

# LOŠANY

## ÚZEMNÍ PLÁN po změně č. 1

### TEXTOVÁ ČÁST

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU LOŠANY PO ZMĚNĚ Č.1</b>
--

označení správního orgánu,  
který územní plán vydal

**Zastupitelstvo obce Lošany**

datum nabytí účinnosti

**únor 2021**

jméno a příjmení, funkce a podpis

**Obecní úřad Lošany  
zastoupený starostou p. Jelínkem  
oprávněná úřední osoba  
pořizovatele ing. Karel Fousek**

oprávněné úřední osoby pořizovatele

vypracovala : ing.arch. Hana Vokrouhlecká ,  
č. autorizace 00586

únor 2021

# ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LOŠANY

## po změně č. 1

### Obsah územního plánu

#### Textová část

- a. Vymezení zastavěného území
- b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
- e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a pod.
- f. 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( na př. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).
- 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
- h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 6 stavebního zákona
- i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- j. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
- k. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- l. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- m. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- n. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- o. Stanovení pořadí změn v území / etapizace /
- p. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt

## **Grafická část :**

- |    |   |                |
|----|---|----------------|
| 1. | Výkres základního členění území             | měř. 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres                               | měř. 1 : 5 000 |
| 3. | Koncepce dopravy a technické infrastruktury | měř. 1 : 5 000 |
| 4. | Výkres veřejně prospěšných staveb           | měř. 1 : 5 000 |

### **a. Vymezení zastavěného území**

V grafické dokumentaci územního plánu (dále též ÚP) je vymezena hranice zastavěného území k **29.2.2020** v rozsahu zákresu vyznačeném ve výkr. č. 1 Výkres základního členění území a v hlavním výkrese.

### **b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

#### Územní plán obce Lošany vytváří rozvojové územní podmínky,

- které posílí význam obce Lošany, nacházející se v západní části okresu Kolín
- které zajistí ochranu a rozvoj jeho přírodních, civilizačních a kulturních hodnot
- které zajistí bydlení a pracovní příležitosti jeho obyvatel a ostatních uživatelů tohoto území
- které vytváří územní podmínky pro udržitelný rozvoj území

#### Úloha obce v širším území :

- obec s vazbou na významné centrum osídlení Kolín
- funkční kooperace Kolína s obcí v oblasti bydlení
- vazba na Kolín v oblasti technické infrastruktury / vodovod, kanalizace /

#### Základní koncepce - sociální pilíř - obyvatelstvo, bytový fond

- podpořit rozvoj obce do roku 2030 tak, aby se vytvořily podmínky na nárůst obyvatel obce na cca 350 - 360 trvale bydlících obyvatel
- V souvislosti s vyššími nároky na bydlení a odpadem bytového fondu je třeba zajistit plochy pro předpokládanou výstavbu cca 20 požadovaných bytů do r. 2030.

#### Základní koncepce - hospodářský pilíř

- podporovat v obci jakékoliv ekonomické aktivity, především zemědělské a řemeslné, také aktivity v oblasti cestovního ruchu.

#### Základní koncepce - environmentální pilíř

- respektovat přírodní podmínky pro zabezpečení ochrany přírodních a krajinných hodnot území vyjádřené stanovenými limity využití území. Zajistit ochranu vodních zdrojů, půdního fondu, ovzduší a ochranu přírody a krajiny.
- zajistit snižování dopadu všech environmentálních rizik a škodlivých dopadů lidské činnosti na životní prostředí a zdraví obyvatel

#### Zásady rozvoje obce, ochrany a rozvoje jejích hodnot :

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

- Zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice
- Ochranu hodnot území provázat s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje s principy udržitelného rozvoje.
- Zamezit fragmentaci území vymezováním zastavitelných ploch ve volné krajině, územní rozvoj obce soustředit do území navazujících na zastavěné území, s ohledem na stávající okolní využití území, s cílem zajištění kvalitních životních podmínek obyvatel
- Rozvoj obce je situován do sídla Lošany a Lošánky, což jsou jediná sídla obce.
- V řešeném území je dominantní funkcí bydlení a zemědělská výroba, řemeslná výroba a služby budou rozvíjeny v rozsahu, který je pro obec rentabilní.
- Nové plochy pro bydlení v rodinných domech, kam bude zejména soustřeďována bytová výstavba, jsou vymezeny na okrajových plochách sídel. Někde dochází k dostavbě ve vnitřní části sídel.
- Vymezují se plochy bydlení v RD venkovské, plochy smíšeného území, kde vedle bydlení je možné využívat hospodářského zázemí pro nerušivé formy podnikání. Jedná se o malovýrobu v oblasti zemědělské, chovatelské, administrativní a pod. Žádná z těchto činností nesmí negativně ovlivňovat okolní plochy bydlení.
- Nevymezují se nové plochy pro individuální pobytovou rekreaci. Nové stavby pro tento účel jsou nepřipustné; přípustný je rozvoj nepobytové rekreace. Přípustné jsou stavby pro hromadnou rekreaci, menší penziony, ubytování v soukromí a pod.
- Plochy pro zemědělskou výrobu jsou vymezeny ve stávajících zemědělských areálech v Lošanech a Lošánkách.
- Občanské vybavení je stabilizováno na stávajících plochách. Mění se funkční využití bytového domu s tím, že bude využíván pro bydlení seniorů - plocha občanského vybavení ve veřejném zájmu. Nové plochy OV nejsou vymezovány, nebyly by využity.
- Občanské vybavení je možné povolovat na stávajících plochách občanského vybavení a na plochách, kde to umožňují podmínky využití ploch.
- Z hlediska koncepce dopravy nedochází k žádným změnám. Stávající silnice III /12543 a za Lošanami III/12540 prochází sídlem. Na ní se napojuje ve středu sídla silnice III/12546 do Kbelu. Na jihu z Lošan vede silnice III/ 12543 na Chotouchov.
- Všechny komunikace ve správním území obce Lošany zůstávají zachovány v původních trasách a jsou na ně připojeny komunikace k navrhované zástavbě.
- Územní plán obnovuje původní cestní síť, kterou je možné mimo jiné použít i pro pěší turistiku a cykloturistiku.
- Koncepce ochrany hodnot území vymezuje v návaznosti na právní stav ochrany přírodních a kulturních hodnot plochy a podmínky k ochraně hodnot, které musí být při rozhodování respektovány.
- Přírodní hodnoty budou chráněny před přímými i nepřímými vlivy z výstavby a dalších činností a aktivit souvisejícími se stavbami a s rozvojem obce, které by mohly ohrozit jejich celistvost, funkčnost a předmět ochrany dle příslušného obecně závazného předpisu. U přírodních hodnot, u nichž je dle příslušného předpisu stanoveno nebo vymezeno ochranné pásmo, se požadavky na ochranu vztahují i na toto ochranné pásmo.
- Územní plán respektuje krajinný ráz , kde prioritou je ochrana a obnova krajiny, především její charakteristické uspořádání, t.zn. urbanistické, architektonické, civilizační a přírodní hodnoty území.
- Plochy krajinné zeleně jsou částečně vymezeny podél silnic a účelových komunikací.
- Plochy veřejné zeleně jsou vymezeny ve středu sídla.
- Územní plán zajišťuje územní ochranu nemovitých kulturních památek ve smyslu zák. č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči a chrání je před negativními dopady nové zástavby. V obci se vyskytují :
  - kamenná věžovitá tvrz v Lošanech, rejstříkové číslo 34082/2-819, pravděpodobně z počátku 15. století
  - Boží muka P. Marie, rejstříkové číslo 13838/2-821 za Lošany, směr Polní Voděrady

- Boží muka Kolovrat , rejstříkové číslo 45742/2-820 - baroko - konec 18. století, směr Kolín
- kaplička sv. Jana Nepomuckého, rejstříkové číslo 32356/2-3452 - z r. 1739 náves Lošánky

Územní plán vytvořil podmínky pro zajištění ochrany nemovitých kulturních památek, kde veškeré stavební a jiné činnosti budou podřízeny jejich ochraně.

- V území se ještě nacházejí křížky a Boží muka, které nejsou památkově chráněny, ale vzhledem ke své kulturní hodnotě budou respektovány a chráněny. Totéž i pomník z 1. světové války.
- Některé části stávající zástavby a jejich urbanistické řešení je možné označit za hodnotné. Jedná se o původní stavby lidové architektury, které jsou územním plánem a jeho regulativy ošetřeny.
- Celé řešené území spadá do oblasti možných archeologických nálezů.

Do řešeného území zasahuje vnitřní vodorovná překážková rovina 317m.n.m. veřejného vnitrostátního letiště aeroklubu Kolín - LKKO. Vodorovná překážková rovina je definována kružnicí o poloměru 4000m od vztažného bodu letiště. V prostoru ochranných pásem s výškovým omezením staveb, konkrétně v ochranných pásmech přibližovacích prostorů a v ochranných pásmech přechodových ploch, nesmí nové stavby (objekty) přesahovat dále definovaná ochranná pásma s výjimkou, že jsou stíněny stávající stavbou (objektem) resp. terénem, který ochranná pásma již narušuje.

V OP s výškovým omezením není dovoleno zřizovat takové stavby nebo zařízení nebo vysazovat porosty a umisťovat předměty, které by přesahovaly výšku určenou překážkovými rovinami jednotlivých ochranných pásem.

- Kulturní hodnoty území jsou zakresleny v Koordinačním výkrese.

### **c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce stanovená vymezením ploch s rozdílným způsobem využití ploch je zakreslena v hlavním výkrese, výkres č. 2.

Celkovou urbanistickou koncepcí určuje členění sídla na jednotlivé funkční plochy, pro které jsou navrženy podmínky pro jejich plošné a prostorové využití sloužící k usměrňování rozvoje výstavby. S výjimkou nových zastavitelných ploch se při stanovení podmínek vychází ze současného převažujícího využití území, není-li dále stanoveno jinak.

Zásady urbanistické koncepce jsou :

- rozvíjet funkce bydlení, občanského vybavení, sportu, výroby a veřejné infrastruktury pouze v návaznosti na zastavěné území
- zachovat promíšenost funkční struktury a pokračovat v přiměřeném rozvoji zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území
- je možné připouštět rekreační využívání krajiny při respektování zásad ochrany přírody a krajiny. Podporovat cyklostezky a cyklotrasy.
- v hospodaření na plochách zemědělských upřednostňovat činnosti, směřující k údržbě krajiny
- je žádoucí propojení kostry sídelní zeleně se zelení krajinnou

Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují :

- na plochy stabilizované, plochy změn návrhové a plochy přestavbové

- na plochy zastavěné, nezastavěné a zastavitelné

**Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části ve výkresech č. 1 - Výkres základního členění území a ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres.**

Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v obci Lošany :

označení ploch	způsob využití ploch
ZLo 1	plochy bydlení v RD venkovské
ZLo 3	plochy bydlení v RD venkovské
ZLo 5	plochy bydlení v RD venkovské
P 1	plocha přestavby na veř. prostranství
ZLš 1	plochy smíšené obytné venkovské
ZLš 2	plochy smíšené obytné venkovské
ZLš 3	plochy smíšené obytné venkovské
ZLš 4	plochy smíšené obytné venkovské
<b>P 2</b>	<b>plocha přestavby z občanského vybavení na bydlení v bytových domech</b>
<b>P 3</b>	<b>plocha veřejné zeleně na plochu bydlení v RD venkovské</b>

Sevřená dispozice sídel v obci neumožňuje rozvoj ploch veřejné zeleně, vyjma ploch okolo návse. V současné době se zeleň nachází na veřejných prostranstvích. V sídlech jsou prostorné zahrady, které suplují veřejnou zeleň.

Při návrhu nových ploch je třeba počítat se zelení podél komunikací v návaznosti na krajinnou zeleň, okolo ploch pro zemědělskou výrobu pro odstínění od bytové zástavby a všude tam, kde je možné zeleň vysadit. Jedná se o území, které je intenzivně využívané, kde převažuje orná půda a kde byly sceleny pozemky do lánů bez dělících cest a mezí. Proto je důležité prosadit zeleň do sídel i do krajiny.

#### **d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování**

##### **Dopravní infrastruktura**

##### **Silnice a místní komunikace**

- Vedení silniční sítě je stabilizováno a nebude měněno. Sídlím Lošany prochází silnice III/12543 a za Lošanami III/12540, která vede z Kolína přes Radovesnice I. do Polních Voděrad a dále přes Pučery, kde se napojuje na silnici II/ 125, která ústí do silnice I/2 Praha

- Kutná Hora. Na tuto silnici se v Lošánkách napojí silnice III/ 12546 do Kbelu a na II/125. Na jihu z Lošan vede silnice III/ 12543 na Chotouchov.

- V území je několik místních komunikací, které jsou vedeny jako obslužné. Jsou stabilizovány. V okolí obce se vyskytují účelové komunikace, které obsluhují polnosti.
- V některých místech jsou vymezeny nové místní komunikace v souvislosti s rozvojovými plochami. Ty budou plnit funkci veřejných prostranství a budou o šířce min. 8 m. Nově navrhované komunikace budou splňovat legislativní a normové požadavky na průjezd nebo otáčení požární techniky.
- Veřejná doprava - jedná se o autobusovou dopravu. Územní plán nenavrhuje žádné změny, stávající stav je vyhovující.
- Komunikace pro pěší a cyklisty - územní plán nenavrhuje samostatné cyklostezky.
- Plochy pro dopravu v klidu - parkování vozidel se předpokládá na soukromých pozemcích u rodinných domů či usedlostí. Samostatná parkoviště nebudou zřizována.

### **Cyklistická doprava**

- Cyklistická doprava zažívá rozvoj. Územím Lošan neprocházejí cyklostezky ani cyklotrasy. Jsou vedeny v území na sever od obce a to z Kolína přes Radovesnici I., Křečhoř a Polní Voděrady. Druhá trasa je situována jižně od obce a vede přes Kbílek a Ratboř. Ve správním území lze používat pro cyklistiku silnice III. třídy a místní a účelové komunikace, které jsou jen velmi málo frekventované.
- Územním plánem se nevylučuje vytvoření podmínek pro realizaci dalších tras.

### **Pěší doprava**

- V obytných částech sídel jsou v současné době většinou přístupové komunikace řešeny bez chodníků. Vzhledem k četnosti silniční dopravy lze konstatovat, že je to vyhovující stav. Je vhodné doporučit alespoň jednostranné chodníky, jako jsou ve středu sídla Lošany.
- V řešeném území bylo množství účelových komunikací, které byly využívány pro obsluhu polností a pro pěší turistiku. Po sloučení pozemků pro velkopěstitelství cest významně ubylo a územním plánem se nové plochy nebo jejich obnova nepředpokládá. Prověření umístění nových účelových komunikací nebo pěší dopravy je možné v rámci navazujících správních rozhodnutí nebo v rámci pozemkových úprav. Územním plánem se nevylučuje vytvoření podmínek pro realizaci dalších pěšin nebo turistických tras.

### **Železniční doprava**

- Nemá v území zastoupení.

### **Letecká a vodní doprava**

- Nejsou v území zastoupeny

### **Technická infrastruktura**

#### **Produktovod**

- územím prochází trasa produktovodu s ochranným pásmem. Jedná se o ropovod Družba.

#### **Vodní hospodářství**

- obec připravuje projekt na zřízení bezpečnostního přelivu rybníka

## **Vodovod**

- Sídla Lošany a Lošánky mají vodovod, který využívá cca 60 lidí. Jedná se o vodovod, který je provozován v souladu s platnou legislativou. Ostatní občané získávají pitnou vodu ze soukromých studní, kde se vyskytuje voda s množstvím dusičnanů a není doporučena ke konzumaci.
- V obci se vyskytují veřejné studny.
- Mění se koncepce zásobování sídla pitnou vodou. Vedení obce zadalo vyhledání vhodného zdroje vody, je k dispozici průzkumný vrt. Zpracovává se projektová dokumentace a po vydání stavebního povolení bude navazovat vybudování veřejné vodovodní sítě – časový horizont asi r. 2021.
- Pro požární ochranu objektů bude nově vybudovaný vodovod osazen hydranty, které budou splňovat legislativní a normové požadavky na zásobování obce hasební vodou.

## **Kanalizace**

- V obci zatím není provedena kanalizace. Územní plán navrhuje plochu pro čistírnu odpadních vod nad hřištěm v Lošanech.
- Splaškové vody jsou odváděny do nepropustných jímek a odváženy. V některých případech jsou zaústěny do potoka, probíhajícího sídlem.
- V letošním roce byla zahájena výstavba splaškové kanalizace s ČOV, předpokládaný termín dokončení 10/2021.
- Dešťové vody v obci jsou odváděny dešťovou kanalizací do vodních nádrží a potoků. Další dešťové vody jsou zachycovány na soukromých pozemcích a používány na zalévání.
- Cílem je omezit odtok dešťových vod z území a posílit retenční schopnost krajiny.

## **Energetická vedení a trafostanice**

- Elektrická vedení jsou na území obce stabilizovaná, jejich změny jsou možné, pokud je to přípustné z hlediska podmínek stanovených pro jednotlivé plochy.
- územní plán připouští výstavbu trafostanic na návrhových plochách v celém území
- Stávající případně navrhované nadzemní vysoké elektrické vedení nebude probíhat nad rozvojovými plochami, ze kterých se předpokládá požární zásah na objekty, umístěné na pozemcích k těmto plochám / komunikacím / přiléhajícím.

## **Zásobování plynem a teplem**

- obec není plynofikována a v budoucnu se s plynofikací nepočítá

## **Koncepce veřejného občanského vybavení**

- Školství se v obci nevyskytuje, nové plochy a objekty se pro tuto činnost v územním plánu se nenavrhují.
- Síť zdravotnických zařízení se nachází v Kolíně.
- Kulturní zařízení se nachází v Kolíně.
- Veřejná správa v obci sídlí v bývalé škole.
- Ochrana obyvatelstva je řešena v rámci civilní obrany, viz příslušná kapitola.
- Nové zařízení veřejného občanského vybavení se v obci nenavrhují a nevymezují se pro něj žádné plochy.
- Plochy pro sport jsou stabilizovány a nové se nenavrhují, sportovní hřiště je v Lošanech.

## **Veřejná prostranství**

- Stávající veřejná prostranství v obci jsou stabilizována. Stávající centrální prostory ( náves) v sídlech se ponechávají v současných prostorových parametrech.
- Územní plán akceptuje plochy veřejné sídelní zeleně, dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení.

- Další veřejné prostranství, které není součástí dopravní plochy se v obci nenavrhuje.

### **Odpadové hospodářství**

- územní plán nenavrhuje změny v koncepci likvidaci odpadů
- sběrný dvůr je situován v Lošánkách
- obec řeší sběr komunálního odpadu svozem 1x za 14 dní

### **Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

- územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření, protože v rámci pořizování územního plánu nebyla jejich potřeba prokázána.
- koncepce varování a vyrozumění obyvatelstva zůstává beze změny - používá se rozhlas a mobilní telefony zástupců sídel
- koncepce ukrytí a ubytování evakuovaných osob se nemění - pro shromažďování bude použito prostor obecního úřadu, pro ubytování původní školy
- evakuace obyvatelstva - bude organizována od obecního úřadu
- hromadná stravovací zařízení a vývažovny - v obci se nenacházejí
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - bude zajištěno v objektech, patřících obci
- zdravotnické zabezpečení obyvatelstva - v obci není zdravotnické zařízení, nejbližší je v Kolíně
- zdroje nebezpečných látek v území - nenacházejí se
- nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou - bude zajištěno podle možnosti ze soukromých studní, bude použito balené vody
- nouzové zásobování obyvatelstva elektrickým proudem - v obci není nezávislý zdroj elektrické energie, je možné použít jen mobilní generátory
- plochy pro řešení bezokladných pohřebních služeb - bude použit hřbitov v Lošanech
- plochy pro likvidaci uhynulých zvířat - likvidaci řídí okresní nálezová komise

### **Požární ochrana**

- při navrhování zástavby bude prokázáno, že jejich řešení zajišťuje předcházení požáru
- požární zbrojnice je v Lošánkách, její rozšíření se nevylučuje
- zdroje vody k hašení jsou vodní plochy a toky na celém řešeném území, zejména rybník uprostřed sídel, který splňuje požadavky na zásobování obce hasební vodou.

**e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a pod.**

### **Ochrana krajinného rázu :**

- Respektovat základní uspořádání a charakteristické znaky krajiny dle ZUR.
- Koncepce řešení krajiny vychází z jejich historických a současných funkcí. Návrh územního plánu preferuje ochranu přírodních hodnot území, veškeré rozvojové aktivity jsou navrhovány s ohledem na prvky ochrany přírody.
- V řešeném území se nenachází žádné chráněné území přírody.

- Na území obce Lošany se nachází převážně zemědělská krajina s úrodnými poli. Územní plán nevytváří podmínky pro výraznou změnu koeficientu ekologické stability.
- V území pod božími mukami začíná Pekelský potok, který napájí nepojmenovaný rybník uprostřed Lošan. Potok pokračuje dále na východ a v Kolíně vytváří údolí Peklo s rybníkem a za městem se vlévá do Labe.
- Na jihu zájmového území je evidováno nevýhradní ložisko stavebního kamene č. 3165800 Lošánky.

Koncepce :

- Do krajiny nejsou navrhovány nové stavby, stávající přírodní stav je zachován. Nové objekty a zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce.
- Územní plán svým řešením podporuje stávající ekologicky stabilní plochy, což jsou trvalé travnaté porosty, lesy, vodní plochy, krajinná zeleň. Koeficient ekologické stability je velmi nízký, jedná se o intenzivně využívané území. Dle ZUR je krajina zařazena do krajiny polní s výraznými předpoklady zemědělské produkce.
- Je třeba stabilizovat sídelní zeleň uvnitř zastavěného území. Návrh ÚP doplňuje krajinnou zeleň u místních komunikací, procházejících krajinou o rostliny v krajině obvyklé. Ve stromovém patře je to dub, také buk, bříza, někde lípa. V keřovém jeřáb, osika.
- stabilizovat a rozvíjet enklávy lesní a nelesní zeleně a nenarušit krajinné horizonty
- snižovat intenzitu využití ploch a výškovou hladinu směrem od centra sídel k jeho okraji

Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití :

Plochy podle způsobu využití jsou znázorněny v hlavním výkrese. Podmínky pro plochy podle způsobu využití jsou stanoveny v bodě f.)

### **Vymezení prvků ÚSES**

Územní plán je zaměřen na vymezení územního systému ekologické stability, jehož plán byl samostatně zpracován oprávněnou osobou a územní plán ho přebírá. V řešeném území se vyskytují regionální a lokální prvky územního systému ekologické stability, které navazují na sousední katastrální území.

Na území obce Lošany (ORP Kolín, Středočeský kraj) byly vymezeny územní systémy ekologické stability (ÚSES) v následujících hierarchických úrovních:

#### **Nadregionální úroveň ÚSES**

Tato nejvyšší hierarchická úroveň ÚSES se na území obce Lošany ani v nejbližším okolí nevyskytuje.

#### **Regionální úroveň ÚSES**

Tato následující vyšší hierarchická úroveň ÚSES navazuje těsně k východu na území obce Lošany. Podle ÚTP NRaR ÚSES ČR (1996) i podle ZÚR Středočeského kraje (2011; dále ZÚR SČK) zde bylo upřesněno detailní vymezení biocentra regionálního významu (RBC) kombinovaného mezofilního hájového a nivního typu (MH+N) č. *RBC 954 Pekelský potok* (aktuálně převažující vegetační typy: L – lesní, A – polní (agrocenózy); cílové typy MB+N).

#### **Lokální úroveň ÚSES**

Lokální systémy ES, a to jak hygrofilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs síť vyšších hierarchií do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km). Hygrofilní systémy se vymezují výhradně jako terestrické, tzn. v potočních údolích nebo na údolních nivách a vodní biotopy zde slouží především pro migraci specifické bioty jako hlavní migrační osy v krajině. Tučně jsou v následujícím textu vyznačeny úseky lokálních systémů,

kteře zasahují na území obce Lošany. V závorkách je vždy popsána navazující část předmětného systému ležící mimo řešené území.

#### *Přehled vymezených hygrolilních systémů ES:*

1) (RBK 1301 v údolí Pekelského potoka u Zibohlav, RBC 954 Pekelský potok) – Pekelský potok pod Lošany – (sedlo „U Borku“ – potok Blinky – RBK 1242 potoka Výrovky u Plaňan); jediný „vlhký“ systém ES v centřální části území.

#### *Přehled vymezených mezofilních systémů ES:*

2) (RBK 1301 v údolí Pekelského potoka u Radovesic) – plošina „Nad Průhonem“ – (Libodřický mohylník, Sixtova skalka – Přerovský vrch – kóta Mukařov, 331m – ...); modální až kontrastně-modální MH-systém V-Z směru v severní části území;

3) (... – elevace Křečhoř, 333m) – plošina „Nad Průhonem“ – pramenná mísa Pekelského potoka na záp. okraji Lošan – (elevace U Prokopa, 347m) – plošina „Vydrov“ – elevace Chlum, 355m – (plošina „K Lošanům“ – plošina „Domažlický háj“, 481m – ...); slabě kontrastně-modální systém, modální až kontrastně-modální MH-systém S-J směru v centřální části území s jednou odbočkou:

a) plošina „Vydrov“ – plošina „Na Horce“ – (elevace Chlumeček, 343m – ...); kontrastně-modální systém.

### **Podpůrná síť lokálního ÚSES**

Lokální síť ES byla na území obce Lošany doplněna ve smyslu §6 Vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb. (v aktuálním znění) podpůrným systémem **interakčních prvků** (IP) a **významných krajinných prvků** (VKP, navržené). K těmto krajinným prvkům byly zahrnovány především některé krajinářsky či botanicky významné vodní a mokřadní biotopy nebo porosty přírodě blízké vysoké zeleně v údolnicích vodních toků i na plochých elevacích na plochách orné půdy (remízy), které nebyly zahrnuty ke skladebným částem ÚSES.

- Koncepce ochrany - novou zástavbou se nevstupuje do vymezených prvků. Nelze oplocovat, nová technická infrastruktura bude vedena nejkratší cestou přes plochy. Na plochách zahrnutých do ÚSES se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za nižší, odvodňování, těžby nerostů a jiné narušování ekologicko-stabilizační funkce těchto ploch.
- V prvcích ÚSES u vodoteče budou založeny keřové a stromové porosty na vyvýšených březích v šíři 3 m, v lokalitách volně přístupných břehových partií budou vytvořeny podmínky pro posílení zeleně.
- V prvcích ÚSES vymezených na orné půdě budou vytvořeny podmínky pro realizování porostů přirozených druhů stromů a keřů.

### **Průchodnost krajiny, protierozní a protipovodňová opatření, rekreace**

- vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci intenzivně zemědělsky využívané krajiny realizací komplexních pozemkových úprav a realizací a údržbou prvku ÚSES
- Pro zlepšení průchodnosti krajiny jsou navrženy k obnově účelové komunikace.

- Při zemědělském a lesnickém obhospodařování budou dodržovány zásady pro zajištění práv volného pohybu v krajině. V případě nutnosti oplocování uceleného území musí být zajištěna prostupnost technickými prvky.
- V rámci územního řízení řešit případné křížení tras biokoridorů se silnicemi a cestami
- Územní plán navrhuje protierozní opatření. Na mírně svažitéch terénech jsou dostačující metody podélného řádkování. Na jihozápadě Lošan dochází při prudkých deštích k zaplavování sídla. Je navržen zatravněný biokoridor, případně s keřovou zelení jako zábrana proti splachu z polí za prudkých dešťů.
- Protipovodňová opatření nejsou navrhována, protože nedochází k povodním.
- Dle konkrétních územních podmínek se nevylučuje prověřování ploch pro realizaci vhodných protipovodňových opatření (zejména charakteru polderu a činností zvyšujících retenční schopnost krajiny) v rámci příslušné vodohospodářské dokumentace.
- Při návrhu ploch v blízkosti vodotečí je podmínkou zachování pruhu o šířce 6 m jako přístupu k vodnímu toku. Podél vodoteče je navržena zeleň v šířce 3 m.
- Obec Lošany nepatří ke klasickým rekreačním oblastem. Nejsou zde chaty, k rekreaci jsou využívána původní stavení. Pobytová rekreace je přípustná v zastavěném území obou sídel na plochách, kde to podmínky jejich využití nevylučují. Nové plochy pro rekreace se nevymezují.
- Rekreace sportovní se provozuje na hřišti na rozhraní obou katastrálních území.

**Dobývání nerostů** se nenavrhuje.

Na jihu řešeného území se vyskytuje nevýhradní ložisko stavebního kamene č. 3165800 Lošanky.

**f. 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( na př. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v grafické části územního plánu Lošany v hlavním výkrese.

Podmínky pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití se stanovují pro celé správní území obce Lošany.

#### **Specifikace ploch s rozdílným způsobem využití :**

	kód plochy
<b>plochy bydlení</b>	
plochy bydlení v bytových domech	<b>BH</b>
plochy bydlení v RD venkovské	<b>BV</b>
<b>Plochy smíšené obytné</b>	
plochy smíšené obytné venkovské	<b>BSV</b>

**Plochy rekreace**

plochy rekreace sportovní	RS
plochy rekreace pobytové	RP

**Plocha zahrádkářské kolonie**

plocha zahrádkářské kolonie	ZZ
-----------------------------	----

**Plochy občanského vybavení**

plochy občanského vybavení ve veřejném zájmu	OV
plochy občanského vybavení ostatní	OVO
plochy občanského vybavení ostatní – sběrný dvůr	OVO
plochy občanského vybavení – hřbitov	OH

**Plochy výroby a skladování**

plochy pro výrobu a skladování	VD
plochy pro zemědělskou výrobu	ZV

**Plochy zeleně**

plochy zeleně - zahrady	ZS
plochy zeleně - zeleň krajinná	ZK
plochy zeleně - veřejná zeleň	ZP

**plochy lesní**

plochy lesní	NL
--------------	----

**plochy vodní a vodohospodářské**

plochy vodní a vodohospodářské	W
--------------------------------	---

**Plochy zemědělské**

plochy zemědělské – orná půda	NZO
plochy zemědělské - louky	NZ

V území řešeném územním plánem Lošany je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

V podmíněně přípustném využití se stanovují podmínky, při jejichž splnění je využití plochy možné.

V části nepřípustné využití ploch jsou stanoveny funkce, které se v území vylučují.

Pro ochranu a rozvíjení hodnot území se stanovuje koncepce prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, kterou tvoří :

- typ struktury zástavby
- maximální podlažnost zástavby
- koeficient zeleně

Pro části řešeného území – funkční plochy, barevně rozlišené v grafické části územního plánu, se stanovují podmínky využití zpravidla v tomto členění:

hlavní využití,  
přípustné využití,  
podmíněně přípustné využití,

nepřípustné využití.

## **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - ZASTAVĚNÉ**

### **Plochy bydlení v bytových domech hlavní využití**

**BH**

- bydlení v bytových domech,

#### **přípustné využití**

- zařízení lokálního významu – maloobchodní a stravovací služby, zařízení pro administrativu
- stavby související s bydlením a sloužící obyvatelům – např. hřiště pro děti i dospělé, neobtěžující dílny, garáže
- zatravněné plochy, plochy okrasné zeleně
- drobné objekty doplňující zeleň – altány, kašny, terasy, patia, odpočinkové plochy, opěrné zdi a zídky a pod.
- dopravní a technická infrastruktura

#### **nepřípustné využití**

- jakékoli stavby, jejichž primární funkcí není bydlení nebo bydlení nepodmiňují (dopravní a technická infrastruktura),
- stavby individuální rekreace,
- ubytovací a sociální služby
- intenzivní zemědělské využívání pozemku, zemědělská velkovýrobní činnost, jakákoli výroba nebo činnost, která svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo zhoršuje životní prostředí pro bydlení,
- využívání pozemku pro skladování materiálu,
- chovatelství zvířectva,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů a.t.p.
- umísťování dočasných staveb.

### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- procento ozelenění pozemku při rekonstrukcích a dostavbách smí být snižováno jen v odůvodněných případech
- min. plocha zeleně 60 % , neplatí pro dům č. 55
- max. procento zastavění se stanovuje na 30 %-, neplatí pro dům č. 55
- výška zástavby se stanovuje na 4 nadzemní podlaží a podkroví
- parkovací stání musí být zajištěna na záchytných parkovištích
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti včetně zásahových vozidel hasičských
- nezbytné je připojení na inženýrské sítě,
- provozovny občanského vybavení, nebo drobných živností mohou být umísťovány pouze ve vhodných prostorách domu, nejlépe v přízemí, případně jinde v provozně oddělených částech se samostatnými vstupy

### **Plochy bydlení v RD venkovské hlavní využití**

**BV**

- bydlení v původních i nových objektech s možností služeb a hospodářského využívání částí budov a částí pozemku

### **přípustné využití**

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, možnost doprovodných staveb / skleníků a pod. /
- dětská hřiště
- drobné stavby - kolna, stodola, objekty pro hospodářská zvířata, případně i bazén, altán,
- zemědělské využívání části pozemku (pole, sad), vymezená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou,
- zpracování zemědělských produktů,
- chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech,
- využívání objektů pro individuální rekreaci,
- obchodní a malovýrobní činnost, která neovlivňuje nad přípustnou mez životní prostředí
- drobné ubytovací zařízení - cca 2 pokoje v RD obyvatelů obce

### **podmíněně přípustné využití**

- činnosti a stavby uvedené v přípustném využití nesmí být v rozporu s požadavky na rodinné bydlení, vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky / např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců/,
- po dobu provozování studny jako zdroje pitné vody bude respektováno její ochranné pásmo 2 m

### **nepřípustné využití**

- výstavba velkokapacitních výrobních a skladových zařízení zemědělských, či průmyslových,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- odstavné plochy pro těžkou zemědělskou techniku,
- služby a činnost s možným negativním dopadem na okolí / např. autoopravenství, dřevovýroba - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň/

### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- procento zastavění se stanovuje 25 %
- min. plocha zeleně 50 %
- výška zástavby bude max. 9 m nad nejnižším přiléhajícím terénem
- min. velikost pozemku je 800 m<sup>2</sup>
- min. velikost pozemku v rámci přestavby v zastavěném území se stanovuje na 700 m<sup>2</sup>
- možná je zástavba na okrajových či zbytkových pozemcích, také na pozemcích uvnitř zástavby s tím, že musí být zachovány odstupové vzdálenosti
- na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít
- pokud některé provozy integrované s funkcí bydlení vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku
- provozovny živností mohou být umístovány pouze v provozně oddělených částech ve vhodných prostorách domu ( v přízemí, ve zvýšeném suterénu, v samostatně přístupném křídle apod.)

- pokud budou na pozemku zřizovány, kromě hlavního objektu obytného ještě objekty pro doplňkové funkce, budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkrovní a výšku římsy (okapu) max. 5 m nad nejnižším přilehlým upraveným terénem
- při dostavbách do stávající zástavby a tam kde nová zástavba navazuje na původní nutno vycházet z hmotového měřítka okolních staveb, zvláště ve středu obce
- architektonické řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území, stavby musí celkovým dojmem respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti včetně zásahových vozidel hasičských
- nezbytné je připojení na veřejné inženýrské sítě, pokud jsou v místě navrženy

## **Plochy smíšené obytné venkovské**

**BSV**

### **hlavní využití**

- bydlení v objektech v kombinaci se zemědělskou nebo výrobní činností, chovem dobytka a dalšími přípustnými funkcemi jako jsou služby, podnikání, obchodní činnost v míře vztahující se k přípustnému podnikání

### **přípustné využití**

- zemědělské využívání objektů a pozemku s tím, že nesmí mít nepříznivé účinky nad přípustnou mez na okolní zástavbu určenou pro bydlení nebo rekreaci,
- podnikatelská činnost, včetně provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele, která nemá nepříznivé a rušivé účinky na okolí nad přípustnou mez,
- maloobchodní zařízení a stravování bez vlivu na zhoršování obytného prostředí zóny nad přípustnou mez,
- domácí malovýroba, která nemá negativní vliv na sousední stavby pro bydlení nebo rekreaci,
- malá ubytovací zařízení – penziony, s max. 5 pokoji pro hosty a trvalým bydlením majitele nebo provozovatele
- individuální rekreace ve stávajících domech určených pro trvalé bydlení
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně na vyhrazených plochách komunikací, přilehlé zahrady s převažující funkcí užitkovou,
- na pozemcích tohoto území je možné umisťovat drobné doplňkové stavby, jejichž funkce přímo souvisí s bydlením, nebo s přípustnou podnikatelskou činností.

### **nepřípustné využití**

- při provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele využívání pozemků převážně pro skladování materiálu,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- chovatelství zvířectva, narušující zápachem, hlukem a jinak nad přípustnou mez objekty pro bydlení nebo rekreaci,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů,

### **Požadavky na prostorové uspořádání**

- min. procento zeleně 40 %
- výška zástavby max. 9 m
- přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení
- kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou mez
- území budou zastavována směrem od současně zastavěného území sídla

- doporučená minimální velikost nově vytvářeného pozemku je 800 m<sup>2</sup>, limitem je zastavěnost pozemku, která činí 30 %.
- při změnách staveb nebo dostaveb do stávající zástavby vycházet z hmotového rozsahu okolních staveb

## **Plochy rekreace sportovní**

**RS**

### **hlavní využití**

- otevřené plochy pro provozování sportovních aktivit na úrovni rekreační i závodní,

### **přípustné využití**

- doprovodné služby pro sportovní zařízení, např. podnikatelská činnost, víceúčelové využití sportovních ploch pro kulturní a zábavní podniky, herny i denní rekreaci včetně stravování
- doplňkové služby – sauna, masáže, obchod se sportovními potřebami apod.,
- doplňkové hygienické vybavení pro sport (šatny, sprchy a.t.p.),
- drobné přístřešky, altány,
- služební byt správce
- dětské hřiště včetně bazénku,
- oplocení
- zeleň všeho druhu

### **nepřípustné využití**

- výrobní a chovatelské činnosti,
- bydlení (s výjimkou uvedenou v přípustném využití)
- stavby individuální rekreace,
- umístování solitérních prodejních stánků,
- činností, které ovlivňují nad přípustnou mez plochy pro sport, bydlení či rekreaci.

### **Požadavky na prostorové uspořádání území včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- nestanovují se

## **Plochy rekreace pobytové**

**RP**

### **hlavní využití**

- stavby pro individuální rekreaci, které nejsou určeny pro trvalé bydlení

### **přípustné využití**

- dočasné ubytování
- drobné stavby – vybavení pro rekreaci (bazén, altán, přístřešek),
- údržba,
- drobné přístavby či nástavby pro zajištění doplňkových funkcí
- rekreační zahrada s funkcí převážně rekreační, okrasnou, případně pěstitelskou
- připojení na inženýrské sítě,
- oplocení pozemků,

### **nepřípustné využití**

- zahušťování zástavby dalšími rekreačními stavbami
- jakékoli podnikání,
- výrobní plochy a sklady,
- chovatelství všeho druhu,

- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro rekreaci nad přípustnou mez,
- parkování vozidel mimo vlastní pozemek.

### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- max. jedno nadzemní podlaží a podkroví
- max. procento zastavění 25 %,
- minim. procento ozelenění 60 %

## **Plochy zahrádkářské kolonie**

**ZZ**

### **hlavní využití**

- plochy stávajících zahrádek

### **přípustné využití**

- zahrádky s intenzivním využíváním půdy pro pěstování rostlin,
- zahradní domky
- oplocení celého areálu i jednotlivých zahrádek,
- komunikace,
- opěrné zídky a podzemní drobné stavby,
- údržba,

### **nepřípustné využití**

- nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb pro zásobování elektřinou (rozvodů) a staveb uvedených v přípustném využití
- chov zvířat
- jakékoli jiné investice do území, kromě likvidace následků živelných katastrof, nebo jejich prevence

### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- max. procento zastavění 20 %
- výška hřebene do 5 m

## **Plochy občanského vybavení ve veřejném zájmu**

**OV**

### **hlavní využití**

- plochy pro občanské vybavení

### **přípustné využití**

- stavby a plochy pro kulturu,
- stavby a plochy pro školství,
- stavby a plochy pro zdravotnictví a sociální sféru,
- stavby a plochy pro veřejné instituce a zařízení občanské vybavenosti místního významu,
- stavby a plochy pro činnost církevní, charitativní apod.

### **nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které negativní účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí, pozemky nebo stavby určené pro bydlení nebo rekreaci,
- jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami,

- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- všechny druhy chovatelských činností, které svými důsledky zhoršují nebo narušují nad přípustnou mez kvalitu prostředí
- trvalé bydlení, kromě služebních či pohotovostních bytů doplňujících občanské vybavení,
- individuální rekreace,

#### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výška staveb max. 9 m

### **Plochy občanského vybavení ostatní**

**OVO**

#### **hlavní využití**

- plochy pro komerční občanskou vybavenost

#### **přípustné využití**

- plochy pro komerční občanskou vybavenost – služby, obchod, administrativní činnost,
- plochy pro všechny druhy stravovacích zařízení,
- plochy pro ubytování s více než 10ti pokoji,
- služební nebo pohotovostní byt jako doplněk občanského vybavení,
- hřiště menší, dětské

#### **nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které negativní účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí, pozemky nebo stavby určené pro bydlení nebo rekreaci,
- jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami,
- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- všechny druhy chovatelských činností, které svými důsledky zhoršují, nebo narušují nad přípustnou mez kvalitu prostředí,
- trvalé bydlení, kromě služebních či pohotovostních bytů doplňujících občanské vybavení,
- individuální rekreace

#### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- stavby budou posuzovány individuálně, doporučuje se rozpracované projekty konzultovat se stavebním úřadem.
- stavby musí výškou a hmotou odpovídat stávající zástavbě
- vozidla příslušných provozů musí parkovat na vlastním pozemku

### **Plochy občanského vybavení ostatní – sběrný dvůr**

**OVO**

#### **hlavní využití**

- plocha pro sběrný dvůr

#### **přípustné využití**

- skladování i v uzavřených buňkách nebo přístřešcích
- technická zařízení
- vybavenost pro zaměstnance
- komunikace a parkovací plochy pro potřeby provozu
- sídelní zeleň s funkcí izolační

#### **podmíněné využití**

- veškeré negativní dopady na životní prostředí budou eliminovány v rámci areálu sběrného dvora

#### **nepřípustné využití**

- stavby pro bydlení, vyžadující nezávadné prostředí

#### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšku buněk přizpůsobit charakteru okolní zástavby
- zastavitelnost pozemku max. 45 %
- uplatnit izolační zeleň

## **Plochy občanského vybavení - hřbitov**

**OH**

#### **hlavní využití**

- pohřbívání,

#### **přípustné využití**

- hroby,
- pomníky,
- zařízení pro uložení uren,
- rozptylová loučka,
- sakrální stavby,
- lavičky,
- cesty,
- studny na užitkovou vodu,
- užitkový vodovod,
- zařízení na sběr odpadků z výzdoby hrobů,
- sklad související s údržbou hřbitova,
- kancelář správy hřbitova,
- pietní místnost,
- zeleň;

#### **nepřípustné využití**

- bydlení,
- chov zvířectva,
- restaurační zařízení,
- rekreační zařízení,
- zdravotnická, školská, kulturní, obchodní zařízení a zařízení sociálních služeb,
- užitkové zahrady,
- zařízení průmyslové výroby včetně skladů,
- zařízení zemědělské výroby,
- dopravní zařízení,
- řemeslné provozy,
- liniové stavby s výjimkou vrchních vedení elektro,

- další stavby neuvedené v přípustném využití.

### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

nestanovují se, budou posuzovány individuálně.

## **Plochy pro výrobu a skladování**

**VD**

### **hlavní využití**

- plochy pro výrobu a skladování,

### **přípustné využití**

- služby, opravárenství, lehký zpracovatelský průmysl, přidružená stavební výroba, skladové hospodářství, logistika,
- výrobní služby a zpracovatelské provozovny řemeslného charakteru,
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- parkovací a garážové plochy, garáže
- příslušné dopravní a technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.,
- ochranná zeleň,
- odstavování vozidel na vlastním pozemku

### **nepřípustné využití**

- chovatelství,
- zemědělská výroba,
- bydlení
- individuální rekreace
- činnosti, které svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí překračujícími přípustnou mez přesáhnou vyznačenou hranici areálu.

### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- max. procento zastavění bez omezení, min. plocha zeleně 30 %
- max. výška zástavby bude stanovena individuálně, max. 8 m
- pásmo hygienické ochrany, vyplývající z činností provozovaných na plochách výroby nesmí zasáhnout lokality bydlení
- v území je možno povolit stavby, rekonstrukce, dostavby pokud budou respektovat tvarem, barvou a materiálem kontext stávajícího prostředí.

## **Plochy pro zemědělskou výrobu**

**ZV**

### **hlavní využití**

- zemědělská výroba, skladové hospodářství, logistika,

### **přípustné využití**

- výrobně-zemědělská provozovna,
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- komunikace, parkovací a garážové plochy,

- příslušné dopravní a technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.,
- ochranná zeleň,
- odstavení vozidel na vlastním pozemku,

#### **nepřípustné využití**

- bydlení (s výjimkami uvedenými v přípustném využití),
- individuální rekreace,
- činnosti, které svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí překračujícími přípustnou mez přesáhnou vyznačenou hranici areálu.

#### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- max. zastavění 60 %, min. plocha zeleně 20 %
- výška zástavby max. 15 m
- pásmo hygienické ochrany ani pachová zóna, vyplývající z činností provozovaných v zóně nesmí zasáhnout lokality urbanizovaného území
- objekty max. dvoupodlažní / vč. podkroví /

### **Plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň**

**VZ**

#### **hlavní využití**

- zeleň veřejných prostranství

#### **přípustné využití**

- keřové, stromové, květinové a travní porosty,
- souvislé plochy vysoké zeleně,
- hospodářské využití luk, sklizeň sena,
- drobné plochy pro sport - dětská hřiště,
- pasivní a aktivní každodenní rekreační pobyt,
- odpočinkové plochy vybavené venkovním sezením,
- drobné vodní plochy, prvky drobné zahradní architektury,
- pěší cesty, případně vyznačené cyklostezky,
- místní komunikace

### **Plochy technické infrastruktury**

#### **hlavní využití**

- plochy slouží k umístování staveb a zařízení technického vybavení a staveb sloužících pro údržbu těchto zařízení. Jde o zařízení energetiky a spojů, stavby pro zásobování pitnou vodou, pro odvádění a likvidaci odpadních vod, stavby pro zneškodňování odpadů, sběrný odpadových surovin, základny údržby komunikací a technické infrastruktury, hasičské zbrojnice apod.,

#### **přípustné využití**

- výhradně stavby uvedené v hlavním využití,
- trvalé travní porosty,
- zeleň,

### **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - NEZASTAVĚNÉ,**

## **Plochy lesní**

**NL**

### **hlavní funkce**

- lesy na řešeném území

### **přípustné využití**

- pouze stavby a zařízení pro lesní hospodářství,
- liniové stavby a zařízení technické infrastruktury,
- vodní díla
- cesty,
- krmelce,
- posedy,
- rekreace nepobytová,
- územní systém ekologické stability,

### **nepřípustné využití**

- nenávratné poškození půdního povrchu, s výjimkou přípustného využití,
- skládky a zneškodňování odpadů,
- provádění terénních úprav,
- jakákoliv výstavba nesouvisející s lesním hospodářstvím, dle hlavního a přípustného využití.
- převod pozemků do kultur orná půda

## **Plochy vodní a vodohospodářské**

**W**

### **hlavní využití**

- vodní toky, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko – stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské,

### **přípustné využití**

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy,
- vodohospodářské stavby a zařízení /jezy, jímání vody, výpusti, hráze apod./
- územní systém ekologické stability,
- stavby a zařízení pro chov ryb,
- přemostění,
- související stavby, objekty a zařízení, jako jsou:
  - stavba a zařízení pro správu a provoz,
  - stavby a zařízení technického vybavení /liniová vedení, měřicí stanice apod./
  - účelové komunikace.
- ochrana přírody – území evropsky významné lokality

## **Plochy zemědělské – orná půda**

**NZO**

### **hlavní využití**

- plochy slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu,

### **přípustné využití**

- zemědělská prvovýroba, včetně intenzivních forem na pěstitelských plochách.
- ochranná a izolační zeleň,
- mezní porosty,

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury,
- vodní díla
- budování nutných, přiměřeně dimenzovaných účelových cest,
- zalesnění svažitéch pozemků,
- změny kultury
- doprovodná zeleň na mezích, při vodotečích a cestách,
- v nezastavěném území lze umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny
- umisťování dočasných staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, mobilní včelíny apod.,
- územní systém ekologické stability,
- revitalizace vodních toků a výstavba malých nádrží v neurbanisovaném území
- zalesňování zemědělských pozemků v neurbanisovaném území
- oplocení pouze stavbou dočasnou

#### **nepřípustné využití**

- jakákoli nová výstavba kromě uvedené v hlavním a přípustném využití,
- stavby a zařízení pro zneškodňování jakýchkoli odpadů a zřizování skládek,
- zřizování zahrádek a kůlen.

## **Plochy zemědělské - louky**

**NZ**

### **hlavní využití**

- zemědělská půda, trvalé travní porosty

### **přípustné využití**

- ochranná a izolační zeleň,
- stávající meze s porosty, většinou ostatní plochy
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury,
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní díla
- v nezastavěném území lze umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny
- umisťování dočasných staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, mobilní včelíny apod.,
- oplocení formou ohradníků
- územní systém ekologické stability -
- zemědělské stavby např. pro uskladnění sena a slámy
- umisťování dočasných staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, mobilní včelíny apod.,

### **podmíněně přípustné využití pro umístění zemědělských staveb**

- až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu, naopak zohledňuje významné krajinné prvky, a kulturní dominanty krajiny.

### **Požadavky na prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- maximální zastavění zemědělských staveb pro uskladnění sena a slámy 200m<sup>2</sup>
- přístřešky do výše max. 4 m v údolních partiích krajiny

## **Plochy zeleně - zahrady**

**ZS**

## **hlavní využití**

- zahrady oplocené bez přístupu veřejnosti, sady.

## **přípustné využití**

- zahrady,
- ovocné sady,
- záhony – pěstování květin,
- drobná zemědělská produkce,
- louky, travní porosty,
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru – okrasné, ochranné,
- stávající reprodukční činnosti, pokud mají intenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem plochy,
- rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- výstavba liniových staveb,
- cesty,

## **nepřípustné využití**

- veškeré stavby s výjimkou uvedených v hlavním a přípustném využití,
- zneškodňování a skladování všech druhů odpadů, s výjimkou kompostů,
- převod pozemků do kultury orná půda.

## **Plochy zeleně - zeleň krajinná**

**ZK**

### **hlavní využití**

- plochy zeleně mimo lesní porosty, často zpravidla se vzrostlými stromy. Tyto plochy mají přírodní ráz, který je nutno zachovat - jde se o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí,

### **přípustné využití**

- ochranná a izolační zeleň,
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru,
- doprovodné porosty podél cest, mezí a vodních ploch v šíři 3 m,
- rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- stavba liniových staveb,
- vodní díla
- les, možnost zalesnění
- biokoridory i biocentra,
- krmelce a posedy,

### **nepřípustné využití**

- veškeré stavby s výjimkou liniových staveb,
- těžba dřeva a jiné produkční činnosti,
- zneškodňování a skladování všech druhů odpadů,
- rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů,
- převod pozemků do kultur orná a lesní půda,

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území má statut možných archeologických nálezů. Dle sdělení Archeologického ústavu je třeba před započítím zemních prací oznámit tuto skutečnost s předstihem.

**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**

**Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění / § 170 SZ /**

**WD 1** prodloužení komunikace k ČOV Lošany

**WT 3** čistírna odpadních vod Lošany

**WT 4** trafostanice Lošany u lokality ZLo5

**Veřejně prospěšné stavby pro obranu a bezpečnost státu**

- nejsou navrhovány.

**Veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění:**

<b>WU 1</b>	lokální biokoridor
<b>WU 2</b>	lokální biocentrum
<b>WU 3</b>	lokální biokoridor
<b>WU 4</b>	lokální biokoridor
<b>WU 5</b>	lokální biokoridor
<b>WU 6</b>	lokální biokoridor
<b>WU 7</b>	lokální biocentrum
<b>WU 8</b>	lokální biokoridor
<b>WU 9</b>	lokální biokoridor
<b>WU 10</b>	lokální biokoridor
<b>WU 11</b>	lokální biokoridor
<b>WU 12</b>	lokální biocentrum
<b>WU 13</b>	lokální biokoridor
<b>WU 14</b>	lokální biokoridor

**Plochy pro asanace**

Na poz. č. 24 ve středu Lošan byl již zbourán objekt č.p. 25 bylo vytvořeno veřejné prostranství..

**h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 6 stavebního zákona**

Tyto plochy nebyly do územního plánu zařazeny.

**i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nebylo stanoveno.

**j. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

**Textová část:**

Opatření obecné povahy územního plánu - výrok :

- v rozsahu 26 stran textu

**Grafická část:**

Opatření obecné povahy územního plánu

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres - urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny
3. Koncepce dopravy a technické infrastruktury
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

**k. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Plochy a koridory územních rezerv se nestanovují.

**l. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Pořízení dohody o parcelaci není stanoveno.

**m. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Pro lokalitu ZLo 5 a ZLš 4 je nařízeno zpracování územní studie v termínu do ~~31.3.2019~~ **30.6.2023**

Územní studie bude řešit mimo rozdělení lokality na jednotlivé pozemky, dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém a dopravní obsluhu jednotlivých objektů. Dále jejich napojení na technickou infrastrukturu a navrhne sídelní zeleň. Součástí lokality bude veřejné prostranství přiměřené velikosti.

**n. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Zpracování regulačního plánu nebylo v územním plánu obce Lošany stanoveno.

**o. Stanovení pořadí změn v území / etapizace /**

Etapizace není stanovena.

**p. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt**

Není stanoveno