

ÚZEMNÍ PLÁN  
**PŘESTAVLKY**  
TEXTOVÁ ČÁST



04/2020



**Zadavatel:** Obec Přestavlky  
Přestavlky č.p. 56  
413 01 Roudnice nad Labem

**Pořizovatel:** Městský úřad Roudnice nad Labem  
úřad územního plánování  
Karlovo náměstí 21  
413 01 Roudnice nad Labem

**Projektant:** Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24  
K Červenému vrchu 845/2b,  
160 00 Praha 6



**Autorský kolektiv:**

Koordinace:

Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,  
vedoucí projektant

Urbanismus:

Ing. arch. Vlasta Poláčková,  
Ing. arch. Zuzana Hrochová

ÚSES:

Ing. Milena Morávková

Digitální zpracování:

Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘESTAVLKY

Orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Přestavky

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

**Ing. Kamila Kloubská**  
vedoucí oddělení  
úřad územního plánování

Otisk úředního razítka:

## **OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

### **textová část**

a)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
b)	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT ....	7
	b.1) Základní koncepce rozvoje území .....	7
	b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území.....	7
c)	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	8
	c.1) Urbanistická koncepce .....	8
	c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce a funkčního uspořádání území .....	8
	c.1.2) Koncepce prostorového uspořádání .....	8
	c.1.3) Koncepce veřejných prostranství .....	9
	c.1.4) Koncepce systému sídelní zeleně.....	9
	c.2) Vymezení zastavitelných ploch .....	9
	c.3) Vymezení ploch přestavby .....	11
d)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ ..	12
	d.1) Koncepce dopravní infrastruktury .....	12
	d.1.1) Železniční doprava.....	12
	d.1.2) Silniční doprava.....	12
	d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty .....	12
	d.1.4) Doprava v klidu .....	13
	d.1.5) Pěší doprava .....	13
	d.1.6) Cyklistika, hipotrasy .....	13
	d.2) Koncepce technické infrastruktury .....	13
	d.2.1) Koncepce zásobování vodou .....	13
	d.2.2) Koncepce odkanalizování .....	13
	d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií.....	14
	d.2.4) Koncepce zásobování plynem .....	14
	d.2.5) Spoje.....	14
	d.3) Koncepce občanského vybavení .....	14
e)	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....	15
	e.1) Koncepce uspořádání krajiny.....	15
	e.2) Prostupnost krajiny.....	15
	e.3) Plochy změn v krajině .....	16
	e.4) Územní systém ekologické stability .....	16
	e.5) Ochrana nerostných surovin, geologické podmínky .....	17
	e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana .....	17
f)	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....	18
	f.1) Obecné zásady .....	18
	f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání .....	19
	f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání.....	31
	f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.....	32
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 .....	33
	g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	33
	g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit.....	33
h)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	33

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....	34
j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....	34
k) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	35

### **Výkresy**

P1 Základní členění území	1 : 5 000
P2 Hlavní výkres	1 : 5 000
P3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

### **Schémata** (na konci textové části územního plánu, před Odůvodněním)

02 Pěší a cyklistická doprava, hipotrazy

#### Seznam použitých zkratk:

ČOV	Čistírna odpadních vod
k.ú.	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
N.P.	Nadzemní podlaží
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
RBC	Regionální biocentrum
RBK	Regionální biokoridor
RD	Rodinný dům
SZ	Stavební zákon
STL	Středotlaký (plynovod)
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VDJ	Vodojem
VKP	Významný krajinný prvek
VN	Vysoké napětí
VTL	Vysokotlaký (plynovod)
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje

## a) **VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

---

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s § 58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 19.2.2019.

## b) **ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

---

### b.1) **Základní koncepce rozvoje území**

Hlavní koncepční zásady rozvoje území:

- Přestavky se budou rozvíjet jako obec s dobrými podmínkami pro bydlení (kvalitní veřejná infrastruktura, přírodní zázemí s možnostmi sportovního i rekreačního využití).
- V obci budou podporovány i ekonomické aktivity včetně drobných výrobních aktivit.
- Vyšší vybavenost a pracovní příležitosti budou obyvatelé využívat zejména v dobře dostupných centrech osídlení (zejména Roudnice nad Labem).

### b.2) **Ochrana a rozvoj hodnot území**

- Obec se bude rozvíjet s ohledem na zachování stávajících hodnot území, zejména přírodních a kulturních. Návrh územního plánu respektuje i existující civilizační hodnoty a racionálně je využívá pro další rozvoj obce (zejména dopravní a technická infrastruktura).
- Ochrana hodnot se promítla do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny. Výstavba v plochách nezastavěného území je regulována nebo i vyloučena (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití - kap. f.2).

Hodnoty území a hlavní zásady jejich ochrany a rozvoje:

- **Kulturní hodnoty** území:
  - památky zapsané v seznamu památek
  - sochy, pomníky, kříže, historicky a architektonicky významné stavby - při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné respektovat je jako kulturní hodnoty
  - dochovaná urbanistická struktura a charakter původní zástavby - bude chráněna prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání
  - území s archeologickými nálezy - platí zde příslušné právní předpisy pro veškeré stavební činnosti
  - veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně - jsou chráněna podmínkami územního plánu před nevhodným využitím a zastavěním

Územní plán tyto hodnoty respektuje. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby byly tyto hodnoty chráněny.

- Územní plán chrání existující **přírodní hodnoty** území:
  - významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy
  - územní systém ekologické stability
  - významné plochy sídelní zeleně
  - kvalitní zemědělská půda
  - přírodní zdroje (nerostné suroviny, zdroje vody)

Územní plán tyto hodnoty a jejich ochranná pásma respektuje, nedotýká se jich návrhem zastavitelných ploch a chrání je před jiným nevhodným využitím.

- **Civilizační hodnoty** území (zejména dopravní a technická infrastruktura, veřejná vybavenost) - územní plán je chrání a rozvíjí tak, aby byly racionálně využity i pro další rozvoj obce.

## c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

---

### c.1) Urbanistická koncepce

#### c.1.1) **Základní zásady urbanistické koncepce a funkčního uspořádání území**

- **Plošný rozvoj** navržený v územním plánu bude úměrný reálným potřebám území, s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury i veřejné vybavenosti a na možnosti jejího rozšíření, i s ohledem na ochranu hodnot území.
- **Zastavitelné plochy** jsou přednostně navrženy **uvnitř zastavěného území a v návaznosti na zastavěné území**.
- Hlavní funkcí sídla bude **bydlení** s odpovídající veřejnou infrastrukturou. Pro bydlení je navržena výhradně nízkopodlažní zástavba rodinnými domy. Územní plán vymezuje také plochy smíšené obytné, kde je vedle bydlení možnost provozování dalších, zejména obslužných funkcí, případně drobných zemědělských funkcí převážně samozásobovacího charakteru.
- Stávající zařízení **občanského vybavení**, jak v oblasti veřejné infrastruktury (včetně areálu MŠ), tak vybavenosti komerčního charakteru, jsou stabilizována. Podmínky pro umístění dalších zařízení občanského vybavení vytváří územní plán vhodným vymezením odpovídajících ploch a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap. f.2). V souladu s těmito podmínkami je možné vybavenost dle rozsahu a charakteru umísťovat i v plochách smíšených obytných a v plochách bydlení.
- Územní plán vytváří podmínky pro nové využití bývalého vojenského areálu (plocha přestavby P01), pro umístění vybavenosti a služeb.
- Do územního plánu je zařazena plocha pro **sportovní vybavenost** - fotbalové hřiště (plocha Z13) a pro doplnění parkoviště pro potřeby fotbalového hřiště (plocha Z04).
- Územní plán stabilizuje **podnikatelské aktivity**, zejména drobnou výrobu a služby, nové výrobní plochy navrženy nejsou.
- Územní plán stabilizuje stávající **veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně** a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.
- **Krajina** bude územním plánem **chráněna před zástavbou**, s výjimkou některých nezbytných staveb uvedených v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území. Územní plán nenavrhuje nová jádra zástavby v krajině.
- Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vylučuje některé stavby přípustné v krajině dle § 18, odst. 5) stavebního zákona - zejména zemědělské areály, větrné a fotovoltaické elektrárny.

#### c.1.2) **Koncepce prostorového uspořádání**

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny mimo jiné **podmínky prostorového uspořádání** stanovené v kapitole f.2), které se týkají zejména:
  - výškové hladiny,
  - intenzity využití ploch,
  - charakteru a struktury zástavby.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby:
  - nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakter a strukturu zejména dochované původní zástavby,
  - aby nebyl narušen celkový obraz sídel a krajinný ráz.



- Nová zástavba musí respektovat charakter dochované původní zástavby: v severní části ulicový, ve střední a v jižní rostlý, tvořený charakteristickými usedlostmi, většinou protáhlého obdélníkového půdorysu, se sedlovými střechami a štítovou zdí orientovanou k veřejnému prostranství.
- Územní plán navrhuje výhradně nízkopodlažní zástavbu do 2 nadzemních podlaží a podkroví. Při dostavbách ve stávající zástavbě se musí stavby výškovou hladinou i charakterem přizpůsobit stávající okolní zástavbě.

### c.1.3) **Koncepce veřejných prostranství**

- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství.
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších nových veřejných prostranství, jak samostatných, tak i jako součást jiných druhů ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán požaduje vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně v plochách navržené obytné zástavby v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

### c.1.4) **Koncepce systému sídelní zeleně**

- Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy:
  - ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň
  - ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená
  - ZP Zeleň - přírodního charakteru
- Územní plán stabilizuje stávající plochy sídelní zeleně.
- Podmínky stanovené pro využití ploch zeleně neumožňují nebo výrazně omezují výstavbu na těchto plochách.
- Systém sídelní zeleně doplňují i plochy mimo uvedené typy ploch zeleně, které jsou součástí ostatních ploch (např. ploch bydlení, sportu, vybavenosti apod.).
- Územní plán vytváří předpoklady pro vznik dalších ploch zejména veřejné zeleně.

## c.2) **Vymezení zastavitelných ploch**

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

### **Z01 Přestavky sever**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - komunikace na jižní straně plochy, která bude upravena a rozšířena na potřebné parametry
- podmínka pro využití plochy:
  - provedení orientačního botanického a entomologického průzkumu, zaměřeného na vymezení výskytu této rostliny na pozemcích a na vyhodnocení významu dotčeného území pro biodiverzitu

### **Z02 Přestavky za kulturním domem**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - navržená komunikace na západní a jižní straně plochy, která bude napojena na silnici III. tř., pěší propojení do centra obce
- podmínky pro využití plochy:
  - žádná zástavba nebude umístěna v korytě vodního toku

- zástavba bude navržena tak, aby nebyl omezen přístup ke korytu vodního toku pro správce vodního toku

### **Z03 Přestavky západ**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - komunikace na východní straně plochy, která bude sloužit i pro dopravní obsluhu plochy Z02
- podmínky pro využití plochy:
  - žádná zástavba nebude umístěna v korytě vodního toku
  - zástavba bude navržena tak, aby nebyl omezen přístup ke korytu vodního toku pro správce vodního toku

### **Z04 Přestavky, parkoviště u hřiště**

- **veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu

### **Z05 Přestavky jih**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávajících komunikací místního významu na severním a západním okraji plochy a z komunikace na SV okraji plochy, navržené k úpravě a rozšíření
- podmínky pro využití plochy:
  - zpracování územní studie, pro kterou jsou stanoveny podmínky tímto územním plánem
  - v trase stávajícího vodovodního přivaděče bude vymezeno veřejné prostranství
  - ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa nebudou umístovány stavby s výjimkou inženýrských sítí a komunikací

### **Z06 Přestavky jihovýchod**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - z komunikace na JZ okraji plochy, navržené k úpravě a rozšíření
- podmínka pro využití plochy:
  - na severním okraji plochy musí být ponechán přístup na zemědělské pozemky východně od plochy a na navrženou účelovou cestu

### **Z07 Přestavky východ**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
  - přes sousední pozemek stejných majitelů,

### **Z08 Přestavky u lesa**

- **technická infrastruktura - nakládání s odpady (TO)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- podmínka pro využití plochy
  - v pásmu 50m od hranice lesa je možné umístění výrobků plnicích funkci stavby pro zajištění provozu sběrného dvora, jiné nadzemní stavby jsou nepřípustné

### **Z09 Přestavky jihozápad**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace, která bude prodloužena

- podmínka pro využití plochy
  - ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa nebudou umísťovány stavby s výjimkou inženýrských sítí a komunikací

#### **Z10 Přestavky severozápad**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace, která bude rozšířena na potřebné parametry
- podmínka pro využití plochy
  - ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa nebudou umísťovány stavby s výjimkou inženýrských sítí a komunikací
  - provedení orientačního botanického a entomologického průzkumu, zaměřeného na vymezení výskytu této rostliny na pozemcích a na vyhodnocení významu dotčeného území pro biodiverzitu

#### **Z11 Přestavky odvodňovací strouha a pěší propojení**

- **veřejná prostranství - specifická (PV1)**

#### **Z12 Přestavky zahrádky**

- **rekreace - zahrádkové osady (RZ),**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace, která bude rozšířena na potřebné parametry
- podmínka pro využití plochy:
  - o možnosti výstavby v pásmu 50m od hranice lesa rozhodne individuálně orgán ochrany lesa

#### **Z13 Přestavky fotbalové hřiště**

- **občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - komunikací napojenou na stávající místní komunikace západně od plochy, pěší přístup od severu ze silnice III. tř.

### **c.3) Vymezení ploch přestavby**

Územní plán vymezuje následující plochu přestavby:

#### **P01 bývalý vojenský areál**

- **plochy smíšené specifické (SX)**
- přístup k ploše: ze stávající komunikace
- podmínky pro využití plochy:
  - zpracování územní studie, pro kterou jsou stanoveny podmínky tímto územním plánem
  - obnova, přestavba a nová výstavba v pásmu 30m od hranice lesa je možná jen na pozemcích s druhem pozemku dle KN "zastavěná plocha a nádvoří"

#### **P02 bývalá vodárna**

- **rekreace - zahrádkové osady (RZ),**
- přístup k ploše: ze stávající komunikace
- podmínka pro využití plochy:
  - o možnosti výstavby v pásmu 50m od hranice lesa rozhodne individuálně orgán ochrany lesa

## d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

---

### d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

#### d.1.1) **Železniční doprava**

- Územní plán respektuje koridor územní rezervy VRT ZR1 (územní rezerva **R01**).

#### d.1.2) **Silniční doprava**

##### **Dálnice D8**

- Dálnice D8 je v území stabilizovaná, úpravy trasy se nenavrhují.

##### **silnice II/608**

- Silnice II/607 je v území stabilizovaná. Úpravy její trasy se nenavrhují.

##### **silnice III/24046**

- Silnice III/24046 je v území stabilizovaná. Úpravy její trasy se nenavrhují.

#### d.1.3) **Komunikace místního významu, účelové cesty**

- Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch, pokud nejsou přístupné ze stávajících komunikací.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených ploch zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné nebo bylo již prověřeno podrobnější dokumentací. V ostatních případech bude dopravní obsluha uvnitř zastavitelných ploch řešena následnou dokumentací.
- Pokud je to možné, navrhuje územní plán rozšíření některých komunikací místního významu s nedostatečnými šířkovými parametry, zejména pokud zpřístupňují rozsáhlejší zastavitelné plochy.
- Územní plán navrhuje tyto nové **komunikace místního významu** nebo jejich úpravy:
  - **Z01** veřejné prostranství a komunikace pro dopravní obsluhu v ploše Z01
  - **Z02** návrh komunikace pro přístup k zastavitelné ploše Z02 a Z03
  - **Z05 a Z06** návrh a úprava komunikací pro přístup k zastavitelným plochám Z05 a Z06 a pro napojení účelových cest v krajině
  - **Z10** rozšíření stávající komunikace pro obsluhu v ploše Z10
  - **Z13** v rámci plochy Z13 je i komunikace pro přístup k ploše sportu (fotbalovému hřišti)
- Územní plán navrhuje obnovu některých **účelových cest v krajině**:
  - **K08** obnova účelové cesty na sever
  - **K09** obnova účelové cesty východně od obce
  - **K10** návrh účelové cesty v krajině – východně od hřiště, „Za humny“
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších nových cest v krajině (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území (kap. f.2).

#### **d.1.4) Doprava v klidu**

- Parkování v obci je řešeno převážně na vlastních či pronajatých pozemcích, ev. na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích.
- U nově navržené obytné zástavby se předpokládá rovněž parkování na vlastních či pronajatých pozemcích.
- Územní plán navrhuje tato rozšíření parkovacích kapacit: parkoviště u fotbalového hřiště (Z04).

#### **d.1.5) Pěší doprava**

- Pěší turistické trasy se v řešeném území nevyskytují.
- Územní plán navrhuje pěší propojení s centrem obce podél odvodňovací strouhy.
- V krajině budou pro pohyb pěších využity účelové cesty stávající a navržené.

#### **d.1.6) Cyklistika, hipotrasy**

- Samostatné cyklostezky se v řešeném území nevyskytují, ani je územní plán nenavrhuje.
- V lese jižně od obce je cyklokrosový areál, kde se pravidelně konají závody horských kol, jako např. Přestavlický vlk. Areál je součástí nezastavěného území, protože se zde nepředpokládá žádná výstavba.
- Územní plán navrhuje cyklotrasy, které jsou vedeny po stávajících komunikacích.
- Územím prochází hipotrasy, vedená po stávajících komunikacích a je stabilizovaná.

### **d.2) Koncepce technické infrastruktury**

#### **d.2.1) Koncepce zásobování vodou**

- Stávající koncepce zásobování obce pitnou vodou přes vodojem Dušníky z vodovodní sítě, napojené na skupinový vodovod Roudnice nad Labem je zachována.
- Navržená zástavba bude napojována na stávající systém prodloužením vodovodních řadů až do vyčerpání kapacity přívodního řadu. Napojování další zástavby je podmíněno jeho rekonstrukcí.
- Územní plán respektuje stávající zařízení pro zásobování pitnou vodou a jejich ochranná pásma.

#### **d.2.2) Koncepce odkanalizování**

##### **Splaškové vody**

- Celá obec je nově odkanalizována gravitační kanalizací napojenou na ČOV Přestavky. s kapacitou 300 ekvivalentních obyvatel (EO).
- Ochranné pásmo ČOV je 25 m od oplocení.
- Navržená zástavba bude napojena na stávající systém prodloužením vodovodních řadů.

##### **Srážkové vody**

- Srážkové vody ze soukromých pozemků budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných prostranství jsou odváděny strouhami, příkopy a propustky mimo zástavbu do vodotečí nebo zasakují do terénu. Tento způsob odvádění dešťových vod zůstane zachován.

- Územní plán navrhuje:
  - na ploše **Z11** odvodňovací strouhu, která má zajistit odvod dešťových a přívalových vod ze zastavěného území do Tvrdodolské svodnice.
  - na ploše **K11** plochu pro retenční nádrž k ochraně zastavěného území před přívalovými srážkami
- V případě výstavby nových veřejných prostranství (včetně nových ulic) je třeba počítat se zelenými vsakovacími pásy a dalšími plochami zeleně, schopnými vsakování.

#### **d.2.3) Koncepte zásobování elektrickou energií**

- Zástavba v obci je zásobována z distribuční sítě NN, která je napojena přes trafostanici TS Obec v severní části obce na distribuční síť 22 kV.
- Druhá trafostanice TS Kasárna se nachází u bývalého vojenského areálu.
- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám a jsou stabilizované.
- Nově navržená zástavba bude do vyčerpání kapacity napojována na stávající distribuční trafostanice, nacházejí se v blízkosti zastavitelných ploch.
- Pokud to bude technicky možné, bude jejich kapacita zvýšena výměnou trafo.
- V případě potřeby umožňují stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umístění nových trafostanic.
- Navržená zástavba v zastavitelných plochách bude respektovat stávající rozvodná zařízení, případně bude v dalším stupni dokumentace (územní studii) navrženo jejich přeložení.

#### **d.2.4) Koncepte zásobování plynem**

- Koncepte zásobování obce plynem ze středotlakého plynovodu napojeného na VTL regulační stanici Dušníky zůstává zachována.
- Nově navržená zástavba bude rovněž napojena na středotlakou plynovodní síť, plynu bude využito i k vytápění.

#### **d.2.5) Spoje**

- Územní plán respektuje trasy všech sdělovacích vedení a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem, v případě potřeby bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.
- Nově navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech částech řešeného území.

#### **d.3) Koncepte občanského vybavení**

- Stávající zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury jsou stabilizována v plochách OV – plochy občanského vybavení.
- Nové plochy pro občanskou vybavenost územní plán nenavrhuje.

## e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

---

### e.1) Koncepce uspořádání krajiny

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **Plochy zemědělské (NZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování, tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované
- **Plochy lesní (NL)** – plochy s kulturou les, které nejsou součástí prvků ÚSES
- **Plochy přírodní (NP)** – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků, zejména ÚSES
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS<sub>i</sub>)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem „i“ (viz kap. f.2)

Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (viz kap. f.2), které jsou nástrojem pro usměrňování budoucího využití a utváření krajiny.

Podmínky pro využití ploch, zejména u ploch přírodních a smíšených, vylučují umístování některých nevhodných staveb a zařízení uvedených v § 18 odst. 5 Stavebního zákona, zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, stožáry mobilních operátorů, zemědělské stavby, stavby pro sport a rekreaci.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

### e.2) Prostupnost krajiny

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Územní plán navrhuje obnovu cest v krajině (plochy změn v krajině K08, K09, K10).
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších cest v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině.
- Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny, zejména vylučuje srůstání sídel.

### **e.3) Plochy změn v krajině**

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

#### **Založení prvků ÚSES**

##### **K01 Založení části RBK 010 Les u Přestavlk - RBK 624**

- plochy přírodní NP

##### **K02 Založení LBK 571 Přestavlk**

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

##### **K03 Založení části LBC 0010/241 Nad blaty**

- plochy přírodní NP

##### **K04 Založení části LBK 573 Pod lady**

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

##### **K05 Založení části LBK 572 Na Budyňsku**

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

##### **K06 Založení části LBK 574 Za průhonem**

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

##### **K07 Založení části LBK 715 K Podluskům**

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

##### **K12 Založení částí RBC 017 Les u Přestavlk**

- plochy přírodní NP

##### **K13 Založení části LBC 0010/281 U křižovatky**

- plochy přírodní NP

#### **Cesty v krajině**

##### **K08 Cesta z Přestavlk na sever**

- **veřejná prostranství** - obnova cesty v krajině

##### **K09 Cesta z Přestavlk na východ**

- **veřejná prostranství (PV)** - obnova cesty v krajině

##### **K10 Cesta „Za Humny“**

- **veřejná prostranství (PV)** - obnova cesty v krajině

#### **Opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny**

##### **K11 Retenční nádrž**

- **plochy vodní a vodohospodářské (W)**

### **e.4) Územní systém ekologické stability**

Územní plán Přestavlk vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter v regionální a lokální úrovni.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu, není možné zde provádět terénní úpravy, meliorace, prvky oplocovat a realizovat na nich stavby apod.



## **Regionální ÚSES**

- **Regionální biocentrum RBC 017 "Les u Přestavlk"**; převážně funkční
- **RBK 0010 "Les u Přestavlk - RBK 624"**; složené, částečně funkční až nefunkční, s vloženými biocentry:
  - LBC 0010/241 "Nad blaty"**; vymezené, částečně funkční
  - LBC 0010/281 "U křižovatky"**; vymezené, funkční
  - LBC 0010/282 "Levý háj"**; vymezené, funkční

## **Lokální ÚSES**

### **Lokální biokoridory**

- **LBK 571 "Přestavky"**; částečně funkční; na orné půdě nefunkční - navržený k založení
- **LBK 572 "Na Budyňsku"**; vymezený, nefunkční, navržený k založení
- **LBK 573 "Pod lady"**; vymezený, nefunkční, navržený k založení
- **LBK 574 "Za pruhonem"**; vymezený, nefunkční, navržený k založení
- **LBK 715 "K Podluskům"**; vymezený, nefunkční, navržený k založení

Prvky ÚSES nefunkční nebo částečně funkční, navržené k založení, jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění.

### **e.5) Ochrana nerostných surovin, geologické podmínky**

- V řešeném území se nachází ložisko nevyhrazených nerostů 3088800 Podluský - Roudnice, které územní plán respektuje a nenavrhuje do něj žádné zastavitelné plochy. Přes ložisko je vymezena územní rezerva koridoru VRT, převzatá ze ZÚR Ústeckého kraje.

### **e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana**

#### **Vodohospodářská a protipovodňová opatření**

- V řešeném území není stanoveno záplavové území.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dodržet tyto zásady:
  - podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a HMZ) od břehové hrany
  - v území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.
- Pro zvýšení ochrany území územní plán navrhuje:
  - na ploše **Z11** odvodňovací strouhu, která má zajistit odvod dešťových a přívalových vod ze zastavěného území do Tvrdodolské svodnice.
  - na ploše **K11** plochu pro retenční nádrž k ochraně zastavěného území před přívalovými srážkami

#### **Protierozní ochrana**

- Konkrétní protierozní opatření navržena nejsou. Protierozní opatření nestavební povahy lze v případě potřeby zřizovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území v plochách NZ a zejména pak v plochách smíšených NS s indexem „O“.
- Funkci protierozní ochrany budou mít i nové prvky zeleně a dále tuto funkci plní i prvky ÚSES.

- Podél komunikací v krajině - pěších cest a účelových cest budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajinotvorným, stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní (a větrnou) erozi.

## **f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

---

### **f.1) Obecné zásady**

#### **Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:**

- Celé správní území obce Přestavky je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro každou plochu je stanoveno: Hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

#### **Pro podmínky prostorového uspořádání platí:**

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury okolní zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
  - měřítkem staveb,
  - výškovou hladinou,
  - velikostí parcel
  - orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru),
  - půdorysným tvarem stavby (např. stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),
  - tvarem a orientací střech (hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice, sklon střech).

**f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

Územní plán stanovuje tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

**Plochy bydlení**

- BH Bydlení v bytových domech
- BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

**Plochy rekreace**

- RI Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RZ Rekreace - zahrádkové osady

**Plochy občanského vybavení**

- OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

**Plochy smíšené obytné**

- SV Plochy smíšené obytné - venkovské

**Plochy smíšené specifické**

- SX Plochy smíšené - specifické

**Plochy dopravní infrastruktury**

- DS Dopravní infrastruktura - silniční

**Plochy technické infrastruktury**

- TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě
- TO Technická infrastruktura - nakládání s odpady

**Plochy výroby a skladování**

- VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

**Plochy veřejných prostranství**

- PV Veřejná prostranství
- PV1 Veřejná prostranství - specifická
- ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

**Plochy zeleně**

- ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená
- ZP Zeleň - přírodního charakteru

**Plochy vodní a vodohospodářské**

- W Vodní plochy a toky

**Plochy nezastavěného území**

- NZ Plochy zemědělské
- NL Plochy lesní
- NP Plochy přírodní
- NSi Plochy smíšené nezastavěného území

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

## **PLOCHY BYDLENÍ**

### **BH Bydlení v bytových domech**

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v bytových domech.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest, veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- nerušící služby (např. kadeřnictví, kosmetika, apod.)
- nezbytná související technická infrastruktura,
- oplocené zahrady, pokud jejich umístění neomezí užívání společných ploch.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, velkoobchod, nákladní dopravu, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, apod.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- hromadné garáže.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro úpravy stávající zástavby:**

- nesmí být zvyšována podlažnost stávajících bytových domů.

### **BV Bydlení v rodinných domech - venkovské**

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech.

#### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest, veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m<sup>2</sup>,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení občanského vybavení, integrovaná do staveb pro bydlení i samostatná,
- maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 250 m<sup>2</sup> včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m<sup>2</sup>,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penziony), služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí,
- další stavby a zařízení občanského vybavení splňující následující podmínky.

#### **Podmínky:**

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení) musí být lokálního významu,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

**Nepřípustné využití:**

- bytové domy,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví,
- zástavba se musí přizpůsobit charakteru a struktuře tradiční zástavby v sídle, zejména hmotovým uspořádáním a typem zastřešení.
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>; výjimečně u jednotlivých parcel 600 m<sup>2</sup> (například u rohových parcel)
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25.

**Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby:**

- nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby, zejména svým hmotovým uspořádáním a typem zastřešení.

**PLOCHY REKREACE****RI Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci****Hlavní využití:**

- plochy a pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

**Přípustné využití:**

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou a rekreační,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest, míst pro sběr tříděného odpadu,
- zeleň,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m<sup>2</sup>,
- nezbytná související technická infrastruktura.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení pro hromadnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s rekreací,
- chov hospodářských zvířat,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výšková hladina zástavby: do 1N.P.+ podkroví,

## **RZ Rekrece - zahrádkové osady**

### **Hlavní využití:**

- plochy zahrádkových osad.

### **Přípustné využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci - zahradní domky a zahrádkářské chaty,
- pergoly, kůlny na uskladnění zahradního nářadí apod.,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- nezbytná související technická infrastruktura.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální velikost pozemků 900 m<sup>2</sup>, minimální velikost pozemků 300 m<sup>2</sup>,
- maximální zastavěná plocha jednoho pozemku: 50 m<sup>2</sup>,
- minimální podíl zeleně (porosty trávníků, keřů a stromů): 75%,
- maximální výšková hladina zástavby: 1 + podkroví-

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

#### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení zejména pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a církev, ochranu obyvatelstva, apod.

#### **Přípustné využití:**

- další občanská vybavenost sloužící zejména potřebám obyvatel, (např. maloobchodní prodej, veřejné stravování, drobné nerušící služby),
- služební byty,
- veřejná prostranství včetně obslužných komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- sportovní a relaxační zařízení,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

#### **Nepřípustné činnosti:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, snižující kvalitu prostředí, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména výroba, skladování a velkoobchod, maloobchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:**

- přestavby a eventuální dostavby stávající zástavby nesmí narušit charakter a strukturu stávající zástavby.

## **OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená hřiště a sportoviště, koupaliště.

### **Přípustné využití:**

- nezbytné zázemí (např. šatny, WC, umývárny, klubovny),
- služební byty,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytování,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších cest apod.,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- plochy zeleně,
- vodní plochy,
- dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- nezbytná související dopravní infrastruktura - parkoviště pro návštěvníky.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- motoristický sport.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výšková hladina zástavby: do 2 N.P. + podkroví, respektive tomu odpovídající výškovou hladinu.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ**

### **SV Plochy smíšené obytné - venkovské**

#### **Hlavní využití:**

- smíšené využití pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti,
- stavby pro bydlení - rodinné domy,
- maloobchodní a stravovací zařízení a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

#### **Přípustné využití:**

- stavby pro agroturistiku,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- nezbytná související technická infrastruktura.

#### **Nepřípustné využití:**

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu (s výjimkou přípustného využití) a skladování, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nová zástavba v zastavitelných plochách nesmí přesáhnout výškovou hladinu odpovídající 2 nadzemním podlažím a podkroví,
- nová zástavba v prolukách a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby.

### **SX Plochy smíšené - specifické**

(bývalý vojenský areál)

#### **Hlavní využití:**

- smíšené využití obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zájmovou činnost (např. klubovny, expozice historických vozidel s potřebným zázemím - např. hygienickým, apod.),
- stavby a zařízení pro hromadnou rekreaci, včetně souvisejících zařízení
- stavby a zařízení pro sociální služby, zdravotnictví, administrativu,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu,
- služební byty,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a ploch veřejné zeleně,
- parkování pro potřeby zařízení přípustných v ploše
- pěší a cyklistické cesty
- dětská hřiště a plochy sportovišť,
- vodní plochy,
- technická infrastruktura.

#### **Podmínky:**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie, která bude koordinovat přípustné funkce v ploše, tak aby nedocházelo k jejich vzájemnému narušování a zhoršení hygieny prostředí v zastavěném území vlivem dopravy do areálu
- obnova, přestavba a nová výstavba v pásmu 30m od hranice lesa je možná jen na pozemcích s druhem pozemku dle KN "zastavěná plocha a nádvoří".

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod zatěžující životní prostředí a náročné na dopravu do areálu
- stavby a zařízení pro dopravu, jako např. čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro nákladní dopravu,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **DS Dopravní infrastruktura - silniční**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky dálnic a silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy.

#### **Přípustné využití:**

- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.



**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**DS Dopravní infrastruktura - železniční**

*v této kategorii plochy s rozdílným způsobem využití je vymezena jen Územní rezerva koridoru VRT – R01*

**Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:**

- prověřit trasu trati s ohledem na hodnoty území, zejména ložisko nevyhrazených nerostů Podluský - Roudnice

**Nepřípustné využití:**

- ve vymezeném koridoru nesmí být realizovány žádné stavby ani využití, které by znemožnily realizaci VRT (**Územní rezerva koridoru VRT - ZR1**)

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení technické infrastruktury

**Přípustné využití:**

- související dopravní infrastruktura,
- zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**TO Technická infrastruktura - nakládání s odpady****Hlavní využití:**

- pozemky a zařízení sběrných dvorů,

**Přípustné využití:**

- v pásmu 50m od hranice lesa je možné umístění výrobků plnicích funkcí stavby pro zajištění provozu sběrného dvora, jiné nadzemní stavby jsou nepřípustné
- plochy související dopravní infrastruktury,
- zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba**

#### **Hlavní využití:**

- plochy staveb pro výrobu, jejíž negativní vlivy za hranicí areálu nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- plochy staveb zejména pro malovýrobu a řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby.

#### **Přípustné využití:**

- skladování,
- související administrativa,
- zázemí pro zaměstnance (např. šatny, hygienické zařízení, kuchyňka, apod.),
- služební byty,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- skladovací a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby sídla.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PV Veřejná prostranství**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky,
- veřejná zeleň,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

#### **Přípustné využití:**

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, fontány, sochy, pomníky, zvoničky, apod.,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení,
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy a toky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

## **PV1 Veřejná prostranství - specifická**

### **Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství,
- odvodňovací strouha.

### **Přípustné využití:**

- pěší a cyklistické komunikace,
- veřejná zeleň,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň**

### **Hlavní využití:**

- plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

### **Přípustné využití:**

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy a toky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, fontány, sochy, pomníky, zvoničky, apod.,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY ZELENĚ**

### **ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

#### **Přípustné využití:**

- jedna drobná stavba do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, sloužící např. pro uskladnění zahradního náčiní,
- drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- oplocování.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výšková hladina staveb - do 4,5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

## **ZP Zeleň - přírodního charakteru**

### **Hlavní využití:**

- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, například doprovodná zeleň podél vodních toků v zastavěném území.

### **Přípustné využití:**

- pěší cesty,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,

### **Nepřípustné využití:**

- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **W Vodní plochy a toky**

#### **Hlavní využití:**

- vodní plochy a vodní toky včetně břehových porostů a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

#### **Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň, břehové porosty, pokud tím nedochází ke zhoršení podmínek průtoku,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, protipovodňová opatření,
- obhospodařování zemědělského půdního fondu.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

## **PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **NZ Plochy zemědělské**

#### **Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu.

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- opatření nestavební povahy ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stávající vodní plochy a toky,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- ohrazování pastevních areálů a výběhů,
- stávající oplocení pozemků s kulturou sad a zahrada,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, FVE.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz.

### **NL Plochy lesní**

#### **Hlavní využití:**

- plochy lesního půdního fondu.

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení pro lesní hospodářství,
- související dopravní a technická infrastruktura.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany lesa,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport,
- v plochách, kde je vymezen ÚSES, není možné provádět terénní úpravy a meliorace.

### **NP Plochy přírodní**

#### **Hlavní využití:**

- plochy významné pro ochranu přírody a krajiny, s velkým omezením možností využití,
- vybrané části ÚSES.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,
- nezbytná související liniová technická infrastruktura s výjimkou nadzemních vedení VVN,
- nezbytné související účelové a pěší cesty,
- nezbytné oplocení pastevních areálů a výběhů, lesní oplocenky,
- opatření nestavební povahy pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření nestavební povahy ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, protipovodňová zařízení.

#### **Podmínky:**

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany lesa,
- vedení VN se musí vyhýbat krajinářsky exponovaným polohám.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany lesa,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport (s výjimkou pěších cest),

- v plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace, a realizovat na nich stavby.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz.

### **NSi Plochy smíšené nezastavěného území**

#### **Hlavní využití:**

- smíšené využití nezastavěného území.

#### **Přípustné využití:**

- opatření nestavební povahy pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření nestavební povahy ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- indexy uvedené v kódu plochy stanovují další přípustné využití:

##### p - přírodní:

přírozené a přírodě blízké ekosystémy,

##### z - zemědělská:

zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu - převážně maloplošné formy obhospodařování zemědělské půdy, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka, ohazování pastevních areálů a výběhů,

##### o - ochranná a protierozní:

plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a proti povodním a pro zvýšení retenční schopnosti území, vhodné pro zatravnění, přípustné jsou opatření nestavební povahy pro snížení erozního ohrožení.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- související dopravní a technická infrastruktura.

##### Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

#### **Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- v plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace, a realizovat na nich stavby.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz.

### **f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání**

#### Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku

- Stanoven jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají. Bazény se posuzují individuálně.

#### Kvalita prostředí a pohoda bydlení

- Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

#### Zařízení lokálního významu

- Slouží především obyvatelům dané obce (sídla), případně lokality.

#### Služební byty

- Byty mimo stavby pro bydlení, zpravidla pronajímané pracovníkům v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce v daném objektu nebo areálu.

#### Nerušící služby a výroba

- Služby a výroba, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

#### Drobná a řemeslná výroba

- výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka,
- obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

#### Charakter zástavby

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, orientací staveb vůči veřejnému prostranství, jejím měřítkem, výškou, půdorysným tvarem zastavěné plochy stavbou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

#### Struktura zástavby

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

#### Komunikace místního významu

- Zahrnují obvykle místní komunikace podle §6 Zákona o pozemních komunikacích (zák. č.13/1997 Sb.), dále také další komunikace s podobným dopravním a urbanistickým významem, které však nejsou v majetku obce, nebo nesplňují další legislativní parametry.

### Rostlý terén

- Původní nenarušený (neupravený) povrch terénu.

#### **f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Územní plán připouští umístování nových staveb do 2 nadzemních podlaží a podkroví.
- Větrné a fotovoltaické elektrárny jsou vyloučeny v celém řešeném území.
- Stožáry mobilních operátorů jsou vyloučeny v plochách přírodních a v plochách smíšených nezastavěném území.
- K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).



**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**

---

*viz výkres P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření*

**g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit**

Územním plánem Přestavky jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

**Dopravní infrastruktura**

- **VD1** komunikace místního významu v ploše Z06
- **VD2** obnova cesty v krajině s doprovodnou zelení - z Přestavky na sever
- **VD3** obnova cesty v krajině s doprovodnou zelení - z Přestavky na východ
- **VD4** obnova cesty v krajině - „Za Humny

**g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit**

Územním plánem Přestavky jsou vymezeny tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

**Opatření pro snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami**

- **VK1** Odvodňovací strouha v sídle - součást veřejného prostranství

**Územní systém ekologické stability - prvky navržené k založení nebo doplnění**

- **VURK010** - části regionálního biokoridoru RBK 010 navržené k založení
- **VULC241** - část lokálního biocentra LBC 0010/241 navržená k založení
- **VULK571** - lokální biokoridor LBK 571 navržený k založení
- **VULK572** - část lokálního biokoridoru LBK 572 navržená k založení
- **VULK573** - část lokálního biokoridoru LBK 573 navržená k založení
- **VULK574** - část lokálního biokoridoru LBK 574 navržená k založení
- **VULK715** - část lokálního biokoridoru LBK 715 navržená k založení

**Poznámka:**

*Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit územní plán nevymezuje.*

**h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

---

Územním plánem Přestavky nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

## **i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

---

Územní plán Přestavky vymezuje koridor pro tuto územní rezervu:

### **R01 Územní rezerva koridoru VRT - ZR1**

- **dopravní infrastruktura železniční (DZ)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- ve vymezeném koridoru nesmí být realizovány žádné stavby ani využití, které by znemožnily realizaci VRT.
- prověřit trasu trati s ohledem na hodnoty území, zejména ložisko nevyhrazených nerostů Podluský - Roudnice

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

---

Územní plán Přestavky vymezuje tyto plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií:

### **Z05 Přestavky jih**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - dopravní obsluha uvnitř plochy
    - parcelace
  - o musí být respektován vodovodní přivaděč do vodojemu - v jeho trase bude vymezeno veřejné prostranství
  - o ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa nebudou umístovány stavby s výjimkou inženýrských sítí a komunikací
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky.

### **P01 bývalý vojenský areál**

- **plochy smíšené specifické (SX)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - podrobné využití plochy
    - koordinace přípustných funkcí v ploše, tak aby v případě multifunkčního využití nedocházelo k narušování a vzájemným střetům jednotlivých funkcí v ploše
  - o parkování musí být zajištěno výhradně uvnitř plochy
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky.

### **Poznámky:**

**Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 Stavebního zákona nebyla stanovena.**

*Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci**, nebyly vymezeny.*

*Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním **regulačního plánu**, nebyly vymezeny.*

**Pořadí změn v území (etapizace) nebyla stanovena.**

**Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nebyly vymezeny.**

**k) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU  
PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

Textová část územního plánu Přestavky obsahuje 35 číslovaných stran.

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- P1 Základní členění území
- P2 Hlavní výkres
- P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření