



# **ÚZEMNÍ PLÁN ZAHRÁDKY**

---

**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**

# ÚZEMNÍ PLÁN ZAHRÁDKY

---

textová část

**Pořizovatel:**

Městský úřad Česká Lípa  
Úřad územního plánování

**Zpracovatel:**

Ing. arch. Vojtěch Mencl  
Kounicova 39, 602 00 Brno

**Datum:**

Červenec 2021

**Vedoucí projektant:**

Ing. arch. Vojtěch Mencl

**Projektanti profesí:**

Ing. arch. Vojtěch Mencl - urbanistické řešení

Ing. Vojtěch Joura - vodní hospodářství

Vladimír Marek – energetika

Ing. Miroslava Škvarilová – doprava

Ing. Yvona Lacinová – životní prostředí, ÚSES

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní orgán, který územní plán vydal: Obec Zahrádky - zastupitelstvo obce Zahrádky

Datum vydání:

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:	Městský úřad Česká Lípa Odbor výstavby a úřad územního plánování Vedoucí odboru	Razítko
Podpis:		

## OBSAH:

---

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY	4
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ	7
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY	11
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	12
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	24
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 Odst.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	25
J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	25
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVEDENÍ	26
L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	26
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	26
N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	26
O. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	26
P. VYMEZENÍ STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	26
Q. SEZNAM POJMŮ A ZKRATEK	27

## **A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

(1) Řešené území tvoří katastrální území obce Zahrádky o rozloze 1006,8 ha. Hranice řešeného území je zakreslena ve všech výkresech.

(2) Zastavěné území je vymezeno dle skutečného stavu ke dni 30.7.2021.

Hranice zastavěného území je zobrazena ve výkresech:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres

## **B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

(1) Je třeba respektovat územní podmínky pro rozvoj obce Zahrádky, posilující jeho pozici významné obce Libereckého kraje, zasazené do krajinného rámce Dokeska, nabízející kvalitní životní prostředí, s pracovními příležitostmi, možnostmi kvalitního bydlení a vybavení, včetně plnohodnotných volnočasových a rekreačních aktivit.

(2) Na základě úkolů uložených v ZÚR Libereckého kraje jsou v územním plánu vymezeny územní podmínky pro:

- další rozvoj bydlení a s ním spojeného vybavení,
- koridory pro přeložky silnic I/9 a I/15 uvedené v ZUR LK jako veřejně prospěšné stavby D05B/2 a D12B,
- vyvážené vazby rozvoje sídelních a krajinných struktur,
- polycentrický rozvoj sídelní struktury,
- ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území,
- zajištění plného vybavení celého území obce potřebnou technickou infrastrukturou.

Tyto územní podmínky je nutné v plném rozsahu respektovat.

(3) Územní plán Zahrádky návrhem rozvoje podnikatelských aktivit, rozvoje bydlení, zlepšení dopravní infrastruktury, a rozvoje technické infrastruktury vytváří podmínky pro další rozvoj obce.

(4) Území Zahrádky je součástí krajinného celku Dokesko. Je třeba chránit krajinný ráz, respektovat všechny zájmy ochrany přírody a rozvíjet územní systém ekologické stability.

(5) V kontextu rozvoje obce je nutné chránit urbanistické a architektonické hodnoty, kulturní památky a památkově chráněná území. Je potřebné respektovat venkovský charakter jednotlivých částí Zahrádek. Rovněž je potřebné respektovat úlohu centrálních prostor, jako přirozených těžišť jednotlivých sídel, včetně jejich obrazu a měřítka.

## **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU VEŘEJNÉ ZELENĚ.**

### **1. Urbanistická koncepce**

(1) Všechny stabilizované plochy budou ve svém rozsahu plně respektovány.

(2) Územní plán vymezuje jako zastavitelné plochy:

- nové zastavitelné plochy (Z).

Nové zastavitelné plochy jsou vymezené především formou rozvojových území, která dotvářejí zastavěné území a vytvářejí s ním funkční zóny.

(3) Podmínky využití ploch jsou stanoveny v části F. Celkový přehled zastavitelných ploch obsahuje následující tabulka.

## Zastavitelné plochy

Ozn.	katastr. území	plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) zahrnuté do zastavitelných ploch			výměra [ha]	nové byty [počet]
		kód	režim Stav / Návrh	účel využití ploch s RZV		
Z1	Zahrádky u České Lípy [790273]	SV	N	smíšené obytné venkovské	1,6367	
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,0730	
		DD	S	doprava drážní	0,0341	
		<b>Celkem Z1</b>			<b>1,7438</b>	<b>3</b>
Z2	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	3,7576	12
		<b>Celkem Z2</b>			<b>3,7576</b>	
Z3	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,5435	
		ZZ	S	zeleň - zahrady a sady	0,2349	
		PZ	S	veřejná prostranství s převahou zeleně	0,0709	
		<b>Celkem Z3</b>			<b>0,8494</b>	<b>2</b>
Z4	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,4942	1
		<b>Celkem Z4</b>			<b>0,4942</b>	
Z5	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,5980	4
		<b>Celkem Z5</b>			<b>0,5980</b>	
Z6	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,3203	
		PZ	N	veřejná prostranství s převahou zeleně	0,1076	
		ZZ	S	zeleň - zahrady a sady	0,2255	
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,0986	
		<b>Celkem Z6</b>			<b>0,7521</b>	<b>1</b>
Z7	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	1,0355	5
		<b>Celkem Z7</b>			<b>1,0355</b>	
Z8	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	2,4367	
		PP	N	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,5494	

		OV	N	občanské vybavení veřejné	0,1342	
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,3192	
		PZ	S	veřejná prostranství s převahou zeleně	0,0769	
		<b>Celkem Z8</b>			<b>3,5163</b>	15
<b>Z9</b>	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,2015	
		DS	N	doprava silniční	0,1322	
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,1211	
		<b>Celkem Z9</b>			<b>0,4547</b>	1
<b>Z10</b>	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,1968	
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,0302	
		<b>Celkem Z10</b>			<b>0,2271</b>	1
<b>Z11</b>	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,8142	
		DS	S	doprava silniční	0,0232	
		<b>Celkem Z11</b>			<b>0,8374</b>	1
<b>Z12</b>	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,5896	
		PZ	S	veřejná prostranství s převahou zeleně	0,2876	
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,0755	
		<b>Celkem Z12</b>			<b>0,9527</b>	1
<b>Z13</b>	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	1,1757	
		PZ	N	veřejná prostranství s převahou zeleně	0,0328	
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,2415	
		<b>Celkem Z13</b>			<b>1,4500</b>	5
<b>Z14</b>	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	1,4163	
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,1499	
		<b>Celkem Z14</b>			<b>1,5662</b>	1
<b>Celkem ÚP Zahrádky</b>					<b>18,23</b>	<b>53</b>

## **2. Bydlení**

- (1) Stávající stabilizované plochy pro bydlení budou ve svém rozsahu plně respektovány.
- (2) Územní plán vymezuje 14 lokalit pro bydlení smíšené obytné venkovské.
- (3) Podmínky využití ploch jsou stanoveny v části F.

## **3. Občanské vybavení**

- (1) Stávající stabilizované plochy pro občanské vybavení budou ve svém rozsahu plně respektovány.
- (2) Pro rozvoj občanského vybavení se vymezuje plocha pro rozšíření areálu školy,
- (3) Podmínky využití ploch jsou stanoveny v části F.

## **4. Výrobní, skladovací, zemědělské plochy a plochy pro ostatní podnikatelské aktivity**

- (1) Stávající stabilizované plochy budou ve svém rozsahu plně respektovány.
- (2) Pro rozvoj výrobních a skladovacích ploch se nevymezují nové lokality.
- (3) Podmínky využití ploch jsou stanoveny v části F.

## **5. Sport**

- (1) Stávající stabilizované plochy pro sport budou ve svém rozsahu plně respektovány.
- (2) Pro rozvoj sportu se nevymezují nové plochy.
- (3) Podmínky využití ploch jsou stanoveny v části F.

## **6. Veřejná prostranství a sídelní zeleň**

- (1) Všechny stabilizované plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou ve svém rozsahu plně respektovány.
- (2) Veřejná prostranství jsou vymezena v rámci nových lokalit pro bydlení.
- (3) Podmínky využití ploch jsou stanoveny v části F.

## **D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ**

### **1. Dopravní infrastruktura**

#### **1.1 Silniční doprava**

- (1) ÚP vymezuje koridory dopravní infrastruktury uvedené v ZÚR LK jako veřejně prospěšné stavby: koridory pro přeložky silnic I/9 a I/15.
- (2) Územní plán vymezuje v řešeném území stabilizované plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS), které zahrnují silnice III. třídy a hlavní místní a účelové komunikace.
- (3) Zastavitelné plochy přiléhající ke krajským silnicím III. tř. budou zastavovány pouze takovým způsobem, aby nevznikaly nároky na omezování provozu na silnicích.

## KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY DOPRAVA

<b>Ozn.</b>	<b>Kat. území</b>	<b>účel využití koridorů</b>	<b>výměra [ha]</b>
<b>CNZ-D12B</b>	Zahrádky u České Lípy [790273]	koridor pro obchvat silnice I/15 (vymezeno a zpřesněno dle ZÚR)	29,8051
<b>CNZ-D05B/2</b>	790273	koridor pro úpravu silnice I/9 (vymezeno a zpřesněno dle ZÚR)	16,1591
<b>Celkem ÚP Zahrádky</b>			<b>45,96</b>

### 1.2 Místní komunikace

- (1) Budou respektovány trasy stávajících místních komunikací v plném rozsahu.
- (2) Nové komunikace v zastavitelných plochách budou dopravně napojeny na stávající místní komunikační síť.

### 1.3 Železniční doprava

Regionální železniční trať 085 Lovosice – Česká Lípa (trasa Kravaře – Zahrádky) je územně stabilizována.

### 1.4 Cyklistická doprava

Budou respektovány cyklokoridory a cyklostezky:

- č. 3053 Nový Bor - Česká Lípa –Zahrádky - Jestřebí.
- č. 3086 Zahrádky – Kvítkov – Kozly
- č. 3098 Zahrádky – Holany – Stvolínky – Horní Police

## 2. Vodní hospodářství

### 2.1. Zásobování vodou

- (1) Zásobování obce pitnou vodou bude i nadále prováděno ze skupinového vodovodu Česká Lípa – Častolovice – Horní Libchava – Sosnová - Zahrádky.
- (2) Stávající zdroje vodovodu Zahrádky jsou dostatečně kapacitní pro zásobování obce i po realizaci výhledové zástavby a s tím spojeného nárůstu potřeby vody.
- (3) ÚP vymezuje nové řady, které budou sloužit k zásobování ploch určených k nové zástavbě pitnou vodou. Vodovodní síť bude nadále provozována v jednom tlakovém pásmu.

### 2.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

- (1) Kanalizace bude i nadále provozována jako oddílná s napojením na ČOV Zahrádky.
- (2) Plochy určené k nové zástavbě budou napojeny na nové stoky splaškové kanalizace.
- (3) Stávající dešťová kanalizace bude doplněna o nové stoky tak, aby systém odvodu dešťových vod umožňoval odvodnění ploch s nově navrženou zástavbou. Při návrhu nové zástavby bude minimalizován rozsah zpevněných ploch a nebude zvyšován odtokový součinitel dané lokality nad hodnotu 0,35.



## KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Ozn.	Kat. území	účel využití koridorů	výměra [ha]
<b>CNU-V1</b>	790273	koridor vedení vodovodu	0,0858
<b>CNU-V2</b>	790273	koridor vedení vodovodu	0,1258
<b>CNU-V3</b>	790273	koridor vedení vodovodu	0,0675
<b>CNU-V4</b>	790273	koridor vedení vodovodu	0,0582
<b>CNU-V5</b>	790273	koridor vedení vodovodu	0,0842
<b>CNU-V6</b>	790273	koridor vedení vodovodu	0,2074
<b>CNU-V7</b>	790273	koridor vedení vodovodu	0,1686
<b>CNU-V8</b>	790273	koridor vedení vodovodu	0,9424
<b>CNU-K1</b>	790273	koridor vedení kanalizace	0,1823
<b>CNU-K2</b>	790273	koridor vedení kanalizace	0,0679
<b>CNU-K3</b>	790273	koridor vedení kanalizace	0,0686
<b>CNU-K4</b>	790273	koridor vedení kanalizace	0,0606
<b>CNU-K5</b>	790273	koridor vedení kanalizace	0,0609
<b>CNU-K6</b>	790273	koridor vedení kanalizace	0,3028
<b>CNU-K7</b>	790273	koridor vedení kanalizace	0,7508
<b>CNU-K8</b>	790273	koridor vedení kanalizace	0,1936
<b>CNU-K9</b>	Šváby [790265], Zahrádky u České Lípy [790273]	koridor vedení kanalizace	0,1523

### 2.3. Vodní toky

- (1) Na vodních tocích bude prováděna běžná údržba.
- (2) Podél vodních toků budou oboustranně udržovány volné manipulační plochy o šířce min. 6m.

### 2.4. Vodní nádrže

- (1) Budou respektovány nádrže Jílovka a Novozámecký rybník.
- (2) Na stávajících nádržích bude prováděna běžná údržba a manipulace dle platných manipulačních a provozních řádů.
- (3) V rámci revitalizace území byla vymezena nová plocha pro obnovu rybníka Malý Kravský.

### 2.5. Záplavová území

V řešeném území nebylo stanoveno záplavové území.

### 3. Zásobování elektrickou energií

(1) V území Zahrádek jsou vymezeny koridory pro vedení VVN a VN:

- CNZ-E5A vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon - TR Doksy
- CNU-E1 koridor vedení VN elektrické energie
- CNU-E2 koridor vedení VN elektrické energie
- CNU-E3 koridor vedení VN elektrické energie
- CNU-E4 koridor vedení VN elektrické energie

(2) Pro zajištění zásobování nových rozvojových ploch a pro zlepšení plošného pokrytí území transformačním výkonem a snížení přenosových vzdáleností je navržena výstavba nových zahušťovacích trafostanic.

- TS 11N-lokalita Za Úřadem (45) a Za Školou (46), zděný kiosek s připojením kabelovou smyčkou VN 35 kV (průchozí TS)
- TS 12N-lokalita Za Nádražím (47), zděný kiosek s připojením kabelovou přípojkou VN 35 kV (koncová TS)
- TS 13N-lokality Šestidomí I, II, III (41, 42, 43)-venkovní stožárová s nadzemní přípojkou VN 35 kV
- TS 14N-lokalita Karasy (44)- venkovní stožárová s nadzemní přípojkou VN 35 kV
- TS 15N- zóna lehké výroby a skladů (50)-jižní okraj obce-bude realizována v případě, že požadovaný příkon nebude možné zajistit ze stávající DTS-TS1 Bytovky- venkovní stožárová s nadzemní přípojkou VN 35 kV
- TS 3N-osada Borek-lokalita 49- venkovní stožárová s nadzemní přípojkou VN 35 kV

(3) Pro nové navrhované lokality výstavby RD, případně podnikatelské subjekty napojené z distribuční sítě NN bude její rozšíření a provedení kabelovým rozvodem v zemi při zohledňování plánované rekonstrukce sítě. Rozšíření VO pro návrhové lokality bude navazovat na stávající soustavu ve vymezených plochách veřejných prostranství.

#### KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY ENERGETIKA

Ozn.	Kat. území	účel využití koridorů	výměra [ha]
<b>CNZ-E5A</b>	Šváby [790265]	vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon - TR Doksy (vymezeno a zpřesněno dle ZÚR)	7,2133
<b>CNU-E1</b>	Zahrádky u České Lípy [790273]	koridor vedení VN elektrické energie	0,1250
<b>CNU-E2</b>	790273	koridor vedení VN elektrické energie	1,7500
<b>CNU-E3</b>	790273	koridor vedení VN elektrické energie	2,2250
<b>CNU-E4</b>	790273	koridor vedení VN elektrické energie	0,0800
<b>Celkem ÚP Zahrádky</b>			<b>11,21</b>

#### **4. Elektronická komunikační zařízení**

Budou respektovány kabely přenosové a přístupové sítě. Rozvojové plochy obce budou napojeny na stávající provozované sítě elektronických komunikací dle požadavků, po jejím případném rozšíření.

### **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJÍM VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.**

#### **1. Uspořádání krajiny, vymezení a stanovení podmínek pro změny v jejím využití**

Území Zahrádky je součástí krajinného celku Dokesko. Pro ochranu krajinného rázu jsou stanoveny následující podmínky.

(1) Zásadní je zachovat charakter kulturní krajiny s kombinací přírodních hodnot a stop zanechaných člověkem. Záměry v území nesmí zasahovat do žádného významného krajinného horizontu, lokalizací a rozměry nebudou ovlivňovat žádný přírodní či kulturní pól.

(2) Mimo sídla je žádoucí respektovat krajinné celky vymezené dřevinnou vegetací a tuto výšku nepřekračovat. V případě narušení měřítka krajiny větší hmotou – například dopravní stavbou – je potřebné tento vliv kompenzovat výsadbou zapojeného pásu stromů.

(3) V území je nutno respektovat všechny zájmy chráněné dle zákona č.114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

(4) Podmínky využití ploch jsou stanoveny v části F.

#### **2. Územní systém ekologické stability**

Územní plán Zahrádky vymezuje územní systém ekologické stability:

- RC 382 Novozámecký rybník, Konvalinkový vršek
- RC 1309 Žižkův vrch – Bažantnice
- RK 604, 605, 610
- RK 609,
- LBC 465 Jílovka, LBC 473 Terežka, LBC 474 Borek, LBC 475 Panský háj, LBC 1010 Peklo, LBC 1192 Šváby, LBC 1198 Zahrádky
- LBK 9/475, LBK 9/1050, LBK 9/1198, LBK 10/1198, LBK 474/1192, LBK 1009/1010, LBK 1058/473, LBK 1058/1192.

#### **2.2 Podmínky využití ploch a koridorů územního systému ÚSES**

V plochách a koridorech ÚSES je nepřípustná změna ve využití území, která by mohla ohrozit budoucí funkčnost ÚSES. Jedná se zejména o zástavbu nebo jiné změny ve využití území, které by znemožnily založení vymezené skladebné části nebo souvislé propojení biocenter. Podmínky využití ploch jsou stanoveny v části F.

#### **3. Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny zajišťuje ucelený systém veřejných prostranství, pěších a cyklistických cest. Systém a jeho jednotlivé části je nutné plně respektovat.

## **4. Vodní plochy a toky, ochrana před povodněmi, retenční a protierozní ochrana**

### **4.1 Vodní plochy a toky**

- (1) Budou respektovány nádrže Jílovka a Novozámecký rybník.
- (2) Na stávajících nádržích bude prováděna běžná údržba a manipulace dle platných manipulačních a provozních řádů.
- (3) V rámci revitalizace území byla vymezena nová plocha pro obnovu rybníka Malý Kravský.

### **4.2 Ochrana před povodněmi**

V obci nejsou vymezena záplavová území.

## **5. Rekreace**

- (1) Stávající stabilizované plochy pro rekreaci budou ve svém rozsahu plně respektovány.
- (2) Podmínky využití ploch jsou obsaženy v části F.

## **6. Dobývání ložisek nerostných surovin**

Na území obce nejsou žádné stávající ani nově vymezené lokality pro dobývání nerostných surovin.

## **F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **Vymezení hranic ploch s rozdílným způsobem využití:**

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat na základě územně plánovacího podkladu nebo územního řízení. Za přiměřené zpřesnění hranice plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch).

### **Podmínky pro funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití**

*Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je přípustné:*

- *dopravní nebo technická infrastruktura,*
- *terénní úpravy, zařízení nebo stavby sloužící k retenci nebo vsakování dešťové vody,*
- *protipovodňová nebo protierozní opatření,*
- *zeleň.*

<b>RI - Rekrece individuální</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b> Individuální (rodinná) rekreace, každodenní rekreace.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí a veřejná prostranství.</p>
<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> V plochách RI lze umístit také záměry za účelem provozování drobných hospodářských aktivit nebo zajištění základní vybavenosti území, pokud splňují následující podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy,</li> <li>• provoz záměru je slučitelný s požadavkem kvalitního a klidného rekreačního prostředí,</li> <li>• provoz záměru významně nezvýší dopravní zátěž území,</li> <li>• celková zastavěná plocha záměru na ploše RI nepřesáhne 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků nebo významně sníží kvalitu rekreačního prostředí nebo takové důsledky vyvolají druhotně.</p>
<b>RH - Rekrece hromadná</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b> Sportovní vyžití, každodenní rekreace, hromadná rekreace.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí a veřejná prostranství.</p>
<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> V plochách OS lze umístit také záměry za účelem provozování drobných hospodářských aktivit nebo zajištění základní vybavenosti území, pokud splňují následující podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy,</li> <li>• provoz záměru je slučitelný s požadavkem kvalitního rekreačního prostředí,</li> <li>• provoz záměru významně nezvýší dopravní zátěž území,</li> <li>• celková zastavěná plocha záměru na ploše OS nepřesáhne 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků nebo významně sníží rekreační kvalitu prostředí nebo charakter plochy.</p>

<b>OV - Občanské vybavení veřejné</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>  Vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí a veřejná prostranství.</p>
<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  V plochách OV lze umístit také záměry provozování drobných hospodářských aktivit, pohotovostní byty nebo záměry zlepšující vybavenost území, pokud splňují následující podmínku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy.</li> </ul>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků nebo poškodí charakter plochy.</p>
<b>OK - Občanské vybavení komerční</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>  Maloobchod, služby, kultura, sport.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí a veřejná prostranství.</p>
<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  V plochách OK lze umístit také záměry za účelem bydlení nebo zlepšení vybavenosti území, pokud splňují následující podmínku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy.</li> </ul>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků nebo poškodí charakter plochy.</p>
<b>OH - Občanské vybavení - hřbitov</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>  Pohřbívání, pohřebnictví, pietní prostor, zeleň.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí a veřejná prostranství.</p>

<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Nestanovuje se.</p>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků nebo významně sníží kvalitu prostředí nebo charakter plochy.</p>

<p><b>PP - Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch</b></p>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b> Zpevněná veřejná prostranství, doprava, každodenní rekreace.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí.</p>
<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> V plochách PP lze umístit také záměry za účelem provozování drobných hospodářských aktivit nebo zajištění základní vybavenosti území, pokud splňují následující podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy,</li> <li>• provoz záměru je slučitelný s požadavkem kvalitního a důstojného prostředí veřejného prostranství,</li> <li>• provoz záměru významně nezvyšuje dopravní zátěž území.</li> </ul> <p>Pokud je předmětem správního řízení o dodatečném povolení stavba stojící na ploše PP, pak je tato stavba v souladu s ÚP, pokud:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prokazatelně existovala před účinností tohoto územního plánu,</li> <li>• je stavbou doplňkovou k hlavní funkci bydlení nebo rekreace nebo je v souladu s výše uvedenými podmínkami využití ploch PP,</li> <li>• na veřejném prostranství nevytváří žádné provozní komplikace,</li> <li>• na veřejném prostranství nevytváří závažnou estetickou závadu.</li> </ul>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků nebo významně sníží kvalitu prostředí nebo charakter plochy.</p>
<p><b>PZ - Veřejná prostranství s převahou zeleně</b></p>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b> Nezpevněná veřejná prostranství, veřejná pobytová sídelní zeleň, zeleň přírodního charakteru.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí.</p>

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

V plochách PZ lze umístit také záměry za účelem provozování drobných hospodářských aktivit nebo zajištění základní vybavenosti území zejména pro každodenní rekreaci, pokud splňují následující podmínky:

- hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy,
- provoz záměru je slučitelný s požadavkem kvalitního a důstojného prostředí veřejného prostranství,
- provoz záměru významně nezvýší dopravní zátěž území.

Pokud je předmětem správního řízení o dodatečném povolení stavba stojící na ploše PZ, pak je tato stavba v souladu s ÚP, pokud:

- prokazatelně existovala před účinností tohoto územního plánu,
- je stavbou doplňkovou k hlavní funkci bydlení nebo rekreace nebo je v souladu s výše uvedenými podmínkami využití ploch PZ,
- na veřejném prostranství nevytváří žádné provozní komplikace,
- na veřejném prostranství nevytváří závažnou estetickou závadu.

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků nebo významně sníží kvalitu prostředí nebo charakter plochy.

### ZS – Zahrady a sady

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, obvykle oplocené, zejména zahrady, které nemohou být součástí jiných typů ploch a plní funkce doplňkově produkční a kompoziční.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zahrady sloužící pro oddych a samozásobitelské hospodaření

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- související dopravní a technická infrastruktura, např. odstavné a parkovací plochy, obslužné komunikace, plochy pro pěší a cyklostezky v případě, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše
- činnosti, zařízení a stavby související s aktivitami zahrádkaření a rekreace (např. vinné sklepy, přístřešky, seníky, kůlny, stavby typu stodol, stavby pro chovatelství, altány, hřiště, bazény) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území



<b>SV - Smíšené obytné venkovské</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b> Bydlení, občanská vybavenost, hospodářské aktivity, každodenní rekreace, individuální rekreace.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí a veřejná prostranství.</p>
<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> V plochách SV lze umístit výše uvedené záměry přípustného využití a další záměry, které nejsou ve zjevném rozporu s hlavním využitím, a to pouze v případě, že splňují následující podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• provoz záměru je slučitelný s hlavním - obytným - účelem využití dotčené plochy,</li> <li>• provoz záměru významně nezvýší dopravní zátěž území,</li> <li>• celková zastavěná plocha záměru v ploše SV nepřesáhne 1000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků nebo významně sníží kvalitu obytného prostředí nebo takové důsledky vyvolají druhotně.</p>

<b>DS - Doprava silniční</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b> Provoz motorových vozidel, doprava nemotorová a pěší, doprava v klidu.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí a veřejná prostranství.</p>
<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Nestanovuje se.</p>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím.</p>

<b>DO - doprava drážní</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b> Plochy slouží k obsluze území drážní dopravou a pro situování staveb a zařízení drah.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> - plochy obvodu dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- doprovodná a izolační zeleň, ÚSES</li> <li>- pozemky zařízení pro železniční dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov</li> <li>- pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>- cyklistické a pěší stezky a trasy, odpočívadla</li> </ul>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním nebo přípustném využití území</p>

<b>TW - Technická infrastruktura - vodní hospodářství</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b> Vodní hospodářství.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí.</p>
<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Nestanovuje se.</p>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím.</p>

<b>HK - Smíšené výrobní - obchodu a služeb</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b> Výroba průmyslová i zemědělská; výroba energie; obchod a služby výrobní i nevýrobní.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí a veřejná prostranství. Umístění záměru v plochách HK je podmíněno provedením výsadby izolační zeleně tak, aby stavby nebo zařízení byly odcloněny z důvodu minimalizace jejich negativního vlivu na krajinný ráz nebo na obytné prostředí obce.</p>
<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> V plochách HK lze umístit také pohotovostní byty nebo zaměstnanecké ubytovny nebo záměry za účelem zajištění základní vybavenosti území, pokud splňují následující podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy,</li> <li>• objekt s pohotovostním bytem není samostatnou stavbou, ale je provozní součástí hospodářského areálu, jehož převážná část je (nebo má být) užívána v souladu se stanoveným hlavním využitím,</li> <li>• pohotovostní byty nebo ubytovny jsou určeny k bydlení nebo ubytování pouze těch osob (a jejich rodin), které se přímo podílejí na provozu hospodářského areálu, ve kterém jsou umístovány,</li> </ul>

• provoz záměru nezpůsobí dopravní komplikace v území.  
Umístění stacionárního zdroje znečištění ovzduší, vyjmenovaného v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, je v plochách HK možné pouze v případě, že za účelem minimalizace negativního vlivu na ovzduší budou v rámci realizace zdroje provedena mimořádná opatření, která využívají aktuálně nejúčinnější dostupné technické nebo technologické možnosti.

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků nebo významně sníží kvalitu prostředí v okolí nebo takové důsledky vyvolají druhotně. Záměry, které naplňují podmínky (stanovené v § 5 odst. 1 a 2, Zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií) pro zařazení objektu do skupiny A nebo B.

### **WT - Vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky**

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Vodní plochy a jejich hráze, koryta a hráze vodních toků, poldry, svodnice, protipovodňová opatření a jiné vodohospodářské využití; vodní plochy přírodního charakteru; chov ryb a rybolov.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí a veřejná prostranství.

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

V plochách WT lze umístit také záměry s účelem rekreace nebo drobných hospodářských aktivit, pokud splňují následující podmínky:

- hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy,
- záměr významně nenaruší vodohospodářskou nebo ekologickou funkci dané plochy, přírodní prostředí nebo krajinný ráz.

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků, významně sníží kvalitu přírodního, krajinného nebo rekreačního prostředí nebo veřejného prostranství.

<b>NP - Přírodní</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>  Existence a vývoj přírodních společenstev, přírodě blízká opatření zlepšující ekologickou stabilitu nebo vodní režim krajiny, ochrana přírody a krajiny.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí.</p>
<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  V plochách NP lze umístit také záměry s účelem základní vybavenosti pro nepobytovou rekreaci, pokud splňují následující podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy,</li> <li>• záměr nemá významný negativní vliv na přírodní prostředí nebo krajinný ráz.</li> </ul>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků, významně sníží kvalitu přírodního, krajinného nebo rekreačního prostředí.</p>

<b>AZ - Zemědělské</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>  Zemědělská rostlinná prvovýroba, pastviny (včetně objektů výrobního zázemí provozně nebo technologicky nezbytných přímo v místě produkční plochy), mimoprodukční (přírodní) funkce, izolační a doprovodná zeleň, opatření zlepšující ekologickou stabilitu nebo vodní režim krajiny, ochrana přírody a krajiny.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí.</p>
<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  V plochách AZ lze umístit také záměry s účelem základní vybavenosti pro nepobytovou rekreaci, pokud splňují následující podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy,</li> <li>• záměr nemá významný negativní vliv na hospodářskou využitelnost plochy, přírodní prostředí nebo krajinný ráz.</li> </ul>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků, významně sníží kvalitu přírodního, krajinného nebo rekreačního prostředí.</p>

<b>LE - Lesní</b>
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>  Lesy hospodářské, lesy zvláštního určení, lesy ochranné, mimoprodukční (přírodní) funkce, skupinové porosty vyšších dřevin, opatření zlepšující ekologickou stabilitu nebo vodní režim krajiny, ochrana přírody a krajiny.</p>
<p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí.</p>
<p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  V plochách LE lze umístit také záměry s účelem základní vybavenosti pro nepobytovou rekreaci, pokud splňují následující podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy,</li> <li>• záměr nemá významný negativní vliv na plnění funkcí lesa, přírodní prostředí nebo krajinný ráz.</li> </ul>
<p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost</p>

navazujících pozemků, významně sníží kvalitu přírodního, krajinného nebo rekreačního prostředí.

### **MN - Smíšené nezastavěného území**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Ochrana území proti eroznímu a povodňovému ohrožení, existence a vývoj přírodních společenstev, opatření zlepšující ekologickou stabilitu nebo vodní režim krajiny, extenzivní rostlinná zemědělská prvovýroba, pastviny (včetně nezbytných objektů provozního a výrobního zázemí), ochrana přírody a krajiny.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí.

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

V plochách MN lze umístit také záměry s účelem základní vybavenosti pro nepobytovou rekreaci, pokud splňují následující podmínky:

- hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy,
- záměr nemá významný negativní vliv na hospodářskou využitelnost plochy, přírodní prostředí nebo krajinný ráz.

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním využitím nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků, významně sníží kvalitu přírodního, krajinného nebo rekreačního prostředí.

### **ZS - Zeleň sídelní**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Soukromá nebo polosoukromá pobytová sídelní zeleň, zahrady, zahrádky, individuální a každodenní rekreace, zeleň doprovodná a izolační, opatření zlepšující vodní režim krajiny.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

Záměry, které hlavní účel využití naplňují, doplňují nebo podmiňují nebo s ním jinak zjevně souvisejí a veřejná prostranství.

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

V plochách ZS lze umístit také záměry za účelem provozování drobných hospodářských aktivit nebo zajištění základní vybavenosti území, pokud splňují následující podmínky:

- hlavní účel záměru je slučitelný s hlavním využitím plochy,
- provoz záměru je slučitelný s požadavkem kvalitního obytného prostředí nebo důstojného prostředí

veřejného prostranství,

- provoz záměru významně nezvýší dopravní zátěž území,
- celková zastavěná plocha záměru v ploše ZS nepřesáhne 50 m<sup>2</sup>.

Pokud je předmětem správního řízení o dodatečném povolení stavba stojící na ploše ZS, pak je tato stavba v souladu s ÚP, pokud:

- prokazatelně existovala před účinností tohoto územního plánu,
- je stavbou doplňkovou k hlavní funkci bydlení nebo rekreace nebo je v souladu s výše uvedenými podmínkami využití ploch ZS,
- nevytváří v území žádné provozní komplikace,
- na veřejném prostranství nevytváří závažnou estetickou závadu.

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Záměry, které zjevně nejsou slučitelné s hlavním účelem využití nebo které svým účelem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně omezí využitelnost navazujících pozemků, významně sniží kvalitu obytného prostředí nebo takové důsledky vyvolají druhotně.

### Obecné podmínky prostorového uspořádání

- respektovat podmínky ochrany hodnot území
- rozvíjet přírodní koridory, především podél vodních toků
- inženýrské sítě v maximální míře slučovat s komunikacemi do obslužných koridorů
- všechny navržené zastavitelné plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny veřejnou zelení
- zachovat významné průhledy na dominanty

#### Hladina zástavby

Výška zástavby je určena stávající hladinou okolní zástavby, max. však do 2 nadzemních podlaží. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Podrobné podmínky pro objemovou regulaci budou stanovovány v rámci navazujících stavebně správních řízení.

### Podmínky pro využití koridorů dopravní a technické infrastruktury

V ploše koridoru je do doby zahájení předmětné stavby DI nebo TI nepřípustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby (zejm. nové stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů), které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné stavby DI nebo TI. Pripouští se umístování staveb a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Sítě technické infrastruktury budou vedeny mimo tuto plochu nebo ji budou křížit v nejkratším směru. Udržovací práce na stávajících stavbách jsou možné.

#### Koridory přeložek silnic I/9 a I/15

Koridory jsou vymezeny jako nové trasy včetně všech souvisejících staveb a objektů např. násypy, opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny, usazovací nádrže, přeložky TI, větve křižovatek, přeložky silnic nižší třídy, místních a účelových komunikací, polních cest, cyklostezek apod.

## Podmínky pro umístování staveb, které mohou mít negativní vliv na akusticky chráněné prostory, z hlediska ochrany veřejného zdraví

Jedná se především o stavby umístované v plochách výrobních smíšených, technické infrastruktury, občanského vybavení a v plochách dopravních. Podmínkou pro umístění těchto staveb je splněním povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umístované na výše uvedené plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovené pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření. Umístění stavby v akusticky chráněném prostoru nesmí být podmíněno požadavkem na omezení provozu na stávajících přilehlých silnicích.

### G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, odejmout nebo omezit, a pro ně vymezené plochy jsou vyznačeny ve výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Územní plán pro veřejně prospěšné stavby vymezuje:

Ozn.	Kat. území	Účel stavby, pro kterou se plocha nebo koridor vymezuje
<b>VP1, VP2, VP3, VP4</b>	Zahrádky u České Lípy [790273]	zařízení dopravní a technické infrastruktury umístované v navržených plochách veřejných prostranství
<b>VD1</b>	790273	obchvat silnice I/15 (vymezeno a zpřesněno dle ZÚR)
<b>VD2</b>	790273	koridor pro úpravu silnice I/9 (vymezeno a zpřesněno dle ZÚR)
<b>VT1, VT2, VT3</b>	790273	koridory pro navržená vedení VN elektrické energie
<b>VT4</b>	Šváby [790265]	vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon - TR Doksy (vymezeno a zpřesněno dle ZÚR)
<b>VT5, VT6, VT7, VT8, VT9, VT10, VT11, VT12</b>	Zahrádky u České Lípy [790273]	koridory pro navržená vedení vodovodu
<b>VT13, VT14, VT15, VT16, VT17, VT18, VT19, VT20</b>	790273	koridory pro navržená vedení kanalizace
<b>VT21</b>	Zahrádky u České Lípy [790273], Šváby [790265]	koridor pro navržené vedení kanalizace

Územní plán Zahrádky vymezuje jako veřejně prospěšná opatření tyto prvky územního systému ekologické stability:



- RC 382 Novozámecký rybník, Konvalinkový vršek
- RC 1309 Žižkův vrch – Bažantnice
- RK 604, 605, 610
- RK 609,
- LBC 465 Jílovka, LBC 473 Terežka, LBC 474 Borek, LBC 475 Panský háj, LBC 1010 Peklo, LBC 1192 Šváby, LBC 1198 Zahradky
- LBK 9/475, LBK 9/1050, LBK 9/1198, LBK 10/1198, LBK 474/1192, LBK 1009/1010, LBK 1058/473, LBK 1058/1192.

#### **H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.**

Nejsou vymezeny

#### **I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření nebyla územním plánem stanovena.

#### **J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

##### **Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části – OOP**

Ozn.	Část dokumentace	počet listů	počet výkresů
1	Textová část	26	
2	Grafická část		
2.A	Výkres základního členění území		1
2.B.1	Hlavní výkres - koncepce uspořádání území		1
2.B.2	Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury		1
2.C	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací		1
2.E	Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu - plocha U1		1

## Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části – odůvodnění

Ozn.	Část dokumentace	počet listů	počet výkresů
1	Textová část	36	
2	Grafická část		
II.2.A	Koordinační výkres		1
II.2.C	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL		1
	Výkres širších vztahů		1

### **K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PRAKOVENÍ**

Plochy a koridory územních rezerv tento územní plán nevymezuje.

### **L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci tento územní plán nevymezuje.

### **M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní plán stanovuje povinnost zpracování územní studie US1 pro koridor silnice I/9.

### **N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Tento územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

### **O. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Rozvojové plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby byl umožněn vyvážený rozvoj území. Návrh územního plánu etapizaci nestanovuje.

### **P. VYMEZENÍ STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Územní plán tyto stavby nevymezuje.

## Q. SEZNAM POJMŮ A ZKRATEK

### Význam zkratek v dokumentaci ÚP Zahrádky

Uveden je význam zkratek, které jsou v dokumentaci územního plánu užity v určitém specifickém významu nebo nejsou obecně běžně používané.

BP	bezpečnostní pásmo
ČOV	čistírna odpadních vod
EO	ekvivalentních obyvatel
EVL	evropsky významná lokalita
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
NN	nízké napětí
OP	ochranné pásmo
PPO	protipovodňová ochrana
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	politika územního rozvoje České republiky
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPS	veřejně prospěšné stavby
VVN	velmi vysoké napětí elektrické energie
ZPF	zemědělsky půdní fond
ŽP	životní prostředí
ZÚR LK	zásady územního rozvoje Libereckého kraje