ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

LHOTKA



TEXT

Záznam o účinnosti

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Lhotka
Číslo poslední změny:	3
Datum nabytí účinnosti změny:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	starosta Tomáš Hejduk s osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti

Otisk úředního razítka:

POŘIZOVATEL:

Obec Lhotka
starosta Tomáš Hejduk
zastoupen osobou
oprávněnou k výkonu
územně plánovací činnosti
Ing. Renatou Perglerovou

adresa:
Obecní úřad Lhotka
Hořejší16
267 23 Lochovice

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlerová
spolupráce:
Ing. Robert Adam
adresa:
Na Míčánce 2717/2g,
160 00 Praha 6
tel.: 606 293 915
email: info@atelierstadlerova.cz
www: atelierstadlerova.cz

.....
Ing. arch. Michaela Štádlerová

I. Textová část

a) Vymezení zastavěného území

V první větě bylo **vypuštěno** datum „5. 2. 2025“ a **doplněno** datum „10.9.2026“. Věta nově zní: „Na území obce Lhotka je k datu 10.9.2026 vymezeno celkem pět zastavěných území.“

c) Urbanistická koncepce, úvodní odstavec

Za větou „…navazuje na novodobou zástavbu a na stávající komunikační systém.“ byla **vypuštěna** věta: „Lokality s předpokládanou skupinovou zástavbou jsou podmíněny dalším podrobnějším zpracováním urbanisty.“

c.2) Vymezení transformačních ploch

Doplněna věta: „Územním plánem Lhotka nejsou vymezeny transformační plochy.“

Vypuštěn celý dosavadní text:
„Územním plánem Lhotka je vymezena jedna transformační plocha:
Označení plochy: T.1
Funkční využití: plochy smíšené obytné jiné (SX)
Hlavní využití: občanská veřejná vybavenost - dětské skupiny, obslužná sféra (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti s možnou příměsí bydlení, včetně přechodného ubytování, zařízení agroturistiky atp.
Specifické podmínky: V případě zásahu do hmotového tvarosloví platí, že pro navrhovanou stavbu může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt.“

c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Za plochu Z.7 byla doplněna nová zastavitelná plocha:
„Označení plochy: Z.III_1
Funkční využití: smíšené obytné venkovské (SV), občanské vybavení veřejné (OV), veřejná prostranství všeobecná (PU), zeleň všeobecná (ZU)
Hlavní využití: plocha pro výstavbu individuálního bydlení (maximálně dvacet rodinných domů) v zahradách, veřejnou občanskou vybavenost, rybníček a doprovodnou - krajinnou zeleň, komunikační systém a související veřejná prostranství
Specifické podmínky: Plocha s prvky regulačního plánu U.1. Respektovat vedení inženýrských sítí a stromovou zeleň. Nahradit nadzemní trasu vedení VN 22kV podzemní kabelovou trasou, vedenou mimo parcely rodinných domů.“

c.4) Vymezení systému sídelní zeleně

Na konci kapitoly byla **doplněna** nová odrážka: „Změnou č. 3 je v lokalitě Z.III_1 navržena v nejnižší okrajové části plocha zeleň všeobecná (ZU) pro účely zbudování rybníčku zachycující vody z vyšších poloh navrženého urbanizovaného území. V opačné poloze poblíž panského dvora je navržena plocha zeleň všeobecná (ZU) co by přechodový prvku mezi zástavbou a zemědělsky obhospodařovanou půdou, určená i pro umístění dětského hřiště.“

d.1) Dopravní infrastruktura

Síť místních a účelových komunikací: na konci byla **doplněna** nová odrážka: „Změnou č. 3 je v lokalitě Z.III_1 navržen komunikační systém a související veřejná prostranství v rámci návrhových ploch s funkčním využití veřejná prostranství všeobecná (PU). Komunikační sys-

tém s sebou nese stávající účelové komunikace vedené podél silnice (se stávajícím liniovým stromořadím) a podél severní hrany stávající zástavby. V ploše s funkčním využití veřejná prostranství všeobecná (PU) bude navržena komunikace, obsluhující navrhovanou oboustrannou uliční zástavbu (smíšené obytné venkovské (SV). Tato nová komunikace kategorie D je vyústěna na silnici III. třídy v západním okraji lokality a na opačné straně je napojena na stávající místní komunikaci (u panského dvora).“

Doprava v klidu: na konec odstavce „Jsou závazně dány tyto podmínky: Každá novostavba…“ byla **doplněna** věta: „To platí i pro změnou č. 3 navrženou plochu Z.III_1.“

d.2) Technická infrastruktura

Odvádění a likvidace odpadních vod: na konci byla **doplněna** odrážka: „V navržené lokalitě Z.III_1 bude severní, travnatý pás podél vozovky sloužit jako mělký vsakovací průleh s regulovaným odtokem směřovaným přes systém dešťové kanalizace do rybníčku, situovaným v nejnižší části této lokality.“

Zásobování elektrickou energií: na konci byla **doplněna** odrážka: „V rámci lokality Z.III_1 bude stávající nadzemní trasa vedení VN 22kV nahrazena podzemní kabelovou trasou, vedenou mimo parcely rodinných domů.“

d.3) Občanské vybavení

V odrážce o transformační ploše byla **vypuštěna** věta: „V transformační ploše T.1 se v souladu se stavebním povolením umístí veřejná vybavenost určená pro dětské skupiny.“ Na jejím místě byla **doplněna** věta: „V ploše smíšené obytné jiné (SX) jsou v současnosti umístěny dva objekty se zázemím určené pro dětské skupiny.“

Na konci kapitoly byla **doplněna** odrážka: „Změnou č. 3 je v lokalitě Z.III_1 v rámci návrhových ploch s funkčním využití Občanské vybavení veřejné (OV) bude možno umístit např. hasičskou zbrojnici, objekty startovacího bydlení, bydlení pro seniory apod . Vybavenost bude situována mezi navrhovanou zástavbou a navrhovanou plochou zeleně všeobecné (ZU).“

d.4) Veřejná prostranství

Na konci byla **doplněna** odrážka: „Změnou č. 3 je v lokalitě Z.III_1 navržen komunikační systém a související veřejná prostranství v rámci návrhových ploch s funkčním využití veřejná prostranství všeobecná (PU).“

f) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

Smíšené obytné venkovské (SV)

Za podmínky prostorového uspořádání byl **doplněn** celý nový blok:

„Plocha s prvky regulačního plánu U.1
Označení plochy: zastavitelná plocha Z.III_1

Omezení bytových jednotek v rodinném domě
Na každé nově vymezené stavební parcele lze umístit pouze jeden rodinný dům obsahující nejvýše jednu bytovou jednotku.

Intenzita zástavby
Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch - procentuální hodnota poměru nezpevněných ozeleněných ploch pozemku ku jeho výměře je minim. 70%. Minimální velikost parcely je 900 m2.

Stavební čára, umístění stavby
Jednotící charakter uličního prostoru bude dán jednotným osazením staveb v krajní (resp. přední) poloze stavební parcely podle stavebních čar. Hlavní stavby hmotovým uspořádáním orientovat jednotně štítovou orientací do uličního prostranství.
a) Stavební čára otevřená
. jejíž zástavba musí tuto hranici sledovat, nesmí nikde ustupovat, hranice však nesmí být zastavěna ve své délce souvisle a úplně, platí pro hlavní objekty
. její hranice je stanovena ve vzdálenosti 3 m od uliční čáry v nově zakládaném uličním prostoru.
b) Stavební čára volná
. jejíž zástavba smí libovolně ustupovat do hloubky pozemku, hranice však nesmí být zastavěna ve své délce souvisle a úplně a platí pro vedlejší objekty (garáže a další stavby související s bydlením, stavby pro podnikatelskou činnost)
. její hranice je stanovena ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry v nově zakládaném uličním prostoru (bude tak umožněno parkovaní na vlastním pozemku kolmo k uliční čáře).

Osazení staveb v terénu, výšková hladina
Jednopodlažní zástavba, eventuálně s obytným podkrovím do max. výšky hřebene 8 m nad nejnižším místem přilehlého rostlého terénu. Budovy budou osazeny v přímé návaznosti na stávající terén. Nejsou přípustné umělé terénní úpravy sloužící k navýšení výšky staveb.

Půdorysné proporce staveb, přístavby
Půdorysné proporce hlavní budovy budou voleny obdélníkové v proporcích minimálně 1:1,7. V hloubce stavební parcely je možno hmotu domu dořešit „L“ uspořádáním (oddělí se tak výrazněji zahrada od přední části pozemku). Garáže mohou být rovněž integrovány do hmoty domu.
Eventuální přístavby musí být orientovány do pohledově méně dominantních pozic - mimo veřejný prostor.

Střechy
U hlavních objektů střechy sedlové, o sklonu od 35° do 45°, s možností přesahu střechy na vstupní (podélné) straně (zápraží, pavlač); s minimálními přesahy ve štítu (ideálně na šíři krokve či bez přesahu).
Hřeben střechy musí být vždy navržený v delší ose stavby.
Přístavky, garáže mohou mít ploché či pultové zastřešení (není vhodné zvoleným zastřešením přístavku konkurovat hmotě hlavní stavby). Ploché střechy ideálně volit jako “zelené“.

Ploty
Směrem do uličního prostranství s navrhovanou oboustrannou zástavbou lze umístit oplocení jednotné výšky 1,4 m. Maximální výška podezdívky oplocení směrem do veřejného prostranství je 0,4 m nad terénem. V ostatních částech parcely lze umístit oplocení do výšky 1,8 m.
Nepřípustné jsou plné neprůhledné ploty, ploty z betonových tvarovek, ploty s vysokou podezdívkou, prefabrikované betonové plotové dílce a oplocení svým charakterem neodpovídající venkovskému prostředí.

Barevnost, materiály
Barevnost staveb musí vycházet z tradiční venkovské zástavby. Přípustné jsou přírodní materiály a přírodní barevnost odpovídající použitým materiálům. Střešní krytiny budou nelesklé, v tradičních odstínech pálené tašky (cihlově červené až červenohnědé).
Nepřípustné jsou černé, antracitové a jiné tmavé odstíny střešních krytin, lesklé povrchy, reflexní úpravy a výrazné barvy narušující charakter venkovského prostředí.
Fasády budou provedeny v tlumených přírodních odstínech. Nepřípustné jsou křiklavé a syté barvy neodpovídající tradiční venkovské zástavbě.“

Občanské vybavení veřejné (OV)

Za podmínky prostorového uspořádání byl **doplněn** nový blok:

„Plocha s prvky regulačního plánu U.1
Označení plochy: zastavitelná plocha Z.III_1

Intenzita zástavby, umístění stavby
Stavbu umístit paralelně s tělesem silnice. Maximální zastavěná plocha 500 m2. Odstavné a manipulační plochy řešit s regulovaným odtokem směřovaným do rybníčku, situovaným v nejnižší části lokality Z.III_1.

Výšková hladina
Do max. výšky hřebene 12 m nad nejnižším místem přilehlého rostlého terénu. Výjimkou může být sušák na hadice (pro případ hasičské zbrojnice).

Půdorysné proporce
Půdorysné proporce budou voleny obdélníkové.

Střecha
Střecha sedlová o sklonu od 35° do 45°.

Barevnost, materiály
Barevnost staveb musí vycházet z tradiční venkovské zástavby. Přípustné jsou přírodní materiály a přírodní barevnost odpovídající použitým materiálům. Střešní krytiny budou nelesklé, v tradičních odstínech pálené tašky (cihlově červené až červenohnědé).
Nepřípustné jsou černé, antracitové a jiné tmavé odstíny střešních krytin, lesklé povrchy, reflexní úpravy a výrazné barvy narušující charakter venkovského prostředí.
Fasády budou provedeny v tlumených přírodních odstínech. Nepřípustné jsou křiklavé a syté barvy neodpovídající tradiční venkovské zástavbě.“

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

V podmínkách prostorového uspořádání byla ke slovům „Nejsou stanoveny“ **doplněna** slova „u stávající ploch.“ Text nově zní: „Nejsou stanoveny u stávající ploch.“

Dále byl **doplněn** blok:
„Plocha s prvky regulačního plánu U.1
Označení plochy: zastavitelná plocha Z.III_1
Uliční prostor šířkové dimenze minim. 12 m s vozovkou (zpevněný povrch) cca 4 m - 5 m a oboustranným travnatým pásem bez prostorově se uplatňujících, výrazných obrub. Tento pás poslouží k dosadbě liniové stromové zeleně charakteru přirozené vegetace převážně z jihu. Pás převážně ze severu bude mj. sloužit jako mělký travnatý, vsakovací průleh s regulovaným odtokem směřovaným do rybníčku, situovaným v nejnižší části lokality. Stávající stromová zeleň bude respektována.“

Zeleň všeobecná (ZU)

Za podmínky prostorového uspořádání („Minimalizace zpevněných ploch.“) byl **doplněn** blok:
„Plocha s prvky regulačního plánu U.1
Označení plochy: zastavitelná plocha Z.III_1
V rámci zastavitelné plochy Z.III_1 bude realizována zeleň charakteru přirozené vegetace, umělá nádrž - rybníček pro zachycování vod z výše položené části. Rybníček bude mít přírodní charakter. Prvky dětského hřiště budou vhodně doplněny stromovou zelení (stín).“

h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Kapitola byla celá **vypuštěna**: „h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv – Územním plánem nejsou tyto plochy vymezeny.“

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

Kapitola byla celá **vypuštěna**: „i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona – Kompenzační opatření nebyla požadována.“

Dosavadní j), nově h): Plochy podmíněné zpracováním územní studie

V nadpisu bylo **vypuštěno** označení „j)“ a **doplněno** označení „h)“.

Ve druhém odstavci byla **vypuštěna** věta: „Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od vydání změny č. 1 územního plánu.“ Na jejím místě byla **doplněna** věta: „Územní studie již byla pořízena a vložena do NGÚP.“

k) Vymezení staveb s podmíněným zpracováním projektové dokumentace projektantem

Kapitola byla celá **vypuštěna**:
„– Pro navrhované stavby v rámci zastavitelné plochy Z .7 může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt. Jedná se o silně pohledově exponované území v kontaktu s historickou zástavbou.
– V případě zásahu do hmotového tvarosloví v rámci transformační plochy PT.1 je dána podmínka, že pro navrhovanou stavbu může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt.“

l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů

Kapitola byla celá **vypuštěna**: „Textová část územního plánu Lhotka (bez titulního listu) v úplném znění má 15 číslovaných stran včetně strany se základními údaji a obsahem dokumentace. Grafická část územního plánu má výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).“