

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE LÍBEZNICE
ZMĚNA č. 2

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel: PROARCH spol. s r.o.
Jeremenkova 88,140 00 Praha 4
Ing.arch.J.Vasiluk, ing.arch.E.Waldová

Inženýrský atelier PPU-Babtie, spol. s r.o.
Vyžlovská 2243/36,100 00 Praha 10
Ing.J.Thomasová a kol.

Pořizovatel: Městský úřad Brandýs n.L. - Stará Boleslav -
odbor územního rozvoje a památkové péče

Objednatel: Obecní úřad Líbeznice

Datum: únor 2006

Obsah:

Textová část

A - Základní údaje

- A.1. Hlavní cíle řešení (str. 3)
- A.2. Vyhodnocení dříve zpracované a schválené územně - plánovací dokumentace (str. 4)
- A.3. Vyhodnocení splnění zadání Změny č.2 územního plánu obce (str.4)
- A.4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování (str.5)

B - Řešení Změny č.2 územního plánu obce

- B.1. Vymezení řešeného území dotčeného změnou (str.5)
- B.2. Návrh urbanistické koncepce (str.6)
 - B.2.1. Upravená trasa silničního obchvatu obce včetně mimoúrovňové křižovatky v jeho jižní části
 - B.2.2. Úprava trasy biokoridoru západně od obce
 - B.2.3. Změna funkčního využití pozemku parc.č. 645/16
 - B.2.4. Plocha pro bydlení - pozemek parc.č. 272/1 v návaznosti na připravovanou výstavbu v k.ú. Bašť
 - B.2.5. Plochy pro bydlení - pozemek parc.č.595, 554 (zbytek), 585/23 a 585/54
 - B.2.6. Plocha pro smíšenou funkci bydlení a občanské vybavenosti - pozemek parc.č. 425/2 a jeho prodloužení směrem severním
 - B.2.7. Plocha pro výrobu, sklady a tech. vybavení - pozemek parc.č.181/1 (část)
 - B.2.8. Plocha pro výrobu, sklady a techn. vybavení - pozemky parc.č. 291, 308, 311 - změna z územní rezervy pro využití uvedenou funkcí
- B.3. Návrh koncepce dopravy, technického vybavení a nakládání s odpady (str.9)
- B.4. Vyhodnocení záborů ZPF (str.11)
- B.5. Návrh řešení požadavků civilní ochrany (str.12)
- B.6. Veřejně prospěšné stavby (str.13)
- C. Návrh regulativů území (str. 13)

Grafická část

- 1. Aktualizovaný hlavní výkres
- 2. Hlavní výkres - změny
- 3. Výkres veřejně prospěšných staveb
- 4. Doprava - změna na průsvitce

A.1, Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem Změny č. 2 územního plánu obce je jeho upřesnění jako reakce na vnitřní rozvoj (nárůst) obce a potvrzení zkrácené trasy silničního obchvatu obce.

Územní plán byl schválen 11/2000 s tím, že jeho návrhové období je stanoveno do r. 2010. Zároveň relativně rychlý rozvoj obce vyvolává potřebu zpřesňování územního plánu - tak byla zpracována a 28.6.2004 schválena Změna č.1 územního plánu obce.

O zpracování Změny č.2 a zároveň její náplni rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 7.6.2004. Následně byl zpracován a projednáván Návrh zadání pro uvedenou Změnu č.2 územního plánu a vlastní zadání Změny č.2 územního plánu obce bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce dne 27.6.2005.

Změna č.2 nemění celkovou urbanistickou koncepci rozvoje obce danou schváleným územním plánem a doplněnou uvedenou Změnou č.1, ale řeší dílčí požadavky, které jsou s touto koncepcí v souladu. Výrazným prvkem této fáze je - jak již bylo zmíněno výše - zařazení zkrácené trasy obchvatu obce do územně - plánovací dokumentace.

- A.1.1. umístění upravené trasy silničního obchvatu obce včetně mimoúrovňové křižovatky pro napojení obchvatu na stávající komunikaci I/9 na jihu a napojení do téže komunikace na sever od obce v souladu s řešením zhotovitele projektové dokumentace pro územní řízení (Pragoprojekt - ÚR vydal stavební úřad v Líbeznících, nabytí právní moci dne 1.10.2004). Upravená trasa obchvatu obce včetně výše uvedených napojení a doprovodných staveb bude veřejně prospěšnou stavbou (viz B.6.)
- A.1.2. prověření (event. úprava) trasy biokoridoru západně od obce
- A.1.3. změna funkčního využití pozemku parc.č. 645/16 v k.ú. Líbeznice z funkce „bydlení“ na funkci „občanská vybavenost“
- A.1.4. pozemek parc.č. 272/1 v k.ú. Líbeznice bude určen pro funkci „bydlení“ v návaznosti na připravovanou výstavbu v k.ú. Bašť. Pozemek nebude napojen na inž. síť Líbeznice, ale po dohodě na technickou infrastrukturu obce Bašť. Na pozemku bude zároveň vyřešeno napojení připravované zástavby na silnici Líbeznice - Bašť.

- A.1.5. rozšíření ploch pro bydlení na pozemky parc.č. 595 a zbytek pozemku parc.č.554, resp. 585/23 a 585/54 v k.ú. Líbeznice.
- A.1.6. pozemek parc.č. 425/2 a jeho prodloužení severním směrem až k dnešní hranici pozemku školy v k.ú. Líbeznice (v současnosti nevyužitá část pozemku školy) bude určen pro smíšenou funkci bydlení a občanské vybavenosti.
- A.1.7. část pozemku parc.č. 181/1 v k.ú. Líbeznice bude v návaznosti na umístění mimoúrovňové křižovatky při jižním napojení obce na trasu obchvatu navržena pro využití na funkci „výroba, sklady a technické vybavení“. **Využití plochy pro tuto funkci nebude možné dříve, než nabude právní moci stavební povolení pro výstavbu obchvatu obce (přeložka silnice I/9)**
- A.1.8. plocha na pozemcích parc.č. 291, 308, 311 v k.ú. Líbeznice určená v platném územním plánu jako územní rezerva pro funkci „výroba, sklady a technické vybavení“ bude navržena pro využití touto funkcí

A.2. Vyhodnocení dříve zpracované a schválené územně - plánovací dokumentace

Jak již bylo zmíněno výše, územní plán obce byl schválen v listopadu r.2000. Jako doplněk územního plánu - bez zásahu do jeho koncepce - byla zpracována Změna č. 1 územního plánu, schválená v červnu 2004. Obec se oběma územně - plánovacími dokumenty řídí a zásady v nich obsažené jsou postupně naplňovány. Pozitivní změnou je postup přípravy silničního obchvatu obce, který je prioritním důvodem pro zpracování Změny č. 2 územního plánu obce v relativně krátké době po zpracování a schválení Změny č. 1.

A.3. Vyhodnocení splnění zadání Změny č. 2 územního plánu obce

Vlastnímu zpracování předkládané Změny č. 2 územního plánu obce předcházelo vypracování zadání Změny č. 2 územního plánu obce Líbeznice. Zadání Změny č. 2 územního plánu bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce dne 27.6.2005.

Součástí schváleného „zadání“ je i rozhodnutí o sloučení zpracovávání a projednávání konceptu řešení a návrhu Změny č.2 územního plánu.

Zpracování Změny č.2 územního plánu obce se řídí schváleným zadáním.

A.4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§1,odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb v platném znění

Navržená Změna č. 2 územního plánu obce Líbeznice nenaruší a nepoškodí složky životního prostředí. Cílem Změny č. 2 je doplnění a upřesnění územního plánu obce jako reakce na její rozvoj a potvrzení zkrácené trasy silničního obchvatu obce. Nemění se koncepce schváleného územního plánu, nově navržené plochy navazují na současně zastavěné a zastavitelné území obce.

B.1. Vymezení řešeného území dotčeného změnou

Území obce Líbeznice je tvořeno jediným katastrálním územím. Toto území bylo také předmětem řešení schváleného územního plánu obce. Dílčí změny, řešené Změnou č. 2 ÚP , se odehrávají uvnitř tohoto území v na sobě nezávislých lokalitách a tyto dílčí změny jsou v souladu s celkovou koncepcí schváleného územního plánu obce. _

Výměra ploch vymezených lokalit Změny č. 2

1. Umístění upravené trasy obchvatu obce vč.doprovodných staveb dle vydaného ÚR - zpracovatel PD Pragoprojekt	-
2. Úprava trasy biokoridoru	-
3. Změna funkčního využití pozemku parc.č. 645/16	0,16 ha
4. Změna funkčního využití pozemku parc.č.272/1	0,63 ha
5. Rozšíření ploch pro bydlení - pozemky parc.č. 595 a zbytek pozemku parc.č.554,resp. 585/23 a 585/54	4,36 ha
6. Pozemek parc.č. 425/2 včetně jeho prodloužení - smíšená funkce bydlení a občanská vybavenost	0,92 ha
7. Část pozemku parc.č. 181/1 - využití na funkci výroba, sklady a tech. vybavení	1,66 ha
8. Plocha na pozemcích parc.č. 291,308,311 - <u>využití pro funkci výroba, sklady a tech.vybavení</u>	<u>1,29 ha</u>

B.2. Návrh urbanistické koncepce

Jak již bylo zmíněno výše, Změna č. 2 územního plánu obce nepřináší změnu celkové urbanistické koncepce, ale řeší pouze následující dílčí změny:

B.2.1. Upravená trasa silničního obchvatu obce včetně mimoúrovňové křižovatky v jeho jižní části

Popis změny:

Upravená trasa silničního obchvatu obce včetně mimoúrovňové křižovatky pro napojení obchvatu na stávající komunikaci I/9 na jihu a napojení do téže komunikace na sever od obce v souladu se schválenou projektovou dokumentací (DUR - Pragoprojekt). Upravená trasa obchvatu obce včetně svých doprovodných staveb (polní cesty, mostní objekt, protihluková zeď, retenční nádrž - viz grafická část, zpracovatel PD pro územní rozhodnutí Pragoprojekt a.s.) bude veřejně prospěšnou stavbou.

Pro výhledovou trasu obchvatu obce v jeho severní části bude ponechána územní rezerva.

B.2.2. Úprava trasy biokoridoru západně od obce

Popis změny:

Je modifikována trasa biokoridoru v západní části obce (viz grafická část).

Navržená úprava bude splňovat následující podmínky:

- biokoridor bude v nejužší části široký minimálně 20 m
- hrana biokoridoru bude minimálně 7 m od osy potoka

B.2.3. Změna funkčního využití pozemku parc. č 645/16 z funkce bydlení na funkci občanská vybavenost

Popis změny:

Uvedená parcela navazuje bezprostředně na areál zahradnictví, po uvedené změně bude využita k rozšíření stávajícího areálu. Prostorové podmínky pro event. výstavbu na daném pozemku budou řešeny v územním resp. stavebním řízení.

B.2.4. Plocha pro bydlení - pozemek parc.č. 272/1 v návaznosti na připravovanou výstavbu v k.ú. Bašť - OC 25

Původní stav:

Nezastavitelné území, zemědělský půdní fond

Popis změny:

Pozemek parc. č. 272/1 je určen pro funkci bydlení v návaznosti na plánovanou výstavbu v k.ú. Bašť a lze ho pro danou funkci využít pouze v souvislosti s uvedenou výstavbou. Protože uvedený pozemek bezprostředně sousedí s pozemky v k.ú. Bašť, kde bude výstavba probíhat, nebude pozemek napojen na technickou infrastrukturu obce Líbeznice, ale po dohodě na technickou infrastrukturu obce Bašť. Na daném pozemku bude zároveň vyřešeno napojení uvedené zástavby na silnici Líbeznice - Bašť.

B.2.5. Plochy pro bydlení - pozemky parc.č. 595, 554 (zbytek), 585/23 a 585/54 - OC 22,23

Původní stav:

Nezastavitelné území, zemědělský půdní fond

Popis změny:

Uvedené plochy bezprostředně navazují na existující zástavbu rodinných domků a pro uvedený charakter zástavby jsou také určeny. Rovněž navržený systém komunikací a technické infrastruktury navazuje na stávající obslužné komunikace resp. inženýrské sítě.

V návaznosti na vymezení plochy OC 23 dochází k rozšíření zeleného pásu (sady, zahrady) podél Líbeznického potoka.

Veřejně prospěšné stavby:

Zařazením této lokality dochází ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

- nově se v nezbytné míře vymezuje veřejná komunikace včetně zásobních inž. sítí dle grafické přílohy

B.2.6. Plocha pro smíšenou funkci bydlení a občanské vybavenosti - pozemek parc.č. 425/2 a jeho prodloužení směrem severním - OC,OV 24

Popis změny:

V současné době je uvedený pozemek nevyužitou částí pozemku školy. Návrh předpokládá jeho využití pro kombinovanou funkci bydlení (převážně v nízkopodlažních bytových domech) a občanské vybavenosti.

Veřejně prospěšné stavby:

Zařazením této lokality dochází ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

- nově se vymezuje veřejná komunikace včetně zásobních inž. sítí dle grafické přílohy

B.2.7. Plocha pro výrobu, sklady a technické vybavení - pozemek parc.č. 181/1 (část)

Popis změny:

V návaznosti na umístění mimoúrovňové křižovatky při jižním napojení obce na trasu silničního obchvatu je nově vymezená plocha určena pro danou funkci.

Časově by mělo dojít k rozvoji této plochy ve vazbě na výstavbu silničního obchvatu obce. Napojení této plochy na komunikační systém i technickou infrastrukturu bude provedeno ze stávající komunikace I/9.

B.2.8. Plocha pro výrobu, sklady a technické vybavení - pozemky parc.č. 291, 308 a 311

Popis změny:

Uvedená plocha je v platném územním plánu obce určena jako územní rezerva pro funkci „výroba, sklady a technické vybavení“. V předkládané Změně č. 2 je navržena pro využití na danou funkci.

Časově by mělo dojít k rozvoji této plochy ve vazbě na výstavbu silničního obchvatu obce.

Dopravní napojení této plochy bude provedeno na místní komunikace, z nichž bude rovněž provedeno napojení na technickou infrastrukturu.

B.3. Návrh koncepce dopravy, technického vybavení a nakládání s odpady

Základní koncepce dopravy, obsažená ve schváleném územním plánu obce, nebude řešením Změny č. 2 dotčena.

Prioritním důvodem pro zpracování Změny č. 2 územního plánu je postup přípravy silničního obchvatu obce (je vydáno územní rozhodnutí a zpracovává se další projektový stupeň). Upravená trasa obchvatu je včetně doprovodných staveb veřejně prospěšnou stavbou. Součástí řešení, obsaženého v této Změně č. 2 je zachování územní rezervy pro definitivní podobu silničního obchvatu.

Nově jsou navrženy vybrané obslužné komunikace pro nové plochy pro bydlení (viz B.2.5., B.2.6.), a to komunikace třídy C3 a D1. Zpřesnění uspořádání těchto komunikací a jejich soulad s příslušnými normami bude proveden v rámci urbanistické studie na každé území a následně v územním řízení.

Obsloužení ploch uvedených v předkládaném návrhu Změny č. 2 územního plánu obce je možno zajistit technickou infrastrukturou, jejíž základní systémy jsou v obci vybudovány a ve většině případů dovedeny do blízkosti rozšířených ploch.

Z hlediska zásobování vodou bude hlavní potřeba v obytných resp. smíšených plochách (viz A.1.5., A.1.6.), na nichž je předpokládána budoucí výstavba cca 100 bj. Pro tyto plochy je také v závěru této části proveden základní výpočet.

Potřeba vody na plochách pro výrobu, sklady a technické vybavení bude nepodstatná.

Odvodnění všech lokalit bude oddílnou kanalizační soustavou. Splaškové vody budou odváděny do centrální ČOV, jejíž intenzifikace se připravuje. Napojení těchto lokalit bude možné až po započítání intenzifikace ČOV. Splaškové vody z jednotlivých lokalit budou odváděny buď gravitačně nebo přes místní čerpací stanice do ČOV. Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích. Majitelé pozemků budou většinou vodu jímat a retenovat k využití postřiku zeleně, přebytky dešťových vod budou zasakovány a to případně i uměle vytvořenými prvky.

Zásobování teplem a TUV bude na bázi zemního plynu. Ten je v obci rozveden dostatečně dimenzovanou středotlakou sítí z regulační stanice VTL/STL, situované v jihovýchodním okraji obce. Napojení všech lokalit je možné na stávající zásobní síť. Síť je provozována Pražskou plynárenskou a.s..

Zásobování elektrickou energií bude zapojením do stávajícího zásobního systému přes stávající, v případě potřeby přes nově vybudované trafostanice.

Telefonizace bude zajištěna propojením na stávající síť, která je zde dostatečně dimenzovaná a je v majetku Českého Telecomu.

Požadavky na řešení technické infrastruktury pro nové plochy - viz A.1.5., A.1.6.:

Navrhované plochy A.1.5. a A.1.6. představují celkem kapacitu cca 200 osob (podíl OV na ploše A.1.6. bude teprve následně specifikován). Z tohoto vycházejí při výhledové spotřebě vody 160 l/obyv/den :

Průměrná denní potřeba $Q_d = 200 \times 160 = 32\ 000\ \text{l}$

Maximální denní potřeba $Q_m = 32\ 000 \times 1,29 = 41\ 280 = 0,48\ \text{l/sec}$

kde $k_m = 1,29$

Maximální hodinová potřeba $Q_h = 0,48 \times 2,3 = 1,10\ \text{l/sec}$, $k_h = 2,3$

$k_m = 1,29$ koeficient maximální denní nerovnoměrnosti

$k_h = 2,3$ koeficient maximální hodinové nerovnoměrnosti

Tuto potřebu lze pokrýt ze stávajících řadů v obci.

Kanalizace splašková bude odváděna do ČOV a to ve výsledné hodnotě pro obě tyto plochy $Q_p = 0,37\ \text{l/sec}$.

Max. odtok splašků dle ČSN 75 610 14.3.1.2. tab 1 k = 5,9

$$Q_{\max} = 0,37 \times 5,9 = 2,18 \text{ l/sec}$$

Způsob likvidace domovních odpadů bude řešen shodným způsobem jako ve schváleném územním plánu obce.

B.4. Vyhodnocení záborů ZPF

Jednotlivé změny, zahrnuté do návrhu Změny č. 2 územního plánu obce, jsou uvedeny dle oddílu A.1. - Hlavní cíle řešení.

A.1.1. Upravená trasa obchvatu obce včetně mimoúrovňové křižovatky - na stavbu obchvatu byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, proto nejsou zábory stavby počítány do uvedených změn (vydáno ÚR stavebním úřadem v Líbeznicích, nabytí právní moci 1.10.2004).

A.1.2. Prověření event. úprava trasy biokoridoru - dle zákona ČNR č. 114/1992 Sb. se pro trasy bikoridoru (pro ÚSES) nežadá o odnětí půdy ze ZPF.

A.1.3. Změna funkčního využití parcely č. 645/16 z „bydlení“ na „občanskou vybavenost“ - jedná se pouze o změnu využití plochy, která již byla v záborech ZPF pro ÚP zahrnuta.

A.1.4. Parcela č. 272/1 je nově navržena pro výstavbu pro bydlení. Pozemek navazuje na výstavbu bydlení v obci Bašť, zábor ZPF je 0,63 ha, kód BPEJ 2.01.00, třída ochrany I.

A.1.5. Rozšíření ploch bydlení na parcelách č. 595, 554,585/23 a 585/54 - celková plocha záboru cca 4,36 ha, kód BPEJ 2.01.00, třída ochrany ZPF I.

A.1.6. Změna využití parcely č. 425/2 a jeho prodloužení severním směrem - plocha cca 0,92 ha, která je v současnosti nevyužitou částí pozemku školy, bude využita pro bydlení a občanskou vybavenost. Jedná se o změnu, nikoliv o nový zábor zemědělské půdy.

A.1.7. Část parcely č. 181/1, která bude oddělena projektovaným obchvatem obce v návaznosti na umístění mimoúrovňové křižovatky. Jedná se o plochu trvalého záboru cca 1,66 ha s kódem BPEJ 2.01.00 a s třídou ochrany I

A.1.8. Plocha na parcelách č. 291, 308 a 311 určená v platném územním plánu jako územní rezerva pro funkci „výroba, sklady technické vybavení“ je určena pro

využití touto funkcí - jedná se o plochu trvalého záboru zemědělské půdy 1,298 ha, kód BPEJ 2.01.00 s třídou ochrany I.

Celkový nový trvalý zábor zemědělské půdy vyvolaný navrženou změnou územního plánu je 7,948 ha.

Kvalita půdy je charakterizována kódem BPEJ a třídou ochrany. Celá plocha trvalého záboru má kód BPEJ 2.01.00 a třídu ochrany I. Jsou to černozemě na spraši, které se řadí ke kvalitním zemědělským půdám a nacházejí se až na malé výjimky v celém katastrálním území obce. Bez jejich záboru by obec neměla možnost rozvoje.

B.5. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Změnou č. 2 územního plánu obce nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní ochrany.

Stávající počet obyvatel obce je cca 1400, cílový stav v horizontu platnosti územního plánu (2010) je cca 2100 obyvatel.

- a) Zátopové území není vyhlášeno. Obec má povodňový plán, provizorní ubytování osob je v budově školy.
- b) Zóna havarijního plánování není, výstražný signální systém centrálně ovládaný je umístěn v budově č.p. 142.
- c) Stálé hromadné úkryty neexistují, provizorně lze použít vybrané sklepy rodinných domů, event. budovu školy.
- d) Evakuace mimo řešené území není stanovena, v rámci řešeného území lze použít tělocvičnu základní školy.
- e) Materiál CO lze skladovat v budově školy a zdravotního střediska. V současné době byl materiál stažen.
- f) Obec má sběrný dvůr pro nebezpečné složky komunálního odpadu, a to na pozemku ČOV. Příjem je určen 1 x týdně, odvoz dle potřeby.
- g) Objekt vhodný k dekontaminaci osob a zvířat v obci není.
- h) V obci je lékárna a zdravotní středisko.
- i) Nouzové zásobování vodou zajišťují Středočeské vodárny cisternami. Většina obyvatel má vlastní studnu.

Náhradní zdroj el. energie obec nemá.

Požární zabezpečení - v obci je stávající vodovod s požárními hydranty.

B.6. Veřejně prospěšné stavby

V této části jsou souhrnně uvedeny veřejně prospěšné stavby obsažené v předkládané Změně č. 2 územního plánu obce.

- Upravená trasa obchvatu obce včetně mimoúrovňové křižovatky pro napojení obchvatu na stávající komunikaci I/9 na jihu a úpravy křižovatky při napojení do stávající trasy na sever od obce (km 2,370) a doprovodných staveb - polní cesty, mostní objekt (km 1,370), protihluková zeď, retenční nádrž (vymezení viz grafická část - zpracovatel projektové dokumentace silničního obchvatu Pragoprojekt a.s.).
- Vybrané veřejné komunikace a zásobní inženýrské sítě v těchto komunikacích ve vazbě na nově navržené plochy pro bydlení (viz grafická část).

C. Návrh regulativů území

Funkční regulativy uvedené v platném územním plánu obce resp. v jeho Změně č. 1 zůstávají v platnosti i pro nově vymezené plochy, definované Návrhem Změny č. 2 územního plánu. Navíc pak jsou pro tyto plochy doplněny takto:

Pozemek parc.č. 272/1(viz A.1.4.) - OC 25:

Využití pozemku je možné pouze pro uvedenou funkci a je vázáno na plánovaný záměr v k.ú. Bašť. Charakter zástavby na pozemku bude stanoven v rámci celkového řešení a v zásadách s ním bude shodný.

Plochy pro bydlení - OC 22 a OC 23 (viz A.1.5.):

Dané plochy jsou určeny pro rodinné bydlení v samostatných domech, dvojdomích a rodinných domech řadových, event. dalších formách rodinné zástavby.

Přípustné využití je občanská vybavenost doplňující hlavní funkci, která svým měřítkem nepřesáhne velikost jednotlivého rodinného domku (penzion, vzdělávací

zařízení) a drobná podnikatelská činnost v rodinném domě, která svým provozem nebude obtěžovat okolí.

Plocha pro smíšenou funkci bydlení a občanské vybavenosti - OC, OV 24 (viz A.1.6.):

Území je určeno pro kombinovanou zástavbu pro funkci bydlení v nízkopodlažních bytových objektech a občanskou, event. sportovní vybavenost, která svou formou a měřítkem bude odpovídat danému místu a nebude rušit bytovou funkci.

Plochy pro výrobu, sklady a technické vybavení (pozemky parc.č. 181/1 - část, 291, 308, 311 (viz A.1.7., A.1.8.):

Hlavní funkce může být doplněna prodejními plochami a administrativou jako doplňující funkcí, event. nezbytnými služebními byty.

Dopravní napojení těchto ploch bude provedeno na místní komunikace, z nichž bude rovněž provedeno napojení na technickou infrastrukturu.

Nejpozději v rámci územního řízení bude nutné předložit hlukovou studii ovlivnění nejbližší obytné zástavby hlukem z navrhované lokality A.1.7. pro využití na funkci výroba, sklady a technické vybavení.

Využití uvedených ploch je časově vázáno na výstavbu silničního obchvatu obce.