	Plochy smíšené nezastavěného území

### **PLOCHY BYDLENÍ**

#### **BH Bydlení v bytových domech**

##### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení - bytové domy,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně.

##### **Přípustné využití:**

- výstavba nových bytových domů do 3 nadzemních podlaží a podkroví přípustná pouze v lokalitě Z22
- parkoviště a garáže pro obyvatele bytových domů,
- plochy soukromé a vyhrazené zeleně pro obyvatele bytových domů,
- dětská hřiště a drobná sportoviště pro místní obyvatele,

- související občanské vybavení (např. maloobchodní prodej, drobné nerušící služby), které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením, při dodržení ustanovení §21, odst. (6) vyhl. 501/2006 Sb.,
- nezbytná související technická vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby bytových domů, s výjimkou lokality Z22,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **BV Bydlení v rodinných domech - venkovské**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení individuální – izolované rodinné domy,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>.

#### **Přípustné využití:**

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- transformace objektů rodinné rekreace na trvalé bydlení,
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování, sociální služby a další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, při dodržení ustanovení §21, odst. (6) vyhl. 501/2006 Sb.,
- nezbytná související technická vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- intenzivní formy zástavby: dvojdomy, řadové domy,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci.

## **PLOCHY REKREACE**

### **RI Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně.

#### **Přípustné využití:**

- dostavby a přístavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, pokud celková zastavěná plocha nepřekročí 40m<sup>2</sup>,
- nezbytná související technická vybavenost.
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- nezbytná související technická vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva, církevní stavby apod.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel, zpravidla provozovaná městysem,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **OV<sub>1</sub> Občanské vybavení - veřejná infrastruktura - specifická**

*(podmínky platí pro stávající plochu jižně od školy v Louňovicích)*

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva apod.

#### **Přípustné využití:**

- drobná nerušící výroba,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, ploch veřejné zeleně a dětského hřiště,
- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **OV<sub>2</sub> Občanské vybavení - veřejná infrastruktura - specifická**

*(podmínky platí pro lokalitu Z15 v Louňovicích)*

#### **Hlavní využití:**

- technické zázemí obce,
- pozemky staveb pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva apod.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel, zpravidla provozovaná městysem,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **OV<sub>3</sub> Občanské vybavení - veřejná infrastruktura - specifická**

*(podmínky platí pro lokalitu Z23 návštěvnické centrum CHKO)*

#### **Hlavní využití:**

stavba návštěvnického centra CHKO,

#### **Přípustné využití:**

- nezbytná související technická vybavenost,
- veřejná zeleň,
- parkoviště.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

## **OM Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb převážně komerční občanské vybavenosti, sloužící například pro maloobchodní prodej, ubytování, stravování, administrativu, služby.

### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru.

## **OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště,
- koupaliště,
- nezbytné zázemí (šatny, klubovny).

### **Přípustné využití:**

- související stravovací a ubytovací zařízení (např. turistická ubytovna),
- společenské a kulturní zařízení sloužící potřebám městyse,
- plochy zeleně,
- tábořiště,
- nezbytná související technická vybavenost,
- nezbytná související dopravní vybavenost – parkoviště pro návštěvníky.

### **Podmínky:**

- negativní vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušovat nad přípustnou míru sousední plochy obytné zástavby.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- motoristický sport.

## **OH Občanské vybavení - hřbitovy**

### **Hlavní využití:**

- plochy pohřebišť.

### **Přípustné využití:**

- pěší komunikace,
- zeleň,
- nezbytná zástavba související s hlavním využitím (kaple, márnice, WC pro návštěvníky, kancelář správce apod.).

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PV Veřejná prostranství**

#### **Hlavní využití:**

- náměstí a návsi, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

#### **Přípustné využití:**

- místní komunikace, účelové komunikace,
- parkovací stání,
- zastávky autobusu,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,
- drobná dětská hřiště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **PV<sub>1</sub> Veřejná prostranství - specifická**

*(podmínky platí pro lokalitu Z11, Z12 a Z13 v Louňovicích)*

#### **Hlavní využití:**

- plochy veřejné zeleně,
- parkoviště.

#### **Přípustné využití:**

- pěší komunikace,
- telefonní budky,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- drobná dětská hřiště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- v lokalitě Z13 nezbytné zařízení technické vybavenosti (čerpací stanice odpadních vod).

#### **Podmínky:**

v případě umístění parkovacích stání musí být alespoň 25% plochy ponecháno na veřejnou zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **SV Plochy smíšené obytné - venkovské**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- pozemky staveb občanského vybavení,
- pozemky staveb drobné nerušící výroby a zemědělství,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>.

#### **Přípustné využití:**

- pozemky staveb pro agroturistiku,
- pozemky staveb drobných ubytovací zařízení (penzion),
- pozemky stávající staveb pro rodinnou rekreaci,
- nezbytná související technická vybavenost.

#### **Podmínky:**

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky snižují kvalitu prostředí v této ploše,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroba průmyslového charakteru, skladová činnost apod.,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci.

**SK Plochy smíšené obytné - komerční****Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- pozemky staveb občanského vybavení,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně.

**Přípustné využití:**

- nezbytná související technická vybavenost,
- drobná nerušící výroba.

**Podmínky:**

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky snižují kvalitu prostředí v této ploše,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroba průmyslového charakteru, skladová činnost apod.

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY****DS Dopravní infrastruktura - silniční****Hlavní využití:**

- pozemky silnic II. a III. třídy včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy.

**Přípustné využití:**

- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky,
- doprovodná a izolační zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě****Hlavní využití:**

- areály technické infrastruktury,
- zařízení na sítích technické infrastruktury,
- plochy související dopravní infrastruktury.

**Přípustné využití:**

- izolační zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **VL Výroba a skladování - lehký průmysl**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb lehkého průmyslu,
- pozemky staveb pro drobnou výrobu,
- výrobní a nevýrobní služby,
- skladování.

#### **Přípustné využití:**

- související administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- živočišná výroba,
- samostatné skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu.

### **VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba**

#### **Hlavní využití:**

- plochy staveb pro nerušící výrobu a řemeslnou výrobu,
- nerušící výrobní a nevýrobní služby.

#### **Přípustné využití:**

- související administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- skladování související s hlavním využitím,
- chov koní ve statku na náměstí v Louňovicích,
- zemědělská výroba v areálu v Olešné,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- výroba průmyslového charakteru,
- samostatné skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

### **VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba**

#### **Hlavní využití:**

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu,
- přidružená drobná výroba,
- výrobní a nevýrobní služby,
- plochy staveb pro skladování.

#### **Přípustné využití:**

- související administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byt,
- skladování související s hlavním využitím,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice vyhlášeného pásma hygienické ochrany.

**PLOCHY ZELENĚ****ZV Zeleň na veřejných prostranstvích****Hlavní využití:**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

**Přípustné využití:**

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- nezbytná liniová vedení technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

**ZS Zeleň soukromá a vyhrazená****Hlavní využití:**

- plochy většinou soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, obvykle oplocené (zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch).

**Přípustné využití:**

- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, nepodsklepenou, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- nezbytná liniová vedení technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

- umístování jiných druhů staveb.

**ZP Zeleň přírodního charakteru****Hlavní využití:**

- plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu - například průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím.

**Přípustné využití:**

- vedení pěších, eventuálně cyklistických stezek,
- nezbytná liniová vedení technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****W Plochy vodní a vodohospodářské****Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz vyhl.501/2006 Sb.).

**Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím a přípustným využitím.



## **PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ**

### **NP Plochy přírodní**

#### **Hlavní využití:**

- zvláště chráněná území, plochy evropsky významných lokalit, 1. zóna CHKO
- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky.

#### **Přípustné využití:**

- stávající rozhledna na velkém Blaníku,
- vodní plochy a toky,
- výjimečně nezbytná dopravní a liniová technická infrastruktura (viz §16 vyhl. 501/2006 Sb.),
- pěší a cyklistické cesty a hipostezky v nezbytném rozsahu.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, včetně staveb větrných elektráren,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

### **NS Plochy smíšené nezastavěného území**

#### **Hlavní využití:**

- není stanoveno.

#### **Přípustné využití:**

- indexem (x) je uvedena přípustná funkce v ploše:
  - p – přírodní (pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES),
  - z – zemědělská (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s výjimkou velkovýrobních forem obhospodařování)
  - l – lesnická (pozemky k plnění funkcí lesa)
  - v – vodohospodářská (záplavová území, PHO vodních zdrojů III, II, I)
  - e – opatření ke zvyšování retenčních schopností území
- územní rezervy,
- vodní toky a plochy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například pěší, cyklistické a hipostezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra v souladu s §18, odst. 5) stavebního zákona, protierozní opatření (opatření ke zvyšování retenčních schopností území),
- po individuálním posouzení a se souhlasem správy CHKO možnost zřízení tábořišť na vyhrazených místech.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, včetně větrných elektráren,
- stavby pro rodinnou rekreaci, výstavba hotelů, penzionů a sportovišť včetně golfových hřišť.

## **f.2) Stanovení podmínek prostorového uspořádání**

*Podmínky prostorového uspořádání jsou zobrazeny ve výkresu č. P2b „Urbanistická koncepce – podmínky prostorového uspořádání“.*

Zásady pro výstavbu vycházejí z ochranných podmínek a z režimu zón ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Blaník (CHKO) (§ 27, odst. 3 zákona), jsou dány výnosem a plánem péče o CHKO.

### **Podmínky stanovené s ohledem na CHKO:**

#### **1. zóna CHKO**

Na území 1. zóny odstupňované ochrany v CHKO není možno umísťovat a povolovat nové stavby.

#### **2.- 3. zóna CHKO**

Správa Chráněné krajinné oblasti Blaník (Správa) vydává ke každé stavbě souhlas o umístění, povolení či změně k užívání stavby podle § 44 zákona Č. 144/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny (dále jen zákon) a výnosu Ministerstva kultury ČSR č.17332/1981 o zřízení CHKO Blaník (dále jen "výnos"). Tento souhlas se vydává ke změnám staveb a novostavbám, které podléhají stavebnímu řízení, nebo vyžadují ohlášení stavby. Dále se Správa vyjadřuje i k odstraňování staveb a k udržovacím pracím, pokud jakýmkoliv způsobem mění vzhled stavby a její charakteristické znaky (§2 výnosu).

Na území 2. - 3. zóny stanoví Správa CHKO požadavky na zástavbu s ohledem na individuální situaci pozemku, jeho okolí a souvislosti s okolní zástavbou a krajinou. Ve výkresu č. P2b „Urbanistická koncepce – podmínky prostorového uspořádání“ jsou odlišeny čtyři situace umístění pozemku:

#### **Blízké okolí státem chráněných památek (1)**

- Na tomto území musí stavba, stavební úprava i prováděná udržovací práce dodržet hmotovou a materiálovou jednotu ve vztahu k okolní zástavbě.
- V lokalitě Z22 je při dodržení podmínek, které stanoví Správa CHKO, možná výstavba bytového domu.
- Doprovodná zeleň musí být zachována.
- Plocha je vymezena v rámci urbanisticky zachovalé části historické obce Louňovice, takže pro ni platí i podmínky stanovené pro tyto části - viz (3).

#### **Pozemky na okraji zastavěného území obce (2)**

- Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných přírodních lokalit, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, na harmonické měřítko a na vztahy v krajině.
- Jednoduché stavby (např. rodinné domy, hospodářská stavení) a případné jejich změny musí mít charakteristické znaky staveb Podblanicka. O uplatnění znaků Podblanicka v individuálních případech rozhodne správa CHKO.
- U novostaveb platí požadavek omezení podlažnosti na jedno nadzemní podlaží (přízemí) a podkroví.
- Doprovodná zeleň musí být zachována, případně doplněna.
- Zahrady je nutné orientovat směrem do volné krajiny a použít zde výsadby vysoké zeleně.
- Plochy jsou vymezeny i v urbanisticky zachovalé části historické obce Louňovice (západní okraj zastavěného území), takže pro ně v tomto případě platí i podmínky stanovené pro tyto části - viz (3).

### **Urbanisticky zachovalé části historické obce (3)**

- Stavby zde musí respektovat historické půdorysy staveb, objemem a tvarem se přizpůsobit okolním stávajícím objektům a ve stavebním i architektonickém detailu musí vycházet z typických staveb v nejbližším okolí.
- Pokud je lokalita také současně zařazena mezi „Pozemky na okraji zastavěného území obce“ (západní okraj zastavěného území), platí pro ni všechny příslušné požadavky jako pro tyto plochy, zejména omezení podlažnosti na jedno nadzemní podlaží (přízemí) a podkroví – viz (2).

### **Nově urbanizované části sídel (4)**

- Jedná se o části Louňovic pod Blaníkem, které byly v územním plánu vymezeny k nové výstavbě venkovského bydlení, případně smíšeného venkovského bydlení.
- Pokud je lokalita také současně zařazena mezi „Pozemky na okraji zastavěného území obce (2)“, platí pro ni všechny příslušné požadavky jako pro tyto plochy, zejména omezení podlažnosti na jedno nadzemní podlaží (přízemí) a podkroví.

### **Další podmínky stanovené pro prostorové uspořádání územním plánem:**

#### **Při realizaci nové zástavby na dosud nezastavěných parcelách ve všech zastavěných územích i zastavitelných plochách platí:**

- koeficient zastavění bude maximálně 0,25, maximální zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup>,
- koeficient nepevněných ploch minimálně 0,5.

#### **Minimální velikost pozemku:**

- na plochách na okraji zastavěného území (viz výkres P2b) 1 000 m<sup>2</sup>, pokud nebude v územních studiích (viz kapitola i) prověřena a projednána s CHKO jiná (i menší) rozloha
- na ostatních plochách 800 m<sup>2</sup>
- ve výjimečných případech (například u rohových parcel a již dříve vymezených parcel ve stávající zástavbě apod.) může být parcela po individuálním posouzení městysem, stavebním úřadem a Správou CHKO i menší než jsou výše uvedené hodnoty

**V lokalitách, kde budou zpracovány územní studie (Z02, Z03, Z05, Z06) budou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v těchto studiích, které budou projednány se stavebním úřadem, městysem Louňovice a se Správou CHKO (viz kapitola i). Při řešení studií budou dodrženy podmínky, které pro dané lokality stanovil územní plán (viz např. kapitola c.2) a f.2).**

*Definice pojmů:*

*Koeficient zastavění je poměr výměry zastavěné plochy k celkové výměře pozemku.*

*Výměra zastavěné plochy je dána součtem výměr zastavěných ploch všech staveb na pozemku s výjimkou bazénů a zpevněných ploch.*

*Koeficient nepevněných ploch je poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku.*

### **f.3) Stanovení podmínek pro výstavbu vycházejících z ochrany krajinného rázu**

- Územní plán navrhuje nízkopodlažní zástavbu, v případě obytné zástavby jsou vyloučeny intenzivní formy zástavby (řadové domy, dvojdomy). Výjimkou je lokalita Z22, kde jsou přípustné bytové domy do 3 nadzemních podlaží a podkroví.
- V pohledově exponovaných lokalitách a na „Pozemcích na okraji zastavěného území obce (2)“ je povolena maximální hladina zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví.
- V lokalitách Z03, Z04, Z05, Z06, Z15, Z16, Z17, Z18 je nutné předložit prostorové kompoziční prověření novostaveb včetně zákresu do panoramatu z dálkových vyhlídkových bodů.
- U lokalit Z23 a Z24 bude v rámci územního řízení vyhodnocen případný vliv na krajinný ráz.

## **Návrh základních podmínek pro ochranu krajinného rázu**

### ***Louňovice***

- chránit historickou strukturu sídla, památkově hodnotné a tradiční objekty,
- zachovat dominantu kostela a zámku,
- chránit protáhlý nezastavěný hřbet s remízem U Březiny, který patří k pohledově výrazným místům a remíz ve vrcholové části, který patří k subdominantám krajiny,
- zástavbu v lokalitě Z03 v údolí potoka směrem k Blaníkům musí respektovat, že území patří ke krajinářsky hodnotným lokalitám a musí být splněny všechny požadavky pro „Pozemky na okraji zastavěného území obce (2)“ (viz předchozí kapitola),
- při západním okraji zástavby ponechat prostor převažujícím přírodním složkám krajiny, toku a nivě řeky a navazujícím vlhkým loukám,
- zástavba je směřována prioritně jižním směrem, kde jsou respektovány prvky starší cestní sítě a doplněny vhodně nové cesty,
- u nově zastavovaných lokalit je třeba vytvářet drobné veřejné prostory, nevhodná je pravidelná rastrová zástavba.

### ***Býkovice***

- chránit zachovalý půdorys sídla včetně hmotově tradičních objektů a jejich seskupení (trojstranné usedlosti s branami),
- území považovat po doplnění nové plochy Z40 a Z41 za stabilizované,
- zachovat sady za usedlostmi,
- ponechat volné pramenné území v jihozápadním nejnižším položeném území v rámci zástavby.

### ***Rejkovice:***

- chránit zachovalý půdorys zástavby včetně hmotově tradičních objektů,
- území považovat za stabilizované, nedoplňovat nové objekty,
- zachovat sady za usedlostmi.

### ***Světlá pod Blaníkem***

- rozsah zástavby považovat za stabilizovaný,
- zachovat strukturu obce včetně typických objektů,
- nezvětšovat rozsah zastavěného území,
- zachovat sady po obvodu obce.

### ***Mrkvová Lhota***

- osadu považovat za stabilizovanou,
- nedoplňovat další stavby.

## **f.4) Zvláštní požadavky na využití území**

### **f.4.1) Požadavky obrany a bezpečnosti státu**

V řešeném území se nachází podzemní vojenský objekt, který je územním plánem respektován.

Dále do řešeného území zasahuje ochranné pásmo prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, které je zakresleno v koordinačním výkrese a řešení územního plánu jej respektuje.

#### **f.4.2) Požadavky požární ochrany**

Jednotlivé rozvojové lokality navazují na stávající komunikace, které umožňují příjezd pro požární vozidla. Řešení komunikací uvnitř nově navržených lokalit bude předmětem následné dokumentace, která musí navrhnout komunikace tak, aby rovněž umožňovaly přístup a příjezd požárních vozidel.

Zdrojem požární vody v Louňovicích bude vodní nádrž pod zámek a veřejný vodovod, podrobné řešení v rozvojových lokalitách bude předmětem následné dokumentace.

Zdrojem požární vody v připojených sídlech Světlá, Mrkvová Lhota, Rejkovice a Býkovice budou vodní nádrže v těchto sídlech.

**g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PŘÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

**g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit**

Územním plánem Louňovice pod Bláníkem jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona. Pro uvedené veřejně prospěšné stavby lze též uplatnit předkupní právo dle §101 SZ.

**Dopravní infrastruktura**

- WD01 přeložka silnice II/125 u Olešné
- WD02 přeložka silnice II/125 u Podlouňovického mlýna
- WD03 místní komunikace pro přístup k lokalitě Z02
- WD04 úprava křižovatky u hřbitova
- WD05 místní komunikace pro přístup k lokalitě Z03
- WD06 úprava a rozšíření komunikace propojující silnici II/150 s místními komunikacemi v Louňovicích
- WD07 úprava a rozšíření komunikace mezi lokalitami Z05 a Z06
- WD08 místní komunikace propojující silnici II/125 a zástavbu v jižní části Louňovic
- WD09 rozšíření parkoviště pod Bláníkem
- WD10 obnova účelové komunikace jižně od Světlé
- WD11 obnova účelové komunikace mezi Louňovicemi a Rejkovicemi
- WD12 účelová komunikace jižně od Louňovic (část v zastavěném území – lokalita Z26)
- WD13 účelová komunikace jižně od Louňovic (část v krajině – plocha změn v krajině K05)

**Technická infrastruktura**

- WT01 Louňovice - navržená trafostanice N TS1
- WT02 Louňovice navržená trafostanice N TS2

**g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit**

Územním plánem Louňovice jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

**Veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenční schopnosti území:**

- WR01 svahy nad hřištěm
- WR02 svah nad lokalitou Z02

**Plochy pro založení nefunkčních prvků územního systému ekologické stability**, označené ve výkresu „Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace“ kódem **WU**, označení příslušného prvku *ÚSES* - viz kapitola e.3) a výkres P3.

## **h) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

### **h.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Kromě veřejně prospěšných staveb, uvedených v kapitole g.1) lze předkupní právo uplatnit pro tyto další stavby dle §101 stavebního zákona:

#### **Občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

**PO01** Louňovice - plocha pro veřejnou infrastrukturu specifickou, technické zázemí obce (lokalita Z14)

**PO02** Louňovice - plocha pro veřejnou infrastrukturu specifickou, návštěvnické centrum CHKO (lokalita P01)

#### **Veřejná prostranství**

**PP01** Louňovice - veřejné prostranství a plocha veřejné zeleně (lokalita Z12)

**PP02** Louňovice - veřejné prostranství a plocha veřejné zeleně (lokalita Z13)

**PP03** Louňovice - veřejné prostranství a plocha veřejné zeleně (lokalita Z14)

**PP04** Louňovice - plocha veřejné zeleně (součást lokality Z04)

### **h.2) Další veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo**

Kromě veřejně prospěšných opatření uvedených v předchozí kapitole nejsou v územním plánu navržena žádná další veřejně prospěšná opatření dle §101 stavebního zákona.

## **i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ**

Návrh územního plánu Louňovice pod Blaníkem vymezuje následující plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií:

### **Z02 Louňovice nad hřbitovem**

- Plocha pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)
- Zástavba musí být o jednom nadzemním podlaží a podkroví, směřování hřebenů střech bude rovnoběžně se silnicí.
- Studie navrhne dopravní obsluhu lokality, parcelaci a určí podrobné podmínky pro prostorové uspořádání zástavby včetně stavební čáry.
- Na mezi na východním okraji navržené komunikace bude vysázen pás zeleně.
- Lokalitou prochází telekomunikační kabel, který musí být přeložen nebo respektován.

### **Z03 Louňovice východ – u rybníčku**

- Plocha pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)
- Studie navrhne dopravní obsluhu uvnitř lokality, navrhne parcelaci, posoudí minimální vhodnou velikost pozemků a určí podrobné podmínky pro prostorové uspořádání zástavby.
- Studie provede kompoziční a prostorové prověření novostaveb včetně zákresu do panoramatu z dálkových vyhlídkových bodů.
- Studie vymezení veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000m<sup>2</sup>.
- Musí být respektována trasa vodovodního přivaděče, ochranné pásmo lesa a mez uprostřed lokality.

### **Z05 Louňovice jih Na Oboře**

- Plocha pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)
- Studie navrhne dopravní obsluhu uvnitř lokality, navrhne parcelaci, určí podmínky pro prostorové uspořádání zástavby a vzhledem k velikosti lokality také etapizaci výstavby.
- Studie provede kompoziční a prostorové prověření novostaveb včetně zákresu do panoramatu z dálkových vyhlídkových bodů.
- Studie vymezení veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000m<sup>2</sup>.
- V severní části lokality, přiléhající ke stávající zástavbě, bude přípustná hustší zástavba odpovídající sousední stávající zástavbě. V jižní části - směrem do krajiny budou navrženy větší parcely (nad 1000 m<sup>2</sup>) a zástavba o jednom nadzemním podlaží a podkroví.
- Musí být respektována trasa vodovodního přivaděče, nadzemní vedení VN bude přeloženo do kabelu.

### **Z06 Louňovice jihovýchod**

- plocha pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)
- studie navrhne dopravní obsluhu uvnitř lokality, parcelaci a určí podrobné podmínky pro prostorové uspořádání zástavby, která musí odpovídat okolní zástavbě.
- Studie provede kompoziční a prostorové prověření novostaveb včetně zákresu do panoramatu z dálkových vyhlídkových bodů.



**V lokalitách, kde budou zpracovány územní studie** budou podmínky prostorového uspořádání upřesněny v těchto studiích, které budou projednány se stavebním úřadem, městysem Louňovice a se Správou CHKO (viz kapitola i). Při řešení studií budou dodrženy podmínky, které pro dané lokality stanovil územní plán - viz např. kapitola c.2), f.2) a i). Tyto studie budou zpracovány do 8 let od vydání územního plánu.

## **j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Návrh územního plánu Louňovice pod Blaníkem vymezuje jednu plochu územní rezervy.

### **R01 Propojení silnic II/125 a II/150**

Plocha pro **dopravní infrastrukturu silniční (DS)**

- Propojení silnic II. třídy bude sloužit k odlehčení dopravy v centru Louňovic.
- Protože trasa není prověřena žádnou podrobnější dokumentací, je v územním plánu vymezen koridor v celkové šíři 30 m.

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územní rezervy pro uvažované budoucí využití využívat.

## **k) POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Návrh územního plánu Louňovice pod Blaníkem vymezuje jednu lokalitu - **Z05** v Louňovicích, ve které je navržena etapizace výstavby. Část severní přiléhající ke stávající zástavbě je zařazena do 1. etapy, část jižní směrem do volné krajiny do 2. etapy. Rozdělení lokality do etap bude předmětem územní studie, která je podmínkou rozhodování v této lokalitě.

Zástavba ve 2. etapě může být zahájena až po zastavění 1. etapy.

*Poznámka:*

- *Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, nejsou vymezeny.*
- *Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nejsou vymezeny.*
- *Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona nejsou vymezeny.*

## **I) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

**Textová část** návrhu územního plánu Louňovice pod Blaníkem obsahuje 42 číslovaných stran. Další listy obsahují titulní stranu, údaje o pořizovateli a projektantovi a obsah.

**Grafická část** návrhu územního plánu Louňovice pod Blaníkem obsahuje tyto výkresy:

- **P1** Základní členění území ..... 1:5000
- **P2a** Hlavní výkres ..... 1:5000
- **P2b** Urbanistická koncepce, prostorové uspořádání ..... 1:5000
- **P3** Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanací ..... 1:5000