

ÚZEMNÍ PLÁN

ZAHRÁDKY

Koncept územního plánu

textová část - návrh

ÚZEMNÍ PLÁN ZAHRÁDKY – KONCEPT ÚP

textová část

Pořizovatel:

Městský úřad Česká Lípa
Úřad územního plánování

Zpracovatel:

Ing. arch. Vojtěch Mencl
Koliště 49, 60200 Brno

Datum:

Červenec 2010

Vedoucí projektant:

Ing. arch. Vojtěch Mencl

Projektanti profesí:

Ing. arch. Vojtěch Mencl - urbanistické řešení
Ing. Vojtěch Joura - vodní hospodářství
Ing. Yvona Lacinová - přírodní podmínky, ÚSES
Vladimír Marek – energetika
Ing. Miloslava Škvarilová - doprava

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,
- f) 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU:

- I.1. výkres základního členění území
- I.2. hlavní výkres
- I.3. technická infrastruktura
- I.4. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Zahrádky je vymezeno k 30.6.2010.

Zastavěné území je vymezeno ve výkresech:

- I.1. Výkres základního členění území
- I.2. Hlavní výkres

B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území obce je založena na:

- přesunu dopravního skeletu nadřazných komunikací mimo obytné území obce,
- vymezení hlavních rozvojových lokalit bydlení rovnoměrně ve všech částech obce a s ohledem na krajinné hodnoty území

Ochrana a rozvoj hodnot území

- ochrana kulturních hodnot z hlediska památkové ochrany – Krajinná památková zóna Zahrádecko,

Ochrana krajinných hodnot především s ohledem na:

Národní přírodní památka Peklo,

Národní přírodní rezervace Novozámecký rybník.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní zásady urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce je založena na těchto základních zásadách:

1. Prioritou koncepce řešení je udržení obytného charakteru obce s přiměřenou soběstačností obce v rámci jejího katastrálního území v oblasti pracovních příležitostí, základní občanské vybavenosti, základních rekreačních a sportovních možností.
2. Návrhová plocha pro výrobu a skladování je vymezena při stávajícím výrobním areálu.
3. Dopravní řešení vychází z priority bydlení, navrženo je napojení rozvojových lokalit.
4. Pro celou obec je navrženo odkanalizování a čištění odpadních vod.
5. Zásobování oblasti energiemi je zabezpečeno elektrickou energií.

Hlavní navržené plochy zastavitelného území

Označení ve výkrese	Název	Maximální doporučená kapacita	Využití
6	ŠESTIDOMÍ I.	5RD	bydlení
26	ŠESTIDOMÍ II.	12RD	bydlení
7	ŠESTIDOMÍ III.	5RD	bydlení
8	KARASY	15RD	bydlení
3	ZA ÚŘADEM	5RD	bydlení
16	ZA ŠKOLOU	10RD	bydlení
4	PŘED NÁDRAŽÍM	14RD	bydlení
1	V OBCI	5RD	bydlení
13	BOREK	6RD	bydlení
Celkem max. dop.		77RD	
14	ZÓNA VÝROBY A SKADVÁNÍ		výroba
15	KOUPALIŠTĚ		rekreace
27	FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁNA		výroba

Specifikace hlavních zastavitelných ploch bydlení

Lokalita „Šestidomí“

Rodinné domy jsou obslouženy z páteční komunikace, která je vybavena obratištěm a jednostranným chodníkem. Uspořádání rodinných domů je po obou stranách této komunikace. Dopravně je území přístupné prostřednictvím místní komunikace napojené na silnici III/260. V západní části je s ohledem na terénní konfiguraci část pozemku navržena jako zeleň.

Lokalita „Před nádražím“

Páteřní obslužná komunikace byla navržena ve stopě bývalé polní cesty a napojena na silnici I/15. Alternativně lze uvažovat s obnovou polní cesty v celé délce, tj. až k lokalitě „Za obecním úřadem“.

Lokalita „Za nádražím“

Rodinné domy jejichž situování bylo navrženo s ohledem na snahu o zachování krajinného rázu území. Dopravně bude lokalita napojena na silnici I/15 přibližně naproti vlakovému nádraží.

Lokalita „Za úřadem“

Při návrhu byla využita stávající jednostranně obestavěná místní komunikace, která byla prodloužena západním směrem a zčásti ve stopě bývalé polní cesty. Krátkým úsekem je lokalita rovněž napojena na silnici III/2601.

Lokalita „Borek“

Navržená zástavba je situována jednostranně podél komunikace z Borku směrem na Šváby. V místě křižovatky se silnicí III/2701 je navržen prostor zeleně s možností situování prvků drobné architektury.

Lokalita „Za školou“

Lokalita je situována zčásti podél silnice na Sosnovou, zčásti podél záhumenní cesty. Lokalita je napojena na silnici III/2601 a na místní komunikaci.

Lokalita „Karasy“

Dopravně bude plocha napojena rekonstruovanými účelovými komunikacemi z části Karasy a ze silnice III/26833. Urbanistická koncepce je založena na dvou hlavních, na sebe kolmých páteřních komunikacích. V místě jejich propojení je navržen veřejný prostor. Les a zástavbu na jižní straně odděluje účelová záhumenní komunikace.

Veřejná vybavenost-sloužby

Nové veřejné vybavení v obci navrhujeme budovat ve vazbě na stávající zařízení. Jako vhodná plocha se jeví pozemek při škole. Konkrétní využití bude záviset na konkrétních potřebách obce.

Rekreace, Sport – koupaliště

V současné době rákosiny v nivě Robečského potoka. Prostorové možnosti lokality jsou pro zřízení koupaliště dostatečné, s ohledem na rovinný terén bude nutno řešit vypouštění nádrže.

Výroba – Lokalita výroby a skladování „JIH“

Případné výrobní aktivity nepřipustné v obytném prostředí obce navrhujeme umisťovat v návaznosti na výrobní areál firmy VOKA. Pozitivem je existence sítě technické infrastruktury a dobré dopravní napojení.

Plochy přestavby

Jako plochy přestavby jsou územním územním plánem vymezeny tyto lokality:

- Hospodářský dvůr při zámku pro bydlení
- Areál bývalého statku, dnes výkup palet pro bydlení

Plochy sídelní zeleně

Sídelní zeleně je navržena jako součást rozvojových ploch bydlení.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Silnice

Je navržen dopravní koridor pro realizaci přeložky I/9 v šířce technických ochranných pásem, t.j. 100m. Původní trasa **I/9** bude severně řešené obce většinou zrušena a nebo využita jako polovina vozovky, v obci bude částečně zachována jako místní komunikace pro přímou obsluhu území.

Silnice je projektována jako směrově rozdělená. V katastrálním území obce se jedná o úseky stavby Jestřebí - Zahrádky, kde bude provedeno zkapacitnění trasy na čtyřpruh na většině trasy. Stavba začíná na MÚK Jestřebí s I/38 a bude ukončena na MÚK Zahrádky s I/15. Dále je úsek stavby Zahrádky - přeložka, která začíná na MÚK Zahrádky a končí na MÚK Sosnová u benzinového čerpadla.

Obec bude napojena na novou trasu I/9 mimoúrovňovou všesměrnou křižovatkou, jejíž součástí bude nové napojení silnice I/15 a části původní trasy I/9, které bude sloužit pro přímou obsluhu obce a části Borek.

Dále je navrženo držet územní rezervu pro obchvat obce silnicí **I/15** jižně zástavby. Původní trasa bude zachována jako krajská silnice III. třídy. Nová trasa bude navázána na MÚK Zahrádky silnice I/9. Je navržena jako směrově nerozdělená. Silnice III. třídy jsou v území stabilizovány.

Na všech silnicích je průjezdný úsek shodný s hranicí zastavěného a zastavitelného území obce.

Místní komunikace

Navrženy jsou místní komunikace pro dopravní obsluhu návrhových ploch obytné výstavby. Pro místní část Karasy navrhujeme rekonstruovat stávající místní komunikaci s napojením na nynější silnici I/9.

Lokalita obytné výstavby jižně silnice III/2601 za autobazarem bude dopravně obsloužena částečně ze silnice a částečně navrženou místní komunikací. Navrhujeme tuto místní komunikaci vybudovat se smíšeným provozem, jako zklidněnou.

Lokalita severně silnice III/2601 bude dopravně obsloužena částečně silnicí stávající místní komunikací, která bude prodloužena podél celé navržené plochy. Navržená výstavba na západním okraji obce jižně silnice I/15 v lokalitě "Pod nádražím" bude dopravně napojena navrženou místní komunikací ze silnice I/15. Komunikace bude ukončena u tělesa železniční tratě obratištěm.

Navržená lokalita severně tělesa tratě - lokalita "Karba" pak bude dopravně obsloužena místní komunikací, která bude rekonstruována v trase stávající účelové komunikace. Ta bude ukončena současně s pozemky určenými pro výstavbu a bude pokračovat jako stávající účelová komunikace. Jednotlivé navržené usedlosti budou dopravně obslouženy neveřejnými účelovými komunikacemi.

Navržená lokalita pod úpravnu vody v místní části "Šestidomí" bude dopravně napojena ze silnice III/2601 místní komunikací, která obsluhuje úpravnu vody. Navržená lokalita na severním okraji obce při silnici III/2601 směrem na Sosnovou bude dopravně připojena na tuto silnici.

Dále je navrženo dočasné propojení projektovaného MÚK Zahrádky na I/9, se stávající trasou I/15, které bude později využito jako místní obslužná komunikace.

Pěší trasy

Navrhujeme doplnit v rámci pozemku silnice I/15 chodníky pro pěší v návaznosti na nástupiště zastávek autobusu až k nynější křižovatce se silnicí I/9 a na opačnou stranu až k vlakové zastávce.

Cyklistické trasy a cyklostezky

Je navrženo doplnění značení cyklotrasy, vč. zlepšení technického stavu komunikace, a to z trasy č. 211 v Rybnově po stávající veřejně přístupné účelové komunikaci k vlakové zastávce Zahrádky. Dále navrhujeme vyznačit trasu od vlakové zastávky přes místní část Karba po účelové komunikaci do obce Kvítkov. Odtud se pak navržená trasa připojí na stávající č. 211 u obce Kozly a nebo se doznačí do České Lípy, která je křižovatkou cykloturistických tras. Dále navrhujeme propojit cyklotrasu č. 211 z Holan po modré značce Valdštejnskou alejí do Zahrádek na cyklotrasu č. 3053.

Doprava v klidu

Jsou navrženy plochy pro garáže.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Přenosové soustavy a výroby

Na severním okraji území v lokalitě Hrubišov je navržena FVE o předpokládaném výkonu cca 1MVA, připojena bude primární přípojkou do stávající distribuční sítě VN 35 kV.

Transformační stanice 35/0,4 kV (TS), vedení VN 35 kV

K zajištění navýšeného příkonu pro nově navrhované lokality bydlení je navržena výstavba nových zahušťovacích distribučních trafostanic.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ ZAŘÍZENÍ

Vodní zdroje a zásobování pitnou vodou

Vodovodní trubní síť

Stávající vodovodní trubní síť v obci Zahrádky bude doplněna o nové řady, které budou sloužit pro zásobování ploch určených k nové zástavbě. Nově bude napojena místní část Borek a částečně Karba a Karasy. Ve zbývajících zástavbách bude řešeno zásobování obyvatelstva vodou z individuálních zdrojů.

U výše položené zástavby je zásobování vodou řešeno přes AT stanice (návrh 4 stanice).

Odkanalizování

Kanalizační síť

Z hlediska koncepce bude kanalizační systém v obci Zahrádky včetně místní části Borek a částečně Karasy a Karba, včetně ploch určených k nové zástavbě, provozován jako oddílný. Dešťové vody budou odváděny stávající dešťovou kanalizací, v místech bez dešťové kanalizace budou dešťové vody zasakovány v zasakovacích systémech na pozemcích vlastníků. U nově navržených RD se počítá s vyvedením dešťových vod ze střech na terén a s jejich zachycováním pro závlahu. V případě nemožnosti vsaku budou řešeny stoky oddílné gravitační dešťové kanalizace se zaústěním do přílehlých vodotečí.

Splašková kanalizace je doplněna o stoky obsluhující plochy navržené k nové zástavbě. V místech, kde není možné nebo ekonomické odvádět odpadní vody gravitačně jsou navrženy čerpací stanice (celkem 3 ks). V odlehlých lokalitách a v roztroušené zástavbě budou splaškové vody odváděny do bezodtokých jímek s odvozem na ČOV.

Čistírna odpadních vod

V současné době je na ČOV napojeno 310 obyvatel. Po provedení rozšíření kanalizace a napojení nových rozvojových ploch s navrženou kanalizací na ČOV se počet napojených obyvatel zvýší o 235 obyv. Navržená kapacita ČOV je 600 EO, její kapacita je tedy dostatečná i pro plánovaný rozvoj obce a územním plánem je navrženo její využití.

Vodní nádrže a toky

Jsou navržena opatření v rámci stavby Revitalizace údolní nivy Bobřího potoka, která budou zahrnovat obnovení rybníka „Malý Kravský“, vytvoření nové vodní nádrže, soustavy vodních tůní a mokřadních ploch.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Stávající plochy občanského vybavení v obci jsou stabilizovány i pro výhledové období. Navržena je nová plocha u školy.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Jsou vymezeny veřejná prostranství, která zahrnují místní komunikace, obslužné komunikace obytného území, občanského a technického vybavení a doprovodnou zeleň. V rámci veřejných prostranství je vymezena plocha sídelní zeleně s odlišným způsobem využití .

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Chráněná přírodní území

Na území obce se nachází:
Národní přírodní památka Peklo
Národní přírodní rezervace Novozámecký rybník
Ptačí oblast NATURA 2000

Vymezení a stanovení podmínek pro změnu ve využití ploch

V krajině jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní
- plochy smíšené nezastavitelné (plochy smíšené krajinné , plochy krajinné zeleně)

Podmínky využití vymezených ploch v krajině mohou být upřesněny na základě Komplexních pozemkových úprav.

Územní systém ekologické stability

Generel územního systému ekologické stability pro řešené území zpracovala ing. Eva Burdová - pro k.ú. Zahrádky v říjnu 1995, pro k.ú.Šváby v prosinci 1996. Upřesnění ÚSES zpracoval na podzim 1999 ing. Hromek. Tato dokumentace je přejata a zahrnuta do zpracovávaného ÚP Zahrádek. V podrobnějším měřítku jsou zakresleny prvky ÚSES v minimálních, metodikou daných parametrech:

- šířka regionálního biokoridoru je u lesních a mokřadních společenstev 40 metrů, u lučních společenstev 50 metrů
- šířka lokálních biokoridorů je u lesních společenstev minimálně 15 metrů, u lučních a mokřadních společenstev minimálně 20 metrů.

Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů

Územní plán nenavrhuje doplnění systému účelových cest, vzhledem k tomu, že prostupnost krajiny je zajištěna. Další nové cesty mohou vznikat na základě komplexní pozemkové úpravy v rámci zemědělských ploch.

V řešeném území není potřeba zajištění protipovodňových opatření vzhledem k charakteru vodotečí v území.

Plochy rekreace jsou stabilizovány a budou využívány i v návrhovém období.

Na katastru obce nejsou evidovány žádné prognózní zdroje surovin, výhradní ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostor.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM HLAVNÍHO VYUŽITÍ

Na území obce jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným funkčním využitím s kódem označení:

Kód označení	Typy ploch s rozdílným způsobem využití
BV	PLOCHY BYDLENÍ Bv – plochy bydlení venkovského
R	PLOCHY REKREACE Rs – plochy rekreace a sportu Ri – plochy rekreace individuální
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
VP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VPz – plochy veřejných prostranství – sídelní zeleň VPs – plochy veřejných prostranství – soukromá zeleň
T	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
VL	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ Vz - plochy zemědělské výroby Vzd-plochy drobné zemědělské výroby a skladování
H	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODRSKÉ
Z	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
L	PLOCHY LESNÍ
S	PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ Sv – vinice Sl – louky Sm - mokřiny
DO	Dopravní infrastruktura

Podmínky funkčního využití ploch

BV - plochy bydlení

Přípustné využití

- plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- místní komunikace, pěší cesty.

Podmíněné využití

- stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování,
- ubytovací a sociální služby,
- řemeslnické provozy nerušící své okolí hlukem, emisemi a zvýšeným dopravním provozem na základě hygienických předpisů,
- zahradnictví, sportovní zařízení, objekty pro dočasné ubytování.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

VP - veřejná prostranství

Přípustné využití

- silnice, místní komunikace, pěší cesty, cyklistické stezky,
- veřejné prostory dotvářené zelení s dominantní nebo doprovodnou funkcí,
- prvky drobné architektury, městský mobiliář,
- plochy pro příležitostné obchodní, společenské a kulturní akce,

Podmíněné využití

- plochy dopravních zařízení pozemních komunikací (čerpací stanice, odpočívky)
- plochy parkování a odstavování

Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

VPz - Plochy veřejných prostranství - sídelní zeleně

Přípustné využití

- plochy upravené veřejné zeleně
- zeleň s odpočinkovými plochami
- dětská hřiště

Podmíněné využití

- plochy parkování a odstavování

Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

DO – plochy dopravní infrastruktury

Přípustné využití

- silnice, pěší cesty, cyklistické stezky,

Podmíněné využití

- plochy dopravních zařízení pozemních komunikací (čerpací stanice, odpočívky)
- plochy parkování, odstavování a parkovací objekty - garáže

Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

OV - občanská vybavenost

Přípustné využití

- stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování, školství a výchovu,
- stavby pro dočasné ubytování, zdravotnictví a sociální péči,
- kulturní a sociální zařízení, administrativní stavby, stavby pro činnost církví,

Podmíněné využití

- stavby pro bydlení, zahradnictví, sportovní zařízení,
- činnosti výrobních služeb,

Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

Rs - Rekreace a sportu

Přípustné využití

- otevřená a krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím, dětská hřiště, vybavení sloužící sportovcům a návštěvníkům,

Podmíněné využití

- příslušné komunikace obslužné a pěší, pěší rozptylové prostory, parkoviště,

Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

Ri – Individuální rekreace

Přípustné využití

- chaty a individuální rekreační objekty, chatové osady, dětská hřiště, vybavení sloužící sportovcům a návštěvníkům,

Podmíněné využití

- tábořiště, příslušné komunikace obslužné a pěší, parkoviště,

Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

VL - Výroba a skladování

Přípustné využití

- zařízení pro průmyslovou výrobu a pro skladování bez negativního vlivu na okolí,
- odstavné plochy, stavby technického vybavení,
- čerpací stanice pohonných hmot,

Podmíněné využití

- bydlení majitelů nebo obsluhy objektů nebo zařízení,
- objekty maloobchodu a ubytovny,
- alternativní zdroje energie - fotovoltaika

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

T - Technická infrastruktura

Přípustné využití

- stavby a zařízení na úseku vodního hospodářství, energetiky a spojů,

Podmíněné využití

- garáže, parkoviště a dílny,

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

Z - Plochy zemědělské

Přípustné využití

- zemědělská prvovýroba, možnost zatravnění, trvalé a speciální kultury,
- budování poldrů a ostatních vodohospodářských staveb sloužících obnově krajiny,
- protierozní opatření, rozčlenění na menší plochy remízy a mezemi,
- nadzemní i podzemní inženýrské sítě,

Podmíněné využití

- drobné sakrální stavby a odpočinky,
- polní cesty, účelové komunikace, cyklistické stezky,
- rozhledny a stavebně upravené vyhlídky,
- lesní porosty,

Nepřípustné využití

- umístování staveb s výjimkou nezbytných staveb a objektů sloužících zemědělskému obhospodařování, a staveb technické infrastruktury.

L – Plochy lesní

Přípustné využití

- klidový režim přírodního prostředí, doplňování porostu výsadbou,
- lesní průseky a školky, účelové komunikace,
- drobné dočasné stavby související s hospodařením v lesích,

Podmíněné využití

- drobné sakrální stavby a odpočinku,
- rozhledny a stavebně upravené vyhlídky,
- nadzemní i podzemní inženýrské sítě,

Nepřípustné využití

- veškeré stavby nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím,
- výsadby geograficky nepůvodních dřevin, pasečný hospodářský způsob.

S - Plochy smíšené krajinné

Přípustné využití

- trvalá vegetace (dřevinná i bylinná) s preferencí domácích druhů,
- klidový režim přírodního prostředí, kultivace porostů,
- vodní toky a vodní plochy, mokřady,
- polní cesty, účelové komunikace, cyklistické stezky,
- drobné sakrální stavby a odpočinku,

Podmíněné využití

- budování poldrů, vodohospodářských staveb, protierozní opatření,
- rozhledny a stavebně upravené vyhlídky,
- nadzemní i podzemní inženýrské sítě,

Nepřípustné využití

- veškeré stavby nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím,
- výsadby geograficky nepůvodních dřevin.

Sv - Plochy smíšené krajinné vinic

Přípustné využití

- půda osázená keři vinné révy a opatřena opěrným zařízením,
- manipulační prostory,

Podmíněné využití

- vinné sklepy
- uytovací objekty spojené s výrobou, prodejem a konzumací vína.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

Sl - Plochy smíšené krajinné luk

Přípustné využití

- travní porosty
- stálé pastviny
- souvislé porosty určené ke krmným účelům nebo k technickému využití,
- klidový režim přírodního prostředí, kultivace porostů,
- vodní toky a vodní plochy,
- polní cesty, účelové komunikace, cyklistické stezky,
- drobné sakrální stavby a odpočinku,

Podmíněné využití

- zahrady a sady
- zelinářské zahrady

- budování poldrů, vodohospodářských staveb, protierozní opatření,
- rozhledny a stavebně upravené vyhlídky,
- nadzemní i podzemní inženýrské sítě,

Nepřípustné využití

- veškeré stavby nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím,
- výsadby geograficky nepůvodních dřevin.

Sm - Plochy smíšené krajinné mokřin

Přípustné využití

- travní porosty
- klidový režim přírodního prostředí, kultivace porostů,
- vodní toky a vodní plochy, mokřady,
- budování poldrů, vodohospodářských staveb, protierozní opatření,

Podmíněné využití

- nadzemní i podzemní inženýrské sítě,
- polní cesty, účelové komunikace, cyklistické stezky,
- stálé pastviny

Nepřípustné využití

- veškeré stavby nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím,
- výsadby geograficky nepůvodních dřevin.

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

Plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit jsou vymezeny ve výkrese 3 . V rámci řešení územního plánu jsou vymezeny :

Veřejně prospěšné stavby:

VPS 1 - rekreační areál - koupaliště

VPS 2 - stavby veřejného vybavení v centru obce

VPS 3-8 - vodovodní řad – napojení nových lokalit

VPS 9-13 - splašková kanalizace – napojení nových lokalit

VPS 14-19 - dopravní napojení nových lokalit

VPS 20–25 - přeložky silnic I/9 a I/15.

VPS 26-30 - nové trasy VN včetně trafostanic

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny.

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Plocha pro asanaci - A1 pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je vymezena ve výkrese 3. Jedná se o objekt bydlení dotčený výstavbou nové trasy silnice I/9.

H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

NEBYLY VYMEZENY

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

NEBYLY VYMEZENY

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

NEBYLY VYMEZENY

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

NEBYLY VYMEZENY

L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

NEBYLY VYMEZENY

M. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE §117 ODSŤ.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

NEBYLY VYMEZENY

N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Obsah územního plánu tvoří:

Návrh

Textová část 16 listů

Grafická část 4 výkresy

Odůvodnění

Textová část 14 listů

Grafická část 3 výkresy