

# ÚZEMNÍ PLÁN ŽABOVŘESKY NAD OHŘÍ

---



## Úplné znění po změně č.1

---

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Žabovřesky nad Ohří
Pořadové číslo poslední změny:	1
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	30.9.2020
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřadu územního plánování

Otisk úředního razítka:

---

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

**Projektant:** Ing. Petr Laube, 28. října 909, 277 11, Neratovice

07 / 2020

**Název dokumentace:** Územní plán Žabovřesky nad Ohří - úplné znění po změně č.1

**Objednatel:** Obec Žabovřesky nad Ohří  
U Silnice 1, 410 02, Lovosice 2

**Určený zastupitel:** Přemysl Kotek

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

**Projektant územního plánu:** AUA – Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8  
**odpovědný projektant:** Ing. Stanislav Zeman  
autorizovaný urbanista  
číslo autorizace: ČKA 02 220  
Živnostenský rejstřík č.ŽO/011801/92 Zák  
IČO: 14 938 634  
DIČ: 006-380519/032

**Projektant změny č.1 a úplného znění územního plánu po změně č.1:**  
Ing. Petr Laube  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
28. října 909, 277 11 Neratovice

**Autorský kolektiv:** Ing. Petr Laube

## **Obsah:**

### **Výroková část změny č.1 územního plánu**

- I. Textová část změny č.1 územního plánu
- II. Grafická část změny č.1 územního plánu

### **Odůvodnění změny č.1 územního plánu**

- III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu
  - a. Vymezení zastavěného území .....4
  - b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot .....4
  - c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....4
  - d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....6
    - d.1 Doprava .....6
    - d.2 Technické vybavení.....6
    - d.3 Odpadové hospodářství .....7
  - e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....7

e.1	Koncepce uspořádání krajiny .....	7
e.2	Protierozní opatření .....	8
e.3	Ochrana před povodněmi .....	9
e.4	Koncepce rekreace .....	9
e.5	Geologické podmínky .....	9
e.6	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	9
<b>f.</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....</b>	<b>9</b>
<b>g.</b>	<b>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 .....</b>	<b>17</b>
g.1	Veřejně prospěšné stavby .....	17
g.2	Veřejně prospěšná opatření .....	17
g.3	Plochy pro asanaci .....	17
<b>h.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....</b>	<b>18</b>
h.1	Veřejně prospěšné stavby .....	18
<b>i.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřeně lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....</b>	<b>18</b>
<b>j.</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....</b>	<b>18</b>
	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části .....</b>	<b>18</b>

**a. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území obce Žabovřesky nad Ohří bylo vymezeno k 24.2.2020. Celková rozloha zastavěného území činí 22,2 ha, tj. 4,6 % řešeného území.

**b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot**

Koncepce rozvoje území obce, včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot, vychází z geografické polohy obce v mimořádně hodnotném přírodním a historicky osídleném území v údolí řeky Ohře, při silnici II. třídy č.246, s výhledy na panorama Českého středohoří. Přitom sídlo je s řekou Ohří přímo kontaktováno, neboť se rozprostírá na jejím levém břehu. Žabovřesky nad Ohří patří do zemědělsky intenzivně využívaného území v Poohří, s kvalitními ornými půdami.

Zásluhou této polohy plní dnes Žabovřesky nad Ohří vedle tradiční obytné funkce také funkci střediska zemědělské výroby. Významná je i funkce rekreační (levý břeh Ohře lemují řada rekreačních objektů a chat). Nové zastavitelné plochy bydlení (o rozloze cca 5,5 ha) vymezuje územní plán především na jeho severním, severozápadním a východním okraji, přičemž na severu a východě je budoucí zástavba obce vymezena až k železniční trati. Ve všech případech se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné venkovské, kde mohou být rodinné domy doplněny drobnými objekty s možností provozování podnikatelských aktivit. Obytnému prostředí v zastavěném území výrazně prospěje realizace přeložky silnice II/246, která ve své nové trase povede severně od sídla, až za železniční trať.

Při naplnění navrhovaných ploch pro budoucí výstavbu by se mohla lidnatost obce zvýšit až na 300 obyvatel. Nicméně i tímto počtem obyvatel by obec stále ještě o pětinu zaostávala za svým populačním vrcholem z roku 1880 (366 obyvatel).

Ochrana a rozvoj hodnot je v územním plánu zajištěna ochranou výrazných a mimořádně hodnotných břehových porostů podél řeky Ohře a dalších vodotečí a podél komunikací a návrhem ploch s rozdílným způsobem využití vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně západně a jihovýchodně od sídla. V místech, kde jsou navrženy prvky územního systému ekologické stability (biocentra a biokoridory), nenavrhuje územní plán žádnou novou výstavbu, aby jejich funkce nebyla nikterak narušena.

Územní plán dále respektuje historické hodnoty obce, z nichž nejcennější je nemovitá kulturní památka – kaplička na návsi. Územní plán plně respektuje i historickou zástavbu sídla, kam rovněž nenavrhuje žádné nové rozvojové plochy.

**c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Celková architektonicko-urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje obce Žabovřesky nad Ohří vychází ze specifické polohy obce při silnici II/246, která historicky utvářela hodnotný urbanistický půdorys sídla. Původně se jednalo o ulicovou zástavbu podél této silnice. Později se obec rozšiřovala jižním a zejména severním směrem podél širokého návesního prostoru s kapličkou. Historická zástavba obce je tvořena usedlostmi s obytným domem orientovaným štítem do veřejného prostoru. Zadní strany usedlostí uzavírají příčně průjezdné stodoly, z kterých vedly záhumení cesty. Podobné znaky vykazuje i novější zástavba v ulicích Růžová, Ke Dráze, V Chaloupkách a Dolejšek z první poloviny 20.století.

Tento základní urbanistický půdorys sídla je v návrhu územního plánu plně respektován. Územní plán proto doplňuje zejména proluky ve stávající zástavbě, především ve větších zahradách v severovýchodním sektoru sídla. Ostatní plochy nové výstavby jsou navrženy po obvodu sídla, podél jeho západního a severozápadního okraje, směrem k železniční trati. Tato železniční trať uzavírá nejen současný, ale i navrhovaný urbanistický půdorys obce a měla by tvořit trvale jeho severní hranici zástavby. Nová výstavba na západním okraji obce bude muset být řešena citlivě, aby nenarušila stodoly vytvářející architektonicko-urbanisticky hodnotná humna. Určité možnosti rozvoje obce Žabovřesky nad Ohří jsou navrženy i na východním a jihovýchodním okraji sídla.

S ohledem na hodnotnou historickou zástavbu v obci, jsou návrhové plochy Z1, část plochy Z2, Z3, Z4 a Z6 navrženy k prověření územní studií, která upřesní uspořádání nové výstavby tak, aby nedošlo k narušení hodnotného urbanistického uspořádání sídla.

Jižní část obytné zástavby (včetně rozvojových plochy Z5, Z6 a Z10) již spadá do záplavového území řeky Ohře, a proto navrhuje územní plán jižně od sídla soustavu protipovodňových opatření

(protipovodňové valy v plochách Z14, Z15 a Z16 v kombinaci s mobilními protipovodňovými stěnami označenými jako VPO VK4 a VK5).

Komplexní urbanistickou koncepci rozvoje obce doplňuje důležitý záměr na dopravní řešení současné dopravní situace v obci, prostřednictvím koridoru přeložky silnice II/246 (CPZ-PK19) podél severního okraje sídla za železniční trať. Na úseku technické infrastruktury je řešena likvidace odpadních vod prostřednictvím oddílné kanalizace napojené na novou čistírnu odpadních vod (plocha Z10) jižně od sídla a plynofikace obce z regulační stanice plynu (plocha Z9) navržené u silnice II/246 při jihozápadním okraji stávající zástavby.

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách (jako součást zastavěných i zastavitelných ploch jsou chápány i plochy dopravní infrastruktury).

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV):

BI	bydlení individuální
RI	rekreace individuální
OV	občanské vybavení veřejné
OS	občanské vybavení - sport
PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
PZ	vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
ZZ	zeleň - zahrady a sady
SV	smíšené obytné venkovské
DS1	doprava silniční (silnice)
DS2	doprava silniční (místní a účelové komunikace)
TW	vodní hospodářství
TE	energetika
VL	výroba lehká
VZ	výroba zemědělská a lesnická
XZ	specifické zvláštního určení

Přehled navržených zastavitelných ploch:

Označení plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
Z1	smíšené obytné venkovské	0,61	severozápadní okraj sídla
Z2	smíšené obytné venkovské	1,05	severní sektor sídla
Z3	smíšené obytné venkovské	0,56	západní okraj sídla
Z4	smíšené obytné venkovské	2,17	východně od návsi
Z5	smíšené obytné venkovské	0,23	jižní část sídla
Z6	smíšené obytné venkovské	0,77	východní okraj sídla
Z7	doprava silniční (místní a účelové komunikace)	0,42	severně od sídla, za trať
Z8	doprava drážní	0,17	severně od sídla
Z9	energetika	0,05	u silnice západně od sídla
Z10	vodní hospodářství	0,06	jižně od sídla
Z14	specifické zvláštního určení	0,37	jihovýchodní okraj sídla
Z15	specifické zvláštního určení	0,21	jižní okraj sídla
Z16	specifické zvláštního určení	0,36	jižní okraj sídla

Územní plán nenavrhuje žádné plochy přestavby.

V rámci ploch sídelní zeleně navrhuje územní plán dvě plochy veřejné zeleně a jednu plochu zahrad a sadů:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
Z11	vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	0,16	západní okraj sídla
Z12	vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	0,47	východní okraj sídla
Z13	zeleň - zahrady a sady	0,73	severní okraj sídla, podél trati

## **d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

### **d.1 Doprava**

#### Silnice

Územní plán upřesňuje, v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) koridor přeložky silnice II/246 (CPZ-PK19) severně od železniční trati č.095 na podkladu aktuální katastrální mapy. Šířka koridoru je zpřesněna v rozmezí 25-30m. Koridor je navržen jako plošně vymezený a označen jako CPZ-PK19. Stavba přeložky silnice II/246, stavby s ní související a stavby tuto dopravní stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavby podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavbu, stavby související a podmiňující, včetně umíst'ování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení stavby, pro kterou byl koridor vymezen.

#### Místní komunikace

Územní plán navrhuje nové místní komunikace ) v rámci ploch dopravy silniční (místní a účelové komunikace). Plocha Z7 řeší napojení dvou komunikací směřujících do severní části řešeného území na budoucí přeložku silnice II/246. Ostatní plochy navržené územním plánem jsou přístupné ze stávajících silnic a místních komunikací.

V rámci regulativů ploch s rozdílným způsobem využití připouští územní plán budování nových komunikací i v rozvojových plochách „smíšených obytných venkovských“, viz kapitola f) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

#### Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán nenavrhuje žádné samostatné komunikace pro pěší. Ty budou součástí nových místních komunikací.

Územní plán upřesňuje, v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), koridor cyklostezky (označen jako VPS VD3), vedoucí od Budyně nad Ohří podél levého břehu Ohře do Žabovřesky nad Ohří, a dále po stávající cestě podél Ohře až na západní hranici řešeného území. Šířka koridoru je zpřesněna na 5m. Na tuto cyklostezku se v jižní části zastavěného území obce u Ohře napojuje navržená cyklostezka (označena jako VPS VD4), vedoucí podél silnice II/246 z Radovesic.

V případě potřeby je možné další komunikace pro pěší a cyklisty budovat v rámci jednotlivých stávajících i navržených ploch (jak v zastavěném, tak i v nezastavěném území).

#### Železniční doprava

Územní plán navrhuje zvětšení poloměru zatáčky železnice č.095 (plocha Z8) východně od vlakové zastávky.

#### Letecká doprava

Územní plán navrhuje plochu K2 pro přistávací dráhu.

#### Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán nevymezuje plochy pro nová parkoviště, ta jsou přípustná jako součást rozvojových ploch smíšených obytných tak, aby součástí každého stavebního pozemku bylo zajištěné parkování vozidel.

### **d.2 Technické vybavení**

#### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy vodních toků. Uprostřed katastrálního území obce (severně od sídla) vymezuje plochu pro vodní nádrž K1. Podél vodotečí bude volný manipulační pruh, pro umožnění přístupu správci toku.

#### Zásobování pitnou vodou

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající vodovodní síť sídla. Nové vodovodní řady jsou navrženy pro potřebu ploch Z2 a Z3. Ostatní návrhové plochy budou napojeny ze stávajících vodovodních řadů, které budou sloužit i jako zdroje požární vody.

(Viz Hlavní výkres)

#### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán navrhuje v Žabovřeskách nad Ohří vybudování oddílné kanalizace. Splaškové odpadní vody budou ze stávající i z nové zástavby odváděny prostřednictvím navržených kanalizačních řadů do čistírny odpadních vod (plocha Z10), navržené na levém břehu Ohře (jižně od sídla).

Srážkové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku plošným vsakováním, nebo vsakováním prostřednictvím stávajících struh, event. vsakovacích jímek a odvodňovacích příkopů, svedených do místních vodotečí.

(Viz Hlavní výkres)

#### Elektrická energie

Rozvojové záměry obce nevyžadují žádnou novou trafostanici ani žádné přeložky elektrického vedení. V případě potřeby je přípustné budovat nové trafostanice v souladu s podmínkami využití území jako nedílnou součást navržených ploch.

#### Plyn

Územní plán navrhuje plynofikaci obce prostřednictvím vysokotlakého plynovodu napojeného na VTL Libochovice přes severní část obce Radovesice. Na západním okraji obce navrhuje ÚP na ploše Z9 regulační stanici plynu, z které je navrženo středotlaké potrubí, rozvádějící plyn po celé obci.

(Viz Hlavní výkres )

#### Spoje

Územní plán konkrétní rozšíření MTS nenavrhuje. Kabelové napojení nových rozvojových ploch je přípustné v plochách veřejných prostranství a ve stávajících místních komunikacích, jako nezbytná technická infrastruktura.

### **d.3 Odpadové hospodářství**

Územní plán respektuje stávající likvidaci odpadů a nenavrhuje proto žádné změny.

### **e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

#### **e.1 Koncepce uspořádání krajiny**

V rámci tvorby krajiny je územní plán zaměřen především na vymezení a stanovení podmínek pro využití Územního systému ekologické stability. Severně od sídla vymezuje ÚP plochu K1 o rozloze 0,36 ha pro nový rybník.

Severně od koridoru železniční tratě je navržena plocha RZV pole (K3).

V řešeném území byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability navržena soustava jednoho lokálního biocentra (LBC 14) a tří lokálních biokoridorů (LBK h, LBK n a LBK o - viz „Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny“).

Lokální biocentra a biokoridory, které jsou navrženy k založení jsou zároveň navrženy jako veřejně prospěšná opatření (viz výkres „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace“).

Na základě nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou jsou „Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje“, je na území obce upřesněna i poloha nadregionálního biocentra NRBC 2002 Myslivna na Ohří, jehož poloha je koordinována s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí. Nadregionální biocentrum 2002 bylo, na území obce, zpřesněno na rozlohu cca 61ha. Na základě zpřesnění byl z biocentra vypuštěn pozemek orné půdy na jižní hranici obce.

#### LOKÁLNÍ BIOCENTRA

Pořadové číslo	Název	Navrhovaná opatření a stanovení podmínek pro změny v jejich využití
14	Skaličky	Stávající ornou půdu uvnitř biocentra zatravnit, po obvodu biocentra provést zalesnění v nepravidelném pásu o šířce 15-30 m, kompaktními skupinami stromů a keřů dále strukturovat i vnitřní prostor biocentra. Doporučené druhy dřevin: dub zimní, habr obecný, javor mléč, jeřáb břek, svída krvavá, ptačí zob, trnka, hloh jednosemenný

#### LOKÁLNÍ BOKORIDORY

Pořadové číslo	Název	Navrhovaná opatření a stanovení podmínek pro změny v jejich využití
h	Propojení LBC č.13 a 14 a NRBK K182	V navrženém úseku mezi LBC č.13 a 14 založit lesní pás v minimální šířce 15 m v druhovém složení s převahou dubu zimního, s příměsí lípy srdčité, habru obecného, javoru mléče a jeřábu břeku. Stejně druhy použít v navrženém úseku sledujícím železniční trať východně od Žabovřesk, uvedenými stromovými druhy doplnit i stávající keřové porosty protierozních mezí, na nichž je biokoridor vymezen jižně od Skaliček
n	Propojení LBC č.14 a 15	Vytvořit biokoridor lesního typu s použitím dřevin v souladu s vymezenými STG v jednotlivých úsecích (dub zimní, dub letní, habr obecný, lípa srdčítá, jasan ztepilý, jilm habrolistý, javor mléč, jeřáb břek, líska obecná, svída krvavá, hloh jednosemenný, hloh ostrohrotý, brslen evropský, trnka obecná)
o	Napojení LBC č.16 na biokoridor n	Vytvořit biokoridor lesního typu o minimální šířce 15 m v druhovém složení, v němž bude dominovat dub zimní a budou zastoupeny habr obecný, lípa srdčítá, javor mléč, jeřáb břek, z keřů svída krvavá, ptačí zob obecný, líska obecná, hloh jednosemenný, trnka obecná

Na podkladu územní studie krajiny zpracované pro ORP Roudnice nad Labem navrhuje územní plán následující plochy změn v krajině, s cílem zvýšit její ekologickou stabilitu.

Označení plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci řešeného území
K4	zeleň přírodního charakteru	4,47	Severní okraj řešeného území
K5	lesní	0,88	Severozápadní okraj řešeného území
K6	lesní	1,36	Severozápadní okraj řešeného území
K7	zeleň přírodního charakteru	3,62	Severozápadní okraj řešeného území
K8	zeleň přírodního charakteru	1,73	Severní část řešeného území
K9	zeleň přírodního charakteru	6,37	Východní okraj řešeného území
K10	zeleň přírodního charakteru	0,74	Severozápadní část řešeného území
K11	zeleň přírodního charakteru	0,83	Západní okraj řešeného území
K12	zeleň přírodního charakteru	0,73	Západní část řešeného území
K13	zeleň přírodního charakteru	0,42	Západní část řešeného území
K14	lesní	4,16	Střed řešeného území
K15	zeleň přírodního charakteru	1,89	Východní okraj řešeného území
K16	zeleň přírodního charakteru	0,77	Jihozápadní okraj řešeného území

#### e.2 Protierozní opatření

V rámci ochrany území obce proti vodní erozi jsou v regulativech územního plánu navržena opatření bez nároků na plochy prostřednictvím: pěstování pásových plodin (tj. střídání pásů plodin



s malým protierozním účinkem s pásy plodin s větším protierozním účinkem) a agrotechnická opatření (protierozní orba, bezorebné setí do nezpracované půdy speciálními secími stroji apod.). Tato opatření budou specifikována v rámci Pozemkových úprav.

U všech toků, melioračních příkopů a účelových komunikací je možné (v souladu s podmínkami využití ploch) doplnit doprovodnou zeleň.

### e.3 Ochrana před povodněmi

V rámci ochrany před povodněmi navrhuje územní plán soustavu protipovodňových opatření, které tvoří protipovodňové valy (Z14, Z15 a Z16) a mobilní protipovodňové stěny (označené jako VPO VK4 a VK5).

### e.4 Koncepce rekreace

Územní plán žádnou plochu pro rekreaci nevymezuje. Rekreční lokalita jižně od sídla na levém břehu Ohře je považována za stabilizovanou a její další rozšíření územní plán nenavrhuje.

### e.5 Geologické podmínky

Územní plán nenavrhuje plochy pro těžbu a respektuje stávající geologický limit – „výhradní ložisko vápence č.3065100 Radovesice“, zasahující do severozápadní části řešeného území.

### e.6 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v nezastavěném území.

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV):

ZZ	zeleň - zahrady a sady
ZP	zeleň přírodního charakteru
DS1	doprava silniční (silnice)
DS2	doprava silniční (místní a účelové komunikace)
DD	doprava drážní
WT	vodní plochy a toky
AP	pole
AL	louky a pastviny
AT	trvalé kultury
LE	lesní

- 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

### **BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ - BI**

Tyto plochy zahrnují celou obytnou část urbanistického půdorysu sídla, další jsou územním plánem vymezeny v celkovém počtu 11 ploch.

#### **Hlavní využití:**

- bydlení,

#### **Přípustné využití:**

- stávající řadové rodinné domy,
- stávající bytový dům,
- veřejná prostranství,
- veřejná zeleň,
- občanské vybavení,
- zahrady k obytným objektům,

- parkoviště pro osobní automobily,
- garáže,
- dětská hřiště,
- oplocení,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:**

- drobné řemeslné podnikání, za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví u stávajících řadových rodinných domů,
- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví u stávajícího bytového domu,
- podíl zpevněných ploch max. 40 % u stávajících řadových rodinných domů,
- podíl zpevněných ploch max. 60 % u stávajícího bytového domu,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m<sup>2</sup>.

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**REKREACE INDIVIDUÁLNÍ - RI**

**Hlavní využití:**

- rekreační objekty;

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- komunikace, polní cesty, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:**

- oplocené zahradní domky, za podmínky, že nebude rozšiřováno stávající zastavěné území;

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- další nová výstavba chat, včetně rozšiřování zastavěné plochy chat stávajících;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + podkroví,
- plocha staveb max. 25 m<sup>2</sup>.
- Podmínky ochrany krajinného rázu
- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ - OV**

**Hlavní využití:**

- veřejná a komerční občanská vybavenost,

**Přípustné využití:**

- školství, zdravotnictví,
- sociální služby,
- veřejná správa,
- maloobchod, stravování,
- administrativa,
- ubytování,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- parkoviště,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- výroba elektrické energie, s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,
- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT - OS**

**Hlavní využití:**

- sportovní hřiště;

**Přípustné využití:**

- parkoviště,
- dětská hřiště,
- sociální zázemí (šatny, umývárny, WC),
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:**

- komerční zařízení, za podmínky že budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (maloobchod, stravování),

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- zábrany za brankou fotbalového hřiště do max. výše 8 m.
- oplocení do výše 2m

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH - PP**

**Hlavní využití:**

- veřejná prostranství,

**Přípustné využití:**

- veřejná zeleň,
- místní a účelové komunikace,
- parkoviště;
- mobiliář,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:**

- dětská hřiště za podmínky, že budou oplocena nebo jinak střežena před zneužitím hřiště pro nežádoucí činnosti ohrožující zdraví dětí,
- oplocení;

**Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné než přípustné využití;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

**VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ - PZ**

**Hlavní využití:**

- veřejná zeleň;

**Přípustné využití:**

- parkové úpravy ploch, mobiliář,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:**

- dětská hřiště za podmínky, že budou oplocena nebo jinak střežena před zneužitím hřiště pro nežádoucí činnosti ohrožující zdraví dětí,

**Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné než hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

**ZELEŇ - ZAHRADY A SADY - ZZ****Hlavní využití:**

- užitkové zahrady a sady;

**Přípustné využití:**

- oplocení,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- jakékoliv jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití;

**ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU - ZP****Hlavní využití:**

- extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám;

**Přípustné využití:**

- cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné lidové architektury (křížky, boží muka, atp.),
- vodní toky a plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a podmíněně přípustným využitím.

**SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ - SV****Hlavní využití:**

- individuální rodinné domy a selské usedlosti,

**Přípustné využití:**

- drobné podnikání;
- související základní a komerční občanská vybavenost (školství, zdravotnictví maloobchod, stravování, ubytování a služby),
- garáže v rámci vlastního pozemku,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- chov zvířectva pro vlastní potřebu,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:**

- bytová výstavba v severní části ploch Z2 a Z4, za podmínky, že nebudou zasahovat do ochranného pásma dráhy, v kterém budou pouze zahrady,
- nerušící výroba, služby, za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území,
- výstavba na ploše Z5 a v jižní části plochy Z6, za podmínky, že nezasáhne do záplavového území řeky Ohře a za podmínky realizace protipovodňových opatření;

**Nepřípustné využití:**

- výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,
- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- podíl zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku,
- velikost stavebních pozemků min. 1 000 m<sup>2</sup>,
- u ploch Z1, části plochy Z2, Z3, Z4 a Z6 navrhuje územní plán prověření změn jejich využití územní studií.

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**DOPRAVA SILNIČNÍ (SILNICE) - DS1**

**Hlavní využití:**

- silniční doprava;

**Přípustné využití:**

- autobusové zastávky,
- parkoviště,
- ochranná a izolační zeleň,
- chodníky,
- mostky a propustky,
- mobiliář,
- odvodnění,
- nezbytná technická infrastruktura,
- cyklistická a pěší doprava;

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**DS2 doprava silniční (místní a účelové komunikace)**

**Hlavní využití**

- silniční doprava,

**Přípustné využití**

- místní komunikace, účelové komunikace a veřejná prostranství včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.),
- chodníky a pěší trasy,
- odstavné, parkovací a manipulační plochy,
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb,
- veřejná zeleň,
- doprovodná zeleň podél komunikací,
- plochy pro umístění mobiliáře,
- veřejná prostranství,
- křížení s územním systémem ekologické stability,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod,
- nezbytná technická infrastruktura,

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**DOPRAVA DRÁŽNÍ - DD**

**Hlavní využití:**

- železniční doprava,

**Přípustné využití:**

- vlakové zastávky;
- kolejiště,
- náspy a zářezy,
- mostky a propustky,
- protihlukové bariéry,
- odvodnění;

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**DOPRAVA LETECKÁ - DL**

**Hlavní využití:**

- travnatá přistávací plocha pro letadla;

**Přípustné využití:**

- zemědělské hospodaření na ploše prostřednictvím trvalých travních porostů;

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení.

**TW vodní hospodářství**

**Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury vodního hospodářství,

**Přípustné využití**

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti,
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti,
- vedlejší stavby související s provozem stavby hlavní (garáže, provozní budovy, skladovací a administrativní budovy apod.),
- ochranná a izolační zeleň,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod, protipovodňová opatření
- nezbytná dopravní infrastruktura,

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**TE energetika**

**Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury energetiky,

**Přípustné využití**

- pozemky, zařízení a stavby na energetické síti (elektrická energie, plyn),
- vedlejší stavby související s provozem stavby hlavní (garáže, provozní budovy, skladovací a administrativní budovy apod.),
- veřejná prostranství,
- veřejná zeleň,
- ochranná a izolační zeleň,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod,
- nezbytná dopravní infrastruktura,

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**VÝROBA LEHKÁ - VL**

**Hlavní využití:**

- výroba a skladování,

**Přípustné využití:**

- služby a prodej,
- manipulační plochy,
- administrativa,
- zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat,

- liniová a plošná zeleň,
- stravování,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:**

- objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity;

**Nepřípustné využití:**

- výroba elektrické energie, s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu okolní zástavby (mimo technologická zařízení, - komíny, telekomunikační věže apod.).

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - VZ**

**Hlavní využití:**

- zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat,

**Přípustné využití:**

- sklady, stáje,
- manipulační plochy,
- oplocení,
- ochranná a izolační zeleň,
- parkoviště,
- stravování,
- administrativa,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- parkoviště a čerpací stanice pohonných hmot,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- výroba elektrické energie, s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- max. zastavěnost 60 % stavebního pozemku,
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu okolní zástavby (mimo technologická zařízení, - komíny, telekomunikační věže apod.).

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**VODNÍ PLOCHY A TOKY - WT**

**Hlavní využití:**

- vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované);

**Přípustné využití:**

- protipovodňová opatření;
- doprovodná liniová zeleň,
- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády, aj.),
- revitalizace a renaturalizace vodních ploch a toků,
- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže,
- činnosti spojené s rekreací;

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území,
- jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

## **POLE - AP**

### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda),

### **Přípustné využití**

- protierozní opatření,
- prvky územního systému ekologické stability,
- plochy krajinné zeleně,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím,

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- vylučuje se umístování staveb pro zemědělství a lesnictví v souladu §18 odst.5 v plochách nebo jejich částech zasahujících do vzdálenosti 50m od okraje lesa, do záplavového území, v aktivní zóně záplavového území, v plochách ÚSES všech úrovní a v ložisku nerostných surovin.

## **LOUKY A PASTVINY - AL**

### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty),

### **Přípustné využití**

- protierozní opatření,
- prvky územního systému ekologické stability,
- plochy krajinné zeleně,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím,

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- vylučuje se umístování staveb pro zemědělství a lesnictví v souladu §18 odst.5 v plochách nebo jejich částech zasahujících do vzdálenosti 50m od okraje lesa, do záplavového území, v aktivní zóně záplavového území, v plochách ÚSES všech úrovní a v ložisku nerostných surovin.

## **TRVALÉ KULTURY - AT**

### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (chmelnice),

### **Přípustné využití**

- protierozní opatření,
- prvky územního systému ekologické stability,
- plochy krajinné zeleně,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím,

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- vylučuje se umístování staveb pro zemědělství a lesnictví v souladu §18 odst.5 v plochách nebo jejich částech zasahujících do vzdálenosti 50m od okraje lesa, do záplavového území, v aktivní zóně záplavového území, v plochách ÚSES všech úrovní a v ložisku nerostných surovin.

## **LESNÍ - LE**

### **Hlavní využití**

- lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa,

### **Přípustné využití:**

- využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění,
- lesní komunikace,
- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství,
- cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné architektury,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- po dobu těžby ložiska budou plochy lesní K5a K6 nefunkční a jejich funkčnost bude obnovena těžební organizací v rámci provedení asanace a rekultivace těžbou dotčeného území;



**Nepřípustné využití:**

- jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

**SPECIFICKÉ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ - XZ**

**Hlavní využití**

- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,

**Přípustné využití**

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- stávající rekreační objekt (č.ev.20) stojící na pozemku st.111. Do doby realizace protipovodňového opatření platí pro tuto stavbu podmínky využití stanovené pro plochy rekreace individuální,

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,

**Podmínky ochrany krajinného rázu:**

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

**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**

**g.1 Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

železnice: VD1

koridor přeložky silnice II/146, včetně souvisejících a vyvolaných staveb: VDPK19

místní a účelové komunikace: VD2

cyklostezky:VD3, CS2, VD4

regulační stanice plynu – VT1

plynovodní potrubí VTL: VT2

plynovodní potrubí STL: VT3 - VT11

vodovodní řad: VT12, VT13

splašková kanalizace: VT14 - VT25

(Viz výkres „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace“.)

**g.2 Veřejně prospěšná opatření**

lokální biocentrum k založení: VULBC14

lokální biokoridory k založení: VULBK<sub>h</sub>, VULBK<sub>n</sub>, VULBK<sub>o</sub>

plochy pro protipovodňový val: VK1 - VK3

protipovodňové mobilní stěny: VK4, VK5

(Viz výkres „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace“.)

**g.3 Plochy pro asanaci**

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

**h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

**h.1 Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby pro které lze uplatnit předkupní právo.

**i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

U ploch Z1, části plochy Z2, Z3, Z4 a Z6 je nutné prověření využití území územní studií (viz výkres „Základní členění území“), která bude řešit prostorové uspořádání plánované zástavby tak, aby byly účelně využity celé návrhové plochy. Nově navržená zástavba bude respektovat historicky hodnotnou urbanistickou strukturu sídla, popsanou v kapitole c). Urbanistická studie upřesní uspořádání nové výstavby tak, aby nedošlo k narušení hodnotného urbanistického uspořádání sídla. Stávající záhumení cesty je v případě nové zástavby vhodné využít k realizaci nových veřejných prostranství. Jako nevhodné je uspořádání nové zástavby odpovídající předměstské satelitní čtvrti, pro kterou jsou typické domy situované na ose parcely a odsazené od ulice rozměrnou předzahrádkou.

Lhůta pro pořízení územní studie:

Do čtyř let od vydání změny č.1 územního plánu.

**j. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Návrhem územního plánu nejsou ovlivněny žádné ptačí oblasti ani evropsky významné lokality. Kompenzační opatření nejsou stanovena.

**Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 20 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje celkem 7 výkresů:

1. Výkres základního členění území – 1:5 000
2. Hlavní výkres – 1:5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – 1:5 000
- S1 Schéma vodního hospodářství - 1:5 000
- S2 Schéma energetiky a spojů - 1: 5 000