

ÚZEMNÍ PLÁN

Stebno

TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel:	obec Stebno
Pořizovatel:	Magistrát města Ústí nad Labem - Odb. územního plánování a staveb. řádu
Zpracovatel:	Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum:	září 2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územní plán vydal:	**Zastupitelstvo obce Stebno**
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Pořizovatel: **Určený zastupitel:** **Oprávněná úřední osoba pořizovatele:**	**Obec Stebno** **Martin Macák, starosta obce** **Mgr. Vojtěch Jahn,** Koncepční pracovník oddělení územního plánování, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Magistrát města Ústí nad Labem
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

Pořizovatel: **Magistrát města Ústí nad Labem**
odbor územního plánu a stavebního řádu,
Mgr. Jahn Vojtěch, oddělení územního plánování
Určený zastupitel: Martin Macák – starosta obce

Zpracovatel: **Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO**
Vinohradská 156, Praha 3, 130 00, IČ 13125834
Autorský tým:
Urbanistická část Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. arch. Klára Váchalová
Ing. Kateřina Jelínková

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. vymezení zastavěného území 7
2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a ROZVOJE JEHO hodnot 7
3. urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 8
4. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití 11
5. koncepce uspořádání krajiny vč. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití, ÚSES, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod. 14
6. 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 umisťování staveb , zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst. 5 SZ), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto plocha stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby,charakteru a struktury zástavby,stanovení rozměží výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) 16
7. 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 35
8. 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, názvů katastrálních území a případně dalších údajů podle §8 katastrálníhop zákona 36
9. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 36
10. vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření 36
11. 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 a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti 37
12. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním 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. 37
13. stanovení pořadí změn v území (etapizaci) 37
14. vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb 37
15. údaje o počtu listů a počtu výkresů 38

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ .... M 1 : 5 000
2a HLAVNÍ VÝKRES .... M 1 : 5 000
2b HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZY MÍSTNÍCH ČÁSTÍ .... M 1 : 2 500
3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ .... M 1 : 5 000

Použité zkratky a pojmy:

BD	-	bytový dům
BJ	-	bytové jednotky
ČOV	-	čistírna odpadních vod
EO	-	ekvivalentní obyvatel (pro ČOV)
HZS	-	Hasičský záchranný sbor
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
k. ú.	-	katastrální území
KPÚ	-	komplexní pozemkové úpravy
LBC	-	lokální biocentrum
LBK	-	lokální biokoridor
RBC	-	regionální biocentrum
RBK	-	regionální biokoridor
ORP	-	obec s rozšířenou působností
PUPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa
RD	-	rodinný dům
SOB	-	specifická oblast
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚK	-	Ústecký kraj
ÚP	-	územní plán
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
ÚS	-	územní studie
ÚSES	-	územní systém ekologické kvality
PUR	-	politika územního rozvoje
VKP	-	významný krajinný prvek
VN	-	vysoké napětí
VPO	-	veřejně prospěšná opatření
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
VTL	-	vysokotlaký plynovod
ZPF	-	zemědělský půdní fond
ZUR ÚK	-	zásady územního rozvoje ústeckého kraje
ZÚ	-	zastavěné území

---

zkratky ploch s rozdílným způsobem využití - viz tabulky kapitola 6.2 (návrh)

původní koncepce

- **platný ÚPSÚ Stebno** z roku 1995, zpracoval Ing. arch. Jitka Fikarová, Ústí nad Labem.
  Během let byl ÚPSÚ doplněn následující změnou:
- **Změna č. 1** – účinnost dne 14. 06. 2010, vypracoval Ing. arch. ADAMCZYK JIŘÍ, Ústí nad Labem

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno územním plánem. Hranice zastavěného území se vymezuje v souladu s §58 zákona 183/2006 Sb. k březnu 2024. Hranice zastavěného území je zobrazena v každém výkresu.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Stanovují se následující zásady koncepce rozvoje obce:

A. CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Hlavní zásady zvolené strategie na další rozvoj obce:

1. Přizpůsobit rozvoj reálným potřebám obce

Plošný extenzivní rozvoj obce nad rámec zastavěných území je přiměřený
Plochy pro rozvoj a konverzi především uvnitř zastavěného území.

2. Neměnit identitu venkovského charakteru prostředí v místních částech

Návrh podporuje identitu venkovského prostředí. Všechny místní části místní části mají vhodné podmínky pro rozvoj trvalého bydlení, nová individuální rekreace podporována pouze výjimečně. Izolované stavby a lokality v krajině nebudou plošně rozšiřovány.

3. Dopravní skelet se v Návrhu ÚP dále stabilizuje

Nadřazený dopravní skelet

- Silnice III. třídy zůstávají stabilizované, obchvat Stebna jen v územní rezervě.

Skelet místních a účelových komunikací

- Místní komunikace zůstávají stabilizované, budou doplněny jen v zastavitelných lokalitách
- Účelové komunikace doplněny dle KPÚ.

Pěší, cyklistické a další provozy.

- Je silně doplněna síť místní cyklistické dopravy.

4. Stabilizace zelených ploch sídelních

- ÚP stabilizuje zeleň v zastavěném území, (především na veřejných prostranstvích) , zřizuje i nová PX

5. Stabilizace stávajících veřejných prostranství.

- V územním plánu se vymezují stávající veřejná prostranství jako prostředek pro vyjádření nejcennějších veřejných prostorů.

6. Výrobní a podnikatelské plochy jsou podporovány ve využití.

- Výroba a skladování jsou stabilizovány v plochách VZ, přítomny velké plochy pastevních ploch.

7. Dovybavení obce není ukončeno

V současné etapě je důraz kladen na stabilizaci veřejné vybavenosti, rozvoj veřejné zeleně a sportovně rekreačních ploch.

8. Koncept technické infrastrukturní vybavenosti řeší jen dílčí problémy (odkanalizování).

B. CELKOVÁ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

9. Zásadní úprava a stabilizace zelených a vodních ploch krajinných.

- ÚP podporuje vytvoření stabilizaci a obnovu mezí a vodních ploch
- ÚP stabilizuje ostatní krajinnou zeleň

10. Koordinace, korekce a doplnění ÚSES

ÚP navrhuje nadřazený ÚSES v souladu s nadřazenou dokumentací, lokální ÚSES vhodně navazuje v souladu s KPÚ.

11. Ostatní zásady:

Nepřipouští rozvoj nových zastavitelných území v izolovaných lokalitách v krajině, vyjma Podpory cestovního ruchu.
Je podporována doprovodná zeleň komunikací

2.2 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Pozitivní prvky obrazu území vč. zastavěného území:

Urbanistické hodnoty :

ÚP navrhuje:
Zásadně respektovat hodnotná **založení obcí a** podporovat **dostavby proluk** v duchu dodržování kompaktních uličních hran
Vymezení a podporu klíčových výhledů na obec a do krajiny:

Jedná se o tyto **hodnotné výhledy** (viz hlavní výkres:):

Chvalov jih – do krajiny údolí Labe jih
Chvalov sever – vhodné místo pro vyhlídky do údolí Labe
Podlešín - Čerťák - vyhlídka Vaňovská skála – panorama do krajiny Labe SV
Podleší od silnice na odbočce k Čertově vyhlídce
Suchá západ

Požadavek: výhledy nesmí být zastavěny a cloněny stavbami ani vysokou zelení

Architektonické hodnoty:

ÚP respektuje všechny hodnotné objekty:

2 objekty na seznamu kulturních památek ČR,
1 historicky významná stavba – kostel Stebno
3 architektonicky cenné stavby v území (3 kaple)
1 významnou stavební dominantu (kostel sv. Šimona a Judy)
4 nejkvalitnější veřejná prostranství (Chvalov, Polešín, Mihbohov, Suchá)
území s archeologickými nálezy: částúzemí obce v kategorii II.

Přírodní hodnoty území:

ÚP respektuje prvky ochrany přírody a krajiny, posiluje jejich provázanost a logiku, zakládá systém veřejné zeleně, zpřesňuje ÚSES .

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, vč. urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE ČÁSTÍ SÍDLA, URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Urbanistická kompozice obce:

Obec Stebno je souborem několika menších sídel v členitém terénu náhorní plošiny. Části obce jsou prostorově a krajině oddělená, a mají svérázná založení. Jsou dokonce i vizuálně oddělená. Kompozičně nejdůležitější je vlastní Stebno s působivou dominantou kostela.

Urbanistická koncepce je v zásadách uvedena v kap.2.1.A, následující koncepce ji specifikuje pro jednotlivé části:

Stebno obec

Založení aditivní v mělkém údolí, kostel dominantou, obec bez negativních vstupů, ale potřebou důkladné revitalizace všech částí. Bez výrazných kvalit veř. Prostranství.

Suchá

Původní založení liniového charakteru s těžištěm kolem kaple - udržet charakter zástavby a podporovat liniové návesní prostory. V rozvoji utvářet podmínky pro trvalé bydlení přednostně.

Milbohov

Krásné dochovalé půdorysné založení s přechody do krajiny a veřejným návesním prostranstvím ve svažitém terénu., Územně nerozvíjet příliš nad zastavěné území a tolerovat individuální rekreaci ve starších objektech. Nutná další revitalizace prostranství

Podlešín

Dochovalé půdorysné založení s přechody do krajiny a kvalitním veřejným návesním prostranstvím a příjemně chaotickým charakterem zástavby. Územně nerozvíjet nad zastavěné území a tolerovat individuální rekreaci.

Chvalov

Kvalitní založení na hraně labského údolí, solidní veřejné prostranství s konečnou bus, ale i potřebnou revitalizací.

ostatní lokality zastavěného území a samoty:

respektování stávajících funkcí polohově mírně od obcí odlehlých nemovitostí, nerozšiřování jejich územního vymezení.

3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Vymezení zastavitelných ploch - viz výkres základního členění území.

Uvedené výměry v ha jsou orientační (**zaokrouhleno**), zvolené dimenzování kapacity se řídí okolní zástavbou. Údaje modře jsou doporučené.

Přehled ploch zastavitelných (Z) - Plochy přestaveb nebyly vymezeny.

rozvojová plocha	využití	Orientační výměra v ha	plocha s rozdílným způsobem využití, předpokládané využití	Kapacita max.
SUCHÁ				
Z.02	BV	0,22	Bydlení venkovské	2 RD
Z.03	BV	0,97	Bydlení venkovské	5 RD
	DS		Doprava silniční – obslužná komunikace	
	PX		Veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně	
Z.04	BV	0,2	Bydlení venkovské	2 RD
STEBNO				
Z.10	BV	0,32	Bydlení venkovské	2 RD
Z.11	BV	0,43	Bydlení venkovské	3 RD
Z.12	TW	0,06	Technická infrastruktura – vodní hospodářství	
Z.14	BV	1,0	Bydlení venkovské	7 RD
	PX		Veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně	
Z.15	PX	0,02	Veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně	
Z.16	BV	0,25	Bydlení venkovské	2 RD
Z.17	BV	0,74	Bydlení venkovské	4 RD
	ZZ		Zeleň – zahrady a sady	
MILBOHOV				
Z.20	DS	0,24	Doprava silniční – obslužná komunikace a parkoviště	

rozvojová plocha	využití	Orientační výměra v ha	plocha s rozdílným způsobem využití, předpokládané využití	Kapacita max.
	OS		Občanské vybavení - sport	
	PX		Veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně - izolační	
Z.21	BV	0,30	Bydlení venkovské	2 RD
Z.22	BV	0,14	Bydlení venkovské	1 RD
Z.23	BV	0,05	Bydlení venkovské	1 RD
PODLEŠÍN				
Z.30	BV	0,18	Bydlení venkovské	1 RD
Z.31	BV	0,28	Bydlení venkovské	2 RD
Z.32	BV	0,17	Bydlení venkovské	1 RD
Z.33	OS	0,09	Občanské vybavení - sport	
CHVALOV				
Z.41	DS	0,02	Doprava silniční – parkování turisti	

SOUHRN	***6,19 ha***	***35 RD***

3.3 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚP cíleně podporuje systém sídelní zeleně a navrhuje:

stabilizaci systému veřejné parkové zeleně v zastavěném území na plochách PX

stabilizaci ploch zeleně v zastavěném území ostatní na plochách OH, OV, OS a ZZ..

DRUHY ZELENĚ - viz též kap. 6 – stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně PX:

Plochy zeleně uvnitř zastavěného území, většinou parkově upravené a veřejně přístupné. Intenzita založení a údržby závisí na poloze - od reprezentačních úprav na návsi až po jednoduché úpravy na okrajích zastavěného území. P

Zeleň – zahrady a sady ZZ:

Plochy privátní i veřejné vyhrazené zeleně.

DRUHOVÁ SKLADBA:

V parkové veřejné zeleni bude používán širší sortiment druhů odpovídající dané lokalitě. Osvědčené neinvazní druhy nepůvodních dřevin mohou být použity v parkové zeleni v pozicích kombinovaných s izolační funkcí. V krajinné zeleni a ve skladebných částech ÚSES budou používány výhradně domácí dřeviny z původních společenstev.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

4.1 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

4.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Základní komunikační systém (silnice II. a III.třídy)

ÚP navrhuje:
Stabilizaci stávajícího skeletu silnic III.třídy (III/25833, III/25839, III/25840 a III/ 25835).
Na úseku III/ 25833 Suchá – D8 doplnit systém výhyben v dohledových vzdálenostech.
Obchvat Stebna jako územní rezerva R.K1

Místní a účelové komunikace

ÚP navrhuje (viz hlavní výkres):

- Stabilizaci stávajících místních a účelových komunikací
- Nové úseky místních komunikací:
  - úsek v části Suchá v zastavitelné ploše Z.03

Doprava v klidu

ÚP navrhuje:

- Řešit nároky na dopravu v klidu pro nové objekty všeho druhu pouze na pozemcích k nim využitím a fyzicky připojených.
- Nové parkoviště pro návštěvníky DS v rámci plochy Z.41 DS v místní části Chvalov

4.1.2 OBSLUHA HROMADNOU DOPRAVOU

ÚP navrhuje:
Zachovat stávající linky regionální dopravy

4.1.3 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Pěší doprava

ÚP navrhuje:
Stabilizaci stávajících turistických tras

Cyklistická doprava

ÚP navrhuje:
Stabilizovat stávající síť cyklotras
Doplnění úseku sítě cyklistických tras dle hlavního výkresu:

- C1: cyklotrasa místního významu Chvalov – Podlešín
  + napojení cyklotrasou v Podlešíně na stávající cyklotrasy
  Podmíněnost provozování a využívání cyklotrasy na území CHLÚ je dána pouze za předpokladu, že zde nebude stanoven dobývací prostor a následně nebude povolena hornická činnost na tomto výhradním ložisku VL č.3237300 Chvalov.
- C2: cyklotrasa místního významu Podlešín -Milbohov (část s koridorem CNU.P1)
- C3 : cyklotrasu místního významu Milbohov – Stebno (část s koridorem CNU.P2)
- C4 : cyklotrasu místního významu Stebno – Radejčín
- CNU.P1 : koridor cyklotrasy o šíří 12m úsek cyklotrasy C2 u Podlešína
- CNU.P2 : koridor cyklotrasy o šíří 12m úsek cyklotrasy C3 u Stebna

4.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Doplňuje se současný stabilizovaný stav.

ÚP navrhuje:

- Přednostně doplnit současný stabilizovaný stav technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích, veřejné zeleni a komunikacích, respektovat ochranná a bezpečnostní pásma sítí, zařízení a staveb technické infrastruktury.
- Zabezpečit rozvojové lokality technickou infrastrukturou. Připravit ČOV Stebno.

4.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

ÚP navrhuje:

- Zajištění nových lokalit ve Stebně s připojením na stávající síť (a sice v částech Stebno, Milbohov, Podlešín), a to po povinném posouzení vydatnosti vodních zdrojů a prověření kapacitní připojitelnosti zastavitelných ploch.
- V Suché připustit realizaci vrtů pro pitnou vodu, ve Chvalově obnovit plnou funkčnost a kapacitu obecního zdroje vody (jímací štoly) na severu obce.
- Jako zdroj požární vody pro hašení využity přednostně místní přírodní vodní zdroje nebo místní vodní plochy. Jejich konkrétní umístění a kapacita musí vyhovovat potřebám požární ochrany.

4.2.2 ODVODNĚNÍ – KANALIZACE

ÚP navrhuje:

<u>Odvod splaškových vod</u>

- Novou ČOV o kapacitě 500 EO ve Stebně jih
- Postupné budování kanalizační sítě v části Stebno s povinností přepojení domů na tuto síť.
- V Suché, Milbohově, Podlešíně a Chvalově lze připustit likvidaci odpadních vod ze staveb prostřednictvím akumulačních bezodtokových jímek s budoucím odvozem na ČOV Stebno nebo domovních ČOV u zastavitelných ploch do kapacity 2 RD, u zastavitelných ploch nad tuto kapacitu (včetně Stebno Z.17) se doporučujjí řešení odkanalizování formou skupinových čištění. Zároveň ve všech místních částech rezervovat přibližnou pozici pro případné lokální ČOV.
- V Suché nevyloučit možnost likvidace odpadních splaškových vod vedením na ČOV Stebno.

<u>Odvod dešťových vod</u>

- Vsak a retence vod budou upřednostněny jako řešení likvidace srážkových vod. V případě prokazatelné nemožnosti využití vsakování (prokázání hydrogeologickým posudkem)nebo zadržování vod je nutné, aby byla zajištěna redukce a regulace odtoku srážkových vod, které budou vypuštěny do vodotečí.
- Respektovat / nezasahovat do funkčnosti staveb pro odvodnění krajiny (meliorací)

4.2.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

ÚP navrhuje:

Ponechání stávajícího stavu.

4.2.4 VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

ÚP navrhuje:

- stabilizaci všechny vodních plochy a toky dle katastru nemovitostí
- nové a obnovené vodní plochy:
  - K.02 v Suché
  - K.03 ve Stebně
  - K.05 ve Stebně východ

4.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

ÚP navrhuje:

- Napojení rozvojových ploch na stávající síť VN, v případě potřeby budou vybudovány doplňkové distribuční trafostanice 22/0,4 kV. Umístění trafostanic musí být takové, aby byly přístupné z veřejného prostoru.

4.2.6 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

ÚP navrhuje:

- Možnou plynofikaci obce a místních částí lze uskutečnit dle §18 zák.č.183/2006Sb.

4.2.7

ÚP navrhuje:

- Zákaz výstavby staveb větrné energetiky na celém území obce
- V nezastavěném území vyloučit umisťování všech forem výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů
- Možnost povolení fotovoltaiky pouze na střechách objektů vyjma objektů na seznamu kulturních památek a v rámci památkové zóny Chvalov

4.2.8 PŘENOS INFORMACÍ

ÚP navrhuje:

- Připojení rozvojových ploch bude na stávající trasy komunikačních vedení
- Možné kabelové sítě pro internet dle §18 zák. č.183/2006Sb.
- Budou zohledněny podmínky tras RRL v rámci podmínek MV ČR (týká se Z13,Z14 a Z17)

4.3 NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

4.3.1 VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

ÚP navrhuje:

- stabilizaci ploch stávající občanské vybavenosti.
- Nové plochy OS- viz kap.3.2:
  – v rámci plochy Z.20 v Milbohově
  - v rámci plochy Z.33 v Podlešíně

4.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚP navrhuje:

- Vymezení stávajících veřejného prostranství ve všech místních částech obce
- Nová veřejné prostranství PX : - ve Stebně v rámci plochy Z.14
  - v Suché v rámci plochy Z.03

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY vč. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití, ÚSES, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Návrh v kap. 2. je rozveden o následující skutečnosti:

Návrh ÚP Stebno klade důraz na symbiózu přírodních a civilizačních prvků, spíše však s převahou přírodních.

ÚP respektuje:
Všechny prvky ochrany přírody a krajiny

Nově jsou v ÚP Stebno navrženy:
Tabulka nezastavitelných ploch (ploch změn v krajině)

Označení změn	plocha s rozdílným způsobem využití,	Popis změny v krajině
K.01	AP.t – louky a pastviny	Ochranné zatravnění - Suchá
K.02	WT – vodní plochy a toky	Návrh vodní nádrže - Suchá
K.03	WT – vodní plochy a toky	Návrh vodní nádrže - Stebno
K.04	AP.t – louky a pastviny	Ochranné zatravnění - Chvalov
K.05	WT – vodní plochy a toky	Nová vodní plocha- Stebno východ dle KPÚ

DRUHY ZELENĚ - viz též kap. 6 - stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy smíšené nezastavěného území MU.p

Zahrnují přírodní krajinnou zeleň na nelesních pozemcích a doprovodnou zeleň vodních toků a cest v krajině.

Plochy lesní LU

Plochy PUPFL v kategoriích lesa: hospodářské lesy, lesy zvláštního určení a lesy ochranné.

5.2 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní plán respektuje a zpřesňuje **regionální ÚSES** procházející územím města.
Územní plán stabilizuje a doplňuje síť **lokálního ÚSES.**
Výpis skladebných částí ÚSES (vše ve výkrese hlavním č 2):

5.2.1 NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES

ÚP navrhuje (respektuje a zpřesňuje) **tyto skladebné prvky:**
Nadregionální ÚSES

- **Zpřesnění koridoru K10** – osa NRBK.K 10 Stříbrný roh – Polabský luh dle ZÚR ÚK je upřesněn na území obce Stebno na soustavu NRBK a RBC a LBC:
  - **NRBK.395 Černov -** funkční
  - **NRBK.396 Nad Chvalovem -** funkční
  - **NRBK.397 Pod Chvalovem-** funkční
  - **NRBK.400 U Vrkoče-** funkční
  - **RBC.21 – Vaňovský vrch (dle ZÚR ÚK 1316) -** funkční
  - **RBC.18 Vrkoč (dle ZÚR ÚK 1385)** funkční **-**
  - **LBC.253 Černov-** funkční
  - **LBC.254 U Chvalova**- funkční

Regionální ÚSES - ostatní

- 1315 – **RBC.1315 – Stadické srázy,** - - funkční
- Zpřesnění RBK 595 dle ZÚR ÚK na soustavu:
  - **LBK.595 Újezdský vrch -** funkční
  - **LBK.442 nad Vrkočem -** funkční

5.2.2 LOKÁLNÍ ÚSES:

ÚP navrhuje (respektuje a zpřesňuje) **tyto skladebné prvky:**
Lokální biokoridory:

- **LBK.697 Černý les**– funkční
- **LBK.671 Újezdecký potok – Milbohov** – funkční
- **LBK.672 Hlava** – funkční
- **LBK.698 ve Stebně** – funkční
- **LBK.699** - funkční

Lokální biocentra:

- **LBC.233 Volská pláň** - funkční
  - LBC.253 Černov – funkční (viz zpřesnění K10)
  - LBC.254 U Chvalova - jen v doteku s řešeným územím – funkční (viz zpřesnění K10)

Interakční prvky: jsou konkretizované v hlavním výkresu

5.3 KRAJINNÝ RÁZ

ÚP navrhuje:

- Respektovat podmínky krajinného rázu dle Studie preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO České Středohoří 2010**.**
- Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

5.4 PROSTUPNOST KRAJINY

ÚP navrhuje:

- Cyklistické trasy v krajině a jejich vzájemnou návaznost, průchodnost území ve směru Milbohov – Chvalov, dále směr Čerťák- viz kap. 4.1
- Stabilizaci a doplnění účelových cest - viz kap. 4.1
- Respektovat dálkový migrační koridor severně Chvalova

5.5 HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ

ÚP navrhuje:

- Stabilizovat hospodaření v krajině s farmami v řešeném území .

5.6 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM, VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ

ÚP navrhuje:

- Stabilizovat všechny stávající vodní plochy v řešeném území
- Nové a obnovené vodní plochy – viz kap. 4.2.
- V severní části části Chvalov jsou dle KPÚ vymezeny (uvedené označení dle KPÚ):
  - ochranný příkop (OP1)
  - Příkop (OP2)

- Hrázka (OH1)

5.7 NEROSTNÉ SUROVINY, TĚŽBA, GEOLOGIE

ÚP respektuje:

- Ložisko nerostných surovin a CHLÚ
- Sesuvná území

5.8 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE A KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VYTVÁŘÍ PŘEDPOKLADY PRO ZAJIŠTĚNÍ DOBRÉ RETENČNÍ SCHOPNOSTI KRAJINY A MINIMALIZACI RIZIK VZNIKU BLESKOVÝCH POVODNÍ A NADMĚRNÉMU POVRCHOVÉMU ODTOKU SRÁŽKOVÝCH VOD. OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

ÚP navrhuje tato opatření pro zvýšení ekologické stability krajiny:

- nové a upřesněné vymezení prvků ÚSES, viz 5.2
- doplnění vodních ploch a ploch krajinné zeleně (interakční prvky)
- ÚP umožňuje budovat i další protierozní ochranu dle potřeby a v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.
- V plochách MU.p jsou nepřípustné umělé změny vegetačního krytu a porušování struktury stávajících remízů a mezí

6. 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 UMISŤOVÁNÍ STAVEB , ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18, ODST. 5 SZ), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCHA STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY,CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY,STANOVENÍ ROZMĚZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

6.1 ZÁKLADNÍ POJMY A ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK

Územní plán určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle Přílohy č.7 k vyhlášce 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti - I. Obsah územního plánu, odst. 1, písm. f.

A. ZÁKLADNÍ POJMY

Terminologie platí současně s kartami všech ploch v kap. 1.2.

Funkční plocha je spojitá plocha téže funkce. Její ohraničení je funkcí s rozdílným způsobem využití nebo komunikačními předěly vyznačenými v hlavním výkresu ÚP

Hlavní využití: převažující účel využití (min. 51%) ve funkční ploše

Přípustné využití: funkce, které lze ve funkční ploše obecně připustit.

Podmíněně přípustné využití: funkce, jež lze ve funkční ploše připustit s podmínkou, že jejich umístění nebude na újmu „hlavnímu využití“ ani „přípustnému využití“ funkční plochy. Podmíněnost konkrétních případů musí být stanovena taxativním způsobem nikoli nepředvídatelnými procesy. Hlavními důvody volby podmíněné přípustnosti jsou:

-možnost eliminovat případné kapacitní či množstevní převážení hlavní funkce funkcí jinou

-možnost eliminovat případné objemové předimenzování objektů ve funkční ploše.

-nezbytnost vazby ÚR objektů v lokalitě na vybudování infrastrukturní stavby (např. ČOV nebo silnice)

Stavební úřad, výsledky zpracované územní studie lokality nebo schválený regulační plán lokality mohou stanovit i další zpřesňující či omezující podmínky, nikoli podmínky zcela vylučující funkci hlavního či přípustného využití.

Nepřípustné využití: ve všech jednotlivých plochách nepřípustné jsou veškeré funkce, které ve využití nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

Stavba hlavní: stavba plnící v rámci pozemku funkci, jež odpovídá jeho hlavnímu, resp. přípustnému využití podle územního plánu.

Doprovodné stavby pro bydlení: stavby na pozemku mimo stavbu hlavní (pro kterou jsou definovány podmínky využití). Doprovodné stavby jsou určeny pro využití související s využitím stavby hlavní a také z hlediska hmotového hlavní stavbu pouze doplňují. Jedná se o garáže, altány, pergoly, kůlny, přístřešky pro auta, bazény, terasy, zpevněné plochy a stavby pro chovatelství. Chovatelství se týká zvířat pouze pro lidskou společnost, ochranu (domácích mazlíčků v jednotkách kusů, přiměřenost se posuzuje podle obvykle používaného, počtu kusů) a také včelařství (včelíny). Stavby pro chovatelství ani chovatelství samotné nijak neovlivní nad přípustnou míru po stránce hygienické a bezpečnostní sousední nemovitosti. Billboardy se do 8 m^2 reklamní plochy považují za reklamní zařízení, nad tuto plochu za stavbu.

Doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství – stavby, které umožňují chov domácího hospodářského zvířectva pro osobní spotřebu, a dále zvířectva práci a sport: 1. v rozsahu nepřevyšujícím podlahové plochy pro bydlení, 2. Neovlivňující nad přípustnou míru po stránce hygienické a bezpečnostní sousední nemovitosti, 3. Neovlivňující nad přípustnou míru po stránce ekologické kvalitu životního prostředí. Kvalifikovány **obecně jen u BV**. Pro bydlení BV i v rámci **využití SV** lze malé domácí hospodářství chápat pouze chov pro vlastní potřebu a s povinností jejich umístění pouze do zahrady, tedy mimo prostor do ulice.

Doprovodné stavby pro individuální rekreaci RI - Doprovodné stavby jsou určeny pro funkce související s funkcí rekreace a také z hlediska hmotového hlavní stavbu pouze doplňují. Jedná se o dřevníky, altány, pergoly, kůlny, přístřešky pro auta, bazény, terasy, zpevněné plochy atd.

Pozemek: stavební pozemek, tj. zastavěné plochy a nádvoří, eventuálně i přiléhající další pozemky tvořené pozemkovými parcelami, které s nimi provozně souvisejí, prostorově na ně navazují a jsou s nimi užívány jako jeden celek.

Maximální výška staveb: nejvyšší povolená výška staveb nad terénem či skálou, stanovená v metrech. Měří se u jednotlivých staveb od upraveného terénu nebo skály ve vzdálenosti cca 0,0 - 0,5m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.) U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška měří jak v nejvyšším, tak i v nejnižším bodě klesajícího terénu.

Vykazuje-li návrh stavby viditelně účelové úpravy navazujícího terénu, je nutno vztahovat výškovou hladinu zástavby v daném území k převládající úrovni okolního terénu ve vzdálenosti 5m od stavby hlavní.

Zastavěná plocha pozemku je součtem zastavěných plochb všech staveb na pozemku + všech ploch zpevněných. (včetně pergol, altánů, bazénů a zatravňovacvích dlažeb, venkovních schodišť atd.).

Minimální procento zeleně: nejnižší povolené procento zeleně v rámci pozemku stavby. Započítává se výhradně zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1m^2, zápočty jiných forem zeleně se neberou v úvahu. U veřejné zeleně v nezastavitelných plochách se předpokládá zápočet včetně vodních ploch.

Rodinný dům

Pozn.: **Dvojdům** jsou sdružené 2 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Trojdomy** sdružené 3 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Řadový dům** je lineárně sdružených více rodinných domů v horizontální návaznosti s oddělenými provozy, vstupy a pozemky.

Venkovské bydlení: zahrnuje jak rodinný dům dle vyhl.č. 501/2006 Sb., tak venkovské usedlosti. Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru funkčního využití tak, aby objemově nekontrastovaly v prostředí a charakteru venkovských sídel.

Rekreační domek: stavba pro individuální rekreaci vhodná do prostředí venkovských sídel a přímého kontaktu s jeho trvalými obytnými stavbami. Rozsah zastavěné plochy objektu min. 80 m2, stavebními parametry se blíží podmínkám rodinné zástavby.

Nerušící služby: služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za drobnou nerušící výrobu nelze považovat např. betonárky, klempírny, lakovny, autoservisy a

pneuservisy, dále obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy s 3 směnným charakterem. Dále nelze do nerušících služeb zahrnovat herny, diskotéky a erotické kluby.

Výrobní služby: služby, které mají přítomnou výrobní složku nebo vyžadují častý vstup těžké nákladové dopravy do území nebo vyžadují 3 směnné provozy. Zároveň se vyznačují charakteristikami nevhodnými do kontaktu s plochami pro bydlení. Jedná se o služby, které svým charakterem a kapacitou (objekty do max. 2000m^2 zastavěné plochy) mohou narušovat užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a zhoršovat nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za výrobní služby lze považovat např. betonárky, obalovny, třídírny, lisovny, klempírny, autolakovny, areály sběru šrotu či odpadů, autovrakoviště plnírny, atd.

Nevýrobní služby: služby, které nemají přítomnu výrobní složku, nevyžadují vstup těžké nákladové dopravy do území nebo vylučují 3 směnné provozy a zároveň jsou nevhodné do kontaktu s plochami pro bydlení, protože mohou narušovat užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a zhoršovat nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Jedná se např. služby pro motoristy (autoservisy, pneuservisy, autobazary), dále sběrné dvory, areály technických služeb, správců sítí, objekty HZS, vzorkovny a pohotovostní sklady, dílny dopravních podniků, herny, diskotéky a erotické služby atd.

Drobná nerušící výroba: malosériová a řemeslná výroba, která svým charakterem a kapacitou (objekty do max. 2000m^2 zastavěné plochy) nenarušuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za drobnou nerušící výrobu nelze považovat např. betonárky, klempírny, lakovny, autoservisy a pneuservisy, dále obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy s 3 směnným charakterem.

Občanské vybavení veřejné: to, které je zřizováno a provozováno z veřejných rozpočtů

Poslední podlaží 0: dům bez odlišného posledního podlaží, (např. 3 +0 tedy kubický 3 podlažní dům s plochou střechou nebo střechou neumožňující podkroví).

Podkroví P (dle ČSN 73 4301 s úpravou): přístupný prostor nad nadzemním podlažím, výraznou měrou spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Podkroví nemůže být z pohledu plnohodnotné využitelnosti ploch ani z pohledu podchozích světlých profilů srovnatelné s typickým podlažím. Využitelné místnosti v podkroví nesmí přesahovat objem 45° pomyslného spádu střechy nad římsami, případné vikýře nesmí být v líci fasád a nesmí přesahovat v souhrnu 30% výměry střech.

Ustupující podlaží U je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je min. o 1/3 menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním. Je to zároveň podlaží, kde využitelné místnosti nesmí přesahovat svým objemem 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem nadzemního podlaží pod ním.

Podzemní podlaží (dle ČSN 73 4301): podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5m po obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.

Rostlý terén: plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace i přirozený vsak srážkových vod, nebo skála.

Soubor: organizační jednotka pod jednotnou správou bez ohledu na počet objektů

Služební byt: bytová **jednotka**, která je přímou součástí provozu areálu, její uživatel je zaměstnancem či pracovníkem správní firmy.

Specifické formy bydlení a rekreace: dočasné stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maringotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagón, karavan apod.

Specifické formy ubytování: ubytovací zařízení typu ubytovny, noclehárny, azylové domy apod.

Dělením pozemků se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu objektu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.

B. ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Platí současně s kartami všech ploch v kap. 1.2. Uvedené zásady platí na celém řešeném území, nejsou-li pro konkrétní lokalitu upřesněny v tabulkách „podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití" – viz 6.2.

1. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání jsou vztaženy:

a) **na celou funkční plochu**. Požaduje se od počátku naplňování zastavitelné plochy vyžadovat dodržení regulativu též u každého z pozemků staveb. V ploše by nikdy nemělo dojít ke stavu, kdy počáteční investoři vyčerpají veškeré možnosti dané podmínky využití na úkor investorů následných.

Pozn.: u všech smíšených typů ploch s rozdílným způsobem využití se posuzuje podíl funkcí jen u rozvojových ploch, tedy je-li splněno ad b) požadavky ad a) jsou nadbytečné.

b) **a zároveň ke stavebnímu pozemku**, a to jak k jeho stavební části, tak i k zahradě či jiným kulturám, které ke stavebnímu pozemku přiléhají, které s ním provozně i prostorově souvisejí a jsou s ním užívány jako jeden celek.

2. Podmínky využití je nutno respektovat nejen při umísťování nových staveb, ale i při umísťování nástaveb a přístaveb.

3. Nepřímá omezení objemů staveb je navrženo prostřednictvím součinnosti těchto prvků:

a) stanovením min. % podílu zeleně na pozemku (zbytek je max. zastavěná plocha pozemku včetně všech zpevněných ploch a doprovodných staveb)

b) stanovením maximální výšky objektů

c) stanovením max. zastavěné plochy pozemku, příp. max. zastavěné plochy jednotlivého domu objektů v jednotlivých funkčních plochách (s vyloučením jejich objemového sdružování, propojování)

d) stanovením minimální velikosti pozemku (včetně nově oddělovaných), minimální velikost pozemku se netýká pozemků pro veřejné komunikace

4. Tolerují se:

a) **jednotlivé případy stávajících staveb či pozemků s výměrou pod plošným minimem**, jež jsou v dané ploše stabilizovány a ve svém posledním kolaudovaném (povoleném) stavu nesplňují některou ze stanovených podmínek pro funkční plochu (např. min. výměra stávajícího stavebního pozemku, max. zastavěná plocha či min. % zeleně). Proluky s výměrou pod stanovený limit m2, ne však menší než 600 m2 v městské části Výsluní a 800m2 ve Volyni) lze tolerovat pro novou stavbu RD jen, pokud pozemky byly stabilizovány katastrálně před vydáním tohoto ÚP. Pozemky s výměrou pod plošným minimem, oddělené po vydání ÚP nelze pro výstavbu RD použít.

Územní plán respektuje vydaná územní rozhodnutí, která nabyla právní moci před dnem jeho vydání (jsou součástí zastavitelných ploch).

b) U staveb, **které přesahují stanovené podmínky využití**, nelze předpokládat další rozvoj v parametru, který je překročen, lze však provádět jejich údržbu a stavební úpravy (do naplnění např. mezní stanovené výšky) Konkrétní případy podléhají správnímu uvážení stavebního úřadu a vyžadují náležité odůvodnění. „Stávající stavbou", resp. „stávajícím stavem", se míní stav ke dni vydání územního plánu – viz výše.

c) Dále lze **tolerovat** tyto odchylky:

u hranic funkčních ploch odchylka max. do 2m, a to pouze v případech, kdy jde o vzájemné hranice zastavitelných ploch (nikoli tedy ve vztahu k plochám jakéhokoli druhu zeleně...)

u výškových omezení (výška v m) odchylka max. do 0,3 m, nezapočítávají se technologické prvky (komíny, antény, satelity, hromosvody, fotovoltaika) vyjma nadstřešních technologických prvků hmotných či obestavěných (výtahové nadstřešní konstrukce a obestavěné výlezy, světlovody a příhrady osvětlení, místnosti pro fotovoltaiku či tepelná čerpadla, hmotné chladící či vzduchotechnické a vodárenské prvky)

5. Podrobné (upřesněné) podmínky využití: je-li v části území vydán regulační plán, řídí se stavební úřad podrobnější prostorovou regulací, stanovenou v regulačním plánu.

6. Podmínky pro dopravu v klidu (parkování) a oplocení:

V jednotlivých typech funkčních ploch lze podle konkrétních potřeb zřizovat stavby a zařízení pro dopravu v klidu, vždy však pouze pro dopravu **přímo související s příslušným využitím.**

Parkování – stavby musí být vybaveny plochami, stavbami nebo technickými zařízeními pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídajícím velikosti, funkci a umístění stavby, řešeným přednostně jako součást stavby anebo umístěným na pozemku stavby. Požadavky dopravy v klidu je při narůstajících kapacitách staveb nutno řešit zřízením nových stání na pozemku stavby, nikoli vyhrazením nebo pronájmem stání existujících. Stání pro návštěvníky musí být veřejně přístupná.

Oplocení – uvádí se přípustnost nebo nepřípustnost oplocení pozemku, nikoli jeho nutnost. Oplocovány mají být obecně pozemky se stavbami, které je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob, u kterých je nutno zamezit volnému pohybu osob a zvířat, je třeba je chránit před okolními vlivy nebo mohou naopak svým provozem nepříznivě ovlivňovat okolí. V nezastavěném území se oplocení připouští výhradně ve vztahu k pozemkům a stavbám, u nichž převažuje odpovídající využití (§18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. – stavební zákon a §3 odst. f) vyhl.č.268/2009 Sb. o OTP).

Minimálně 6 metrů od hrany břehové čáry vodoteče či vodní plochy nesmí být umístěno oplocení.

Prvky ÚSES nebudou oplocovány, případně oplocení bude provedeno **výhradně ohradníky a bradly**, které umožňují migrační prostupnost. Vymezení ohradníky a bradly vhodné pro pastevní areály.

C. OBECNÉ PODMÍNKY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Uvedené podmínky platí na celém řešeném území, nejsou-li pro konkrétní lokalitu upřesněny v tabulkách

1. **V pásu 25 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa není** přípustné umisťování jakýchkoliv staveb vyjma oplocení , doprovodných staveb a doprovodných staveb pro malé domácí hospodářství
2. **Všechny nové zdroje osvětlení** v plochách s rozdílným způsobem využití nesmí přispívat k významnému zvětšování světelného smogu.
3. **Opatření na dosažení hodnot hygienických limitů hluku** pro plochy bydlení, rekreace a sportu v ochranném pásmu dráhy hradí stavebník.
4. **Dle §49 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách** a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů, může správce drobného vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 6m od břehové čáry.
5. **Veškeré stavební objekty (budovy, terénní úpravy apod.) u koryt vodních toků** budou umístěny ve vzdálenosti nejméně 6 m od břehové hrany koryta vodního toku (přičemž vodní nádrž je rozšířeným korytem vodního toku, pokud jí vodní tok protéká). Oplocení viz předchozí kapitola B.
6. Údržba a drobné opravy stávajících objektů jsou přípustné, nikoliv jejich rozšiřování nad rámec podmínek příslušné funkčních plochy. Územní plán nemění již vydaná stanoviska a rozhodnutí k využití stávajících objektů.
7. U všech objektů v zastavěném a zastavitelném území - mimo památkově chráněných a na hranách veřejných prostranství v centru obce - se obecně podporuje využití obnovitelných zdrojů energie (vyjma větrné).
8. **V nezastavěném území lze realizovat stavby jen za následujících podmínek:**

   V následujících plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst.5 stavebního zákona:

   Pro plochy W a LU: vyloučena hygienická, ekologická a informační centra, stavby pro zemědělství uvedené v příloze č. 1 zák. 100/2001Sb.

   Pro plochy AP.p a AP.t: vyloučena hygienická, ekologická a informační centra

9. **Celé správní území obce a požadavky ministerstva obrany:**

   Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb, včetně případných staveb nad 30m (respektování jevu 82a dle ÚAP).

10. **Činnosti ve vztahu k CHLÚ a DP:**

Navrhovaná cyklotrasa „C1“ místního významu Chvalov – Podlesín + napojení cyklotrasou v Podlesíně na stávající cyklotrasy, navržená v tomto ÚP v ploše CHLÚ, bude provozována-využívána pouze za předpokladu, že zde nebude stanoven dobývací prostor, následně nebude povolena hornická činnost na tomto výhradním ložisku č. 3237300 Chvalov.

6.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy se stanovují dle Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, hlava II - plochy s rozdílným způsobem využití.

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení (§4) ..... BH,BV
Plochy rekreace (§5) ..... RI, RH
Plochy občanského vybavení (§6) ..... OV, OS, OH
Plochy veřejných prostranství (§7) ..... PX
Plochy smíšené obytné (§8) ..... SV
Plochy dopravní infrastruktury (§9) ..... DS
Plochy výroby a skladování (§11) ..... VZ
Plochy zeleně ..... ZZ

Plochy vodní a vodohospodářské (§13) ..... WT
Plochy zemědělské (§14) ..... AP.p, AP.t
Plochy lesní (§15) ..... LU
Plochy smíšené nezastavěného území (§17) ..... MU (p,z)

BH	Bydlení hromadné

Plochy bydlení v bytových domech

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v bytových domech s možným částečným nebytovým využitím - Ve vstupním podlaží možnost umístění služeb (vyjma služeb pro motoristy), drobných obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, stravovacích zařízení s denním provozem

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dětská hřiště, sportovní plochy, zařízení předškolního věku
- veřejná zeleň
- parkovací a odstavné plochy pro potřeby dané lokality
- hromadné garáže pro residenty
- doprovodné stavby pro bytovou výstavbu dle 6.1.A
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- umístění staveb mobilheimu

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Kromě max. výšky a min. % zeleně se nestanovují

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
stávající podlažnost	45

BV	bydlení venkovské

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky rodinných domů, rodinné domy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- doprovodní stavby dle 6.1.A
- částečné nebytové využití (možnost umístění nerušících služeb – vyjma služeb pro motoristy – dále obchodu, stravovacích zařízení s denním provozem) nepřevyšující rozsah podlahových ploch pro bydlení
- občanské vybavení
- ubytování v penzionech do 20 lůžek
- přímo související technická a dopravní infrastruktura

Pozn. : stávající bytové domy v plochách BV zůstávají stabilizované a přípustné

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- drobná nerušící výroba spolu s přípustným využitím jen do max. rozsahu 50% podlažních ploch a dále
  podmíněna neobtěžováním okolních staveb
- sídla firem jen do 50% podlažních ploch a za podmínek neobtěžování okolních staveb po hygienické i dopravní stránce
- individuální rekreace pouze ve formě rekreačních domů a za podmínek výměr pozemků jako pro rodinné domy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dvojdomy, trojdomy, řadová zástavba, bytové domy,
- specifické formy bydlení a rekreace
- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 1000m^2, v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pro novou stavbu pouze tak, aby výměra odděleného pozemku byla min. 1000m^2;

stávající i nová zástavba budou bydlení i individuální rekreace podporovat charakter venkovského prostředí:

- povinně u hlavních objektů bydlení a rekreačních domků
- pro doprovodné stavby se neurčuje, z hlediska hmotového mohou být pouze doplňkem stavby hlavní

veškeré stavby hlavní na pozemcích hraničících s otevřenou krajinou musí být umístěny min. 7m od této hrany do otevřené krajiny

stavby se umísťují mimo záplavová území

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
2 + P **max. 12m**	**70**

Pozn. č.1: Plocha Z.14 je v kontaktu s OP hřbitova. Řešení US.1 musí zohlednit blízkost hřbitova tak, aby nedocházelo k rušení klidu i piety k pozůstalým.

Pozn. č.2: V lokalitě Z.23 Milbohov se umožňuje výstavba rodinného domu na ploše 500m2.

SV	smíšené obytné – venkovské

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy
- stavby a zařízení občanské vybavenosti ve smyslu zákona č.183/2006 Sb. § 1, odst. m) bod 3.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevýší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu a maximální výměru 200m^2. U rodinných domů jako zemědělských usedlostí obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch
- RD s možným částečným nebytovým využitím.
- zemědělské usedlosti, občanské vybavení, obchod, služby, administrativa
- doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství
- Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení
- Max. celkový rozsah přípustného využití do 49% rozsahu ploch hlavního využití

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- Dvojdomy umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování územní studie

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- specifické formy bydlení
- trojdomy, řadové domy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 800 m^2 v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby minimální výměra každého rozděleného pozemku (parcely pro dům) byla větší než 800m^2 (u poloviny dvojdomů 350 m^2);

Zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 30% z výměry pozemku, zast. plocha pro jednotlivý objekt zároveň nesmí přesáhnout limit 300m^2.

Parcelace a stavba hlavní bude podporovat venkovský charakter prostředí (viz definice 6.1.A), u doprovodných staveb se nestanovuje

MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano

PARKOVÁNÍ:

Parkování residentů:
každý RD - 2 park.stání na pozemku RD

Parkování návštěvníků pro bydlení (povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US):
na 2 RD - 1 návštěv. místo ve veřejném prostoru

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
12m	**40**

RI	rekreace individuální	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: **HLAVNÍ VYUŽITÍ:** · pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · s plochou RI související dopravní a technická infrastruktura · doprovodní stavby dle 6.1.A · veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, · související sportovní vybavení. · max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost. **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · stávající (nikoli nové) trvalé bydlení v RD za podmínek nevymahatelné (snížené) dopravní obslužnosti **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · nové trvalé bydlení, specifické formy bydlení a rekreace · veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, zvláště ne trvalé bydlení a výroba	**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:** · u stavby hlavní pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí · zastavěná plocha pro stavbu hlavní min.. 60 m^2 - pouze rekreační domky v kontaktu se zástavbou obce **MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:** ano **PARKOVÁNÍ:** Parkování rekreantů: každý objekt – min. 1 park.stání na vlastním pozemku	
	MAX. VÝŠKA **1NP + P** **max. 7m**	**MIN. % ZELENĚ** **70**

Pozn.: v plochách RI v místní části Chvalov není přípustné navyšovat počty rekreačních objektů nad rámec stávajícího stavu, tedy ani dělit pozemky za účelem nových objektů pro RI.

RH	rekreace hromadná

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky a stavby pro hromadnou rekreaci (letní kina, školicí střediska, koupaliště, hřiště, sportoviště, vodní sporty, pláže, minigolf atd.
- pozemky a stavby ubytovacích zařízení typu: hotely, penziony, ostatní stavby ubytovacího zařízení určené pro účely sportovního vyžití a rekreace, tj. zejména kempy (vč. autokempů) a skupiny chat nebo bungalovů,
- stavby pro veř. stravování – restaurace, kavárny, občerstvení, jídelny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby pro veřejné ubytování s integrovaným stravovacím a relaxačním vybavením
- ostatní ubytovací zařízení I. typu
- sportovní nekrytá hřiště menšího rozsahu (tenis, volejbal, pétanque, apod.)
- max. 1 služební byt na areál
- doprovodné stavby dle kap. 6.1.A
- jen stávající (nikoli nové) stavby pro rekreaci (§2, odst. b/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
- veřejná prostranství, veř. zeleň, dětská hřiště, sportovní plochy, mobiliář, terénní úpravy a opěrné zdi.
- přímo související veškerá technická a dopravní infrastruktura

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- hudební kluby, diskotéky za podmínek, že hluk v objektech nebude nad přípustné limity překračovat hranice areálu, hluk na otevřených plochách areálu nutné potvrdit hlukovou studií ve vztahu k okolní bytové zástavbě

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, tedy i trvalé bydlení, jakákoli výroba, ostatní ubytovací zařízení II. typu,
- herny a jiné prostory určené pro hazardní hry, a erotické služby;

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- Parcelace a zástavba by měly podporovat charakter prostředí viz kap. 2.4.
- V plochách RH je možné situovat nadzemní stavby, doprovodné stavby dle kap. 6.1.A

- **Pro plochu Z.35:**
  Plochu RH lze oplocovat

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
2+P	**60**

OV	občanské vybavení veřejné	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: **HLAVNÍ VYUŽITÍ:** · stavby a zařízení občanského vybavení veřejného **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · stravování, nerušící služby a obchod pouze přímo související s hlavní funkcí, · veřejná administrativa a administrativa související s občanskou vybaveností · zařízení pro obchodní prodej max 150 m2 · kostel · dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · přípustný 1 služební byt pouze ve vazbě na hlavní využití **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · trvalé bydlení, rekreace, specifické formy bydlení a rekreace · veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití	**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:** · souhrnná zastavěná plocha všech nadzemních staveb na pozemku bude činit max. 45% tohoto pozemku, zast. plocha každé jednotlivé nadzemní stavby max.2000m^2; · šířka veřejného prostranství pro příjezdovou komunikaci bude minimálně 12m **MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:** ano **PARKOVÁNÍ: ano**	
	MAX. VÝŠKA **12m**	**MIN. % ZELENĚ** **25**

OS	občanské vybavení - sport	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: **HLAVNÍ VYUŽITÍ:** · pozemky a stavby včetně venkovních hřišť pro sport a rekreační sport **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím · veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky · prvky vybavení hracích ploch · obchod, služby včetně ubytování do 20 lůžek, související s hlavním využitím · max. celkový rozsah přípustného využití do 25% ploch · hlavního využití bez zápočtu dopravní a technické vybavenost **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · Trvalé bydlení, rekreace, specifické formy bydlení a rekreace · veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití	**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:** · doprovodné stavby jen pro servis rekreačního sportu a do rozsahu zastavěných ploch 100m2 · šířka veřejného prostranství pro příjezdovou komunikaci bude minimálně 12m **MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:** ano **PARKOVÁNÍ: ano**	
	MAX. VÝŠKA **12m**	**MIN. % ZELENĚ** **20**

OH	občanské vybavení - hřbitovy	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: **HLAVNÍ VYUŽITÍ:** · pozemky staveb a plochy pro veřejná pohřebiště **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · stavby pro veřejná pohřebiště (obřadní síň, objekty správy hřbitova atd.) · plochy pro zvířecí pohřebiště · stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavní funkcí **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · stavby a zařízení ostatní (komerční) pouze přímo související s hlavní funkcí a nepřevyšující funkci hlavní **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití	**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**	
	MAX. VÝŠKA **12m**	**MIN. % ZELENĚ** **-**

PX	Veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy jako součást veřejných prostranství

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veřejné sady, pěší a cyklistické trasy, zpevněné plochy, dětská hřiště do 400m^2, vodní plochy, fontány, kašny, altány, uliční mobiliář
- informační a turistická centra, veřejná hygienická zařízení, trasy veřejné technické infrastruktury, stávající památkově chráněné stavby, tedy občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím
- související dopravní a technická infrastruktura, podzemní garážování pouze s minimálním úbytkem zeleně
- Max. celkový rozsah přípustného využití je povolen (vč. zpevněných ploch) do 15 % hlavního využití. Povoleny jsou vjezdy na pozemek, na tyto vjezdy se nevztahuje 15% hlavního využití

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- Umístění a povolování staveb a tras veřejné infrastruktury, pěších cest, cyklostezek a cyklotras, pokud budou procházet prvky VKP a ÚSES, podléhají projednání s orgánem ochrany přírody

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nadzemní stavby do zastavěné plochy jednotlivého objektu 30 m^2
- veřejná hygienická zařízení do 10 m^2
- stavby se umísťují mimo ÚSES, VKP

Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES

MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne, s výjimkou dětských hřišť

PARKOVÁNÍ: ne

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
4m	**85**

DS	doprava silniční

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- dálnice, silnice, místní komunikace, účelové komunikace
- pozemky pozemních komunikací bez přesné fixace vozovky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- související ochranná a doprovodná zeleň, veřejná zeleň,
- dopravní a technická infrastruktura, pěší cesty a cyklostezky,
- čerpací stanice, parkování vozidel nad 3,5t a služby pro motoristy pouze při D1
- odstavná a parkovací stání
- parkoviště pro vozy do 3,5 t souvisejíc s dopravní infrastrukturou

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- bez trvalých nadzemních a podzemních objektů a doprovodných služeb,

- parkovací plochy pouze nekryté a na terénu

- na účelových komunikacích je nepřípustný vjezd a parkování civilních / rekreačních vozidel a přívěsů

MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
-	**-**

VZ výroba zemědělská a lesnická

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu pro ustájení dobytka;

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy určené pro nerušící výrobu a služby (zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, zahradnictví, komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy
- podnikatelská činnost vč. skladování (nerušící výroba a služby)
- sběrný dvůr
- stavby a zařízení k údržbě a ochraně areálů
- stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s danou funkcí
- služební byty a doplňkové občanské vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s využitím plochy

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- specifické formy bydlení a rekreace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální zastavěná plocha pro samostatně stojící stavby 2000 m^2 s nemožností jejich spojování
- stavby se umísťují mimo záplavová území

MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano

PARKOVÁNÍ: ano

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
11m	15

ZZ zeleň – zahrady a sady

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- soukromé zahrady, sady

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší a cyklistické stezky, drobná dětská hřiště, vodní plochy, prvky drobné architektury, městský mobiliář
- doprovodné stavby pro bydlení dle 6.1.A

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- žádné hlavní stavby pro bydlení, rekreaci ani podnikání
- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- specifické formy bydlení a rekreace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

Nadzemní objekty doprovodné do max. zast. plochy objektu 24 m^2

MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano

PARKOVÁNÍ: ne

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
3m	90

TW	vodní hospodářství

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky technické infrastruktury vodního hospodářství (ČOV, čerpací stanice vod, úpravny vody, retenční nádrže atd.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení technické infrastruktury stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo souvisejíc s danou funkcí
- občanské vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s hlavním využitím

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

Sousedí-li plochy TW s plochami obsahujícími obytné využití, požaduje se oddělující pás zeleně o šíři min. 8 m.

MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne, s výjimkou případů, kdy oplocení vyžaduje zvláštní právní předpis

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
6 m	**10**

WT	vodní a vodních toků

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- monofunkční plochy, které zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (poldery, mokřady)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technické vodohospodářské stavby a vodní díla, mola
- dopravní a technická infrastruktura pouze za účelem hlavního využití

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- specifické formy bydlení a rekreace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

v případě začlenění do skladebných částí ÚSES respektovat požadavky ÚSES - druhovou skladbu, prostorové uspořádání výsadeb, výhledově revitalizace toku

MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne,

vyjma těch, které byly ve vyhrazených plochách povoleny do doby vydání ÚP

PARKOVÁNÍ: ne

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
-	**-**

AP.p	pole
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: **HLAVNÍ VYUŽITÍ:** . plochy zemědělského půdního fondu – orná půda, **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** . louky a pastviny . sady (do 500m^2 bez oplocení a dalších staveb, tzn. pouze extenzivní sady s individuálními chráničkami) . mimolesní vzrostlá zeleň, rozptýlená zeleň, meze, vodní plochy; doprovodná zeleň komunikací a vodotečí . trasy technické infrastruktury . polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy . účelové stavby dopravní a technické infrastruktury **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** . veškerý způsob využití (stavby, zařízení, činnosti), který je neslučitelný, není v souladu, či nesouvisí s hlavním a přípustným využitím V nezastavěném území se v plochách AP.p vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou: . staveb a zařízení pro zemědělství sloužících pro vybavení pastvin pastevními ohradníky či bradly a lehkých otevřených či částečně otevřených pastevních přístřešků pro úkryt zvířat na pastvě v souladu s podmínkami prostorového uspořádání . staveb pro veřejnou dopravní infrastrukturu v rozsahu stanoveného přípustného využití . protierozních opatření	**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ** Stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití zemědělské plochy. Nemožnost jejich sdružování. Max. zastavěná plocha 25 m^2 jen na plochách katastrálně vymezených jako louky a pastviny. V případě návaznosti plochy AP.p se zastavěným územím anebo zastavitelnou plochou budou stavby umisťovány u hranic s těmito plochami, popř. u přístupové komunikace k ploše. *Pozn.: na plochách zemědělských se doporučuje posilovat složku krajinotvorné zeleně, remízů, mezí, stromořadí* V místech navrhovaných doplnění krajinné doprovodné zeleně komunikací (výkres č. N5) je nezbytné zachovat min. 3m od silnice pro zajištění linie této doprovodné zeleně a 6m od břehové čáry vodoteče pro zajištění doprovodné zeleně a servisní komunikace.

AP.t	trvalé travní porosty

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- louky a pastviny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- orná půda
- sady (do 500m^2 bez oplocení a dalších staveb, tzn. pouze extenzivní sady s individuálními chráničkami)
- související dopravní a technická infrastruktura nevyvolávající zásadní úbytek zeleně
- mimolesní vzrostlá zeleň, rozptýlená zeleň, meze, vodní plochy, doprovodná zeleň komunikací a vodotečí
- polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy;
- trasy technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- Ve vybrané lokalitě rozhledna za podmínek max. provozní, tedy vyňaté ze ZF plochy 400m2 a splnění podmínek krajinného rázu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškerý způsob využití (stavby, zařízení, činnosti), který je neslučitelný, není v souladu, či nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

V nezastavěném území se v plochách AP.t vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou:

- staveb a zařízení pro zemědělství sloužících pro vybavení pastvin pastevními ohradníky či bradly a lehkých otevřených či částečně otevřených pastevních přístřešků pro úkryt zvířat na pastvě v souladu s podmínkami prostorového uspořádání,
- staveb pro veřejnou dopravní infrastrukturu v rozsahu stanoveného přípustného využití,
- protierozních opatření

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití zemědělské plochy. Max. zastavěná plocha 25 m^2, nemožnost jejich sdružování.

V případě návaznosti plochy AP.t se zastavěným územím anebo zastavitelnou plochou budou stavby umisťovány u hranic s těmito plochami, popř. u přístupové komunikace k ploše.

MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:

ne, pouze ohradníky a bradla

PARKOVÁNÍ: ne

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
3 m	**-**

LU lesní všeobecné

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- monofunkční plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky a cyklotrasy za podmínky využití stávajících lesních cest bez významnějšího rozšiřování na úkor lesa)
- stávající stavby povolené do dne vydání ÚP

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- ekologická a informační centra
- specifické formy bydlení a rekreace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:
ne, s výjimkou lesních školek, účelových objektů a zařízení lesního hospodářství.

PARKOVÁNÍ: ne

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
-	-

MU smíšené nezastavěného území

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ (viz hlavní výkres):

MU.p - převažující přírodní priority (zejména Ochrana přírodních a přírodě blízkých společenstev, vymezení prvků ÚSES, zájmy ochrany krajinného rázu

- MU.z – převažující zemědělské priority (zemědělská produkce na pozemcích ZPF obvykle mimo intenzivní formy hospodaření.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- v plochách MU.p, kde by se katastrálně nacházelo nepodstatné zemědělské využití se tyto budou posuzovat jako MU.z
- pěší cesty, cyklostezky, cyklotrasy; vyhlídkové terasy
- trasy veřejné technické infrastruktury, nevyvolávající zásadní úbytek zeleně

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- trasy a stavby veřejné technické infrastruktury při podmínce minimalizace krácení ploch

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- specifické formy bydlení a rekreace
- nepřípustné umělé změny vegetačního krytu a odstraňování stávajících kamenných snosů (kamenic) a porušování struktury stávajících remízů a mezí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
-	-

6.3 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH PRO ÚSES

	ÚSES
Plochy pro územní systém ekologické stability	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: **HLAVNÍ VYUŽITÍ:** · skladebné prvky ÚSES **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění) · příčné překročení koridoru ÚSES dopravní či technickou infrastrukturou · drobné vodní plochy a toky **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** · v biocentrech umísťování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, · v biokoridorech podélné umísťování nových staveb dopravní a technické infrastruktury, které by snižovaly funkčnost ÚSES · neprůchodného oplocení či ohrazení.	**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Pozn. 1: Ani přechodně nelze do nefunkčních či částečně funkčních skladebných částí ÚSES umisťovat funkce, které by znemožnily jejich pozdější realizaci či zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu.

Pozn. 2: V případě změny funkčního využití ploch apod. zahrnutých do ÚSES se vždy vyjadřuje příslušný orgán ochrany přírody.

7. 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

7.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Pro vybrané veřejně prospěšné stavby (je-li to uvedeno níže) lze též uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

Veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu dopravní **VD**

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.
VD.1	Úsek D8 - Suchá na silnici III/ 25833 – rozšíření výhybnami	Suchá
VD.2	Úsek cyklotrasy nový Podlešín	Podlešín

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.
VD.3	Úsek cyklotrasy nový Stebno	Stebno
VD.4	Parkoviště pro návštěvníky Chvalov	Chvalov

Veřejně prospěšné stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu **VT**

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.
VT.1	ČOV Stebno	Stebno

7.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Prvky územního systému ekologické stability – nebyly nově vymezeny.

7.3 PLOCHY PRO ASANACI S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a plochy pro asanaci s možností vyvlastnění

7.4 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

8. 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, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §8 KATASTRÁLNÍHOP ZÁKONA

Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Veřejně prospěšná stavby občanského vybavení **PO**

označení VPO	popis veřejně prospěšného opatření	název k.ú.
P0.2	Nová sportovní plocha Podlešín	Podlešín

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územním plánem nejsou navrhována žádná kompenzační opatření.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán navrhuje tyto územní rezervy:

označení	Popis budoucího využití	název k.ú.
R.K1	Územní rezerva pro obchvat Stebna	Stebno
R.1	Územní rezerva plochy pro bydlení Stebno	Stebno
R.2	Územní rezerva plochy pro bydlení Milbohov	Milbohov
R.3	Územní rezerva plochy pro bydlení Podlešín	Podlešín u Stebna

11. 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 A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán stanovuje plochy, u nichž je změna využití území podmíněna zpracováním územní studie:

Označ. ÚS	název	cíle studie
US.1	Rozvoj Stebno východ	Prověření parcelace rozvojové plochy ve Stebně Z.14 včetně dopravy, řešení blízkosti hřbitova a veřejných prostranství nových in souvisejících a technické infrastruktury (zvláště nové trafostanice)
US.2	Stebno střed	Revitalizace veřejných prostranství v centru obce včetně zeleně a s parkováním pro turisty
US.3	Stebno - odkanalizování	Potřebna konkrétního řešení odkanalizování s podmínkami OŽP

Územní studie bude pořízena na základě Zadání studie, posléze schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti **do 31.12.2028**.

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM 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

Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

Územní plán nestanovuje pořadí změn v území.

14. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán Stebno označuje za urbanisticky a architektonicky hodnotné:
stavby zapsané jako kulturní nemovité památky nebo nacházející se na společném pozemku s nemovitými kulturními památkami (popř. stavby v jejich ochranném pásmu).

15. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ

Textová část návrhu územního plánu obsahuje 38 číslovaných stran.

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje 4 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
1	Výkres základního členění	1:5 000
2a	Hlavní výkres	1:5 000
2b	Hlavní výkres – výřezy místních částí	1:2 500
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000