

ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÝ DUB

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je v územním plánu vymezeno k datu 31. 1. 2011, kdy byla v rámci návrhu aktualizována hranice dle průzkumů a rozborů. Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 28.2.2017. Hranice zastavěného území je patrná z grafické části dokumentace (výkres základního členění, hlavní výkres).

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

3.2. Vymezení zastavitelných ploch

V rámci zastavitelných ploch budou respektovány limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů a rozhodnutí.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v zásadě v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. V územním plánu Český Dub jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

Ozn.	funkční využití	Podmínky využití plochy	katastrální území
C1	DS – dopravní infrastruktura - silniční	-	Český Dub
C2 (US)	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování	Český Dub
C3	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Český Dub
C4	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Český Dub
C5	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Český Dub
C7	OS – občanské vybavení – tělovýchova a sportovní zařízení	plocha pro rekreačně – sportovní využití ve formě pobytových rekreačních luk, oddechových ploch pro turisty, travnatých či dětských hřišť s možností umístění sociálního a technického zázemí areálu	Český Dub
C8	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, se stanoví tato podmínka: v chráněném venkovním prostoru staveb navrhované obytné zástavby nesmí dojít k překročení hygienických limitů hluku v denní ani noční době	Český Dub

Ozn.	funkční využití	Podmínky využití plochy	katastrální území
C10	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	-pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, se stanoví tato podmínka: v chráněném venkovním prostoru staveb navrhované obytné zástavby nesmí dojít k překročení hygienických limitů hluku v denní ani noční době - realizace pouze jednořadé zástavby podél silnice III. třídy	Český Dub
C11 (US)	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	-prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování	Český Dub
C11a (US)	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	-	Český Dub
C11b (US)	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	-	Český Dub
C11c (US)	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	-	Český Dub
C11d (US)	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	-	Český Dub
C12	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	-pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, se stanoví tato podmínka: v chráněném venkovním prostoru staveb navrhované obytné zástavby nesmí dojít k překročení hygienických limitů hluku v denní ani noční době	Český Dub
C13	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	-	Český Dub
C14	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	-	Český Dub
C15 (US)	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování;	Český Dub
C16 (US)	OM – občanské vybavení – kom. zařízení malá a střední	- lokality C15, C16 a navazující stabilizované plochy občanského vybavení (OM) řešit v rámci jedné územní studie	Český Dub
C17	ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň	-	Český Dub
C21	OS – občanské vybavení – tělovýchova a sportovní zařízení	-	Český Dub
C22 (US)	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování	Český Dub

Ozn.	funkční využití	Podmínky využití plochy	katastrální území
C23	VL – výroba a skladování – lehký průmysl	- max. výška objektů 9 m	Český Dub
C24	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Český Dub
C25	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Český Dub
C26	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Český Dub
C27	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	- pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, se stanoví tato podmínka: v chráněném venkovním prostoru staveb navrhované obytné zástavby nesmí dojít k překročení hygienických limitů hluku v denní ani noční době	Český Dub
C28	OS – občanské vybavení – tělovýchova a sportovní zařízení	-	Český Dub
C29	VL – výroba a skladování – lehký průmysl	-	Český Dub
C30	VL – výroba a skladování – lehký průmysl	-	Český Dub
C31	VL – výroba a skladování – lehký průmysl	-	Český Dub
C34 (US)	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování	Český Dub
C35 (US)	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování	Český Dub
C38 (US)	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování - neumožnit výstavbu bytových domů	Český Dub
C39 (US)	BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování - realizovat jednořadou zástavbu přístupnou ze stávající komunikace - neumožnit výstavbu bytových domů	Český Dub
C40	OS – občanské vybavení – tělovýchova a sportovní zařízení	-	Český Dub
C43	VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba	-	Český Dub

Ozn.	funkční využití	Podmínky využití plochy	katastrální území
C46	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	– pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, se stanoví tato podmínka: v chráněném venkovním prostoru staveb navrhované obytné zástavby nesmí dojít k překročení hygienických limitů hluku v denní ani noční době – realizovat jednořadovou zástavbu přístupnou ze stávající komunikace	Český Dub
C47	RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	- objekty s max. zastavěnou plochou 80 m ²	Český Dub
C48	RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	- objekty s max. zastavěnou plochou 120 m ²	Český Dub
C49	RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	- objekty s max. zastavěnou plochou 120 m ²	Český Dub
C50	RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	- objekty s max. zastavěnou plochou 120 m ²	Český Dub
C51	TI – plochy technické infrastruktury	-	Český Dub
C55	VL – výroba a skladování – lehký průmysl	- zajistit ochranu vodního toku Ještědky včetně břehových porostů - využití plochy může být omezeno podmínkami ochranného pásma lesa	Český Dub
C58	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	- využití plochy může být omezeno podmínkami ochranného pásma lesa	Český Dub
C59	DS – dopravní infrastruktura - silniční	- zachovat a doplnit pás izolační zeleně podél východní hranice plochy	Český Dub
D1	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Starý Dub
D2	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Starý Dub
D3	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Starý Dub
D4	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Starý Dub
D5	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Starý Dub
D6	TI – plchy technické infrastruktury	-	Starý Dub

Ozn.	funkční využití	Podmínky využití plochy	katastrální území
D7	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, se stanoví tato podmínka: v chráněném venkovním prostoru staveb navrhované obytné zástavby nesmí dojít k překročení hygienických limitů hluku v denní ani noční době	Starý Dub
D8	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Starý Dub
D10	VL – výroba a skladování – lehký průmysl	-	Starý Dub
D11	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	- využití plochy může být omezeno podmínkami ochranného pásma lesa	Starý Dub
D12	DS – dopravní infrastruktura - silniční	-	Starý Dub, Český Dub
M1	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Modlibohov
M2	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Modlibohov
M3	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Modlibohov
M4	VZ – výroba a skladování – výroba zemědělská	-	Modlibohov
M7 (US)	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	–prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování - pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, se stanoví tato podmínka: - v chráněném venkovním prostoru staveb navrhované obytné zástavby nesmí dojít k překročení hygienických limitů hluku v denní ani noční době	Modlibohov
M15	VL – výroba a skladování – lehký průmysl	-	Modlibohov
R1 (US)	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování	Smržov
R2	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Smržov
R3	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Smržov

Ozn.	funkční využití	Podmínky využití plochy	katastrální území
R4	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Smržov
R5	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, se stanoví tato podmínka: v chráněném venkovním prostoru staveb navrhované obytné zástavby nesmí dojít k překročení hygienických limitů hluku v denní ani noční době	Smržov
R6	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	- realizovat jednořadou zástavbu přístupnou ze stávající komunikace	Smržov
R7	SV - plochy smíšené obytné – venkovské	-	Smržov
R8	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Smržov
R10	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Smržov
R11	TI – plochy technické infrastruktury	-	Smržov
R12	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	- realizovat jednořadou zástavbu přístupnou ze stávající komunikace	Smržov
R13	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	- realizovat jednořadou zástavbu přístupnou ze stávající komunikace	Smržov
R14	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Smržov
R19	PV - veřejná prostranství	- využití plochy může být omezeno podmínkami ochranného pásma lesa	Smržov
L2	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Libíč
L3	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, se stanoví tato podmínka: v chráněném venkovním prostoru staveb navrhované obytné zástavby nesmí dojít k překročení hygienických limitů hluku v denní ani noční době	Libíč
L7	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Libíč
L8	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	-	Libíč

Ozn.	funkční využití	Podmínky využití plochy	katastrální území
O1	RI – rekreace – plochy staveb pro rodinou rekreaci	- objekty s max. zastavěnou plochou 120 m ²	Loukovičky

~~(US) – podmínkou pro rozhodování o změnách využití v těchto lokalitách je zpracování územní studie~~

Výstavbu v plochách bude nutné v navazujících řízeních posoudit z hlediska působení zdrojů hluku v daných lokalitách. Při umísťování staveb pro bydlení v plochách M2, M7, D7, C8, C9, C10, C46, C56, C57, C58, L3 bude v dalším stupni projektové přípravy měřením hluku prokázáno nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu silnice v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

4.1. Občanské vybavení

Součástí veřejné infrastruktury jsou plochy občanského vybavení pro vzdělávání, zdravotnictví, sociální péči, zařízení církevní a administrativní pro správu obce. Tyto plochy je nutno ve struktuře města chránit a přednostně využívat pro veřejné účely - jsou vymezeny pod funkčním označením Občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV). Případné komerční využívání těchto ploch musí být v souladu s veřejným zájmem a v návaznosti na něj (např. související a doplňkové služby, apod.).

Plochy občanské vybavenosti veřejného charakteru jsou součástí smíšených ploch a i v tomto případě je nutná jejich ochrana.

Územním plánem je vymezena následující plocha občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV):

Ozn.	funkční zařízení	podmínky využití plochy	katastrální území
C37	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	-	Český Dub

Mimo občanské vybavení veřejného charakteru jsou územním plánem vymezeny následující plochy občanského vybavení:

OM – občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední

Územní plán vymezuje následující plochu občanského vybavení – komerčních zařízení malých a středních (OM):

ozn.	funkční zařízení	podmínky využití plochy	katastrální území
C16 (US)	OM – občanské vybavení – kom. zařízení malá a střední	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, - řešit jako součást lokality C15 a stabilizované plochy občanského vybavení (OM)	Český Dub
C18	OM – občanské vybavení – kom. zařízení malá a střední	-	Český Dub

OS – občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Územní plán vymezuje následující plochy občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení (OS):

ozn.	funkční zařazení	podmínky využití plochy	katastrální území
C7	OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	-	Český Dub
C20	OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	-	Český Dub
C21	OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	-	Český Dub
C28	OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	-	Český Dub
C40	OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	-	Český Dub

Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení jsou dále součástí ploch bydlení (BH, BI) a smíšených ploch obytných (SM, SV) v rámci jejich přípustného a podmíněně přípustného využití.

OH - Občanské vybavení – hřbitovy

V řešeném území jsou vymezeny pouze plochy stabilizované.

4.2. Veřejná prostranství

Územní plán dále specifikuje následující plochy veřejných prostranství:

PV – veřejná prostranství

Jako veřejná prostranství jsou územním plánem vymezeny prostorotvorné a komunikační plochy v zastavěném území. Do ploch veřejných prostranství jsou zahrnuty rovněž související méně významné plochy zeleně.

Územním plánem je vymezena plocha přestavby:

ozn.	funkční zařazení	podmínky využití plochy	katastrální území
C36	PV – veřejná prostranství	-	Český Dub

Územním plánem je vymezena zastavitelná plocha:

ozn.	funkční zařazení	podmínky využití plochy	katastrální území
R19	PV – veřejná prostranství	- využití plochy může být omezeno podmínkami ochranného pásma lesa	Smržov

ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň

Plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně jsou vymezeny jako stabilizované v zastavěném území. Zahrnují významné plochy veřejné zeleně ve struktuře sídel a jsou nezastavitelné.

Územním plánem je vymezena plocha:

ozn.	funkční zařazení	podmínky využití plochy	katastrální území
C17	ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň	-	Český Dub

Plochy veřejné zeleně jsou dále součástí ploch bydlení (BH, BI), občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV), ploch občanského vybavení – komerčních zařízení malých a středních (OM), ploch občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení (OS), dopravní infrastruktury – silniční (DS), smíšených obytných ploch – městských (SM) a venkovských (SV).

V rámci rozsáhlejších zastavitelných ploch bydlení a ploch smíšených obytných budou v navazujících dokumentacích navrhovány dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně.

4.3. Dopravní infrastruktura

Doprava silniční

Koncepce dopravy řeší přeložku silnice II/278 – severní obchvat Českého Dubu.

Pro přeložku silnice II/278 je v územním plánu vymezen koridor o šířce 80 m.

KD1 – koridor pro přeložku silnice II/278

Omezení stanovená v koridoru pozbyvají platnosti vydáním územního rozhodnutí o umístění stavby, pro niž jsou vymezeny.

Podmínky využití v koridoru pro přeložku silnice II/278

Pro části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do koridoru dopravní infrastruktury platí kromě podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky využití:

hlavní využití:

- pozemní komunikace včetně souvisejících ploch

přípustné využití:

- úpravy stávajících pozemních komunikací vyvolané navrhovanou dopravní stavbou
- související komunikace pro pěší a cyklisty
- související stavby a zařízení technické infrastruktury
- plochy ochranné a izolační zeleně, prvky ÚSES
- protihluková opatření
- protierozní a protipovodňová opatření
- revitalizační opatření na vodních tocích, terénní úpravy
- nezbytné asanační úpravy

podmíněně přípustné využití:

- ostatní pozemní komunikace, stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud podstatným způsobem neomezí umístění navrhované dopravní stavby

nepřípustné využití:

- jakékoliv využití, které by podstatným způsobem omezilo umístění navrhované dopravní stavby

Ozn.	funkční využití	pozn.	k. ú.
KD1	koridor pro přeložku silnice II/278	severní obchvat Českého Dubu	Modlibohov

V územním plánu je dále vymezena přístupová komunikace (C1) v lokalitě Za vrchy:

Ozn.	funkční využití	pozn.	k. ú.
C1	DS - dopravní infrastruktura - silniční	-	Český Dub

V územním plánu je dále vymezena přístupová komunikace (D12) v lokalitě Bělídlo:

Ozn.	funkční využití	pozn.	k. ú.
D12	DS - dopravní infrastruktura - silniční	-	Starý Dub, Český Dub

Pro kapacitní parkoviště, příp. objekt hromadného parkování je vymezena plocha:

Ozn.	funkční využití	pozn.	k. ú.
C19	DS - dopravní infrastruktura - silniční	parkovací plocha, objekt hromadných garáží	Český Dub

Pro další parkoviště je vymezena plocha:

Ozn.	funkční využití	pozn.	k. ú.
C59	DS - dopravní infrastruktura - silniční	parkovací plocha	Český Dub

Na ostatních silnicích nejsou vzhledem k jejich významu a dopravnímu zatížení navrhovány žádné úpravy. Územní plán doporučuje lokální úpravy organizace silničního provozu prostřednictvím svíslého a vodorovného dopravního značení a kvalitativní úpravu komunikací ve stávajícím rozsahu.

Pro jednotlivé nově navržené rozvojové lokality budou vybudovány, resp. prodlouženy místní komunikace napojené na stávající dopravní systém. Způsob napojení je nutno řešit v souvislosti se způsobem zástavby zejména u rozsáhlejších rozvojových lokalit.

Umístění komunikací v rámci jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby bude předmětem řešení navazujících stupňů projektových prací.

Budou respektovány stávající a navržené plochy a zařízení pro dopravu silniční – dopravní infrastruktura - silniční - DS a jejich ochranná pásma.

Budou respektována veřejná prostranství – PV (místní obslužné komunikace včetně zklidněných pro obsluhu zejména obytných zón).

V rámci zastavitelných ploch budou umístovány komunikace v souladu s příslušnými předpisy a normami dle účelu dané komunikace.

Životní prostředí

Pro rozvojové lokality C8, C9, C10, C12, [C27](#), [C46](#), D7, M7, R5, R9, L3 situované v blízkosti silnic II. a III. třídy platí následující:

Nebudou – li splněny limity hlukové zátěže podle § 11 Nařízení vlády č. 148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění následných předpisů v nově navržených plochách v blízkosti silnic II. a III. třídy (cca 100 m od osy komunikace), bude zřejmé, že

překročení limitů hlukové zátěže pochází z provozu po silnicích II. a III. třídy a stavebník bude následně povinen v rámci stavby provést taková opatření, která povedou k odstranění negativních vlivů z provozu po silnicích II. a III. třídy, učiní tak na vlastní náklady. Tato podmínka se vztahuje na všechny stavby na nově navržených plochách, které by mohly být ohrožené hlukem ze silnic II. a III. třídy (cca. 100 m od osy komunikace) nikoli jen ty, které se vyskytují v jejich ochranném pásmu. Podmínka provedení zmíněných opatření na náklady stavebníka se vztahuje i na případy, kdy by výstavba na nově navržených plochách způsobila ve spojení s dopravou na předmětných silnicích II. a III. třídy (např. odrazem) ohrožení nepříznivými účinky hluku na již navržených či zastavěných plochách.

Doprava v klidu

V obytných plochách bude parkování a odstavování vozidel řešeno v rámci [územních studií a](#) navazujících dokumentací u zastavitelných a přestavbových ploch a projektově u ploch stabilizovaných (při deficitu).

V přípustném využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je umožněna realizace ploch, staveb a zařízení pro parkování a odstavování vozidel (plochy na terénu, individuální a hromadné garáže).

Cyklistická doprava

Územním plánem je upřesněn nadregionální cyklokoridor NR7 (Proseč p. J. – Jičín), vedený územím po značené cykloturistické trase č. 14. Koridor je v území stabilizován bez územních nároků.

<i>kód dle ÚAP LK</i>	<i>funkce/účel</i>	<i>název/trasa</i>
NR 7	nadregionální cyklokoridor	Proseč pod Ještědem – Jičín (Proseč p. J. – Český Dub – Přepeře – Turnov – Troskovice – hranice LK)

Územní plán vymezuje koridor pro cyklostezku o šířce 14 m.

KD2	místní cyklostezka	areál koupaliště Dubenka, sportovní areál Podještědský Český Dub, fotbalové hřiště Bohumileč
------------	--------------------	--

Pěší doprava

Územní plán vymezuje koridor pro realizaci chodníku o šířce 10 m.

Ozn.	funkční využití	pozn.	katastrální území
KD3	chodník	chodník podél silnice II/277	Český Dub

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH)

Řešené území je členěno na následující plochy s rozdílnými způsoby využití:

Bydlení – v bytových domech - BH

hlavní využití:

- bydlení v bytových domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti

přípustné využití:

- plochy staveb pro bydlení v bytových domech
- plochy staveb občanské vybavenosti pro obsluhu řešeného území
- plochy veřejných prostranství, veřejné zeleně, zeleně polosoukromé
- plochy dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- plochy staveb pro služby (výrobní a nevýrobní služby) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky staveb pro maloobchodní prodej a služby za podmínky rozsahu do 200 m² prodejní plochy
- plochy dalších staveb a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- přestavby objektů technické, ev. občanské vybavenosti na byty za podmínky, že tyto objekty nemohou sloužit svému původnímu účelu
- hromadné garáže a parkovací stání pod podmínkou, že jejich výstavbou nebudou výrazně zmenšovány plochy zeleně ve stávající zástavbě

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;
- supermarkety a hypermarkety;

podmínky prostorového uspořádání [a ochrana krajinného rázu:](#)

- **charakter a struktura zástavby: volně rozmístěná zástavba ve veřejně přístupném prostoru**
- stavby či změny staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu okolní zástavby a to zejména umístěním na pozemku a hmotovým řešením
- podlažnost: max. 5 nadzemní podlaží + podkrovní

Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - BI

hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti, vybavenost a služby místního charakteru

přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení typu rodinného domu
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- pozemky občanské vybavenosti pro obsluhu řešeného území
- pozemky veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně

- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb výroby a služeb (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby), za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky staveb pro maloobchodní prodej a služby za podmínky rozsahu do 1000 m² prodejní plochy
- pozemky dalších staveb a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- bytové domy za podmínky, že se bude jednat o bytové domy do 3 nadzemních podlaží

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: volná individuální zástavba na samostatně vymezených pozemcích, zástavba převážně umístovaná a orientovaná směrem do ulice (k veřejnému prostranství)**
- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména:
 - při umístění na pozemku
 - měřítkem a hmotovým uspořádáním
- doplňkové stavby musí být svým hmotovým uspořádáním přizpůsobeny stavbě hlavní
- max. podlažnost: 2 + U, resp. 2 nadzemních podlaží + podkroví

Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI

hlavní využití

- plochy sloužící individuální a rodinné rekreaci

přípustné využití:

- stavby a zařízení pro individuální rekreaci
- zařízení a plochy pro sport jako funkce doplňková k funkčnímu využití rekreace individuální
- zahrádkové kolonie
- příslušné komunikace účelové, místní obslužné komunikace, pěší, cyklistické, odpočinkové plochy
- parkovací plochy
- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- objekty trvalého bydlení za podmínky, že se jedná o stávající objekty

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které budou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: volně rozmístěná zástavba na samostatně vymezených pozemcích**
- max. výška stavby: 6 m od úrovně PT
- max. zastavěná plocha objektů 80 m²

Rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci - RH

hlavní využití:

- stavby a zařízení rekreační a ubytovací
- stavby a zařízení pro sport

přípustné využití:

- stavby a zařízení pro obchod a služby související s provozem areálů
- stavby a zařízení pro veřejné stravování související s provozem areálů
- stavby a zařízení zdravotnické a sociální péče související s provozem areálů
- stavby a zařízení kulturní a společenské
- stavby a zařízení školská a vzdělávací
- stavby a zařízení související vybavenosti
- příslušné komunikace účelové, místní obslužné komunikace, pěší, cyklistické, odpočinkové plochy
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů a autobusů, parkovací garáže
- stavby a zařízení technického vybavení
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadů
- zeleň veřejná, pobytové louky

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů a správců, či služební byty

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které budou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: volně rozmístěná zástavba v uzavřeném prostoru areálu, podmíněna zejména provozními požadavky areálu**
- max. podlažnost: 2 + U, resp. 2 nadzemní podlaží + podkrovní

Rekreace – zahrádkové osady – RZhlavní využití:

- plochy zahrádkových osad

přípustné využití:

- pozemky užitkových zahrad, zahrádkářské chaty
- pozemky staveb pro sport jako funkce doplňková k funkčnímu využití hlavnímu
- pozemky staveb zájmových spolků (zejména klubovny, moštárny, apod.)
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s využitím hlavním a přípustným
- pozemky staveb pro trvalé bydlení

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: volně rozmístěná zástavba na samostatně vymezených pozemcích, převážně rozptýlená individuální zástavba**
- zahrádkářské chaty do 25 m² bez možnosti podsklepení
- podlažnost: max. 1,5 nadzemních podlaží, resp. 1 nadzemní podlaží + podkrovní

Občanské vybavení – veřejná infrastruktura - OVhlavní využití:

- občanské vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení sloužící např. pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení sportovní jako součást areálů občanského vybavení
- pozemky staveb a zařízení sportovních, kulturních a zájmových organizací (zejména rybářství, kynologie, myslivost apod.)
- pozemky veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a ochranné zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů a správců

- pozemky staveb občanského vybavení, které není součástí veřejné infrastruktury za podmínky, že bude funkcí doplňkovou k využití hlavnímu

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná zejména provozními požadavky**
- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby
- max. podlažnost: 4 nadzemní podlaží

Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední - OM

hlavní využití:

- občanské vybavení komerčního charakteru místního a nadmístního významu

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení občanské vybavenosti komerčního charakteru - zejména pro ubytování, stravování, maloobchodní prodej a služby
- pozemky staveb a zařízení občanské vybavenosti, která je součástí veřejné infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a ochranné zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů a správců, či služební byty
- plochy, stavby a zařízení pro skladování a drobnou výrobu za podmínky, že nebudou narušovat kvalitu prostředí

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná zejména provozními požadavky**
- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby
- max. podlažnost: 4 nadzemní podlaží

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - OS

hlavní využití:

- plochy pro sport a denní rekreaci obyvatel

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro sportovní a tělovýchovná zařízení
- pozemky staveb a zařízení pro denní rekreaci obyvatel
- plochy zeleně veřejné a vyhrazené
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů a správců, či služební byty
- plochy, stavby, zařízení a činnosti doplňující hlavní a přípustné využití za podmínky, že nebudou narušovat kvalitu prostředí
- zařízení na výrobu sluneční energie za podmínky umístění na stávající budovy, např. střechy, pokud se nebudou negativně projevovat v dálkových pohledech a průhledech

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná zejména provozními požadavky, areály převážně tvořeny otevřenými sportovními plochami a rozptýlenou zástavbou jednotlivých soliterních staveb**
- max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží

Občanské vybavení – hřbitovy - OHhlavní využití:

- plochy hřbitovů a veřejných pohřebišť

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro pohřbívání a související stavby a zařízení provozního vybavení
- pozemky staveb pro občanské vybavení a služby související s využitím hlavním
- plochy zeleně veřejné a vyhrazené
- stavby a zařízení dopravního a technického vybavení pro obsluhu řešeného území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná zejména provozními požadavky**
- **stavby a zařízení musí důsledně respektovat ochranu pietního místa, do něhož jsou vsazovány**

Veřejná prostranství - PVhlavní využití:

- plochy veřejně přístupné bez omezení, které mají významnou prostorotvornou a obytnou funkci

přípustné využití:

- pozemky veřejně přístupné, zejména plochy zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury s charakterem odpovídajícím účelu veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšují využitelnost těchto ploch pro obyvatele (např. informační zařízení, občerstvení s venkovním posezením, dětská hřiště, veřejná WC, vodní prvky a doprovodný mobiliář)
- parkoviště, pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: jednotlivé, soliterní objekty umístěné ve volném prostoru zvyšující využitelnost tohoto prostoru**
- **maximální výška staveb: 3 m**
- doplňkové stavby a zařízení musí důsledně respektovat charakter veřejného prostranství, do něhož jsou vsazovány, zejména pokud se jedná o hlavní městotvorná veřejná prostranství (náměstí, pěší zóny apod.)

Veřejná prostranství – zeleň - ZVhlavní využití:

- plochy systému sídelní zeleně veřejně přístupné, které mají významnou prostorotvornou funkci

přípustné využití:

- plochy veřejně přístupné zeleně
- travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (sadové úpravy), drobné vodní plochy, stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, tedy jako stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost těchto ploch jako prostoru veřejného pěší a cyklistické komunikace

- vodní plochy a toky
- dětská hřiště a hřiště pro míčové hry
- drobné zpevněné plochy

podmíněně přípustné využití:

- stavby technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území, pokud se jejich alternativní trasování mimo plochy zeleně prokáže jako neúměrně finančně náročné

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: jednotlivé, solitérní objekty umístěné ve volném prostoru zvyšující využitelnost tohoto prostoru**
- **doplňkové stavby a zařízení musí důsledně respektovat charakter veřejného prostranství - zeleně, do něhož jsou vsazovány, zejména v případě městského parku**
- **maximální výška staveb: 3 m**

Smíšené obytné – městské - SM

hlavní využití:

- polyfunkční využití zahrnující bydlení v bytových domech, či domech městského typu, obslužnou sféru místního a nadmístního charakteru v centrální části města

přípustné využití:

- bytové i rodinné domy, viladomy
- ubytovací zařízení (např. hotely, penziony, hostely, ubytovny, koleje aj.)
- veřejné stravování (např. restaurace, hostince, integrované jídelny, bufety, kavárny, cukrárny aj.)
- zařízení veřejné administrativy a správy, pobočky a úřadovny peněžních ústavů
- mateřské a základní školy, integrovaná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny aj.)
- integrovaná zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny aj.)
- areály volného času, centra pohybových aktivit, dětská hřiště
- stavby a zařízení pro sport v rámci areálů občanské vybavenosti místního a nadmístního významu
- maloobchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch
- kulturní zařízení místního a nadmístního významu (např. muzeum, knihovna, galerie aj.)
- církevní zařízení (např. kostely, kaple, modlitebny aj.)
- integrovaná zdravotnická zařízení (ordinace) a zařízení sociální péče místního a nadmístního významu (např. domov důchodců, azylové domy, denní stacionáře aj.)
- stavby pro bydlení sociálního charakteru místního a nadmístního významu (např. domy s pečovatelskou službou aj.)
- stavby a zařízení dopravního a technického vybavení pro obsluhu řešeného území
- zeleň veřejná a soukromá, drobná architektura jako součást ploch veřejné a soukromé zeleně, malé vodní plochy a bazény

podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení výroby za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- samostatné prodejny, tržiště a prodejní stánky do 1000 m² za podmínky, že svým provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí ostatní činnosti provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí ostatní činnosti
- integrovaná sportovní zařízení pro sportovní a tělovýchovné účely za podmínky, že svým provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí hlavní činnosti

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: převážně kompaktní zástavba utvářející hranu uličního prostoru,**

- umístěná a orientovaná pouze směrem do ulice (k vymezenému veřejnému prostranství) s uplatněním aktivního parteru
- novostavby a změny stávajících staveb budou svým umístěním a hmotovým řešením dotvářet kompaktní a souvislou hranu zástavby podél veřejných prostranství
- při umísťování staveb a při změnách stávajících staveb dbát na ochranu a kvalitativní rozvoj veřejných prostranství
- při umísťování staveb a při změnách stávajících staveb respektovat umístění, měřítko a tvarosloví okolní zástavby
- dostavby a změny staveb budou respektovat výškovou hladinu okolní zástavby
- max. podlažnost: 4 nadzemní podlaží

Smíšené obytné – venkovské - SV

hlavní využití:

- bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, která podstatně neruší bydlení

přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobných hospodářských zvířat
- objekty sloužící individuální a rodinné rekreaci
- obchodní zařízení v souvislosti s hlavním využitím
- veřejné stravování a ubytování, penziony v souvislosti s hlavním využitím
- administrativa a veřejná správa v souvislosti s hlavním využitím
- kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení v souvislosti s hlavním využitím
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
- odstavná a parkovací stání
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- zeleň veřejná a soukromá, drobná architektura jako součást ploch veřejné a soukromé zeleně, malé vodní plochy a bazény

podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb výroby (charakteru drobné a řemeslné výroby) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- bytové domy, za podmínky max. podlažnosti 3 NP

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: volná individuální zástavba na samostatně vymezených pozemcích, budovy převážně umísťované a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství)**
- novostavby a změny staveb stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu
- dostavby a změny staveb budou respektovat výškovou hladinu okolní zástavby
- max. podlažnost: 2 + U, resp. 2 nadzemní podlaží + podkroví

Dopravní infrastruktura – silniční - DS

hlavní využití:

- plochy a koridory silniční dopravy, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství

přípustné využití:

- pozemky liniových staveb dopravy silniční (silnice II., III. třídy, místní a účelové komunikace)
- komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné a parkovací plochy
- terminály hromadné dopravy včetně služeb pro cestující
- pozemky staveb čerpacích stanic pohonných ploch včetně služeb pro motoristy
- plochy zeleně na dopravních plochách

- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná zejména provozními požadavky, nebo jednotlivé, solitérní objekty umístěné ve volném prostoru**
- **maximální výška staveb: 6 m**

Technická infrastruktura – inženýrské sítě - TI

hlavní využití:

- plochy, areály, objekty a zařízení technické infrastruktury

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro zásobování vodou
- pozemky staveb a zařízení pro zásobování energiemi
- pozemky staveb a zařízení pro zásobování teplem a plynem
- pozemky staveb a zařízení pro telekomunikace a radiokomunikace
- pozemky staveb a zařízení pro odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a nakládání s kaly
- pozemky dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- plochy zeleně

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná zejména provozními požadavky, nebo jednotlivé, solitérní objekty umístěné ve volném prostoru**
- **maximální výška staveb: 6 m**
- **výšková zařízení technické infrastruktury ~~budou odsouhlasena orgánem ochrany přírody a krajiny za účelem ochrany krajinného rázu~~ za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší krajinný ráz území**

Plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady – TO

hlavní využití

- plochy a zařízení sloužící pro ukládání a zpracování odpadů

přípustné využití:

- pozemky pro ukládání a zpracování odpadů a související zařízení
- pozemky rekultivací
- související dopravní a technické infrastruktura
- zeleň ochranná a izolační

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání ~~a ochrana krajinného rázu:~~

~~— nejsou stanoveny~~

- **charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná zejména provozními požadavky, nebo jednotlivé, solitérní objekty umístěné ve volném prostoru**
- **maximální výška staveb: 6 m**

Výroba a skladování – lehký průmysl - VL

hlavní využití:

- průmyslová výroba a skladování, kde negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu

přípustné využití:

- pozemky staveb lehké průmyslové výroby, výrobních služeb a řemeslné výroby
- pozemky staveb pro skladování
- pozemky staveb zemědělské výroby rostlinné
- pozemky staveb pro krátkodobé skladování odpadů (sběrné dvory)
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- plochy zeleně a vodní plochy
- fotovoltaické elektrárny

podmíněně přípustné využití:

- bydlení pouze za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu (služební byty, bydlení majitelů a správců)
- pozemky staveb občanské vybavenosti komerčního charakteru (mimo objektů občanské vybavenosti pro rekreační ubytování, pro sport a kulturu) za podmínky, že nebudou omezovat hlavní využití (např. **stravovací zařízení, podniková prodejna, školící zařízení**)

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná zejména provozními požadavky**
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezkoliznímu působení v dálkových pohledech
- max. výška stavby: 15 m od úrovně PT
- max. zastavěnost – 70%

Výroba a skladování – zemědělská výroba - VZhlavní využití:

- areály zemědělské výroby slouží k umístování staveb zemědělské výroby a funkčně souvisejících staveb a zařízení a přidružené drobné výroby

přípustné využití:

- pozemky staveb výroby zemědělské rostlinné a živočišné (stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, stavby pro ustájení a chov zvířat včetně skladování a přípravy krmiva a steliva, uchování produktů, dočasné uchování odpadů, skladování nástrojů, pěstování rostlin, servis)
- pozemky staveb nezemědělského charakteru - výrobních služeb a řemeslné výroby, pozemky staveb pro skladování
- pozemky pro obchodní zařízení a nevýrobní služby
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- plochy zeleně
- energetická zařízení - zejména bioplynové stanice, kogenerační jednotky

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro stravování za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná zejména provozními požadavky**
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich přirozenému zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezkoliznímu působení v dálkových pohledech
- max. výška stavby: 15 m od úrovně PT
- max. zastavěnost – 70%

Výroba a skladování – fotovoltaické elektrárna – VFhlavní využití:

- elektrárna s výrobou energie ve fotovoltaických panelech

přípustné využití:

- stavby a zařízení nezbytného technického vybavení pro obsluhu území
- komunikace pro obsluhu objektů fotovoltaické elektrárny
- parkovací plochy zejména pro obsluhu fotovoltaické elektrárny
- zeleň ochranná a izolační, oplocení

nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

— nejsou stanoveny

- **charakter a struktura zástavby: jednotlivé, solitérní objekty umístěné v uzavřeném prostoru areálu**
- **maximální výška staveb: 3 m**

Zeleň – přírodního charakteru - ZPhlavní využití:

- pozemky zeleně udržované v přírodě blízkém stavu v zastavěném území (břehové porosty, doprovodná zeleň podél komunikací, ochranná a izolační zeleň)

přípustné využití:

- zahrady, travnaté plochy, pastviny
- vodní plochy a toky

podmíněné využití:

- stezky pro pěší a cyklisty, drobná vybavenost pro nepobytovou rekreaci obyvatel (odpočinkové plochy, dětská hřiště apod.) za podmínky, že nebude narušena funkčnost prvku systému ekologické stability;
- stavby technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území, pokud se jejich alternativní trasování mimo plochy prokáže jako neúměrně finančně náročné

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- **charakter a struktura zástavby: jednotlivé, solitérní objekty umístěné ve volném prostoru**
- **maximální výška staveb: 3 m**

Plochy vodní a vodohospodářské - Whlavní využití:

- řeky, potoky a drobné vodní toky, přehrady, rybníky, jezera, mokřady a ostatní vodní nádrže, které plní funkci vodohospodářskou, ekologicko stabilizační, rekreační, estetickou či hospodářskou

přípustné využití:

- vodní toky a plochy včetně břehové zeleně
- ~~technické stavby a zařízení pro obsluhu a ochranu území (jezy, jímací objekty, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi, energetická zařízení aj.)~~
- **stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, např. jezy, jímací objekty, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi, energetická zařízení**
- **stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, zejména stavby a opatření nestavební povahy v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev**
- **stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**
- **stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová ochrana území, protierozní a revitalizační opatření**

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chov ryb za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území

- likvidace vyčištěných vod z domovních čistíren za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území
- stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra, za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodohospodářské a ekologické funkce vodních ploch, přičemž bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví

podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška staveb: 3 m
- maximální velikost zastavěné plochy objektu: 25 m²

Plochy přírodní - NP

hlavní využití:

- lesní porosty, krajinná zeleň, vodní plochy, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů

přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa s mimoprodukčními způsoby hospodaření včetně zalesnění
- pozemky ZPF - určené pro extenzivní hospodaření způsobem šetrným k přírodním ekosystémům
- plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stávající pozemky účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků
- turistika po vyznačených cestách, naučné stezky
- pozemky vodních toků a vodních ploch udržované v přírodě blízkém stavu
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, zejména stavby a opatření nestavební povahy v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev

podmíněně přípustné využití:

- výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci a za podmínky, že nebudou zásadně narušovat přírodní funkci plochy
- dočasné využití pro hromadnou rekreaci v přírodě za podmínky, že nebude zásadně narušena přírodní funkce plochy
- dočasné oplocení pozemků za podmínky zachování prostupnosti území
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová ochrana území, protierozní opatření, revitalizační opatření na vodních tocích, za podmínky, že realizací bude prokazatelně zlepšen přirozený vodní režim a zvýšena retenční schopnost území a že budou preferována přírodě blízká opatření
- stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny a ekostabilizační funkce skladebných částí ÚSES
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínek, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely a že realizací bude prokazatelně zlepšen přirozený vodní režim a zvýšena retenční schopnost území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví

- stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu

podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška staveb: 0 m
- maximální velikost zastavěné plochy objektu: 0 m²

Plochy zemědělské – NZ

hlavní využití

- pozemky zemědělského půdního fondu, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy; převážně se jedná o ornou půdu, louky a pastviny; zahrnuty jsou také drobné plochy krajinné zeleně

přípustné využití:

- zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k obhospodařování pozemků
- pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad
- stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky apod.)
- dopravní plochy nezbytné pro obhospodařování pozemků a k zajištění prostupnosti krajiny
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízy, meze, stromořadí apod.)
- stavby a zařízení sloužící obsluze či ochraně území (protipovodňová opatření, ochranné, opěrné zdi, poldry, průlehy, příkopy)
- ~~stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury~~
- vodní plochy a toky
- stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, zejména stavby a opatření nestavební povahy v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová ochrana území, protierozní opatření, revitalizační opatření na vodních tocích

podmíněně přípustné podmíněné využití:

- zalesnění, revitalizace vodotečí, vodní plochy a toky a stavby pro jejich obhospodařování za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely - pouze za podmínky zachování prostupnosti území
- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší krajinný ráz území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví za podmínky, že bude prokázána jejich provozní a funkční vazba na přilehlé zemědělské nebo lesní pozemky a že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely, že jejich realizací nebudou prokazatelně zhoršeny odtokové poměry a snížena retenční schopnost území
- stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra, za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška staveb: 6 m
- maximální velikost zastavěné plochy objektu: 40 m²

Plochy lesní - NL

hlavní využití:

- plochy lesa se zastoupením produkčních i mimoprodukčních funkcí - rekreačních, ekologických, přírodních a krajinných

přípustné využití:

- plochy PUPFL
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství (lesnické účelové komunikace a plochy, hrazení bystřin a strží, odvodnění lesní půdy)
- malé vodní plochy a toky
- cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky s konkrétním umístěním na lesních cestách
- nezbytné stavby a zařízení technického vybavení a stavby a zařízení nevyžadující odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle ustanovení příslušných právních předpisů
- stávající plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně
- stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, zejména stavby a opatření nestavební povahy v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová ochrana území, protierozní opatření, revitalizační opatření na vodních tocích

podmíněně přípustné využití:

- dočasné využití pro hromadnou rekreaci v přírodě za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší hlavní využití
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území
- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší krajinný ráz území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví za podmínky, že bude prokázána jejich provozní a funkční vazba na přilehlé zemědělské nebo lesní pozemky a že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely, že jejich realizací nebudou prokazatelně zhoršeny odtokové poměry a snížena retenční schopnost území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška staveb: 6 m; nevztahuje se na plochy v rámci skladebných částí ÚSES, kde je max. výška staveb 0 m
- maximální velikost zastavěné plochy objektu: 25 m²; nevztahuje se na plochy v rámci skladebných částí ÚSES, kde je max. velikost zastavěné plochy objektu 0 m²

Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní - NSzp

hlavní využití:

- plochy převážně krajinné zeleně zajišťující ve vyváženém poměru mimoprodukční a produkční funkce - trvalou existenci přírodě blízkých nebo pozměněných ekosystémů a zemědělsky obhospodařovaných ploch s vyváženým poměrem přírodních a kulturních prvků

přípustné využití:

- zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- pozemky ZPF pro extenzivní způsoby hospodaření (hospodaření způsobem šetrným k přírodním skutečnostem bez zvyšování intenzity využití)
- stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky apod.)

- stávající pozemky účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků, pro zajištění průchodnosti krajiny
- vodní toky a vodní plochy
- stavby nebo opatření k zadržování vody v krajině, ke zpomalení odtoku (revitalizační opatření na vodních tocích, zasakovací pásy, poldry, travnaté průlehy)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, zejména stavby a opatření nestavební povahy v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová ochrana území, protierozní opatření, revitalizační opatření na vodních tocích
- zalesnění

podmíněně přípustné podmíněné využití:

- výstavba liniových inženýrských sítí pokud by jejich trasování mimo plochu neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- ~~zalesnění (podmíněno dodržáním podmínek, které stanoví příslušný orgán ochrany přírody a ZPF)~~
- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší krajinný ráz území
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví za podmínky, že bude prokázána jejich provozní a funkční vazba na přilehlé zemědělské nebo lesní pozemky a že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely, že jejich realizací nebudou prokazatelně zhoršeny odtokové poměry a snížena retenční schopnost území
- stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra, za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška staveb: 6 m; nevztahuje se na plochy v rámci skladebných částí ÚSES, kde je max. výška staveb 0 m
- maximální velikost zastavěné plochy objektu: 25 m²; nevztahuje se na plochy v rámci skladebných částí ÚSES, kde je max. velikost zastavěné plochy objektu 0 m²

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

Územním plánem jsou stanoveny následující veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

Ozn.	k. ú.	název	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
D23	Modlibohov	koridor pro přeložku II/278 (KD1)	Liberecký kraj

Ozn.	k. ú.	název	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
WD1	Český Dub, Loukovičky, Libíč	koridor pro cyklostezku (KD2)	Město Český Dub
WD2	Český Dub	koridor pro chodník (KD3)	

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:

Ozn.	k. ú.	popis	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
PUR03	Modlibohov, Sobákov	koridor pro technickou infrastrukturu ZVN 400 kV (KT1)	Česká republika
E35A	Starý Dub, Český Dub	koridor pro technickou infrastrukturu VVN 110 kV, transformovna (KT2)	Česká republika
WT1	Smržov u Českého Dubu	plocha pro umístění čistírny odpadních vod (R11)	Město Český Dub
WT2	Starý Dub	plocha pro umístění čistírny odpadních vod (D6)	Město Český Dub

Veřejně prospěšná opatření – snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami:

ozn.	k. ú.	popis	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
WR1	Český Dub	koridor pro umístění protipovodňových opatření - Smržovský potok (KPO 5, 7, 8)	Česká republika
WR2	Český Dub, Smržov u Českého Dubu	koridor pro umístění protipovodňových opatření na tocích (KPO 4, 6)	
WR3	Český Dub, Libíč, Loukovičky, Modlibohov, Sobákov, Starý Dub	koridor pro umístění protipovodňových opatření na tocích - Ještědka (KPO 1, 2, 3, 9, 13, 14, 15)	
WR4	Český Dub	koridor pro umístění protipovodňových opatření na tocích - Rašovka (KPO 10, 11, 12)	
WR5	Libíč	koridor pro umístění protipovodňových opatření na tocích - Mohelka (KPO 15)	

Veřejně prospěšná opatření – založení prvků územního systému ekologické stability:

Ozn.	k. ú.	popis	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
WU1	Český Dub, Libíč, Loukovičky, Modlibohov, Sobákov, Starý Dub, Smržov u Českého Dubu	prvky územního systému ekologické stability - lokální	Česká republika
RC02, RC1247	Smržov u Českého Dubu, Libíč	regionální biocentrum	
RK07, RK666	Libíč, Sobákov, Modlibohov	regionální biokoridor	

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Pro veřejně prospěšné stavby a opatření, které jsou uvedeny v předchozí kapitole, lze rovněž uplatnit předkupní právo dle § 101 stavebního zákona.

V územním plánu jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze k pozemkům uplatnit předkupní práva:

Ozn.	k. ú.	popis	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
PP1	Český Dub	veřejné prostranství (C36)	Město Český Dub

8. 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 § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

V územním plánu jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze k pozemkům uplatnit předkupní práva:

Ozn.	k. ú.	dotčené parcely	popis	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
PP1	Český Dub	274/1, 274/2, 326	veřejné prostranství (C36)	Město Český Dub

Ozn.	k. ú.	dotčené parcely	popis	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
PP2	Smržov	116/2	veřejné prostranství (R19)	Město Český Dub

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

Vymezením ploch územních rezerv R1, R2 a R3 je stanoven možný směr dalšího prostorového a funkčního rozvoje území.

Územním plánem jsou vymezeny územní rezervy pro případné další možné rozšíření výrobního areálu, ploch bydlení městského a příměstského charakteru a území pro sportovní a rekreační účely. Realizace těchto záměrů se nepředpokládá v návrhovém období do roku 2020.

Název	katastrální území	funkční zařazení	podmínky využití ploch územních rezerv
R1	Český Dub	VL	nepřípustné využití: realizace jakýchkoliv staveb (včetně staveb dočasných), zařízení, opatření a úprav krajiny (zejm. zalesnění, výstavba vodních ploch apod.), jejichž realizace by výrazně znesnadnila nebo podstatným způsobem zvýšila náklady na případné budoucí využití ploch územních rezerv
R2	Český Dub	BI	
R3	Český Dub	OS	

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

Územním plánem jsou navrženy následující plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití zpracování územní studie:

Ozn. plochy	Zadání	Lhůta (v měsících)
C11 C11a C11b C11c C11d R2 C15 C22 C34 C35 C38 C39	Provéřit architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě, prověřit základní dopravní vztahy, prověřit umístění jednotlivých staveb, řešit systémy technické infrastruktury. Vzhledem k rozsahu lokalit klást důraz na vymezení ploch veřejných prostranství a ploch zeleně (dostatečné plochy zeleně budou vymezeny zejména u rozvojových ploch C11-C11a, C11b, C11c, C11d a R2, C 38). Územní studie se bude rovněž zabývat možnostmi vymezení ploch pro občanskou vybavenost pro obsluhu řešeného území. Stanovit koncepci zástavby území, eventuelně navrhnout její etapizaci.	72

C16	Řešit jako kompaktní funkční celek spolu se stávajícími objekty občanské vybavenosti (obchod), podmínkou řešení je umožnit dopravní napojení sousední lokality C15 na silnici III. třídy. Provéřít architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině, řešit systémy technické infrastruktury, prověřit odtokové poměry v území	72
M7 R1	Provéřít architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině, prověřit základní dopravní vztahy, prověřit umístění jednotlivých staveb, stanovit optimální velikost parcel, řešit systémy technické infrastruktury, prověřit odtokové poměry v území	72

Lhůta pro pořízení studie se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Plochy ani koridory, ve kterých je prověřením změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, nejsou vymezeny.

11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu obsahuje 38 listů.

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy.

Obsah textové části ÚP:

- | | |
|--|---------|
| 1. Vymezení zastavěného území | str. 2 |
| 2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | str. 2 |
| 2.1. Koncepce rozvoje území obce, hlavní cíle rozvoje | |
| 2.2. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území | |
| 3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | str. 4 |
| 3.1. Urbanistická koncepce, včetně vymezení systému sídelní zeleně | |
| 3.2. Vymezení zastavitelných ploch | |
| 3.3. Vymezení ploch přestavby | |
| 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování | str. 12 |
| 4.1. Občanské vybavení | |
| 4.2. Veřejná prostranství | |
| 4.3. Dopravní infrastruktura | |
| 4.4. Technická infrastruktura | |
| 5. 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 nerostů a podobně | str. 21 |
| 5.1. Koncepce uspořádání krajiny | |
| 5.2. Návrh systému ekologické stability | |
| 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzity využití | |

pozemků v plochách)	str. 24
7. 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	str. 35
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	str. 36
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	str. 36
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	str. 37
11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	str. 38
Obsah grafické části ÚP:	
1	výkres základního členění
2	hlavní výkres
3	výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

PŘÍLOHA Č. 1 – VYMEZENÍ POJMŮ

Areál – provozně propojený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící určitému využití. Jeho součástí mohou být také pozemky zeleně, provozních prostranství, dopravní infrastruktury apod.

Budova – nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Doplňkové stavby – stavby, které v rámci funkčně a provozně propojeného souboru staveb zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňují základní funkci stavby hlavní.

Hlavní využití – je takové využití území, které v dané funkční ploše umožňuje umisťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o způsobu využití, které v ploše převládají – tvoří více než 50 % výměry plochy.

Charakter a struktura zástavby – vyjadřuje převládající prostorové parametry zástavby (rozmístění staveb v prostoru, jejich vzájemné vazby a organizaci), v ÚP jsou v kapitole 6 identifikovány následující typy s doplňujícím popisem:

volná individuální zástavba na samostatně vymezených pozemcích, budovy převážně umisťované a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství) – je definovaná existující nízkopodlažní zástavbou (zpravidla rodinné domy a rekreačně využívané chalupy o 1-2 nadzemních podlažích s podkrovím), jejichž umístění, orientace, hmotové a architektonické řešení vychází z místně tradiční venkovské zástavby - domy nevytvářejí kompaktní zástavbu ale jsou ze všech stran obklopeny volným prostorem zahrady, hospodářského zázemí apod., mají zpravidla obdélný půdorys, přičemž podélná orientace stavby je rovnoběžně s komunikací, a symetrickou sedlovou střechu s využitelným podkrovím. Hlavní objekty jsou převážně orientovány podélně, vchodovou částí směrem k přilehlému veřejnému prostranství (přístupové komunikaci), v případě štítové orientace domu s bočním vstupem se do ulice zpravidla uplatňují okna obytných místností. Obytné domy jsou obvykle doplněny hospodářskými budovami v zadních částech pozemků. Struktura zástavby vychází z historicky založeného urbanistického souboru hospodářských a obytných staveb na jednotlivých parcelách, v zadních traktech větších pozemků jsou umístěny velké zahrady, sady a plochy pro samozásobení obyvatel (lokální zemědělská produkce pro vlastní potřebu).

volně rozmístěná zástavba na samostatně vymezených pozemcích – je definovaná existující nízkopodlažní zástavbou (zpravidla rodinné domy a rekreačně využívané chalupy o 1-2 nadzemních podlažích s podkrovím), jejichž umístění, orientace, hmotové a architektonické řešení vychází z místně tradiční venkovské zástavby - domy nevytvářejí kompaktní zástavbu ale jsou ze všech stran obklopeny volným prostorem zahrady, hospodářského zázemí apod.

areálová zástavba podmíněná zejména provozními požadavky – viz výklad pojmu areál; areálová zástavba není z pohledu charakteru a struktury regulována, rozmístění, orientace a hmotové řešení staveb vychází z konkrétních požadavků na funkci a provoz areálu.

jednotlivé, solitérní objekty – nejedná se o zástavbu v pravém slova smyslu - regulativ umožňuje umístění jednotlivých staveb zajišťujících či doplňujících jinak převážně otevřený volný prostor bez staveb (např. trafika na veřejném prostranství, altán obklopený parkově upravenou zelení a další prvky mobiliáře, hygienické zařízení a informační centrum v rekreačně využívané krajině).

volně rozmístěná zástavba ve veřejně přístupném prostoru - představuje zejména existující zástavbu bytových domů obklopených volně přístupnými plochami, které tvoří převážně zeleň, veřejná prostranství, místní komunikace, parkovací stání apod. Zástavba převážně neutváří jednoznačně určenou hranu ulice a je ze všech stran obklopena volným prostorem.

Maximální podlažnost - je vyjádřena počtem nadzemních podlaží, případně s doplněním + U, čímž je rozuměna možnost umístění podkroví (2+U tedy znamená 2 nadzemní podlaží + podkroví).

Maximální zastavěnost – je vztažena k provozně či vlastnický vzájemně souvisejícím pozemkům a na těchto pozemcích vyjadřuje maximální podíl zpevněných ploch (včetně všech staveb).

Maximální výška staveb – vztahuje se pouze na nově umísťované budovy (viz výklad pojmu výše) a na úpravy stávajících budov (např. nástavby, přístavby), které by neměly přesahovat stanovenou maximální výšku zástavby. Maximální výška staveb se nevztahuje na dopravní stavby, technická zařízení (vysílače, komíny, technologická zařízení nezbytná pro provoz budov a areálů apod.), stavby přenosové soustavy, které však nesmí výrazně narušit charakter daného území a krajinný ráz. Výška je měřena od nejnižšího místa soklu budovy (od úrovně původního - rostlého terénu) po hřeben střechy, resp. atiku ploché střechy.

Negativní vliv na okolí - představuje především z pohledu hygieny prostředí nepříjemnou zátěž nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy, dopadající, či působící na okolní funkce, stavby a zařízení zejména produkcí hluku, produkci chemicky nebo biologicky závadných látek plyných, kapalných a tuhých bez zajištění jejich bezpečné a nezávadné likvidace, produkcí pachů a prachových částic, produkcí vibrací a jiných seismických vlivů, produkcí záření zdraví poškozující povahy.

Nepřípustné využití – vylučuje veškeré možné využití plochy nad rámec hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

Podmíněně přípustné využití – je shodné s přípustným využitím, pouze při splnění stanovených podmínek.

Pohoda bydlení – je souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp., aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí 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 zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Přípustné využití – je takové využití území, které v dané funkční ploše umožňuje umísťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o způsobu využití, které v ploše neprevládají, ale slouží k doplnění hlavního využití a k dosažení optimálního využití plochy s rozdílným způsobem využití. Současně mu rovněž odpovídají stavby nebo zařízení, které nemohou být v ploše umístěny samostatně, ale pouze jako součást nebo doplněk hlavního využití plochy, nebo jsou nezbytným vybavením pro obsluhu dané plochy. Rozsah staveb a zařízení přípustného využití v ploše nesmí přesáhnout 50 % výměry plochy.

Služební byt - byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.

