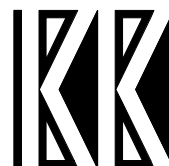


KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ÚZEMNÍ PLÁN KORYTA

Právní stav po vydání Změny č. 1 ÚP

I. Textová část územního plánu

Listopad 2013

ÚZEMNÍ PLÁN KORYTA

I. Textová část územního plánu

ZPRACOVATELÉ:

Projektant:	Ing. arch. Daniela Binderová
Vodní hospodářství:	Ing. Jiří Ron
Energetika a spoje:	Ing. Jan Bayerle
Grafické zpracování v digitální podobě:	Kateřina Benáková

OBSAH:

Textová část územního plánu	4
1. Hranice zastavěného území.....	4
2. Koncepce rozvoje území obce a ochrana hodnot území	4
2.1. Koncepce rozvoje území	4
2.2. Ochrana hodnot území.....	4
2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot.....	4
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot	4
2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu	5
2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	5
2.3.2. Plochy dle významu.....	5
3. Urbanistická koncepce	5
3.1. Základní urbanistická koncepce	5
3.2. Plochy stabilizované.....	5
3.3. Zastavitelné plochy	6
3.4. Územní rezervy	6
4. Veřejná infrastruktura.....	6
4.1. Dopravní infrastruktura	6
4.2. Technická infrastruktura.....	6
4.2.1. Vodní hospodářství.....	6
4.2.2. Energetika a spoje.....	7
4.2.3. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury	7
4.2.4. Nakládání s odpady.....	7
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury	7
4.4. Veřejná prostranství	8
5. Koncepce uspořádání krajiny.....	8
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny.....	8
5.2. Územní systém ekologické stability.....	8
5.3. Plochy stabilizované.....	8
5.4. Plochy v krajině s navrženou změnou využití.....	9
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	9
6.1. Společná ustanovení.....	9
6.2. Společná pravidla pro plošné a prostorové uspořádání území	9
6.3. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití	9
6.3.1. Bydlení vesnické (BV).....	9
6.3.2. Občanské vybavení (OV).....	10
6.3.3. Občanské vybavení – sport (OS)	11
6.3.4. Veřejná prostranství (VP).....	11
6.3.5. Smíšené obytné území (SB).....	12
6.3.6. Dopravní infrastruktura – silnice (DS)	13
6.3.7. Smíšená výroba (VS).....	13
6.3.8. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)	14
6.3.9. Zemědělské plochy (ZO, ZT, ZZ, ZS).....	14
6.3.10. Lesní plochy (LE)	15
6.3.11. Přírodní plochy (PP)	15
6.3.12. Smíšené nezastavěné plochy (SN).....	15

7. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření	16
7.1. Veřejně prospěšné stavby	16
7.2. Veřejně prospěšná opatření	16
8. Rozsah dokumentace Právního stavu po vydání Změny č. 1 ÚP.....	17

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena tzv. hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice v § 58 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Základní členění území. Hranice byla stanovena k 1. 1. 2007.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

2.1. Konceptce rozvoje území

Obec bude i nadále sloužit převážně pro funkci obytnou, při zachování kvalitního životního a obytného prostředí. Z hlediska umístění v systému osídlení bude hrát roli pouze lokální, se základním občanským vybavením a minimální ekonomickou základnou.

Základem konceptce rozvoje území je v první řadě zachování stávajícího charakteru sídla a jeho urbanistických a architektonických hodnot a nenarušeného přírodního prostředí. Proto je třeba důsledné oddělení zastavěného území a zastavitelných ploch od ploch nezastavěných (plochy krajiny). Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území tak, že budoucí zástavba obce bude tvořit ucelené území.

2.2. Ochrana hodnot území

2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

Z krajinářského hlediska je třeba vyzdvihnout neobvyklou polohu této lokality, která umožňuje panoramatické pohledy, kterým dominují Jizerské hory s Ještědem (cca 18 km vzdušnou čarou) na severu, hrad Bezděz (cca 21 km) na západě a okraj masívu Českého ráje s vrcholkem hradu Trosky (cca 16 km) na východě.

Mezi historické a architektonické hodnoty je třeba zařadit nejen stavby a objekty, které požívají ochranu jako nemovité kulturní památky, ale rovněž další stavby a objekty, které jsou dokladem historického vývoje obce a jednotlivé zachovalé historické stavby a objekty:

- Zástavba má historický charakter v jádru obce, s množstvím zachovalých objektů lidové architektury.
- V obci se nachází kaple sv. Sedmi bratří makabejských (19. stol.).

Ochranu historických budov je třeba realizovat formou vhodného využití, které je slučitelné s významem stavby, tj. jako obytné stavby nebo jako občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.

Drobné objekty (kříž) je třeba chránit před zánikem či poškozením.

2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Ochrana přírodních hodnot se v první řadě realizuje formou právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit. Územní plán nad tento rámec provádí formu ochrany ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability. V řešeném území jsou vymezeny plochy pro biocentra a biokoridory.

2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu

2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Koryta byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití, znázorněné ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000.

1. Bydlení vesnické (BV)
2. Občanské vybavení (OV)
3. Veřejná prostranství (VP)
4. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
5. Smíšené obytné území (SB)
6. Dopravní infrastruktura – silnice (DS)
7. Technická infrastruktura (TI)
8. Smíšená výroba (VS)
9. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)
10. Zemědělské plochy – trvalé travní porosty (ZT)
11. Zemědělské plochy – orná půda (ZO)
12. Zemědělské plochy – zahrady (ZZ)
13. Zemědělské plochy – sady (ZS)
14. Lesní plochy (LE)
15. Přírodní plochy (PP)
16. Smíšené nezastavěné plochy (SN)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou.

2.3.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Koryta byly použity následující plochy dle významu, znázorněné ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
 - zastavitelné plochy,
 - plochy v krajině s navrženou změnou využití,
 - plochy územních rezerv.

Plochy jsou značeny v grafické části:

- stabilizované plochy – plně,
- zastavitelné plochy – dvojšrafovaně (kostkovaně) vodorovně + svisle,
- plochy v krajině s navrženou změnou využití – dvojšrafovaně (kostkovaně) úhlopříčně,
- plochy územních rezerv – obrysovou čarou.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. Základní urbanistická koncepce

Nové plochy zástavby budou situovány v návaznosti na zastavěné území v severovýchodní části obce pro bydlení a jižně od obce pro technické vybavení (ČOV).

3.2. Plochy stabilizované

Využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Stávající sídelní zeleň je vymezena plochami, zařazenými do Veřejných prostranství - zeleň (VZ).

3.3. Zastavitelné plochy

Bydlení vesnické (BV)

BV1: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. silnice.

BV2: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. silnice.

BV3: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. lesa.

Ochranná pásma budou respektována.

Smíšené obytné území (SB)

SB1: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. lesa. Plocha je určena jako smíšená – bydlení + zemědělská výroba (agroturistika).

SB2: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. lesa (minimální vzdálenost staveb od okraje lesa bude 25 m) a o.p. silnice. Plocha je určena jako smíšená – bydlení + zemědělská výroba (agroturistika). Plocha sousedící, zařazená do LBK 15 zůstane neoplocena. Zabíraná ZPF I. třídy bude ponechána jako součást ZPF – trvalý travní porost s oplocením.

SB3: Využití území a provedení staveb bude respektovat podmínky rozhodnutí o vyhlášení pásma hygienické ochrany zdroje pitné vody (rozhodnutí ONV Mladá Boleslav čj. Vod 235-1193/84 ze dne 8.10.1984). Plocha je určena jako smíšená – bydlení + zemědělská výroba (agroturistika).

3.4. Územní rezervy

Plochy územních rezerv BV101 a BV102 jsou určeny pro budoucí výstavbu po naplnění min. 50 % z výměry ploch BV1 až BV3. Naplnění plochy znamená výstavba objektu na parcele, do výměry se započítává i oplocená plocha (dvory, zahrady).

4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady koncepce dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. C1 Schéma dopravní infrastruktury, v měřítku 1 : 5000.

Silnice: Nové stavby se nenavrhují. Nastane-li potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze silničního provozu na pozemních komunikacích, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem.

Doprava v klidu: Parkovací plochy je možno zřizovat v rámci stávajících veřejných prostranství tam, kde to organizace dopravy dovolí.

Místní komunikace:

VP1: Plocha pro místní komunikaci pro příjezd k čistírně odpadních vod.

VP2: Plocha pro místní komunikaci pro příjezd k smíšené ploše SB1.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Vodní hospodářství

Zásady koncepce technického vybavení v oblasti vodního hospodářství jsou vyjádřeny ve výkrese č. C2 Schéma technické infrastruktury 1 – vodní hospodářství, v měřítku 1 : 5000.

Zásobování pitnou vodou

Návrhové plochy budou napojeny na stávající síť přípojkami nebo krátkými řady.

Kanalizace a čištění odpadních vod

V obci bude vybudována čistírna odpadních vod a systém kanalizace.

Odvádění dešťových vod zůstane zachováno stávajícími povrchovými příkopy.

4.2.2. Energetika a spoje

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti energetiky a spojů jsou vyjádřeny ve výkrese č. C3 Schéma technické infrastruktury 2 – energetika a spoje, v měřítku 1 : 5000.

Zásobování teplem

Je navrhováno orientovat zásobování teplem na využívání zemního plynu a doplňkově el. energie, a to jak u stávající zástavby, tak u nových rozvojových ploch v míře, jakou dovolí technický stav a kapacita elektrických sítí. Doplňkově je navrhováno využívání zkapalněných plynů, biomasy (dřevního odpadu a štěpek), případně využití netradičních zdrojů energie (tepelná čerpadla). Postupně bude omezováno využití tuhých paliv, zejména hnědého uhlí.

Zásobování elektrickou energií

Plochy nové zástavby budou napojeny kabelovými rozvody NN ze stávajících trafostanic. Nové trafostanice mohou být v území doplněny v případě zvýšení potřeb.

Je navržena přeložka trasy VN 22 kV od Sovenic do Loukovce.

Zásobování plynem

Je navržena plynofikace obce ze sítě STL plynovodu.

Spoje

Pro lokality nové zástavby budou telefonní rozvody řešeny zejména s využitím rezervy ve stávajících síťových rozváděcích, v provedení úložném v zemi.

4.2.3. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury

Z koncepce územního plánu vyplývají následující návrhy ochranných pásem technické infrastruktury:

- | | |
|---|-----------------------------|
| • ochranné pásmo navrhovaných vodovodních a kanalizačních řadů do DN 500 mm | 1,5 m od vněj. líce potrubí |
| • ochranné pásmo navržené čistírny odpadních vod | 50 m |
| • ochranné pásmo navrženého vedení VN 22 kV | 7 m od krajního vodiče |
| • ochranné pásmo navržených rozvodů STL | 1 m v zástavbě |

4.2.4. Nakládání s odpady

V oblasti likvidace odpadů není navržena žádná změna; v území nebude provozována žádná skládka, odpad bude odvážen na zabezpečenou skládku mimo řešené území.

4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2 Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. V oblasti občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury není navržena žádná změna.

4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. V oblasti veřejných prostranství je navržena plocha VP1.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Pás krajiny navazující na zastavěné území Koryt je smíšená krajina, složená ze zemědělsky využívaných ploch (plochy orné půdy, trvalé travní porosty, ovocné sady, zahrady), částečně z lesních porostů a ploch krajinné zeleně. Tento základní charakter krajiny zůstane zachován, do budoucna bude podporováno pestré využití zemědělské půdy.

Stávající prvky zeleně v krajině (meze, remízky apod.) budou zachovány.

V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability (plochy PP1 až PP3, SN1 až SN2).

Pozemky přípustné k zalesnění: pozemky obklopené lesy nebo sousedící se stávajícími lesa, pozemky svažité, nevhodné k zemědělskému využití a pozemky v nejnižších třídách ochrany ZPF (IV. a V. třída). Zalesnění nelze uskutečnit na pozemcích, kde by hranice nového lesa byla blíže než 50 m od stávajících nebo navrhovaných staveb nebo liniového vedení nadzemních inženýrských sítí.

5.2. Územní systém ekologické stability

Prvky územního systému ekologické stability jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. V území jsou vymezeny tyto prvky ÚSES:

Lokální biocentra

LBC 21 – Na Dalešíně

Návrh opatření: Odstranění některých náletových dřevin a přestárých ovocných dřevin na teplomilném svahu a jeho kosení, při obnově porostu větší zastoupení původních dřevin. Doplnění plochy – návrhové plochy PP1 a PP2.

LBC 22 – Na ohradách

Návrh opatření: Založit biocentrum s cílovým společenstvem lučním, křovinným, lesním – návrhová plocha PP3.

Lokální biokoridory

LBK 15 a LBK 16 – Kněždol

Návrh opatření: Odstranění náletových dřevin a přestárých ovocných dřevin na teplomilném svahu a jeho kosení, v lese při zpracování LHP cílovou druhovou skladbu hospodářských souborů přizpůsobit druhové skladbě přirozených porostů. V nefunkční části doplnit vhodnými keři a dřevinami, zrušit ornou půdu – návrhová plocha SN1.

LBK 19 – Pěňčinský potok

Návrh opatření: Revitalizace toku, uvedení potoka do přírodě blízkého stavu. Ozelenění břehů – návrhová plocha SN2.

5.3. Plochy stabilizované

Využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím v souladu s Podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Změny kultur v rámci ZPF, PUPFL a ploch přírodního charakteru na ostatních plochách jsou možné.

5.4. Plochy v krajině s navrženou změnou využití

Smíšené nezastavěné plochy (SN)

PP1, PP2, PP3: realizace ploch pro ÚSES, na orné půdě též jako protierozní opatření
SN1, SN2: realizace ploch pro ÚSES, na orné půdě též jako protierozní opatření.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Společná ustanovení

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

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace územního plánu odpovídá značení ve výkrese.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněčně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

6.2. Společná pravidla pro plošné a prostorové uspořádání území

Nová výstavba, dostavba objektů bude dodržovat následující pravidla:

Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví, 10 m.

Půdorys budov: obdélníkový, minimální poměr stran 1 : 2.

Sřecha: Sklon střechy min. 35°, sedlová nebo polovalbová, hřeben střech rovnoběžný s delší stranou objektu. Krytina pálená nebo šablony.

Bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje.

U ploch v ochranném pásmu lesa musí být veškeré stavby navrženy do vzdálenosti od lesa větší, než je průměrná výška přilehlého porostu v mýtním věku.

Při rekonstrukcích historických objektů je třeba navíc zachovat hmoty a měřítka objektů, historické tvarosloví fasád a způsob členění okenních otvorů, krytiny klasické pálené nebo novodobé tvrdé krytiny cihlové barvy a přírodní hlazené omítky.

6.3. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití

6.3.1. Bydlení vesnické (BV)

Hlavní využití:

Bydlení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- objekty rodinné rekreace
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)

- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod
- samozásobitelská chovatelská činnost – drobné hospodářské zvířectvo pro vlastní potřebu (slepice, králíci apod.), skot v rozsahu do 2 ks, vepř v rozsahu do 4 ks
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:

- podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)
- živočišná výroba nad rámec samozásobitelství *pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany (PHO).*
- plochy pro chov a výcvik koní

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Nová výstavba na volných parcelách o min. výměře 750 m².

Max. plocha zastavění: 30 %, max. 200 m².

Min. plocha zeleně: 40 %

Provozovny podnikatelské činnosti mohou být umístěovány v obytném (rodinném) domě nebo i v samostatných stavbách, zastavěná plocha do 100 m².

6.3.2. Občanské vybavení (OV)

Hlavní využití:

Občanské vybavení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejná správa a administrativa
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- zařízení kulturní
- sportovní stavby a zařízení
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod
- podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)

- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:

- trvalé bydlení

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 50 %, max. 200 m²

Min. plocha zeleně: 30 %

6.3.3. Občanské vybavení – sport (OS)

Hlavní využití:

Sportovní plochy a zařízení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sportovní stavby a zařízení
- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- podnikatelská činnost, související se sportovní činností (prodej občerstvení apod.)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 100 m²

Min. plocha zeleně: 20 %

6.3.4. Veřejná prostranství (VP)

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejně přístupné plochy zeleně
- zeleň ochranná
- zahrady
- stavby pro obchod a služby (např. prodejna tisku)
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)

- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Pravidla uspořádání území:

U ploch veřejné zeleně max. podíl zpevněných ploch 20 %.

Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

6.3.5. Smíšené obytné území (SB)

Hlavní využití:

Bydlení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení (v rodinných domech, v bytových domech)
- objekty rodinné rekreace
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- administrativa (veřejná správa, pošta, apod.)
- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod
- samozásobitelská chovatelská činnost – drobné hospodářské zvířectvo pro vlastní potřebu (slepice, králíci apod.), skot v rozsahu do 2 ks, vepř v rozsahu do 4 ks; s výjimkou ploch SB2 a SB3, kde se v ploše SB2 připouští koně v počtu max. 15 ks, v ploše SB3 ovce v počtu max. 30 ks
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.), zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:

- podnikatelská činnost (nerušící výroba, řemesla, služby) ve vlastních účelových stavbách,
- zemědělská výroba nad rámec uvedený v odstavci Přípustné využití území, činnosti a stavby; z toho živočišná výroba *pouze za předpokladu*, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu)

pásmo hygienické ochrany (PHO).

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Nová výstavba na volných parcelách o min. výměře 1000 m².

Max. plocha zastavění: 40 %, max. 400 m².

Min. plocha zeleně: 20 %

Provozovny podnikatelské činnosti mohou být umístěovány v obytném (rodinném) domě nebo i v samostatných stavbách.

6.3.6. Dopravní infrastruktura – silnice (DS)

Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace – silnice
- doprovodné chodníky a cyklistické trasy
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

6.3.7. Smíšená výroba (VS)

Hlavní využití:

Výroba podstatně neobtěžující své okolí.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravy, apod.
- sklady a skladovací plochy
- podnikatelská činnost (služby, stavebnictví apod.)
- zemědělská neživočišná výroba ve vlastních účelových stavbách, zemědělské služby
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby pro maloobchod
- čerpací stanice pohonných hmot
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahradnictví

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:

- trvalé bydlení

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 30 %, max. 200 m²

Min. plocha zeleně: 10 %.

6.3.8. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)**Hlavní využití:**

Plochy pro vodní plochy a toky.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky
- mokřady
- příbřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- zemědělská produkce – chov ryb
- vodohospodářské stavby, přemostění toků
- rekreační využití vodních ploch
- sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty; přes vodní toky vedeny nejkratším směrem

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

6.3.9. Zemědělské plochy (ZO, ZT, ZZ, ZS)**Hlavní využití:**

Zemědělský půdní fond. Dále dělen dle druhů pozemků (kultur):

ZO – orná půda; ZT – trvalé travní porosty; ZZ – zahrady, ZS – sady

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce (dle druhu pozemku)
- zvláštní režim hospodaření (plochy ÚSES na trvalém travním porostu)
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF dle § 1, odst. (3) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení; stavby určené pro obsluhu plochy
- stavby dle § 9, odst. (2) b) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. sítě technické infrastruktury
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu nejsou omezeny.

Hospodaření na plochách ÚSES – omezit hnojení, kosit 1 – 2 × ročně.

6.3.10. Lesní plochy (LE)

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- lesní produkce (lesy hospodářské)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL – plochy dle § 3, odst. (1) b) zák. č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES.

6.3.11. Přírodní plochy (PP)

Hlavní využití:

Území přírodního prostředí (přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová, náletová zeleň, mokřady, apod.), určené pro biocentra.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra
- výsadba porostů lesního typu
- komunikace účelové, pěší a cyklistické

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES.

6.3.12. Smíšené nezastavěné plochy (SN)

Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- trvalé travní porosty – zemědělská produkce
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- výsadba porostů lesního typu

- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě tech. infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES. Sítě technické infrastruktury přes plochy pro ÚSES budou procházet co nejkratším směrem.

7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou vyjádřena ve výkrese č. A3. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, v měřítku 1 : 5000. Veškeré uvedené záměry spadají do kategorie záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo.*)

7.1. Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

	označení	využití	k.ú.	p.č.
S1	VP1	příjezdová komunikace	Koryta	536/1
S2	VP2	Příjezdová komunikace	Koryta	626/1, 636, 794

Technická infrastruktura

	označení	využití	k.ú.	p.č.
S3	—	pátevní rozvody vodovodu *)	Koryta	779/1, 789/1, 799, 806, 681/1
S4	—	pátevní rozvody kanalizace *)	Koryta	779/1, 789/1, 799; 779/1, 787, 535, 536/1, 530, 806, 681/1
S5	TI1	čistírna odpadních vod	Koryta	536/1
S6	—	přeložka vedení VN *)	Koryta	96/1, 817, 96/3, 530, 96/14
S7	—	plynovod STL *)	Koryta	779/1, 789/1, 799, 789/2, 789/18; 779/1, 817, 788/3, 793, 779/5, 783/2, 788, 787, 806, 681/1

7.2. Veřejně prospěšná opatření

Územní systém ekologické stability *)

	označení	využití	k.ú.	p.č.
O1	LBC17, plocha PP1 a PP2	plochy pro ÚSES	Koryta	449/2, 475, 453/2, 780, 476/2, 505/1, 476/1, 505/3, 477, 782, 504, 781, 493/1, 493/2, 490, 491, 492, 494, 495, 496, 497, 500/1, 500/2,
	LBC 20, plocha PP3	plochy pro ÚSES	Koryta	96/9, 96/10, 96/1, 96/19, 96/20, 96/6, 96/18
	LBK 15, plocha SN1	plochy pro ÚSES	Koryta	439, 441, 442/4, 455/2, 455/1, 454/1, 453/1, 454/2; 599/4, 779/5
	LBK 18, plocha SN2	plochy pro ÚSES	Koryta	96/1, 96/5, 96/4, 96/17; 96/15, 96/3, 96/2, 96/14, 817, 530, 536/1, 787, 828/1

*) Pozn.: Na základě novely stavebního zákona č. 350/2012 Sb., článku II. Přejícná ustanovení, bod 4. a na základě § 101, odst. 1) se od 1. 1. 2013 se předkupní právo u liniových vedení TI a u ploch pro ÚSES nepoužije.

8. ROZSAH DOKUMENTACE PRÁVNÍHO STAVU PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

Textová část:

Titulní list a obsah	3 strany
Textová část ÚP	14 stran
Celkem v rozsahu	17 stran textu

Grafická část:

Součástí grafické části Právního stavu po vydání Změny č. 1 a č. 3 ÚP Žatec jsou tyto výkresy:

I. Výroková část územního plánu

A1. Základní členění území	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 5 000

B. Odůvodnění územního plánu

B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
------------------------	-----------