



# ÚZEMNÍ PLÁN NEBUŽELY

**TEXTOVÁ ČÁST-VÝROK**

11/2020

<b>Záznam o účinnosti</b>	
vydal správní orgán:	Zastupitelstvo obce Nebužely
datum nabytí účinnosti územního plánu:	
pořizovatel:	Městský úřad Mělník, odbor výstavby
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Slavomír Vecko
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	referent úřadu územního plánování
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	otisk úředního razítka

<b>Projektant</b>	
projektant:	Ing. arch. Jaromír Myška, ČKA 02 788, UNITED ARCHITECT STUDIO, s.r.o., Pod Vrstevnicí 494/8, 140 00 Praha 4
podpis:	otisk úředního razítka:



## ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST – VÝROK

### A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ve výkresu č. 2.1. Výkres základního členění území a ve výkresu č. 2.2. Hlavní výkres. Zastavěné území je vymezeno v rámci zpracování územního plánu Nebužely s platností ke dni 1. 2. 2020 dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

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

Koncepce rozvoje a ochrany řešeného území je promítnuta zejména do výkresu č. 2.2. Hlavní výkres, a č. 4.1. Koordinační výkres.

Územní plán Nebužely v souladu se schválenými územně plánovacími dokumenty (Politika územního rozvoje v platném znění, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění) a v souladu se schváleným Zadáním územního plánu stabilizuje a chrání původní / historické charakteristické osídlení, chrání kulturní a přírodní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky území, stanovuje nové využití stávajících zastavěných ploch, u nichž byla zjištěna potřeba určit je k obnově a přestavbě či dostavbě, a vymezuje v rozsahu vyžádaném objednatelům nové zastavitelné plochy k rozvoji bydlení i nárůstu pracovních příležitostí v místě. Stanovuje se tato základní koncepce ochrany a rozvoje řešeného území:

- cílem je zachovat a rozvíjet venkovský charakter prostorově samostatného sídla s historickou, urbanisticky půdorysně i stavebně osobitou částí, dosáhnout u sídla uceleného urbanistického tvaru s přívětivým a pro pohyb pěších bezpečným veřejným prostranstvím propojujícím významné stavby, dosáhnout prostupnosti sídla a jeho a propojení s okolní krajinou,
- cílem je dosáhnout nápravy a nového urbanisticky vhodného a urbanisticky ekonomického využití zejména v částech zastavěného území, které lze v současnosti označit a vést jako brownfields nebo neúčelně využitě. Plošně rozsáhlé zemědělské areály tohoto charakteru se v území nestabilizují a navrhuje k odstranění.
- potvrzuje se převážně smíšený obytný a obytný charakter sídla, s důrazem na zlepšení kvality životního prostředí a podmínek pro bydlení, v sídle se připouští nová obytná zástavba ve formě rodinných domů venkovského typu, která naváže na již existující formy této zástavby,
- v sídle se navrhuje veřejná infrastruktura, umožňující kvalitní život obyvatel a uchování kvality životního prostředí a krajiny. Umožní se dovybavení základním občanským vybavením a pracovními místy, které bude vést ke zkvalitnění života obyvatel a snížení hybnosti za těmito potřebami za hranice řešeného území.
- bude stabilizována zemědělsky využívaná krajina a sledován návrat k jejímu dřívějšímu drobnějšímu měřítku, tj. k většímu podílu zeleně na rozsáhlých dříve scelených polnostech. Území devastované těžbou cihlářských hlín bude navraceno původní morfologii, vzhledu a zemědělskému užívání.
- bude respektován, chráněn a posílen významný krajinný potenciál přírodních ploch, a budou vytvořeny podmínky regulovaného využití ploch přírody ke krátkodobé rekreaci obyvatel i návštěvníků území. Ekologická stabilita krajiny bude posilována a budována zakládáním a údržbou dřevinných a lučních porostů, za účelem zachování kvalit vzhledu krajiny a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability

### C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Návrh základní urbanistické koncepce je obsažen na výkresu číslo 2.1. Výkres základního členění území, a na výkresu č. 2.2. Hlavní výkres.

Koncepce rozvoje území, tj. koncepce rozvoje sídel (zastavěných a nově zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití) spolu s koncepcí uspořádání krajiny (nezastavěného území) tvoří ucelený program s cílem plnit a zajistit

požadavky udržitelného rozvoje a vyvážený rozvoj řešeného prostoru, ochranu a rozvoj jeho hodnot.

Navržené uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití zohledňuje zejména základní urbanistickou koncepci – rozvoj sídla zaměřit na kvalitativně vyšší vnitřní přestavbu a dostavbu zastavěných území, zvýšit přírodní potenciál krajiny rozšířením ploch dřevinných porostů a luk v západní až střední části území a potvrdit zemědělské využití odlesněné krajiny za současného snížení výměr rozsáhlých jednolitých polností bez dřevinných porostů. Vývoj sídla bude směřován k zvýšení kvality prostředí sídla (obce) i krajiny a k urbanisticky hospodárnému využití zastavěného území a zvýšení kvality veřejné infrastruktury pro lepší obyvatelnost a atraktivitu sídla.

Rozšiřování půdorysu sídla do nových zastavitelných ploch se navrhuje, pokud možno, omezené a úměrné s ohledem na terénní konfiguraci, optimální soustředěný tvar sídla a výskyt zemědělských půd chráněných bonit.

### **C.1. ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY, SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ A PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV**

Základní členění území je obsaženo ve výkresu číslo 2.1. Základní členění území. Nový územní plán vymezuje plochy zastavěného území stabilizované, plochy přestavbové v zastavěném území s ponecháním nebo změnou funkce a prostorových regulativů, plochy zastavitelné a plochy změn v nezastavěném území. Územní plán stanovuje územní rezervy pro možnost budoucího doplnění tvaru obytného území.

Z hlediska možnosti zástavby je celé řešené území členěno na území zastavěné a nezastavěné, v němž jsou obsaženy zastavitelné a omezeně zastavitelné plochy. Možnost zástavby je stanovena v regulativech ploch s rozdílným způsobem využití. Funkční a prostorová náplň ploch s rozdílným způsobem využití je dána podmínkami pro jejich využití.

V rámci zastavěných a nově zastavitelných ploch tento územní plán vymezuje zejména plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy smíšené obytné, plochy dopravní infrastruktury, umožňující průchod sídlem i krajinou, plochy technické infrastruktury, a plochy výroby; jsou to buď plochy monofunkční, nebo s různým podílem polyfunkčnosti.

Plochy přestaveb včetně dostaveb jsou vymezeny v zastavěném území, a jsou určeny ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití funkčně, prostorově nebo dle jiných kritérií znehodnoceného území. Jedná se o území určená pro rozvoj uvnitř sídla, s možnými změnami v účelu využití území, případně změnami prostorového uspořádání území. Plochy přestavby bez ohledu na stanovený způsob a účel jejich využití musí respektovat zásadu prostupnosti území a obslužnosti jednotlivých základních ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

Územní plán Nebužely vymezuje nové zastavitelné plochy pouze s přímou návazností na již zastavěné území nebo předešlou územně plánovací dokumentací k zástavbě určené. Zastavitelné plochy mají za úkol podpořit a současně dotvořit ucelený charakteristický tvar sídla v plynulých návazných tvarech sledovaného uceleného půdorysu sídla.

Do ploch s rozdílným způsobem využití, kde je výstavba částečně nebo převážně omezena, náleží plochy veřejných prostranství, plochy vodní a vodohospodářské, plochy zemědělské – orná půda, plochy zemědělské – zahrady a sady, plochy lesní, plochy přírodní – ÚSES, a plochy smíšené nezastavitelného území – plochy krajinné zeleně.

### **C.2. ZÁSADY KONCEPCE FUNKČNÍHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ**

V řešeném území je situováno jediné sídlo, u kterého se upřednostňuje dostavba a přestavba v hranicích zastavěného území a doplnění tohoto území do uceleného tvaru bez dalšího rozsáhlejšího rozšiřování zástavby do krajiny.

V řešeném území obce bude převládat bydlení v typologicky a tvarově původních venkovských domech a v izolovaných rodinných domech venkovského typu, a bydlení smíšené venkovské (zejména v prostorech původních zemědělských dvorů, statků a zemědělských usedlostí) umožňující větší měrou pracovní aktivity a služby a zemědělské zásobení.

V původní historické centrální části sídla (kolem kostela) se kolem významného podélného veřejného prostranství potvrzuje situování základní občanské vybavenosti pro obyvatele území a větší rozsah smíšených obytných ploch umožňujících i nebytové funkce a možnost výskytu většího počtu pracovních příležitostí a služeb, snižujících hybnost soukromými dopravními prostředky za prací, vybaveností a službami mimo sídlo.

Navrhuje se vznik souběžného veřejného prostranství s komunikací v této severozápadní části sídla pro doplnění půdorysu obce v dříve zastavěných plochách dnes nevyužitých, zanedbaných nebo využitých neekonomicky.

Veřejné prostranství vzniklé v novější době podél bytových domů bude koncipováno jako veřejné prostranství liniově a směrově navazující na výše uvedené historicky vzniklé veřejné prostranství; v obou těchto plochách bude

preferována pěší doprava před automobilovou a bude doplněna parková zeleň.

Území s původním bývalým areálem zemědělské výroby a jeho okolí při severním okraji obce bude transformováno zejména pro doplnění chybějící základní občanské vybavenosti – areál základní školy s venkovními sportovišti a školní zahradou, včetně prostoru pro situování školy v přírodě, který umožní s ohledem na kvalitu přírody a ovzduší návštěvnost pro školy z okolních měst. V území se navrhuje situovat i případnou vyšší občanskou vybavenost s vazbou na školství a zdravotnictví, pokud by to rozsah pozemků umožnil. Součástí předmětného území bude i veřejné prostranství před školními areály mateřské a základní školy, obsahující převážně zpevněné pěší rozptylné plochy a dopravní plochy, a dále i veřejná zeleň doplňující vhodně obvodovou krajinnou zeleň kolem sídla a její vhodný průnik do zástavby s návazností na stávající parkovou plochu.

Na jihozápadním svahu se navrhuje v území převážně již obklopeném stávající zástavbou možnost doplnění této plochy izolovanými rodinnými domy venkovského typu (charakteru).

Na okraji sídla při jeho dosažení vozidlem směrem od Mělníku, při komunikaci II. třídy, bylo uvažováno umožnit situování drobných motoristických služeb (čerpací stanice pohonných hmot s občerstvením, prodejnou potravin apod.). Toto využití bude však možné, pokud by na pozemcích nebyla chráněná bonita zemědělské půdy (například by byla touto půdou rekultivována část území, která měla úrodné vrstvy odstraněné, a bylo by vhodné ji pro rostlinnou výrobu opět využít). V tom případě by pro uvedené využití bylo nutno provést změnu územního plánu, neboť oproti předchozímu územnímu plánu bylo využití pro obchod a služby z důvodu ochrany ZPF nyní vyloučeno.

Areál bývalé cihelny se navrhuje k přestavbě - k situování výroby pokud možno nerušící a nezasahující negativně její okolí. V okolním území zasaženém těžbou se navrhuje obnovit kvalitní krajinné prostředí s hodnotnými plochami přírody a navrátit zpět jeho užívání jako polností zemědělské rostlinné výroby. V ploše SV u areálu bývalé cihelny se připouští (v souvislosti s využitím sousední plochy pro výrobu) ubytování či bydlení zaměstnanců nebo návštěv areálu.

Potvrzují se stávající plochy dřevinné zeleně, luk a polností, doplněných dalšími plochami zeleně včetně doprovodné zeleně a cestami umožňujícími průchodnost a turistické využití území.

### C.3. ZÁSADY KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Potvrzuje se existence podélného veřejného prostranství protínající střední část sídla od objektu na č. parc. 35/1 až po obytný dům na pozemku č. parc. 2091; tento prostor bude rekonstruován, opraven a získá vhodné materiálové řešení, sadové úpravy a mobiliář, aby se stal významným obytným prostorem sídla s preferencí pěší dopravy. Na tento prostor se bude vázat převážně množství staveb občanské vybavenosti. Tento prostor bude uprostřed u stanice autobusové dopravy protínat základní páteřní komunikace zajišťující obsluhu sídla automobilovou dopravou. Komunikace bude v místě křížení opatřena přechodem či vyvýšeným přechodem s preferencí pěší dopravy.

V rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití se územním plánem určuje výšková hladina nové zástavby i přestavbových částí sídla (podlažnost) v souladu s potřebou zachování a ochrany urbanisticky prostorově hodnotné historické zástavby (zejména statků, usedlostí, rodinných domů zemědělců) a krajinného rázu.

Z hlediska prostorového (hmotového, výškového) uspořádání se stanovuje, aby žádné stavby, ať již bytové či nebytové, nepřekročily v obci měřítko historické venkovské zástavby daného území, nestaly se lokálními dominantami konkurujícími danému prostředí, a nevytvářely nežádoucí dominanty na krajinném horizontu či v pohledech na sídlo z frekventovaných míst. Z tohoto důvodu se povoluje pouze výstavba novostaveb o maximálně dvou nadzemních podlažích a podkroví v šikmé střeše tvarů, krytin a sklonů klasické venkovské zástavby, případně stavba přízemních halových staveb a objektů, které velikostí a umístěním i barevností nebudou dominovat okolí a nenaruší charakter zástavby obce a krajinný ráz. Věže kostelů zůstanou dominantními prvky viditelnými z nejnámennějšího dálkového pohledu při příjezdu k sídlu od Mělníka i případně z jiných stanovišť.

Prostorové uspořádání bude vycházet z urbanistické dispozice a měřítka historické části sídla a rozvíjet ji v místech přestavby, a pokud možno i ve stabilizovaných plochách a nových zastavitelných plochách.

Přestavba a využití areálu cihelny bude posuzováno jako celek s ohledem na to, aby nebyl narušen krajinný ráz a zachována dostatečná estetika prostředí výrobního areálu.

Prostorové uspořádání a vjem obce Nebužely byl v minulosti nevratně negativně poznamenán rozhodnutím, které umožnilo výstavbu nežádoucích dominant ve struktuře sídla cizích hmot a výšek (bytových domů s plochými střechami) nízké estetické úrovně na horizontu obce ve vyvýšené pohledově exponované poloze, poznamenávající estetický vzhled a vjem obce z dálkových pohledů a snižující dominantnost kostelních věží (při hlavním frekventovaném příjezdu do sídla od jihozápadu a jeho míjení). Bude sledováno pohledové potlačení vlivu těchto bytových domů na okolí, například zakrytím pohledů na stavby vzrostlou dřevinnou zelení v pásech, plochách i solitéry, zlepšením vzhledu a užití

vhodného barevného odstínů fasád apod. Prostorový a estetický účinek staveb může být pouze do jisté míry snížen, je však třeba jej těmito prostředky ovlivnit.

Doplnění dřevinné zeleně uvnitř sídla, po jeho obvodu i v celé okolní krajině včetně okolí bývalé cihelny bude významným úkolem a motivem ke zlepšení prostorového působení sídla a estetiky krajiny. Rozsáhlé polnosti budou členěny stromořadími, měřítku krajiny bude vrácen původní dřívější drobnější a členitější vzhled české krajiny před scelováním polí, prostupnost krajiny bude zajištěna novými cestami dle provedených pozemkových úprav.

#### **C.4. KONCEPCE BYDLENÍ, INDIVIDUÁLNÍ REKREACE A VÝROBY**

##### **C.4.1. PLOCHY BYDLENÍ**

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a dosažení, každodenní relaxaci a rekreaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení v krátkých docházkových vzdálenostech peším pohybem. Bydlení je vymezeno v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch pro bydlení jako bydlení individuální v izolovaných rodinných domech venkovského typu (BV), a bydlení hromadné v bytových domech (BH). V daném případě se jedná o čisté bydlení s minimální příměsí jiných funkcí či možností provozování vybavenosti a služeb.

Pozemky pro bydlení v izolovaných rodinných domech jsou situovány jednak v zastavěném území, a dále jsou vymezeny v nových plochách v návaznosti na stávající zástavbu, a to tak, aby bylo docíleno, pokud možno, ucelenosti a kompaktnosti zástavby sídla, a vyloučeno pronikání zástavby do krajiny. Nové plochy pro bydlení hromadné a bydlení v řadových rodinných domech se nenavrhují.

Regulace ploch pro bydlení je stanovena funkční a prostorovou regulací pro plochy s rozdílným způsobem využití (viz kapitola F).

##### **C.4.2. PLOCHY REKREACE**

Pro rekreaci se vymezují plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

V plochách s rozdílným způsobem využití tohoto územního plánu nejsou vymezeny nové plochy pro rodinnou rekreaci – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI), tj. nejsou stanoveny plochy umožňující vznik nových objektů pro rodinnou rekreaci. Ve stávajících plochách pro rodinnou rekreaci se připouští stavební úpravy stávajících objektů pro rodinnou rekreaci za předpokladu, že budou dodrženy regulativy stanovené pro plochy RI (viz kapitola F).

Ve stávajících plochách pro bydlení individuální a ve smíšených obytných plochách je připuštěna existence staveb pro rodinnou rekreaci (rekreačních domů) nebo využívání obytných staveb (například původních usedlostí) pro rodinnou (individuální) rekreaci.

V tomto územním plánu nejsou v plochách s rozdílným způsobem využití připuštěny samostatné plochy pro hromadnou rekreaci (ubytování). Hromadná rekreace (stavby hromadné rekreace) je přípustná stanoveným rozsahem v plochách občanského vybavení tělovýchovných a sportovních (OS), a v plochách smíšených obytných (SV).

Nejsou vymezeny plochy a stanoveny regulativy umožňující vznik zahrádkářských osad. V plochách zahrad a sadů (ZS) není přípustné situování staveb pro rodinnou rekreaci.

##### **C.4.3. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

Smíšené obytné území zajišťuje souběžnou polyfunkční existenci (promísení) bydlení, obslužné sféry včetně nerušících místních výrobních služeb i zemědělského samozásobení v urbanizovaných územích venkovských sídel, nacházejících se mimo lokality čistého bydlení a mimo zóny soustředěné výroby. Umožňuje rovněž stávající rekreační užívání tohoto území (existenci stávajících staveb pro rodinnou rekreaci). To vše za předpokladu, že jednotlivé funkce se nebudou navzájem obtěžovat nebo rušit.

Plochy smíšené obytné jsou nejobvyklejším a nejrozšířenějším druhem funkční plochy ve starších plochách venkovské zástavby, obsahujících dochované statky, usedlosti, zemědělské dvory, apod. Smíšená obytná funkce je situována rovněž u stávajících ploch zastavěných stavbami pro bydlení podél hlavní místní komunikace, aby bylo umožněno tyto stavby změnit na polyfunkční či nebytové, aby byly dostupné pro dopravu vyvolanou pracovní činností a tehdy, pokud by negativní účinky vlivů z provozu automobilové dopravy na bydlení nebylo možno dostatečně účinně

eliminovat.

#### C.4.4. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování (VN) jsou v řešeném území vymezeny pouze pro umístování staveb a zařízení nerušící výroby včetně skladování a služeb doprovodného výrobního a opravárenského charakteru v prostoru po bývalé cihelně (transformace areálu pro jinou výrobu nežli výrobu cihlářských výrobků). Využití této plochy v osamoceně izolované poloze nesmí ovlivnit negativními hygienickými dopady (čtenější provoz nákladních vozidel, hluk, prašnost, zápach apod.) okolní plochy a jejich využití, ani sídlo Nebužely.

Nefunkční, nevyužívané či extenzivně - ne hospodárně využívané plochy zemědělské výroby (areálu apod.) je nutno přestavět. Územní plán takovým plochám stanovuje nové funkční a prostorové regulativy v souladu s potřebami území. Územní plán plochu areálu zemědělské výroby v řešeném území navrhuje jako území pro občanskou vybavenost a zeleň.

#### C.4.5. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je obsažen v plochách veřejného prostranství s převahou parkově upravených ploch a parků (PV). Menší plochy veřejné zeleně (percentuální rozsah nespecifikován) mohou být zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury i do ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch. Plocha PV je omezeně zastavitelná a je situována uvnitř zastavěného území. Viz kapitola D4. Zeleň v sídlech je obsažena ve všech zastavěných i zastavitelných plochách, jejich plošný rozsah stanovují regulativy příslušných ploch s rozdílným způsobem využití. Při vnitřních i vnějších okrajích sídla bude tato zeleň plynule přecházet v zeleň krajinnou (ZK, ZN).

### D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

#### D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Plochy dopravní infrastruktury silniční a ostatní - cyklistické a pěší, převážně liniové, sloužící pohybu (DS) jsou vymezeny pro zajištění možnosti situování dopravních staveb, v řešeném území zejména silnic III. třídy sběrného a obslužného charakteru, a dopravních staveb místního významu k umožnění nezbytné nebo potřebné obsluhy pozemků všech ploch s rozdílným způsobem využití, a k zajištění prostupnosti řešeného území.

V zastavěném území obce je šíře veřejných prostranství obsahujících komunikace vymezena obvykle stávající stabilizovanou zástavbou, případně jejím oplocením, pozemní komunikace budou v zastavěném území tam, kde je to možné, doplněny chodníky a značením pro cyklisty. Veřejné prostranství historické části a před bytovkami i v částech obce se zástavbou izolovaných rodinných domů lze upravit jako obytnou zónu s preferencí pohybu pěších.

V zastavěném území se stabilizuje či šířkově upravuje (v místech, kde to stávající zástavba umožňuje) místní komunikační síť, a doplňuje se o úseky nových komunikací pro obsluhu nově vymezených ploch a pozemků. Místní komunikační síť se upravuje tak, aby neobsahovala či pokud možno co nejvíce eliminovala prostorové dopravní závady. Šíře nových veřejných prostranství s vozovkou se přizpůsobí návazným stávajícím komunikačním prostorům, minimální šíře veřejného prostranství bude 8 m, optimálně 10 m.

Navrhuje se zajistit příčná komunikační propojení stávajících a navrhovaných veřejných prostranství v severní historické části sídla (prostoru kolem kostela a severní části sídla určené k přestavbě a dostavbě pro bydlení a občanskou vybavenost).

V území se doplní systém polních cest, pěších cest a chodníků umožňujících co nejkratší vzájemné propojení okolních sídel a podporujících propustnost (průchodnost) krajiny.

V řešeném území bude komunikační síť přizpůsobena i pro užívání cyklisty; potvrzuje a rozšiřuje se síť cyklistických tras a cest pro sportovně rekreační a poznávací využití obyvatel a návštěvníků území, která naváže na existující cyklistické trasy v okolí řešeného území. Trasována bude, pokud možno tak, aby byl co nejvíce eliminován střet s automobilovou dopravou.

V řešeném území se potvrzuje síť pěších turistických cest pro sportovně rekreační a poznávací využití obyvatel a návštěvníků území, navazující na turistické trasy založené v jeho okolí.

## D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Technická infrastruktura je v řešeném území tvořena jednak plochami technické infrastruktury TI, jednak liniovými trasami sítí uloženými zejména v plochách pro dopravu a v plochách veřejných prostranství zastavěných a zastavitelných ploch, a v plochách nezastavitelných. U nových tras technické infrastruktury se stanovuje sdružit je, pokud možno se stavbami stávajícími, a stanovuje se preferovat jejich podzemní umístění v zastavěném a zastavitelném území.

Návrh technické infrastruktury naváže na stávající založené systémy a bude je rozvíjet. Ve výkresové části je průběh, dimenze a poloha sítí technické infrastruktury orientační, pro vyjádření koncepce, nikoliv závazná. Systémy technické infrastruktury jsou navrhovány přednostně ve veřejných prostorech (komunikacích). Systémy, které mají stanoveny ochranné pásmo, mají a budou mít toto ochranné pásmo respektováno.

### D.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Zásobování řešeného území pitnou vodou je a zůstane koncepčně založeno na zásobování ze Mšenského skupinového vodovodu prostřednictvím stávajícího vodojemu Nebužely. Rozvod vody v obci je zajištěn existující veřejnou rozvodnou vodovodní sítí. Tato koncepce zásobování pitnou vodou se návrhem územního plánu nemění. Kapacita veřejného vodního zdroje pro navrhované plochy přestavby a zastavitelné plochy bydlení pro nárůst cca 100 obyvatel je dostačující, pro další nárůst kapacity nových obyvatel (dalších zastavitelných ploch) bude třeba po naplnění uvedeného počtu navýšení potřeby vody projednat, a to zejména s ohledem na měnící se klimatické podmínky (nedostatek srážek a úbytek podzemních i pramenných vod).

Zdroj a dimenze vodovodního systému vyhovuje současné i nejbližší budoucí potřebě pitné vody, i potřebě plnit funkci požárního vodovodu, který je a případně v přestavovaných areálech bude ve stanovených místech doplněn zásobními nádržemi pro čerpání vody do cisteren hasičů.

### D.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

Odkanalizování sídla je založeno na oddílné kanalizaci.

Splaškové vody jsou a nadále budou v obci odváděny existující obecní kanalizací do obecní čistírny odpadních vod (ČOV). U novostaveb situovaných v přestavbových i zastavitelných rozvojových územích obce se stanovuje tuto koncepci respektovat a objekty odkanalizovat prostřednictvím veřejné splaškové kanalizace do obecní čistírny odpadních vod. Pro možnost zkapacitnění a modernizace čistírny odpadních vod a pro hospodaření s odpady vzniklými na ČOV a pro hospodaření se srážkovou vodou se stanovuje rozšířit existující plochu TI kolem stávající ČOV. Dle konkrétního návrhu, pokud to bude nezbytné, je přípustné nepodstatně překročit hranice plochy TI kolem ČOV bez změny tohoto územního plánu.

U existujících staveb vzdálených obecní kanalizaci (například areál cihelny určený tímto územním plánem k přestavbě, stavby v Kokořínském dolu – Kroužek, U Podskalského) se připouští odvod splaškových vod do jímek s vyvážením na ČOV cisternami, případně dle podmínek v místě (při vodním toku) lokální čistírka odpadních vod sloužící objektu (samotě). V případě většího objemu splaškových vod, které by mohly případně vznikat v prostorově odloučeném areálu bývalé cihelny a sousedící ploše SV, se stanovuje přečerpání splaškových vod tlakovou kanalizací do nejbližší větve splaškové kanalizace s přípustnou světlostí. Trasa této kanalizace bude vedena stávajícími komunikacemi (veřejným prostranstvím).

. Nová výstavba v zastavitelných plochách a plochách přestaveb (včetně dostaveb), vyjma změn stávajících staveb již napojených na ČOV je podmíněna možností napojení staveb na obecní kanalizaci a likvidací splaškových vod v provozně, technicky, kapacitně a hygienicky vyhovující obecní čistírně odpadních vod, tj. zvýšením kapacity ČOV. Možnost navýšení kapacity čistírny odpadních vod bude prověřena s ohledem na možnost využití vodoteče.

Koncepce likvidace srážkových vod bude založena na maximální možné likvidaci v řešeném území vsakem v místě dopadu / vzniku, zbytkové množství bude odvedeno do vodotečí (bezejmenná vodoteč ústí do Pšovky, Pšovka) přes navrhované umělé nádrže, které vody zadrží, zdrží a zbaví mechanických nečistot.

Likvidace srážkových vod na pozemcích staveb se předepisuje přednostně zajistit jednak vždy zadržením do nádrží na pozemcích u staveb, vsakováním a spotřebováním těchto vod na vlastním pozemku, například užitím k zálivce, odvodem do povrchových nebo trubních svodů srážkové vody, obsahujících dle potřeby a možností vsakovací pásy nebo trubní retenci.



Likvidace srážkových vod z veřejných obecních prostranství bude zajištěna převážně trubní dešťovou kanalizací, opatřenou na vhodných místech (například v plochách či pásech zeleně na veřejných prostranstvích), pokud to morfologické a hydrologické poměry dovolí, vsakovacími pásy a trubní retencí, a odtud přes navrženou retenční nádrž do recipientů. Retenční nádrž, případně vyrovnávací průběžné množství potřebné vody u čistírny odpadních vod a v korytě potoka, je navrženo vybudovat u této čistírny, před zaústěním přečištěných vod do recipientu. Před zaústěním srážkových vod do vodoteče mimo to bude zajištěn záchyt mechanických nečistot a zklidnění proudící vody, zmírňující negativní dopady přívalových srážek a záplav v chráněné krajinné oblasti a jejím okolí.

Pro severozápad obce se navrhuje případně situovat novou umělou nádrž v prostoru blízkém současné vodní nádrži, zejména pokud by tato existující nádrž měla po potřebných stavebních úpravách sloužit jako rekreační sezónní venkovní koupaliště.

Uvedený systém zajistí zadržení, zdržení a pravidelný pomalý odtok z území a ochranu koryt vodních toků, břehů a břehových porostů i živočichů v území chráněné přírody. Potřeba a dimenze nádrží bude potvrzena podrobnějšími dokumenty a výpočty.

Srážkové vody budou vždy vedeny samostatnou kanalizací a striktně oddělovány od splaškové kanalizace. Bude s podstatně větším důrazem sledováno hospodaření se srážkovými vodami, jejichž část, která nebude zužitkována v místě, bude sloužit k navýšení průtoku vod u čistírny odpadních vod.

### **D.2.3. VODNÍ TOKY A VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

Řešeným územím protéká potok Pšovka a jeho levostranný přítok. Územní plán respektuje tyto toky a vodní plochy včetně záplavových území bez jakýchkoliv zásahů do současného stavu. U všech toků v území bude při jejich opravách, úpravách a údržbě preferován přírodní charakter koryta, souvislé stavební úpravy koryt se nepovolují.

V řešeném území se navrhuje zachování, vyčištění, oprava a údržba stávajících vodních nádrží a výstavba nové nádrže, jakožto prvků významných k zadržení a zpomalení odtoku vody z řešeného území, prvků k regulaci průtoku vod, snížení rizika sucha i záplav a prvků významných z hlediska přírodního, krajinařského, estetického i klimatického.

### **D.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A PRODUKTOVODY (DÁLKOVODY HOŘLAVÝCH KAPALIN)**

Řešené území ani jeho okolí není plynem zásobováno. Plynofikace napojením na zdroje (rozvody) plynu není navrhována. Produktovody se v řešeném území nevyskytují a nenavrhují.

### **D.2.5. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Území zásobuje systém tras vrchního vedení VN 22 kV, které budou i nadále v řešeném území tvořit energetickou zásobní síť, z níž je přes transformovny 22/1 kV zásobována zástavba řešeného území. Stávající koncepce zásobování území elektrickou energií se návrhem územního plánu nemění.

V případě potřeby navýšení odběru elektrické energie mohou být v přestavbových územích, pokud by zástavba vyžadovala vyšší dodávku elektrické energie, situovány nové výkonnější distribuční trafostanice, zapojené do stávající sítě. Jejich potřeby budou vycházet z požadovaných příkonů dle konkrétních potřeb.

Nové liniové trasy 1 kV budou v zastavěném i zastavitelném území vedeny ve veřejných prostranstvích, pokud možno jako podzemní.

Ve všech částech sídla i případně podél významnějších frekventovaných cest v jeho blízkosti bude situováno veřejné osvětlení propojené kabelovými rozvody.

### **D.2.6. KONCEPCE VÝROBY TEPLA A TEPLÉ UŽITKOVÉ VODY**

Výroba tepla a teplé užitkové vody (TUV) bude v řešeném území zajišťována na bázi elektrické energie a doplněná alternativními ekologickými zdroji, jako je využití solární energie nebo tepla ze zemních vrtů, tepelných čerpadel apod. S ohledem na stále rostoucí ceny paliv a energií monopolních dodavatelů se nevylučuje u rodinné zástavby alternativní použití i novodobých moderních kotlů pro spalování dřeva o stanovených parametrech splňujících normové hygienické požadavky imisí. Výroba tepla je předpokládána individuální, bodovými zdroji (elektrický kotel, elektrický přímotop, domovní bytové kotelny), centrální zdroj se nenavrhuje.

V případě potřeby většího množství tepla (například bývalý areál cihelny) bude zvolen systém vytápění a

ohřevu vody takový, aby nezhoršil kvalitu životního prostředí (ovzduší).

### D.2.7. SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

Řešené území je vybaveno stávajícími rozvody elektronických komunikací (přenos zvuku, obrazu, informací, dat apod.); provozovatelé nebo správci neuplatnili požadavky na situování nových staveb nebo nových spojových zařízení nebo ploch. Území je pokryto signálem operátorů mobilních telefonních stanic. S ohledem na to se nenavrhují žádné plochy pro rozvoj spojů - telekomunikací.

Z hlediska rozvodu sdělovacích a datových sítí se připouští v zastavěném a zastavitelném území překládané a nové kabelové rozvody pouze uložit do veřejných prostranství, do komunikací. Stávající sloupová vrchní vedení budou podzemními úložnými kabelovými rozvody postupně nahrazena.

### D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V řešeném území se nevyskytuje zařízení vyššího občanského vybavení, které by významem přesahovalo potřeby řešeného území. Situování vyšší občanské vybavenosti se zde s ohledem na navrhovaný počet obyvatel konkrétně nestanovuje, územním plánem se ale nevylučuje.

V řešeném území se navrhuje situovat zařízení základního občanského vybavení dle druhů a potřeby pro využívání obyvatelstvem zejména do centrální část obce, aby příznivě ovlivnily funkční využití hlavního veřejného prostranství s preferencí pěšího pohybu, sociální podmínky obyvatel, výtvarnou kompozici a také prostorovou skladbu. V řešeném území se jedná zejména o doplnění nebo zkvalitnění kapacit a plošného rozsahu mateřského a základního školství, situování obchodního vybavení a služeb, a stravování, případně zdravotních a sociálních služeb na úrovni pro primární potřeby obyvatel sídla.

Pro situování základního občanského vybavení se potvrzují zejména prostory kolem veřejných prostranství.

#### D.3.1. SPRÁVA OBCE, INTEGROVANÝ ZÁCHRANNÝ SYSTÉM A CIVILNÍ OCHRANA

Obecní úřad bude přesunut do objektu na č. parc. stavební 35/1 (č. p. 56) k zajištění větší kapacity pro výkon úřadu. Objekt bude současně možno využít jako komunitní centrum a ordinace lékařů (přesun z objektu mateřské školy), dále zde budou umístěny dle kapacity a potřeby knihovny, učebny (studovny), sál pro společenské a kulturní potřeby apod. Stávající budova Obecního úřadu č. p. 14 bude nadále užívána pro potřeby obce.

Záchranná služba a profesionální hasičský záchranný sbor v řešeném území nemají a nebudou mít základnu. Plochy pro možnost působení dobrovolných spolků, sdružení a klubů se stabilizují a navrhuje ve východní části obce u fotbalového hřiště s výhodnou polohou v blízkosti otevřených sportovních ploch, umožňujících tělesnou i profesní přípravu v rámci uvedených činností, včetně cvičení (cvičiště) dobrovolných hasičů. Pro zařízení lze vybudovat parkoviště společné pro uvedené využití i sousední existující sportovní plochu.

K čerpání vody pro hasební účely jsou v současnosti v obci umístěny naplněné bezodtoké podzemní nádrže (cisterny) na vodu, každá o kapacitě 20 m<sup>3</sup>. Pro hasební účely je dále navržena možnost využít umělou vodní nádrž na pozemku č. parc. 2385 ve vlastnictví obce, kterou lze dotovat z existující nedaleké vrtané studny. V kombinaci s požárními hydranty situovanými na potrubí pitné vody je zásobování hasební vodou zajištěno.

V obci není situována a nenavrhuje se služebna Policie státní ani obecní. V případě potřeby by služebna obecní policie byla situována v budově obecního úřadu.

Z hlediska potřeb civilní ochrany budou pro potřeby ukrytí osob využita podsklepení domů. Shromaždiště obyvatel území před případnou nutnou evakuací - před odvozem z postižené oblasti - je v prostoru veřejného prostranství u obecního úřadu, případně na fotbalovém hřišti. Dočasné provizorní pohotovostní ubytování se navrhuje v budově školy, případně v sokolovně, rovněž skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci.

Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce k odstranění nebo snížení škod vzniklých při mimořádné události bude vyžádána pomoc složek sídlících mimo řešené území, v řešeném území se taková základna nenavrhuje.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství do 15 litrů/den a obyvatele, a to cisternami z nezávadných zdrojů nepostižených mimořádnou událostí. Zásobování pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou (místní studně) se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií není navrženo.

### D.3.2. ŠKOLSTVÍ A KULTURA

V oblasti mateřského a základního školství se potvrzuje situování stávající plochy pro toto občanské vybavení. Stávající školská zařízení je navrženo rozšířit a doplnit o zahrady, o venkovní tělovýchovnou plochu a veřejný předprostor před školským areálem, tj. rozšířit plochu pro potřeby mateřského i základního školství, v případě navýšení počtu obyvatel je nutno vybudovat nové kapacity.

Mateřské a základní školství se navrhuje doplnit tak, aby areály obsahovaly všechny potřebné funkce a dostatečně dimenzované vnitřní i venkovní prostory (zahrady, venkovní sportoviště apod.). K situování školních hřišť základní školy a nauce o zemědělské výrobě se navrhuje plocha po bývalém zemědělském areálu. Areál se navrhuje využít i pro případnou výuku ve venkovním prostoru a pro využití pro školu v přírodě, a s ohledem na kvalitu ovzduší i pro ozdravný pobyt dětí a mládeže. Předpokladem pro toto využití je převod pozemků České republiky Státním pozemkovým úřadem do vlastnictví obce. V tom případě se navrhuje vybudovat samostatný areál pro mateřskou školu včetně zahrady a samostatný areál základní školy včetně venkovního sportoviště a zahrady. Konkrétní situování areálů obou škol na stávající ploše OV a na nově navržené zastavitelné ploše OV a dalších zařízení občanské vybavenosti pro účely školství a zdravotnictví bude předmětem následné studie, pokud pozemky obec získá.

Gymnázia a střední školy, ani ostatní typy škol (například zvláštní, umělecké, střední odborné, speciální apod.) se v řešeném území nenavrhují.

### D.3.3. ZDRAVOTNÍ A SOCIÁLNÍ PÉČE

V území se nenavrhuje samostatná plocha konkrétně určená pro zdravotní vybavenost - sdružené zdravotní zařízení (středisko základní zdravotní péče). Situování samostatných pracovišť lékařů (ordinací), případně i několika sdružených ordinací různé zdravotní péče, umožňují plochy s rozdílným způsobem využití určené pro bydlení (BI, BV, SV), i pro občanské vybavení (OV). Doporučená poloha takového zařízení: centrální prostory sídla v návaznosti na veřejná prostranství, případně hlavní místní komunikaci obce, prostory škol, budovy obecního úřadu (ve vlastnictví Obce Nebužely). S ohledem na velikost sídla se nepředpokládá zdravotní zařízení větší než o několika ordinacích.

Základnu sociální péče formou služeb potřebným obyvatelům je možno situovat v řadě funkčních ploch a samostatně se nevymezuje. Domovy a bytové domy pro seniory se v obci samostatnou plochou nenavrhují.

S ohledem na kvalitu ovzduší i přírody se navrhuje a připouští v případě využití areálu bývalé zemědělské výroby pro školství jako součást tohoto areálu využití pro zdravotnictví – například ozdravný pobyt dětí, jejich rehabilitaci po úrazech, plicní sanatorium apod. Realizace takového zařízení v areálu by umožnila nabídku pracovních příležitostí a zvýšení kvality života v sídle.

### D.3.4. SPORT A REKREACE

Potvrzují se existující plochy sportu a rekreace (OS). Další nová samostatná plocha pro rekreaci obyvatel se navrhuje v obci kolem budoucího venkovního koupaliště. Sportovní zařízení pro rekreační a kondiční sport je možno situovat dle potřeby a zájmu v plochách obytných, smíšených obytných, ale i v plochách občanského vybavení.

Plocha po bývalém areálu zemědělské výroby se stanovuje mj. pro situování školních sportovních zařízení a případně pro zdravotně rekreační zařízení dětí a mládeže.

V území budou upraveny či založeny nové značené i neznačené pěší a cyklistické trasy, rozvíjející stávající stav a navazující na trasy směřující do okolních území, které doplní současný stav a zprůchodní krajinu.

### D.3.5. OBCHODNÍ VYBAVENÍ A DALŠÍ SLUŽBY

Z hlediska zabezpečení místního zařízení obchodu a služeb (včetně stravování) se neumísťují v návrhovém období územního plánu žádné konkrétní plochy; regulativy umožňují situování takových zařízení v řadě funkčních ploch, optimálně v těžišti sídla s krátkou pěší dostupností pro obyvatele i pro příjezd osobním automobilem s možností jeho zaparkování při nákupu. Územní plán předpokládá též zachování stávajícího situování obchodu u bytovek.

Plocha vhodná pro situování obchodního vybavení a služeb motoristům při komunikaci II. třídy na okraji obce při levém odbočení z této komunikace ve směru od Mělníka se nepotvrzuje s ohledem na existenci chráněné zemědělské půdy na předmětném pozemku, situování plochy ZS v územním plánu ji však do budoucna nevylučuje.

#### D.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VČETNĚ SÍDELNÍ ZELENĚ

Veřejná prostranství obsahují zpevněné komunikační plochy a plochy sídelní – parkové zeleně. Veřejné prostranství v části převážně zpevněné (PZ), a v části s převahou zeleně (PV), které má významnou prostorotvornou a komunikační i společenskou funkci, a je třeba jej samostatně vymezit, se navrhuje v historickém centru obce a podél bytovek. Pokud se jedná o plochy pro převážně liniovou dopravu, včetně prostorů pro pohyb pěších, jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury (DS).

V území se situují veřejně přístupné plochy veřejných prostranství s převahou parkově upravených ploch, též sídelní zeleň (PV). Jsou to parkově upravené plochy s veřejně přístupnou zelení v zastavěných a zastavitelných plochách, s plochami zeleně parkově upravenými nebo i s formami zeleně přírodě blízkými, a s plochami zpevněnými zejména pro pohyb pěších a pro realizaci krátkodobého oddechu v zeleni.

#### E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je podpora udržitelného rozvoje území, zahrnující zachování stávajících biologických, botanických, estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny, jejich další rozvoj, a podpora mimoprodukčních funkcí krajiny.

Součástí koncepce uspořádání krajiny je rozčlenění krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití, stanovených jako plochy nezastavitelné nebo plochy s významně omezenou možností zástavby. Součástí koncepce uspořádání krajiny je dále vymezení územního systému ekologické stability, zabezpečení prostupnosti krajiny, zajištění podmínek pro fungování nezastavěného území při ohrožení povodněmi, erozivními jevy, a vytvoření podmínek pro produkční a rekreační využití krajiny. Součástí koncepce je ochrana stanovená pro chráněnou krajinnou oblast.

##### E.1. PLOCHY TVOŘÍCÍ KRAJINU A PODMÍNKY PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce uspořádání krajiny je tvořena plochami s rozdílným způsobem využití, jejichž zástavba je regulativy vyloučena nebo omezena. Mezi plochy tvořící krajinu náleží plochy vodní a vodohospodářské (VV), plochy zemědělské (OP, ZS), plochy lesní (LH), plochy přírodní (ÚSES) a plochy smíšené nezastavěného území (ZK, ZN).

##### E.1.1. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Vymezují se za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami a zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků, případně prvků plošné protipovodňové ochrany (rozlivů).

V řešeném území se potvrzují stávající vodní toky a vodní plochy. Z vodních toků se jedná o potok Pšovka a jeho přítok pramenící u obytné zástavby obce. V řešeném území se potvrzují drobné existující vodní plochy a neumístitelné nové vodní nádrže (rybníky). V řešeném území se nenavrhují suché poldry (prostory pro občasný rozliv vod).

Z hlediska vodohospodářského se stanovuje zdržovat a zadržovat pramenné i srážkové vody v řešeném území, eliminovat dopady přívalových dešťů a vodní erozi, zajistit zachycení a čerpání vody do vozidel hasičského záchranného sboru (hospodaření s vodami), a pro estetické, krajinné a rekreační účely. Dále se stanovuje ponechat přirozená koryta všech vodních toků, případně provést jejich obnovu a stabilizaci bez stavebních zásahů a konstrukcí, provést opravu břehů a doplnění pásů doprovodné zeleně kolem břehů.

##### E.1.2. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy zemědělské obsahují v řešeném území polnosti orné půdy OP s převahou půd I. a II. třídy ochrany, a pozemky zahrad a sadů ZS. Rozsah zemědělských ploch užívaných jako pole k pěstování zemědělských plodin se v návrhovém období územního plánu může měnit (snižovat) vůči současnému stavu, a to zejména ve prospěch lučních porostů a krajinné zeleně za účelem zvýšení ekologické stability krajiny, avšak za předpokladu, že nebude docházet k záborům a znehodnocení půdního fondu.

V části řešeného území s převahou přírodních ploch (dřevin) bude sledováno jejich obklopení či doplnění plochami přírodními nezastavěného území – zelení krajinnou převážně nízkou, loukami, případně pastvinami, nad

využitím pozemků jako orné půdy pro rostlinnou produkci, a to s cílem zvýšení stability přírody, a s cílem zachytu, zadržení a hospodaření se srážkovými vodami, a tedy druhotně společně s plochami dřevinné zeleně a lesní půdy pro stabilizaci přírody a krajiny, jejího klima, pro život rostlinné i živočišné říše a udržitelnou kvalitu prostředí. Návrh využití orné půdy pro situování nízké sečené či nesečené zeleně nevyžaduje zábor zemědělské půdy.

Tímto územním plánem se stanovuje zahlazení krajinných negativních důsledků těžby cihlářských hlín změnou v krajině, spočívající v provedení sanace a rekultivace – tj. úkonů k ozdravení a zahlazení negativních zásahů formou zajištění návratu hygienicky a esteticky kvalitního krajinného prostředí, přírodních ploch a rostlinné produkce (obnovy úrodných půdních vrstev).

### **E.1.3. PLOCHY LESNÍ**

Jsou vymezeny dle rozsahu vedeného v katastru nemovitostí za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění převažujících funkcí lesa (plochy s rozdílným způsobem využití LH), a to pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm. Zahrnují zejména pozemky s lesními porosty, případně plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky, lesní pastviny, lesní cesty a drobné vodní plochy. Vymezené plochy jsou a zůstanou dlouhodobě stabilizované. V řešeném území bude u lesů sledován veřejný zájem jejich zachování, obnovy a ochrany rovněž z titulu zachování estetiky krajiny a přírodních hodnot, zachování kvality životního prostředí a užití rekreačního potenciálu. Části lesa významné a vymezené pro zajištění ekologické stability jsou označeny překryvným značením ÚSES.

### **E.1.4. PLOCHY PŘÍRODNÍ A PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro komplexní ochranu přírody a krajiny a obsahují pozemky zvláště chráněných území a případně jejich ochranných pásem, pozemky územního systému ekologické stability a pozemky s přírodními porosty nízké, střední i vysoké zeleně neurčené k lesnímu hospodaření. Dotvářejí krajinu střídáním nízkých a vysokých hmot pásové doprovodné zeleně, remízků, svažitéch ploch, kompozičně významných ploch zeleně včetně rozsáhlých ploch nelesní zeleně (tj. zeleně vně pozemků určených pro funkci lesa – lesních pozemků), oddělujících ploch zeleně, izolační zeď apod.

Jedná se o plochy označené grafikou pro ÚSES a plochy smíšené nezastavěného území, v tomto případě s přípustnou funkcí zeleně, případně funkcí vodohospodářskou a funkcí rekreační - nepobytovou ZK, ZN. Návrhové plochy ZK jsou v území situovány za účelem potvrzení existence dřevin (i plošného rozrůstání dřevinných porostů vně hranic pozemků lesa) či situování nových dřevinných porostů na pozemcích, kde se dnes nevyskytují, nebo se vyskytují řídké či roztroušeně, a je třeba zajistit ekologickou stabilitu a zlepšení estetiky krajiny. Dřeviny mohou být i součástí ploch ZN, kde se dřevinné porosty nevyklučují.

Plochy přírodní a plochy smíšené nezastaveného území spolu s plochami lesního půdního fondu a plochami polností zemědělského půdního fondu vytvářejí v řešeném území kvalitní krajinné prostředí, o které je třeba pečovat, rozvíjet je a chránit.

## **E.2. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY**

### **E.2.1. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY ÚSES)**

V území se v podrobnosti hranic jednotlivých pozemků dle podkladní mapy katastru nemovitostí vymezují prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), a to: nadregionální biokoridor NK17 Kokořínský důl – Řepínský důl, spojující NC 4 Řepínský důl a NC Kokořínský důl (NC Kokořínský důl se nachází mimo řešené území), s vloženým regionálním biocentrem RC 1232 Nebuželský důl (na severozápadě území), dále již zmíněné nadregionální biocentrum NC 4 Řepínský důl (jižní část řešeného území a cíp na jeho severovýchodě), a dále lokální biocentrum LC 86 Za Vrchem a lokální biokoridory LK dle grafické části.

Jako součást ploch územního systému ekologické stability se dále vymezují interakční prvky ÚSES vytipované stávající rozptýlené plošné a liniové - doprovodné zeleně, významné v krajině jako prvky propojující ostatní části územního systému ekologické stability, jako úkryty živočichů, jako krajinoformující prvky i prvky proti větrné a vodní erozi, a současně jako prvky podporující estetiku krajiny.

Prvky ÚSES se vymezují jako prvky existující funkční nebo jako prvky neexistující k založení (nefunkční).

Prvky ÚSES jsou vymezeny ve výkresech 2.2. Hlavní výkres, 4.1. Koordinační výkres a 4.6. Koncepce uspořádání krajiny.

### **E.2.2. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY ZVLÁŠTNÍ - NATURA 2000**

V řešeném území se nachází vzhledem k jeho rozloze plošně poměrně rozsáhlá lokalita soustavy Natura 2000 (EVL - evropsky významné lokality přírodních stanovišť a PO - ptačí oblasti) CZ0214013 Kokořínsko s ochranou stanovenou zvláštním předpisem. Je situována v severozápadní části území a pokračuje do středu řešeného území.

### **E.3. PROSTUPNOST KRAJINY**

Prostupnost krajiny řešeného území je zlepšována obnovou historicky vzniklých cest a situováním nových cest polnostmi orné půdy i plochami zeleně. Základní prostupnosti krajiny se zajišťuje prostřednictvím ploch dopravní infrastruktury vymezených tímto územním plánem. Pro zlepšení prostupnosti krajiny je přípustné vytváření nových komunikací (cest) ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, pokud nedojde k negativnímu ovlivnění hlavního způsobu využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití nebo k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny.

### **E.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Opatření proti větrné erozi budou realizována formou doplnění stávajících a návrhem nových liniových pásů a kompaktních porostů převážně dřevinné zeleně (samostatných nebo doprovodných - vedených podél cest, komunikací nebo podél vodotečí a na mezích), zejména v otevřené krajině s polnostmi a loukami či pastvinami, a dále umožněním situování jmenované zeleně na hranicích mezi zemědělsky využívanými polnostmi a pozemky obytných ploch a areálů (zejména po obvodu sídla). Důvodem je snížení prašnosti a zamezování odnosu úrodné vrstvy orné půdy. Zeleň bude situována tak, aby vytvořila překážku převažujícímu větrnému proudění v otevřené krajině, zejména v otevřené či vyvýšené poloze nad údolím.

Pro snížení účinků vodní eroze budou činěna taková opatření, která zpomalí odtok vody; voda bude v území zachycována, budou opraveny a udržovány břehy a hráze vodních nádrží, a břehy a koryta vodotečí. Uvnitř zástavby budou provedena opatření ke snížení množství odtoku vod po povrchu a ke snížení rychlosti proudění přívalových srážkových vod jejich zadržováním v místě dopadu a postupným vsakováním a zpomaleným odvodem do recipientů.

Návrhy a realizace protierozních opatření jsou přípustné ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném i nezastavěném území. Podmíněně přípustné jsou tam, kde by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny. Zatrávňovací a zasakovací pásy či příkopy nejsou v měřítku tohoto územního plánu navrhovány. Veřejná prostranství mohou být doplněna drobnějšími vodními plochami, které rovněž nejsou v měřítku územního plánu konkrétně navrhovány. Odvod dešťových vod v zastavěném území bude realizován, pokud možno, v prostoru veřejných komunikací a veřejných prostranství trubním způsobem, ale i žlaby nebo příkopy.

### **E.5. PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA**

Záplavové území je stanoveno vodo hospodářským orgánem pro tok řeky Pšovky. V pásu kolem tohoto toku není navržena a nebude povolována žádná výstavba. V řešeném území se nenavrhují žádné stavby protipovodňové ochrany. Regulace povodňových stavů na drobných vodních tocích se nenavrhuje. Ostatní toky v řešeném území nevyžadují stanovení žádných opatření.

### **E.6. ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ**

Zemědělství v řešeném území je založeno zejména na obhospodařování orné půdy (OP). Základna pro zemědělskou výrobu v řešeném území není funkční, zanikla. Plochy zemědělské půdy jsou obhospodařovány ze základů situovaných v okolních sídlech mimo řešené území. Tento stav nový územní plán potvrzuje. Obnova rozsáhlého areálu (strojní a výrobní základny) zemědělské výroby jako součásti zastavěného území obce se nepředpokládá a nenavrhuje. Do řešeného území se nepředpokládá navrácení živočišné výroby (chov skotu) o větších kapacitách.

Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití nevyklučují, aby v sídle zemědělská výroba, ať již rostlinná nebo

živočišná, byla případně v drobnějším rozsahu obnovena či situována, a to ve smíšených obytných územích. Musí být takového rozsahu a kapacit, aby z hlediska hygienických požadavků a jiných vlivů (hluk, zápach apod.) neovlivňovala kvalitu bydlení v okolí jako primární funkci smíšeného obytného území.

Využití orné půdy se v územním plánu navrhuje nepodstatně redukovat ve prospěch zakládání lučních porostů (ZN), pro zvýšení ekologické stability v chráněném území přírody a v jeho okolí, z hlediska využití těchto porostů je přípustné sečení za účelem získání krmiva pro živočišnou produkci. Zakládání lučních porostů v plochách orné půdy je přípustné.

V řešeném území se vyskytují plochy zahrad a sadů ovocných stromů (ZS); buďto opuštěné nebo přestarlé, případně užívané k domácímu samozásobení. Územní plán vymezuje zahrady a sady zejména v návaznosti na zastavěné území. Předpokládá se, že zásobení a samozásobení ovocem i dalšími produkty bude v budoucnu opět nabývat na významu. Plochy dřevin zajišťují i estetický vjem sídla.

Zakládání vinic není územním plánem předpokládáno a navrženo.

Plochy určené pro plnění funkce lesa (LH) se z LPF nevyjímají. Tam, kde současně plní les funkci územního systému ekologické stability, platí současně regulativy stanovené pro plochy ÚSES. Prioritou je zajištění územního systému ekologické stability a s tím související ochrany před využíváním pro hospodaření (těžbou dřeva). Stávající plochy jsou současně nositelem možnosti turistické rekreace obyvatel v krajině. Plochy lesa jsou veřejnosti volně přístupné. Nové plochy pro lesní hospodaření (nové plochy určené pro funkci lesa) nejsou navrhovány.

## E.7. REKREACE V KRAJINĚ

Rekreační využití krajiny je obecně přípustné, pokud nedojde k negativnímu ovlivnění hlavního způsobu využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití nebo k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny. Rekreace v krajině je plněna formou pěší turistiky a cykloturistiky, pro které bude využit stávající systém pěších a cyklistických ploch dopravní infrastruktury, který může být dle potřeby rozšířen o nové navrhované cesty.

## E.8. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Plocha těžby nerostů jako druh plochy s rozdílným způsobem využití se v řešeném území nevymezuje, těžební činnost a zpracování nerostných surovin se nepřipouští.

V řešeném území se vyskytuje chráněné ložiskové území Nebužely – cihlářská surovina, štěrkopísky, ID 10510000, výhradní plocha Nebužely – cihlářská surovina a štěrkopísky ID 3105100, a dobývací prostor Nebužely – cihlářská surovina ID 70358. Na území těchto zásob nerostných surovin se nenavrhuje a nenachází žádná zastavitelná plocha.

## F. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

### F.1. OBECNÉ A KONKRÉTNÍ ZÁSADY A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Plochy s rozdílným způsobem využití se v řešeném území vymezují dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. V následné tabulce je uveden přehled všech ploch s rozdílným způsobem využití užitých v územním plánu obce Nebužely, jejich označení a řazení. V sloupci je uvedeno, dle kterého ustanovení paragrafu výše uvedené vyhlášky je plocha vymezena:

		název plochy s rozdílným způsobem využití	dle:
01	BV	Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu	§ 4
02	BH	Plochy bydlení – hromadné, v bytových domech	§ 4
03	RI	Plochy rekreace – individuální, plochy staveb pro rodinnou rekreaci	§ 5
04	OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	§ 6
05	OK	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení	§ 6
06	OC	Plochy občanského vybavení – církevní stavby	§ 6

07	OH	Plochy občanského vybavení - hřbitovy	§ 6
08	OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	§ 6
09	PZ	Plochy veřejných prostranství – převážně zpevněné	§ 7
10	PV	Plochy veřejných prostranství – s převahou parkově upravených ploch	§ 7
11	SV	Plochy smíšené obytné – venkovské (smíšené malých sídel)	§ 8
12	DS	Plochy dopravní infrastruktury – silniční a ostatní liniové pro realizaci pohybu	§ 9
13	DZ	Plochy dopravní infrastruktury - železniční	§ 9
14	TI	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	§ 10
15	VN	Plochy výroby a skladování – výroba nerušící, lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba	§ 11
16	VV	Plochy vodní a vodohospodářské	§ 13
17	OP	Plochy zemědělské - orná půda	§ 14
18	ZS	Plochy zemědělské – zahrady a sady	§ 14
19	LH	Plochy lesní – lesní hospodářství	§ 15
20		Plochy přírodní – vymezené pro ÚSES	§ 16
21	ZK	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně vysoká	§ 16
22	ZN	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny	§ 16

Pozn.: V plochách bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu, mohou být obsaženy i existující rodinné domy, které nelze vzhledově a dispozičně jednoznačně považovat za stavby venkovského typu. Regulativy této plochy směřují k začlenění těchto staveb do prostředí venkovského charakteru.

V návrhu územního plánu jsou rozlišeny plochy vzrostlé dřevinné zeleně na lesní jako takové (plocha LH), které jsou v katastru nemovitosti vedeny jako lesní pozemek, případně pozemek určený k plnění funkce lesa, a dále na plochy ZK, které jsou převážně vysokou dřevinnou zelení, která však dle katastru nemovitostí jako lesní pozemek není vedena.

## F.2. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, REGULATIVY SPOLEČNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY

Regulativy jsou nástrojem pro usměrňování rozvoje a způsobu využívání předmětného území orgány státní správy (stavebním úřadem). Na území obce je možno umísťovat a povolovat stavby, jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu s těmito regulativy. Pro celé území obce se stanovují tyto regulativy společné všem plochám s rozdílným způsobem využití:

Existující stavby, které neodpovídají navrženému stanovenému využití a regulativům, jsou nadále přípustné, pokud se jedná o povolený kolaudovaný stav, v tom případě je přípustná pouze jejich nezbytná údržba.

- 1) V plochách původní historické venkovské zástavby je nutno z hlediska urbanistického a architektonického zachovat charakter této zástavby, jak v tvarosloví, tak v měřítku. Zástavbu proluk, přestavby, případné nástavby a dostavby objektů, je nutno provádět v takové stavební formě, vzhledovém a objemovém řešení zástavby, která bude charakteru historické venkovské zástavby, a výškové hladiny okolní trvale stabilizované původní venkovské zástavby, respektive nenaruší venkovský vzhled tohoto prostoru. Zástavba venkovského charakteru je zástavbou, která odpovídá měřítkem zástavby, hmotami a tvary původní venkovské historické zástavbě. Výstavba nových plošně rozsáhlých hal a výškově či hmotově dominujících staveb se nepřipouští.
- 2) Na celém území obce bude povolována pouze zástavba, která bude měřítkem hmot a vzhledem přizpůsobená venkovským stavbám a výškou nepřesáhne dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- 3) Na celém území katastru je vyloučeno umísťovat a povolovat stavby, výrobky plnící funkci stavby nebo zařízení pro výrobu elektrické energie z větru (větrné elektrárny).
- 4) Na celém území obce ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umísťovat a povolovat stavby a výrobky plnící funkci stavby nebo zařízení pro výrobu elektrické energie transformací slunečního záření (např. fotovoltaické elektrárny) s výjimkou těch, které budou umístěny na budovách a sloužit pro jejich potřebu, přitom je třeba brát ohled na zachování estetického vzhledu vlastní stavby i okolní zástavby.
- 5) Stavby včetně jejich změn situované na pozemcích sousedících s pozemky nemovitých kulturních památek nesmí nadměrnou hmotou, malým odstupem a nevhodným vzhledem negativně ovlivnit hodnotu a působení nemovité



kulturní památky.

- 6) Každá změna stávající stavby nebo novostavba pro bydlení, rodinnou rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu nebo služby musí mít zajištěn k pozemku stavby příjezd veřejným prostranstvím po pozemní komunikaci v souladu s dopravním řešením širšího okolního území; veřejné prostranství s pozemní komunikací musí mít pro stavby rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci minimální šíři 8 m, pro ostatní stavby 12 m. Realizace a kolaudace pozemní komunikace musí proběhnout před kolaudací novostavby. Každá novostavba musí mít zajištěnou likvidaci splaškových vod veřejnou kanalizací (s výjimkou případných změn osamělých staveb v krajině) v obecní ČOV, zajištěnou likvidaci srážkových vod, mít napojení na veřejný vodovod, vyřešeno napojení na elektrickou energii, a mít hygienicky přípustným způsobem nezhoršujícím kvalitu životního prostředí vyřešenu výrobu tepla a teplé užitkové vody.
- 7) Na celém území obce ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umísťovat a povolovat samostatné stavby a zařízení pro reklamu s výjimkou zařízení ve smyslu § 3 odst. 2 stavebního zákona určených pro informaci (například firemní název) a reklamních zařízení umístěných na provozovně nebo pozemku provozovny, které se týkají této provozovny, výrobků a služeb v ní poskytovaných nebo firmy vlastníka nemovitosti, na které jsou umístěné.
- 8) Služby spojené s opravou a údržbou (servisem) vozidel je přípustné situovat pouze v plochách výroby a v plochách smíšených. V plochách smíšených výhradně jako drobné služby pro osobní vozidla (například výměna pneumatik, opravy elektroinstalace, instalace alarmu apod.) negativně neovlivňující okolní prostředí.
- 9) Maximální výška plného oplocení je 1,8 m. Tímto se nevylučuje oprava a údržba stávajícího povoleného oplocení, pokud je vyšší.
- 10) Doprava v klidu se u staveb a zařízení požaduje zabezpečit v souladu s výpočtem dle požadavků příslušné dopravní ČSN.
- 11) Vlivem užívání existujících i navrhovaných staveb a pozemků nesmí dojít k ohrožení povrchových a podzemních vod znečištěním (území se nachází v pásmech hygienické ochrany vodních zdrojů II. stupně, a je součástí chráněné oblasti přirozené akumulace vod – CHOPAV).
- 12) Pro srážkové vody (včetně přívalových srážkových vod) ze střech objektů a zpevněných ploch bude zajištěna retence na pozemcích staveb například pro zálivku vegetace), a tyto vody budou vsakovány v maximální možné míře (likvidovány) na pozemku stavby. Srážkové vody (včetně přívalových srážkových vod), které nebude možno prokazatelně zadržet, využít a likvidovat na pozemku stavby, a srážkové vody ze zpevněných nepropustných ploch veřejných prostranství, budou vsakovány, pokud to místní technické podmínky dovolí, v nezpevněných plochách veřejných prostranství a komunikací, v opačném případě svedeny povrchovým nebo trubním svodem do nejbližší nádrže nebo vodoteče, přičemž trubní svody budou doplněny podle prostorových a technických možností a potřeb trubní retencí v průběhu trasy odvodu vod - dešťové kanalizace.
- 13) V řešeném území je vyloučeno zřizovat zahrádkářské osady.
- 14) V nezastavěném území v plochách zemědělských – orná půda, v plochách lesních – lesní hospodářství, v plochách přírodních – ÚSES a v plochách smíšených nezastavěného území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro ochranu přírody a krajiny, pro obhospodařování uvedených ploch (cesty včetně pěších a cyklistických stezek), pro průchod územím linií technickou infrastrukturou, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
- 15) V nezastavěném území v plochách zemědělských – orná půda, v plochách lesních – lesní hospodářství, v plochách přírodních – ÚSES a v plochách smíšených nezastavěného území se vylučuje umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, vylučuje se situovat oplocení vyjma případů výslovně uvedených v regulativech jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (například dočasné oplocení pastviny elektrickými ohradníky, dočasné oplocení lesní školky), dále stavby ekologických a informačních center, a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu vyjma případů jmenovaných v regulativech (například cyklistická stezka, informační tabule) včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí. Stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, a těžbu nerostů jsou regulovány podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (viz regulativy níže).
- 16) V plochách s rozdílným způsobem využití, či jejich částech, které jsou součástí zaplavovaného území, lze situovat stavby a nakládat s územím pouze v souladu se zákonem o vodách (vodním zákonem).

#### **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, REGULATIVY PLATNÉ PRO KONKRÉTNÍ PLOCHY**

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezeny v hlavním výkresu (výkres č. 2.2.), jsou stanoveny níže uvedené funkční a prostorové regulativy v členění Hlavní využití (dominantní), Přípustné využití, Nepřípustné využití, Regulativy prostorového uspořádání. Tyto regulativy jsou vždy doplněny na začátku kapitoly

Rámcovou charakteristikou plochy. V hlavním a přípustném využití je stanoveno, jaké využití a stavby lze v území umístit. V regulativních prostorovém uspořádání území jsou uvedeny požadavky na prostorové – hmotové a vzhledové řešení změn stávající zástavby a nově navrhované zástavby. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou rozlišeny v hlavním výkresu hranicemi s popisem (zkratkou) o dvou písmenech a barvou.

### F.2.1. BV: PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉHO TYPU

#### Rámcová charakteristika:

- plochy rodinných domů převážně venkovského charakteru s možnou příměsí obslužných funkcí (služeb) místního významu nerušících bydlení převážně jako součást dispozice rodinného domu, s možností provozování drobných hospodářských činností včetně drobné nerušící zemědělské pěstitelské a chovatelské činnosti pro samozásobení.

#### Hlavní využití (dominantní):

- bydlení venkovského charakteru v samostatně stojících izolovaných nebo případně navazujících rodinných domech, charakteristických venkovským vzhledem, tvarem či dispozicí, nebo tomuto vzhledu a měřítku přizpůsobených, včetně oplocené okrasné i užitkové zahrady.

#### Přípustné využití:

- existence stávajících kolaudovaných staveb, jejichž využitím nebo součástí je pěstitelská a chovatelská činnost, existence stávajících staveb pro rodinnou rekreaci.
- prostor pro školské, zdravotnické a sociální služby, sportovně relaxační činnost, to vše jako součást dispozice rodinných domů, pokud vliv činností nebude zhoršovat pohodu bydlení.
- prodejní prostor (maloobchod), prostor pro veřejné stravování, kancelář, atelier, drobná řemeslnická dílna, to vše jako součást dispozice rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně ovlivňovat pohodu bydlení (např. hlukem apod.).
- drobná pěstitelská a chovatelská činnost pro samozásobení o takovém rozsahu, který nevyžaduje stanovení pásma hygienické ochrany mimo vlastní pozemek, to vše, pokud vliv činností nebude negativně ovlivňovat pohodu bydlení (například hlukem, zápachem).
- samostatné garáže a objekty pro odstav drobné zemědělské techniky užívané pro zemědělskou samozásobovací činnost
- drobná veřejná prostranství (zpevněné prostory a plochy veřejné zeleně, dětská hřiště)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění)

#### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo (například zvýšením dopravní zátěže, potřebou nákladové dopravní obsluhy, hlukem, zápachem apod.) narušují pohodu bydlení a životní prostředí
- stavby bytových domů, řadových domů, novostavby pro rodinnou rekreaci
- maloobchod, veřejné stravování, ubytovací zařízení, kanceláře, to vše jako samostatné stavby;
- výroba, skladování, drobné provozovny (například autodílny, servisy, truhlárny, atd.), které by narušily svým provozováním pohodu bydlení;

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku hlavní stavby (rodinného domu) je 800 m<sup>2</sup>, s výjimkou existující parcelace historického intravilánu či nezastavěného prostoru (proluky) uvnitř existující zástavby s výměrou stávajících pozemků rodinných domů nižší než 800 m<sup>2</sup>, kde je přípustná minimální výměra stavebního pozemku 600 m<sup>2</sup>. Tvar nově navrhovaných pozemků bude, pokud možno obdélníkový, nebo případně lichoběžníkový.
- další dělení pozemku rodinného domu, například dle počtu bytů, je nepřípustné.
- situování dvou rodinných domů na jednom pozemku je nepřípustné.
- celková zastavěnost pozemku rodinného domu (součet půdorysných ploch všech staveb) může být maximálně 30 % z plochy pozemku, nejvýše ale 250 m<sup>2</sup>. V případě, že stávající zástavba překračuje tyto hodnoty, nelze provést změny dokončených staveb, které by je procentuálně navýšily.
- podíl zeleně na rostlém terénu musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku
- zástavba bude charakteristického původního venkovského tvaru a hmot, tj. například střecha bude sedlová s klasickou šikmostí 38° – 45°, hřeben max. 8 m nad okolním terénem stavby, půdorys stavby

výrazně obdélníkový 1:1,75 až 1:3, objem a vzhled staveb odpovídající tradiční venkovské zástavbě bez balkonů a lodžii apod.

- doprava v klidu musí být řešena na pozemku příslušné stavby.

### F.2.2. BH: PLOCHY BYDLENÍ – HROMADNÉ, V BYTOVÝCH DOMECH

#### Rámcová charakteristika:

- plocha obsahující existující bytové domy

#### Hlavní využití (dominantní):

- bydlení, zahrady nebo společný prostor se zelení kolem domu, odstav osobních vozidel obyvatel.

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení bezprostředně související s bydlením, jako například garáž k uspokojení dopravy v klidu, altán, bazén, kancelář, apod., to vše pro obyvatele domu
- veřejná prostranství (zpevněné prostory a zeleň)
- dětské hřiště, hřiště pro neorganizovaný sport
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (plochy pro pohyb pěších a vozidel)
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění)
- prostor pro nádoby na komunální a tříděný odpad (kontejnerová stání).

#### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití neuvedené či nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy narušují pohodu bydlení a kvalitu životního prostředí.
- pěstitelství a chovatelství
- samostatné provozovny (například dílny, servisy atd.),
- plechové garáže, samostatné objekty hospodářského zázemí, objekty pro skladování, volné skládky

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- jedná se o stávající stabilizovanou plochu bytových domů, stavební úpravy zvětšující stávající objem stavby pro bydlení (nástavby, přístavby) se nepřipouští
- nové lokality pro bytové domy se nestanovují.

### F.2.3. RI: PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ, PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI

#### Rámcová charakteristika:

- plochy existujících staveb pro individuální pobytovou rodinnou rekreaci.

#### Hlavní využití:

- sezónní bydlení v samostatně stojících (izolovaných) stavbách pro rodinnou rekreaci - rekreačních domech a chatách na oploceném pozemku, s možností využití zahrady nebo její části jako rekreační, okrasné.

#### Přípustné využití:

- zahrada užívaná pro rekreační účely
- odstav a parkování osobního vozidla na pozemku

#### Nepřípustné využití:

- změna využití na rodinné domy
- veškeré takové činnosti a využití, které není jmenováno v hlavním nebo přípustném využití.
- veškeré takové činnosti, využití, které by svými negativními vlivy narušily či zhoršily hlavní využití, životní prostředí, kvalitu a estetiku přírodního prostředí a krajinný ráz.
- další dělení stávajících pozemků za účelem možnosti situování dalších novostaveb pro rodinnou rekreaci

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- jedná se o stávající stabilizovanou plochu staveb pro rodinnou rekreaci, stavební úpravy zvětšující stávající objem stavby (nástavby, přístavby) se nepřipouští. V případě vymezení funkční plochy pouze po obvodu stavby (pozemku č. parc. st.) se záměrně nepřipouští zvětšování její půdorysné plochy.
- nové lokality či plochy staveb pro rodinnou rekreaci se tímto územním plánem nestanovují.

**F.2.4. OV: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA****Rámcová charakteristika:**

- plochy občanského vybavení – služeb pro veřejnost převážně nekomerčního (nevýdělečného) charakteru, zařízení obslužné sféry

**Hlavní využití:**

- pozemky staveb, stavby a zařízení základního občanského vybavení pro veřejnou (obecní) správu a administrativně správní agendu, pro složky integrovaného záchranného systému a ochranu obyvatel, školství (vzdělávání a výchovu), kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu.

**Přípustné využití:**

- prodejna (maloobchod), stavby a zařízení tělovýchovy, sportu, krátkodobé rekreace, ubytování, dočasného ubytování, stravování, stavby pro vědu a výzkum, lázeňství
- nevýrobní služby (i komerčního charakteru)
- pohotovostní obecní byty, byt správce, jako součást hlavní stavby,
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související a podmíněně existencí hlavní stavby, jako například garáže, sklady zahradního nářadí apod.
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory a veřejná zeleň)
- dětská hřiště, školní hřiště, hřiště pro neorganizovaný sport dospělých
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění)

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové využití a stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití
- veškeré využití a veškeré stavby, které by svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušily či zhoršily užití hlavního a přípustného využití a pohodu bydlení, a zhoršily životní prostředí, či vyžadující pásma hygienické ochrany, například výrobní činnosti s těmito vlivy.
- zařízení zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- hlavní stavby mohou mít maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení není touto podmínkou vyloučeno
- zástavba musí svým prostorovým, materiálovým i barevným řešením odpovídat charakteru stávajících původních staveb venkovského prostředí.
- při umísťování staveb a zařízení či změn dokončených staveb v již zastavěném území bude přihlédnuto při prostorovém, materiálovém a barevném řešení k okolní stabilizované trvalé zástavbě vykazující urbanistickou a architektonickou kvalitu, a k charakteru prostředí.
- doprava v klidu musí být umístěna na stavebním pozemku příslušné stavby, a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů a návštěvníků, s výjimkou stávajících staveb občanské vybavenosti, kde lze tento požadavek splnit v okolí.

**F.2.5. OK: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ****Rámcová charakteristika:**

- plocha převážně komerčního občanského vybavení, areály s jednou převažující hlavní funkcí

**Hlavní využití:**

- stavby a pozemky staveb a zařízení pro placené (komerční, ziskové) občanské vybavení a služby - administrativu, maloobchod, stravování, ubytování, placené zdravotní a sociální služby, ozdravné pobyty, lázně, stavby pro pobytovou rekreaci, kulturu a zábavu.
- stavby a pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro placené školství (vzdělávání a výchovu), kulturu, placené zdravotní a sociální služby, péči o rodinu, které nejsou součástí běžné veřejné infrastruktury.

**Přípustné využití:**

- bydlení jako součást hlavní stavby včetně služebního bytu (například byt správce)
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport doplňující hlavní využití
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související a podmíněně existencí hlavní stavby, jako například garáže, sklady zahradního nářadí apod.

- samostatné garáže pro maximálně 4 osobní vozidla
- čerpací stanice pohonných hmot
- veřejná prostranství (zpevněné prostory a veřejná zeleň)
- dětská hřiště, samostatná hřiště pro neorganizovaný sport
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich rekonstrukcí podzemní umístění)

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití (například bydlení v rodinných a bytových domech apod.).
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují či zhoršují užití sousedních staveb, pozemků nebo ploch (zejména obytných zón), a životního prostředí (například výrobní, skladovací a opravárenská činnost).

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- celková zastavěnost stavebního pozemku může být u staveb hlavního a přípustného využití maximálně 50 % z plochy pozemku, zpevněné plochy maximálně 25 % z plochy pozemku, podíl zeleně musí být minimálně 25 % z plochy pozemku.
- hlavní stavby mohou mít výškově maximálně dvě nadzemní podlaží a využitelné podkrovní, podsklepení není touto podmínkou vyloučeno
- přípustná je zastřešení typické pro venkovskou zástavbu (například střecha sedlová, valbová, symetrická dle hlavního hřebene, sklon střechy v rozmezí 35° – 45°, dle návazné zástavby, nebo dle převažujících tvarů střech v okolí).
- při situování staveb a zařízení či změn dokončených staveb bude přihlédnuto při prostorovém, materiálovém a barevném řešení k okolní stabilizované trvalé zástavbě vykazující urbanistickou a architektonickou kvalitu, a k charakteru venkovského prostředí.
- doprava v klidu musí být umístěna na stavebním pozemku příslušné stavby, pokud možno v garážích uvnitř dispozice stavby, a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů i návštěvníků pro všechny funkce objektu. Mimo stavební pozemek se přípouští řešení dopravy v klidu, pokud bude takový prostor vyhrazen pouze pro danou stavbu, bude v jejím sousedství, v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury, a stavba z něj bude snadno a krátce přístupná.
- na pozemku stavby budou prostory pro nádoby na komunální odpad (kontejnerová stání).

**F.2.6. OC: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – CÍRKEVNÍ STAVBY****Rámcová charakteristika:**

- plocha specifického občanského vybavení

**Hlavní využití:**

- plochy pro církevní stavby - kostely, kláštery, včetně příslušných pozemků a areálových staveb na nich, hřbitov jako součást areálu, pokud není vymezen samostatnou plochou, oplocení.

**Přípustné využití:**

- doprovodné služby - obslužná a provozní zařízení s vazbou na dominantní činnost, (např. prodejny, drobné služby apod.), plochy pro oddech, parkově upravené zahrady.
- služební byt (například byt správce).
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související a podmíněné existencí hlavní stavby, jako například garáže pro osobní vozidla, sklady zahradního nářadí apod.
- veřejná prostranství (zpevněné prostory a veřejná zeleň)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich rekonstrukcí podzemní umístění)

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití; všechny činnosti, které omezují a narušují kulturní a etickou hodnotu církevních staveb nebo narušují životní prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- v řešeném území se novostavby nenavrhují.

**F.2.7. OH: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY****Rámcová charakteristika:**

- plocha specifického občanského vybavení

**Hlavní využití:**

- plochy hřbitovů, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky, obřadní síně, smuteční síně; hřbitovní kaple, márnice, oplocení.

**Přípustné využití:**

- obslužná a provozní zařízení s vazbou na dominantní činnost - doprovodné služby pro provoz hřbitovů (např. kancelář, prodejna květin, služby zajišťující opravu a údržbu, plocha či stavba pro uskladnění hřbitovního odpadu)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související a podmíněné existencí hlavní stavby, jako například sklady zahradního nářadí apod.
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory a veřejná zeleň - parkově upravené plochy, přístupné každému ve stanovenou dobu či bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich rekonstrukcí podzemní umístění)

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití; všechny činnosti, které omezují a narušují kulturní a etickou hodnotu, pietu místa, nebo narušují životní prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nové objekty je nutno řešit se zřetelem na charakter a měřítko prostředí.
- stanovuje se ochranné pásmo 100 m kolem veřejného pohřebiště, ve kterém jsou nepřípustné využití a činnosti, které by mohly ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost.

**F.2.8. OS: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ****Rámcová charakteristika:**

- plocha občanského vybavení konkretizovaná pro tělovýchovu a sport - sportovní areály, sportovní stavby, hřiště apod.

**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení tělovýchovy a sportu, sportovní relaxace a rekreace pro veřejnost i zařízení komerčního a klubového charakteru.

**Přípustné využití:**

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například klubovny, šatny, sociální zázemí, služební prostory, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, prostory pro údržbu staveb a území vymezeného pro danou funkci).
- kulturní a společenské využití (například venkovní koncerty, plocha se sokolovnou)
- zařízení služeb a maloobchodu související přímo se sportovně rekreační vybaveností (opravná sportovních pomůcek, prodej sportovního zboží a vybavení)
- občerstvení (stravování) a dočasné ubytování doplňující hlavní využití (hlavní stavbu), byt správce.
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory a veřejná zeleň).
- zeleň neurčená pro sportovní činnost, například zeleň izolační, parkově upravená apod.
- oplocení (ohrazení) pozemku
- zařízení pro neorganizovaný sport – dětská hřiště a hřiště pro veřejnost,
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění)

**Nepřípustné využití:**

- hlavní a přípustné využití nesmí provozem (hlukem, frekvencí dopravy, nočním osvětlováním) negativně ovlivňovat a zasahovat sousední pozemky, zejména obytnou zástavbu
- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, které by hlukem a prachem nebo emisemi narušily užívání plochy a ploch v jejím okolí (zejména obytných

zón), výroba, sklady, pěstitelské a chovatelské činnosti, bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci.

- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytné pro užívání stavby hlavní.
- všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační)
- skládky a volné skladování vně objektů

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

- zeleň na rostlém terénu musí dosahovat výměry minimálně 20 % z plochy pozemku (areálu), přičemž do této plochy se nezapočítá travnaté hřiště.
- při návrhu objektu je třeba brát ohled na okolní zástavbu a regulaci odvozovat od ní. Objekty nesmí objemem (kompaktním tvarem, výškou) dominovat a narušit charakter zástavby sídla, okolního prostředí a krajinného rázu.
- plochy s vyšším podílem zpevněných ploch neumožňujících zasakování srážkových vod musí mít vyřešené zdržení přívalových vod a vyřešené odvodnění s přednostním vsakováním v ploše areálu.
- doprava v klidu musí být umístěna na stavebním pozemku příslušné stavby, a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů i návštěvníků pro všechny funkce objektu. Mimo stavební pozemek se přípouští řešení dopravy v klidu, pokud bude takový prostor vyhrazen pro danou stavbu, bude v jejím sousedství, mimo komunikace, v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury, a stavba z něj bude snadno a krátce přístupná.

### **F.2.9: PV: PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PŘEVÁŽNĚ ZPEVNĚNÉ**

#### **Rámcová charakteristika:**

- plochy veřejně přístupné, plní funkci návsi, náměstí, rozptýlné plochy) s převahou zpevněných ploch nad parkově upravenými či zatravněnými plochami; plochy situované v sídle pro pohyb a pobyt pěších preferovaný nad automobilovou dopravou.

#### **Hlavní využití:**

- plochy pro pohyb, setkávání a krátké setrvání obyvatel, místo pro společenské a kulturní akce, pořádání trhů, venkovních občerstvení, rozptýlný prostor před stavbami občanského vybavení, prostor křižovatky cest pro pěší, pro krátkodobý odpočinek a relaxaci.

#### **Přípustné využití:**

- parkově upravené plochy průběžně udržované, doplňované a obnovované sídelní zeleně, volně přístupné veřejnosti, zeleň v nádobách
- dětská hřiště a prvky pro volnočasové aktivity, drobné stavby spojené s užíváním prostoru – loubí, pergoly, sochařská díla, kašny, fontány, pítka, městský mobiliář apod.
- drobné vodní plochy
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro motorovou dopravu – zásobování, parkování, zajištění funkčnosti, úklidu a údržby plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění)

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy nejsou zastavitelné stavbami, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití.
- skládky, skladování materiálu

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

- vyšší podíl zpevněných ploch neumožňujících zasakování srážkových vod musí mít vyřešené zdržení odtoku přívalových vod a vyřešené odvodnění s přednostním vsakováním v místě spadu nebo po trase k recipientu.

### **F.2.10: PV: PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – S PŘEVAHOU PARKOVĚ UPRAVENÝCH PLOCH**

#### **Rámcová charakteristika:**

- plochy veřejně přístupné s výraznou převahou ploch zeleně, zejména dřevinné zeleně parkově upravené nebo udržované, převažující nad zpevněnými plochami; plochy situované v sídle (v zastavěném území, zastavitelných plochách a případně v plochách přestavby), obvykle pro krátkodobé setrvání a oddych obyvatel sídla, pro estetický, okrasný, izolační, ochranný a doprovodný účel.

#### **Hlavní využití:**

- parky, parkově upravené, průběžně udržované, doplňované a obnovované plochy sídelní veřejné

zeleně obvykle volně přístupné veřejnosti

**Přípustné využití:**

- pobytové plochy zatravněné, částečně nebo zcela zpevněné až nepokryté vegetací, například plochy pro setkávání obyvatel, krátkodobý odpočinek a relaxaci, cesty pro pohyb pěších.
- dětská hřiště, pískoviště, menší hřiště a prvky pro volnočasové aktivity, drobné stavby zahradní architektury, drobné stavby sakrální architektury (kapličky, kříže), sochařská díla apod.
- drobné vodní toky a plochy
- ochranná zeleň v sídle (ochrana proti prašnosti, splachům, povětrnosti, šíření hluku a škodlivin v ovzduší), souvislý pás obvykle smíšeného porostu se zapojeným keřovým patrem
- zeleň podél veřejných komunikací uvnitř zástavby
- fragmenty krajinné prostorotvorné zeleně v sídle v přírodě blízkém stavu
- oplocení zeleně pro omezení přístupu veřejnosti
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti a údržby plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění)

**Nepřípustné využití:**

- plochy nejsou zastavitelné stavbami, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití.
- skládky, skladování materiálu

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nové výsadby veřejné zeleně koncipovat přednostně z domácích listnatých dlouhověkých dřevin
- zpevněné plochy budou tvořit maximálně 15 % celkové výměry plochy.

### F.2.11. SV: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ (SMÍŠENÉ MALÝCH SÍDEL)

**Rámcová charakteristika:**

- plochy smíšené obytné v malých venkovských sídlech, zejména v centrálních částech těchto sídel, s bydlením v objektech venkovského typu (včetně statků, usedlostí a původních rodinných domů zemědělců s hospodářským zázemím), s možností umístění vybavenosti, obslužné sféry a drobné nerušící výrobní činnosti místního významu jako víceúčelové i jednoúčelové samostatné stavby, s možností pěstební činnosti v zázemí užitkových zahrad a sadů a zpracování plodin, s možností omezeného chovu domácích zvířat.

**Hlavní využití:**

- převážně bydlení v domech venkovského charakteru s možností umístění a provozování doplňující vybavenosti, nerušících nevýrobních i výrobních služeb, drobné nerušící řemeslné výroby, pěstitelství, chovatelství domácího zvířectva, pokud vliv těchto činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky s bydlením či s rodinnou rekreací a ovlivňovat pohodu jejich užívání (například zápachem, hlukem, dopravou apod.). Víceúčelové stavby s bydlením i bez zastoupení funkce bydlení.

**Přípustné využití:**

- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související a podmíněné existencí hlavní stavby, jako například garáže, bazény, altány, stodoly, skladové objekty
- drobná zařízení školství, kultury, zdravotnictví, sociálních služeb, sportu, rekreace,
- drobné provozovny služeb – prodejny maloobchodu, veřejné stravování a ubytování - penziony, kanceláře, ateliery.
- drobné řemeslné dílny a zařízení drobné výroby a opravárenství (přípustné jsou i drobné úpravné opravy osobních automobilů, například v uzavřeném prostoru statku, s parkováním na vlastním pozemku a bez venkovního skladování a skládek) bez negativního vlivu na pohodu bydlení, tj. provozovna nesmí svými negativními vlivy (například hlukem, prachem, emisemi, četností dopravy, ale i estetikou prostředí) negativně ovlivňovat okolní využití a stavby, zejména pohodu bydlení.
- drobná hospodářská zařízení zemědělství na sklizeň a zpracování pěstitelské produkce
- chovatelství v rámci zemědělské malovýroby s pásmem hygienické ochrany, které nepřesáhne pozemek provozovatele a nezasáhne případnou obytnou funkci na pozemku provozovatele
- plochy užitkových zahrad využívané pro pěstování plodin, plochy sadů, pokud nejsou vymezeny jako samostatná plocha s rozdílným způsobem využití
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory a veřejná zeleň, dětská hřiště)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy



- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění)

**Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné nejmenované využití přímo nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.
- všechny takové druhy činností a využití staveb, které by svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo (například hlukem, prachem, zápachem, emisemi, vyvolanou autodopravou) narušily využití okolních pozemků uvnitř smíšené funkční plochy, negativně ovlivnily pohodu bydlení, nebo využití okolních funkčních ploch, a kvalitu životního prostředí, např. kapacitnější výrobní, opravárenská a skladovací činnost, velkoobchodní činnost, frekventované autoservisy osobních a nákladních vozidel, apod., tj. činnosti s možným dopadem na životní prostředí a na sousední nemovitosti s obytnou funkcí.
- využití, které by jakkoliv (i esteticky) znehodnotilo bydlení a estetiku prostředí, například venkovní skladování na soukromých pozemcích (v areálech) i na veřejných pozemcích.
- odstav nákladních a hospodářských vozidel a strojů na veřejných prostranstvích a komunikacích

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavební pozemek musí mít i v případě po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu zastavěné parcely a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>.
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu
- celková zastavěnost pozemku v případě zvyšování zastavěnosti může být maximálně 40 % z plochy pozemku.
- podíl zeleně musí být minimálně 40 % z celkové plochy pozemku.
- hlavní stavby mohou mít výškově maximálně dvě nadzemní podlaží (přízemí, patro) a podkrovní, podsklepení není touto podmínkou vyloučeno
- u zástavby je přípustné zastřešení odpovídající původní historické zástavbě, například souměrnou sedlovou střechou.
- zástavba musí hmotou (zejména objemem a výškou zastavění) a architekturou i členěním respektovat měřítko a kontext okolní venkovské zástavby a urbanistický charakter sídla, vycházející z historického urbanistického vývoje a půdorysných historických urbanistických stop.
- regulace rozvojových obytných ploch s kapacitou více než 5 novostaveb musí být provedena jednotně s ohledem na dosažení sourodého prostorového vzhledu (například jednotlivými prvky mohou být orientace štítů, hřebenů a sklonů střech apod.).
- při umístování staveb a zařízení či změn dokončených staveb v zastavěném území, zejména v centrálních částech sídel, bude dodržen při prostorovém, materiálovém a barevném řešení charakter prostředí, urbanistický a architektonický ráz okolní stabilizované původní trvalé zástavby vykazující urbanistickou a architektonickou kvalitu.
- dostavby v prolukách musí být svým umístěním a tvary přizpůsobeny okolní zástavbě.
- doprava v klidu musí být umístěna na stavebním pozemku příslušné stavby, a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů i návštěvníků pro všechny funkce objektu dle příslušného právního předpisu. Vně stavebního pozemku se připouští řešení dopravy v klidu, pokud bude takový prostor vyhrazen pro danou stavbu, a bude v jejím přímém sousedství.

**F.2.12. DS: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ A OSTATNÍ LINIOVÉ PRO REALIZACI POHYBU****Rámcová charakteristika:**

- převážně stavby pozemních komunikací (automobilové, cyklistické a pěší). Pěší a cyklistické cesty v krajině i v případě, že se nejedná o zpevněný povrch a zábor půdního fondu, pro stanovení trasy, kudy by měla být propojení vedena a propustnost krajiny zajištěna.

**Hlavní využití:**

- pozemky a stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení pro dopravu v pohybu i v klidu – komunikace pro motorová vozidla, pro cyklistický i pěší pohyb, nebo jejich kombinaci.

**Přípustné využití:**

- mosty, lávky, opěrné zdi,
- stavby a terénní úpravy omezující šíření hluku apod.
- doprovodné stavby a zařízení pro dopravu v klidu – samostatná a záchytná parkoviště, odstavné a

- parkovací zálivy, samostatné garáže
- čerpací stanice pohonných hmot včetně myčky a drobných servisních služeb
- stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící silniční hromadné dopravě
- stavby informačních systémů, dopravního značení, technického vybavení komunikací a jejich křižovatek
- stanoviště pro složky zabezpečující bezpečnost silničního pohybu,
- drobná veřejná prostranství s převahou dopravy v pohybu,
- veřejná průběžně udržovaná zeleň včetně izolační a doprovodné a zeleň přilehlých výkopů a násypů, pokud není stanovena samostatnou funkční plochou.
- oplocení
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- stavby technické infrastruktury, zejména liniová vedení inženýrských sítí. Pokud plochy dopravní infrastruktury vedou zastavěným nebo zastavitelným územím, budou novostavby sítí nebo jejich stavební úpravy řešeny podzemním umístěním).

**Nepřípustné využití:**

- využití, stavby a zařízení, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití.
- stavby a zařízení pro reklamu

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- bude zajištěna bezpečnost, například segregací motorové a nemotorové (pěší, cyklistické) dopravy, zejména podél hlavní komunikace procházející sídlem, včetně bezpečných přechodů pro chodce a přejezdů pro cyklisty. Připouští se uspořádání veřejných prostranství s pozemními komunikacemi formou obytných zón.

**F.2.13. DZ: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ŽELEZNIČNÍ****Rámcová charakteristika:**

- převážně liniové plochy drážní dopravy včetně zařízení k tomu potřebných a souvisejících.

**Hlavní využití:**

- území, stavby a zařízení sloužící přímo železničnímu provozu – pohybu (kolejiště) až k obvodu dráhy, tj. včetně pozemků, na kterých jsou umístěny nezbytné drážní stavby a jejich součásti, jako například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, propustky, podjezdy, podchody, stavby a terénní úpravy omezující šíření hluku apod.
- pozemky, stavby a zařízení pro zajištění a organizaci drážní dopravy, například nádraží, zastávky, nástupiště, provozní plochy a budovy, správní budovy.

**Přípustné využití:**

- doprovodné stavby a zařízení nádraží a zastávek pro obchod, služby, stravování, občerstvení
- vedlejší drobná výrobní, servisní a skladovací činnost spojená s určeným využitím
- stavby a zařízení informačních systémů, technické vybavení drah, stavby a zařízení pro zajištění bezpečnosti provozu
- služební (pohotovostní) byt
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory a veřejná zeleň, přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby silniční dopravní infrastruktury pro zajištění přístupu a funkčnosti plochy včetně dopravy v klidu (parkoviště, záchytná parkoviště) pro zaměstnance i uživatele drah
- stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich rekonstrukcí podzemní umístění).
- zeleň izolační a doprovodná, pokud není stanovena samostatnou funkční plochou.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití a nesoúvisí s drážní dopravou, omezují nebo narušují hlavní funkci plochy nebo narušují životní prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- součástí železniční trati musí být stavby omezující šíření hluku do sousedních zastavěných území i zastavitelných ploch nad limitní (přípustnou) hygienickou mez.
- nové objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí.

**F.2.14. TI: PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ****Rámcová charakteristika:**

- plochy areálů a plošných staveb technického vybavení

**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení technického vybavení pro jímání, úpravy i rozvod vody, jímání, přečerpávání a likvidaci splaškových odpadních i srážkových vod, zásobování plynem, zásobování elektrickou energií (nikoliv výroba), pro telekomunikaci, a stavby s nimi provozně související, převážně pod oplocením, bez přístupu veřejnosti, které nejsou zahrnuty do jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

**Přípustné využití:**

- plochy a stavby pro montáž, obsluhu, údržbu a opravy.
- doplňující činnosti v souvislosti se stanoveným účelem využití
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy včetně dopravy v klidu
- stavby liniové technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav bude sledováno, pokud možno, podzemní umístění).
- oplocení
- zeleň, izolační zeleň po obvodu pozemku stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud není vymezena samostatnou plochou

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití a nesouvisí s technickou infrastrukturou, omezují nebo narušují hlavní funkci plochy nebo narušují životní prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- v řešeném území se jedná o plochy stávajících staveb včetně jejich případného rozšíření bez potřeby takového objemu či výšky stavby, který by měl nepříznivý dopad na okolí či panorama sídla či vjem krajiny, a mimo pohledově exponované polohy.

**F.2.15: VN: PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA NERUŠÍCÍ. LEHKÝ PRŮMYSL, DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA****Rámcová charakteristika:**

- existující plocha bývalého areálu cihelny, plocha využitelná pro situování výrobního průmyslového areálu, s doporučenou preferencí průmyslu, malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních a nevýrobních obslužných provozů a služeb nerušící okolí.

**Hlavní využití:**

- výroba a skladování a s tím spojené činnosti, uzpůsobené a provozované, aby neovlivnily negativně životní prostředí a estetiku prostředí v areálu a jeho blízkým i širším krajinném okolí.

**Přípustné využití:**

- nevýrobní provozy umožňující, podmiňující či doplňující hlavní využití (výrobu),
- doprovodné zásobní sklady, prodejní sklady, servisní a opravárenské služby.
- skladování a čerpání pohonných hmot,
- zpracování rostlinných i živočišných produktů zemědělské výroby, stavby pro živočišnou výrobu - chov hospodářských užitkových zvířat.
- základna pro údržbu a obnovu veřejných prostranství (komunikací, zeleně)
- hlavní využití doplňující administrativní a vědeckovýzkumná činnost, obchodní a výstavní plochy, stavby a zařízení (například maloobchod a velkoobchod spojený s vyráběným sortimentem), obchodní a stravovací zařízení pro zaměstnance
- doplňující zdravotní, společenská, sportovní a relaxační zařízení pro zaměstnance,
- prostory pro školskou činnost a získání praxe,
- pohotovostní ubytování - služební byty (například byt správce, ostrahy, krátkodobé návštěvy) do počtu 5 bytů,
- neveřejné zpevněné a manipulační plochy a areálová zeleň, parkově upravené plochy,
- veřejná prostranství (zpevněné prostory a veřejná zeleň),

- stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- stavby liniové technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich rekonstrukcí podzemní umístění).

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které neodpovídají hlavnímu nebo přípustnému využití.
- provoz, který by vyvolal velké množství dopravních pohybů zejména těžkých nákladních vozidel, a tím zatížil životního prostředí, tj. činnosti s častým přesunem objemných množství materiálů a výrobků po pozemních komunikacích,
- provoz, který by produkoval nad hygienický limit nadměrný hluk, exhalace, prašnost a zápach ve venkovním prostoru staveb a za hranice areálu, a působily pohledovou estetickou závadu, tj. ovlivňovaly by hygienicky a esteticky negativně kvalitu životního prostředí, kvalitu užívání okolních pozemků, krajinu, obytné prostředí obce.
- provoz, který by mohl ohrozit kvalitu podzemních vod.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku.
- při nové výstavbě nebo přestavbě je nutno areály doplňovat zejména po jejich obvodu pásem izolační zeleně s funkcí ochrannou a estetickou,
- vzhled a měřítko staveb nesmí negativně ovlivnit estetiku životního prostředí, krajiny a krajinný ráz; v případě potřeby takového objemu či výšky stavby, který by byl viditelný z širšího okolí – tedy měl negativní vliv na panorama či vjem krajiny, nelze stavbu umístit.
- v případě areálu bývalé cihelny bude jakákoliv stavební činnost směřovat k nápravě stavebně technického stavu, vzhledu areálu i k nápravě devastace jeho okolí.
- doprava v klidu musí být umístěna v ploše VN, a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů i návštěvníků pro všechny funkce objektu dle příslušné ČSN.

**F.2.16. VV: PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****Rámcová charakteristika:**

- plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochrany před jejich škodlivými účinky a suchem, regulace vodního režimu území a plnění dalších požadavků stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

**Hlavní využití:**

- vodní toky, potoky, vodní nádrže, rybníky

**Přípustné využití:**

- stavby a zařízení sloužící k funkčnosti, provozu údržbě a k obnově plochy vodní a vodohospodářské (například hráze, jezy, rybí propusti, jímání vody, stavidla - výpusti, zpevněné vjezdy apod.), opatření umožňující údržbu toků
- revitalizace toků
- protipovodňová opatření (případně i stavby) a terénní úpravy pro zamezení rozlivu vod, vodní erozi
- nástupní prostory požární techniky pro čerpání vody
- chov ryb - drobné stavby a zařízení pro chov ryb (případ od případu)
- související přírodní plochy
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, výsadby pásů průběžné doprovodné břehové zeleně přístupné bez omezení - oplocení),
- břehové plochy a svahy, kde nelze jednoznačně stanovit rozhraní mezi vodní plochou a pobřežím, nebo kde hladina kolísá
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy vodní a vodohospodářské, účelové cesty hospodářské a rekreační, propusti pod komunikacemi
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav bude sledováno, pokud možno, podzemní umístění).

**Nepřípustné využití:**

- vodní plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním nebo přípustném využití.
- veškerá činnost a využití ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou zeleň, s výjimkou zdravotních probírek
- změny vodního režimu vedoucí ke snižování retenční schopnosti krajiny

- nepřírozené stavební zpevnování koryt, regulace (napřimování) toků
- zatrubňování vodních toků
- oplocení vodních ploch a toků
- zřizování skládek, skladování materiálů

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby, které neslouží k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, nesmí bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod
- v záplavovém území a v aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu.
- v případě překryvného značení pro plochy přírodní – pro ÚSES platí regulativy pro ÚSES.
- v manipulačním pruhu šíře min. 8 m od břehové čáry podél potoka Pšovka na každou stranu, a v manipulačním pruhu šíře min. 6 m od břehové čáry podél bezejmenného potoka na každou stranu se nepřipouští situování staveb včetně oplocení z titulu umožnění správy a údržby vodního toku správcem vodního toku. Toto pásmo nesmí obsahovat překážky k výše uvedené správě a údržbě.

**F.2.17. OP: PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA****Rámcová charakteristika:**

- plochy k zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití – rostlinné produkce.

**Hlavní využití:**

- obhospodařování zemědělského půdního fondu – plochy orné obdělávané půdy, i půdy ležící dočasně ladem.

**Přípustné využití:**

- zelinářské kultury, květinářské kultury.
- meliorační zařízení (odvodnění, závlahy) na trvale obhospodařovaných půdách
- přírodní plochy převážně nízké zeleně, louky, sečené louky, pastviny – ladem ležící orná půda s minimální údržbou ploch dočasně neobhospodařovaných (sečení, pasení), zatravňování méně kvalitních půd
- realizace protierozních opatření (zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze)
- existence nízké i dřevinné zeleně porostů, například u pozemků horších bonit (bonitní třída 3 -5), nebo u svažitých pozemků vyrovnávajících úrovně mezi polnostmi, pokud nejsou vymezeny samostatnou plochou,
- drobné vodní plochy,
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy – polní cesty vozidlové zemědělské – účelové, využitelné i pro případný pohyb cyklistů a pěších, nevymezené samostatnou funkční plochou
- stavby liniové technické infrastruktury

**Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nevyužitelné funkcemi a nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním a přípustném využití.
- oplocení s výjimkou dočasné stavby ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat, dočasných lesnických oplocenek pro zajištění ochrany výsadeb při výsadbě dřevinné zeleně - zalesňování zemědělských půd, například při realizaci revitalizačních projektů (výsadby remízů, větrolamů, mezí apod.).
- zřizování skládek

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanovují se

**F.2.18. ZS: PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY****Rámcová charakteristika:**

- plochy určené k situování sadů mimo zastavěné území. Plocha zahrady nebo několika sousedících zahrad v zastavěném území, které svou výměrou překračují obvyklou velikost zahrady u staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci nebo víceúčelových staveb, a které nejsou vhodné a nejsou určeny k zastavění.

**Hlavní využití:**

- zahrady s převážně užitkovou zelení ovocných stromů, ovocné sady v zastavěném i nezastavěném

území; plochy zahrad s ovocnými stromy a rostlinnou produkcí v zastavěném území, zastavitelných plochách a případně v plochách přestavby), u kterých je zástavba vyloučena s výjimkou případů uvedených v přípustném využití.

**Přípustné využití:**

- objekty o jednom nadzemním podlaží do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, sloužící pro skladování nářadí k obhospodařování plochy či k úschově zahradního nábytku, tj. pro činnost spojenou s užíváním zahrady (neslouží k ustájení zvířat, chovatelství, skladování hořlavých látek, motorových strojů).
- včelí úl, či několik včelích úlů o počtu včelstev, který nezpůsobí zvýšení intenzity pohybu včel u sousedních pozemků nad obvyklou míru a běžný výskyt.
- oplocení, pokud není omezeno či vyloučeno jiným právním předpisem
- nezbytné plochy dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti zahrady nebo sadu – účelové nepevněné cesty pro zajištění údržby, přístupu hospodářské techniky a pohybu pěších,
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb či stavebních úprav bude upřednostňováno, pokud možno podzemní umístění), studny
- okrasná zeleň i jiné druhy zeleně, drobné vodní plochy

**Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami vyjma uvedených v hlavním a přípustném využití.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanovují se

## F.2.19. LH: PLOCHY LESNÍ – LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

**Rámcová charakteristika:**

- plochy určené pro plnění funkce lesa, s převažujícím využitím jako lesy hospodářské s možností lesního hospodářství a myslivosti (plochy), s omezeními a upraveným režimem v případě výskytu prvků ÚSES. Lesní cesty užívané i pro krátkodobé sportovně rekreační aktivity obyvatel (chůze, běh, jízda na kole), pokud nejsou vedeny pod samostatnou plochou.

**Hlavní využití:**

- lesní porosty a plochy rostoucí dřevinné zeleně (stromy, keře), volně přístupné veřejnosti, případně s omezeným přístupem

**Přípustné využití:**

- lesní školky
- nezalesněné lesní pozemky s lesními loukami, lesní dřevní mýtiny, průseky,
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady.
- stavby pro výkon práva myslivosti: samostatně stojící posedy, kazatelny a krmelce, bažantnice
- dočasné stavby oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří a dočasné stavby oplocení obor.
- stavby k zajištění a využití funkcí lesa: lesní cesty umožňující zejména přístup, průchod a údržbu lesa, stavby hrazení bystřin a strží, stavby odvodnění lesní půdy, malé vodní nádrže v lesích
- pěší neznačené a turistické značené cesty pro krátkodobé sportovně rekreační aktivity obyvatel (chůze, běh), případně vymezené cyklistické a jezdecké stezky.
- informační tabule, rozcestníky, jednoduché turistické úkryty (stříšky) proti dešti z přírodních materiálů
- liniové stavby technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nevyužitelné funkcemi a nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním a přípustném využití.
- oplocení s výjimkou dočasných lesnických oplocenek pro zajištění ochrany výsadeb při zalesňování.
- pokud se plocha nebo její část nachází v chráněném území či oblasti, platí a je nutno preferovat a respektovat pro tuto plochu nebo její část omezující podmínky z důvodu ochrany přírody a krajiny stanovené pro toto chráněné území či krajinnou oblast příslušným právním předpisem (například omezení hospodářské funkce, vyloučení těžby dřevní hmoty, zajištění zákazu vstupu apod.).
- zřizování zahrad a sadů
- násilné změny vodního režimu

- těžení nerostných surovin
- zřizování skládek, volné skladování

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné či mlatové, případně se šterkovým podložím
- nové stavby lesních cest pro údržbu lesa, stavby pěších cest, cyklistických a případně i jezdeckých stezek lze umisťovat jako mlatové či šterkové, za podmínky, že pro daný účel nelze užít stávající lesní cesty.
- v případě překryvného značení pro plochy přírodní – pro ÚSES platí regulativy pro ÚSES.

**F.2.20. (BEZ OZNAČENÍ PÍSMENY): PLOCHY PŘÍRODNÍ – VYMEZENÉ PRO ÚSES****Rámcová charakteristika:**

- plochy přírodní zeleně v krajině, zasahující i do ploch zastavěného území, vymezené za účelem zachování a ochrany přírody a krajiny, jejichž základním cílem je dlouhodobě územně stabilizovat a propojovat prostory, ve kterých mohou nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy. Plochy ÚSES jsou vymezeny překryvným značením (hranicemi ÚSES) v plochách vodních a vodohospodářských, v plochách lesních a v plochách smíšených nezastavěného území. Pokud jsou tyto plochy nebo jejich části v hranicích překryvného značení (hranicích ÚSES), platí pro ně regulativy stanovené pro plochy přírodní – vymezené pro ÚSES (nadřazený účel).

**Hlavní využití:**

- neoplocené plochy lesní a nelesní přírodní zeleně, samostatně vymezené a kontinuálně propojené za účelem ochrany hodnotné přírody a za účelem založení ekologické kostry krajiny, tvořené prvky nadregionálního, regionálního a lokálního (místního) územního systému ekologické stability a interakčních prvků (ÚSES).

**Přípustné využití:**

- kompaktní porosty nízkou, střední a vysokou zelení o původní druhové skladbě rostlin a dřevin
- rozptýlené solitérní a liniové porosty dřevin a jejich doplňování druhově vhodnými (lesními) druhy,
- doprovodná zeleň zejména podél vodních ploch a toků a její doplňování
- přirozené nesečené louky
- drobné přirozené vodní toky a plochy, pokud nejsou vedeny jako samostatná funkční plocha, mokřady, mokřiny, revitalizace vodních toků.
- realizace protierozních opatření (zasakovací travnaté pásy, remízky, meze)
- příčné přechody komunikací, zemědělské a lesnické účelové cesty a přírodní pěší cesty.
- rekreační využití (tj. pěší turistika, procházení vymezeným prostorem ÚSES) je omezeně přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území.
- umisťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury. Při přerušení prvku ÚSES významnou dopravní stavbou je třeba spojitost prvku ÚSES zachovat vzájemným mimoúrovňovým překonáním (přemostěním, propustkem, podchodem apod.), umožňujícím bezkolizní migraci živočichů.

**Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nevyužitelné funkcemi a nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním a přípustném využití.
- nevratné poškozování půdního povrchu, provádění terénních úprav a změn vodního režimu
- změna stávající kultury luk a pastvin v plochách ÚSES (dle údaje v katastru nemovitostí) na ornou půdu
- provozování rostlinné produkce (sečení luk) a užívání pozemků způsobem užívajícím intenzivní technologie, prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů
- hnojení, vylévání kejdy, silážních šťáv a jiných tekutých odpadů
- zřizování zahrad a sadů
- násilné změny vodního režimu (odvodňování)
- těžení nerostných surovin
- zřizování skládek
- oplocení

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanovují se

**F.2.21. ZK: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ KRAJINNÁ PŘEVÁŽNĚ VYSOKÁ****Rámcová charakteristika:**

- plochy přírodní zeleně v krajině mimo zastavěné území sídel, vymezené za účelem zachování a ochrany přírody a krajiny, s převahou keřového a stromového pokryvu s druhy dřevin středního a zejména vysokého vzrůstu

**Hlavní využití:**

- porosty charakteru lesních dřevin – plochy vysoké zeleně kompaktní (rozsáhlejší i remízky), nekompaktní (rozptýlené, skupinové) a doprovodné liniové porosty dřevin (stromů a keřů), které jsou situované mimo pozemky uvedené v katastru nemovitosti jako lesní pozemek, ale mají obecně charakter a funkci lesa.

**Přípustné využití:**

- zeleň doprovodná pro komunikace (aleje, stromořadí) a vodní toky i vodní nádrže, zeleň s funkcí izolační, estetickou a hygienickou vně zastavěných území, zastavitelných ploch a ploch přestavby
- trvalé travní porosty, louky, bylinné porosty, dřevní mýtiny
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady
- plochy výjimečně zaplavované, uzpůsobené k zdržení či zadržení vod (suché poldry)
- nezbytná údržba
- dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, vozidlové cesty, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší cesty, pokud nejsou vymezeny samostatnou funkční plochou
- informační tabule, rozcestníky, turistické úkryty (stříšky) proti dešti.
- liniové stavby technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nevyužitelné funkcemi a nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním a přípustném využití.
- změna stávající kultury (dle údaje v katastru nemovitostí) na ornou půdu
- zřizování zahrad a sadů
- násilné změny vodního režimu (odvodňování)
- těžení nerostných surovin
- zřizování skládek
- oplocení

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné či mlatové nebo šterkové, s propustným povrchem, nové stavby pro motorovou dopravu pouze výjimečně, nejde-li pozemky komunikačně dosáhnout či obsloužit po stávajících cestách. Pěší a cyklistické cesty za podmínky, že pro daný účel nelze užít stávající cesty.
- v případě překryvného značení pro plochy přírodní – pro ÚSES platí regulativy pro ÚSES.

**F.2.22. ZN: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ KRAJINNÁ PŘEVÁŽNĚ NÍZKÁ, PŘÍRODNÍ LOUKY A PASTVINY****Rámcová charakteristika:**

- plochy přírodní zeleně v krajině mimo zastavěné území sídel, vymezené za účelem zachování a ochrany přírody a krajiny, s převahou nízké, přirozeně existující luční bylinné zeleně přirozené druhové skladby nesečené

**Hlavní využití:**

- přírodní plochy s trvalými přirozeně rostoucími lučními a travními porosty, které nejsou určeny primárně k zemědělské rostlinné produkci a k výběhu skotu.

**Přípustné využití:**

- rozptýlené solitérní a liniové porosty dřevin, stromořadí podél cest a komunikací.
- pastviny, sečení lučních porostů
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady
- plochy výjimečně zaplavované, uzpůsobené k zdržení či zadržení vod (suché poldry)



- nepodstatné terénní úpravy v přirozených přírodních tvarech za účelem vytvoření prostorů umožňujících občasnou akumulaci tekoucích povrchových srážkových vod (tzv. suchých nádrží).
- situování dočasných elektrických ohradníků k vymezení výběhu skotu na pastvinách.
- dopravní stavby pro dosažení, údržbu a užívání plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory
- travnaté plochy s umožněním kondičního rekreačního sportu.
- informační tabule, rozcestníky
- liniové stavby technické infrastruktury
- v případě využití plochy nebo její části jako pastviny lze plochu vymezit elektrickým ohradníkem a na pastvině umístit dřevěný přístřešek pro hospodářská zvířata.

**Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nevyužitelné funkcemi a nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním a přípustném využití.
- přeměna stávajících luk a pastvin (dle údaje v katastru nemovitostí trvalý travní porost) na ornou půdu (zornění, obdělávání půdy)
- zřizování zahrad a sadů
- násilné změny vodního režimu (odvodňování)
- těžení nerostných surovin
- zřizování skládek
- oplocení

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné, mlatové nebo šterkové, a to tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak.
- v případě překryvného značení pro plochy přírodní – pro ÚSES platí regulativy stanovené pro plochy ÚSES.

**F.3. SOUPIS PLOCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

(P – plochy přestavby v zastavěném území, Z – nové zastavitelné plochy)

číslo	název a číslo lokality, počet staveb venkovského typu nebo izolovaných rodinných domů venkovského typu
P1	Plocha přestavby urbanisticky nevhodně využitého a funkčně, prostorově a stavebně technicky degradovaného zastavěného území (tzv. brownfields), navržená pro venkovské smíšené obytné využití. V ploše SV je možno situovat domy venkovského typu přípustné dle regulativů plochy SV, potvrzující a doplňující či rozvádějící původní historickou urbanistickou strukturu. Počet nových staveb v ploše SV se z toho důvodu nestanovuje. Orientační nárůst cca 10 bytů.
P2	Plocha přestavby urbanisticky nevhodně využitého a funkčně, prostorově a stavebně technicky degradovaného zastavěného území (tzv. brownfields), bývalého zemědělského areálu, navržená pro občanskou vybavenost, zejména pro školství a (nebo) zdravotnictví, případně sociální služby.
P3	Plocha přestavby zejména pro situování ploch a staveb pro školství, případně sociální služby, situovaná s ostatními plochami občanské vybavenosti kolem veřejného prostranství, plocha parkové zeleně. Počet nových staveb RD v přestavbové části v ploše SV se nestanovuje (cca 2).
P4	Plocha přestavby urbanisticky nevhodně využitého zastavěného území pro venkovské smíšené obytné využití s nabídkou pracovních příležitostí; kapacita, která bude využita při přestavbě pro bydlení, se nepředepisuje.
P5	Plocha areálu bývalé cihelny určená pro přestavbu - k situování výroby, případně služeb. Přípustné je situování služebních (návštěvních) bytů cca do orientačního počtu 5 jednotek v ploše VN a 6 jednotek v ploše SV.
Z1	Zastavitelná plocha k doplnění plochy občanského vybavení – pro rozvoj a připravenost záchranného systému (cviště hasičů a sportoviště). Připouští se i jiné druhy staveb vybavenosti dle regulativů pro plochy OV dle potřeb obce.

Z2	Zastavitelná plocha pro doplnění půdorysného tvaru sídla pro obytnou venkovskou zástavbu, přípustná je 1 izolovaná stavba dle regulativů plochy (rodinný dům venkovského typu) za předpokladu dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb dle platných předpisů.
Z3	Zastavitelná plocha pro doplnění půdorysné proluky v zástavbě sídla pro obytnou venkovskou zástavbu, přípustných je 10 až 12 izolovaných rodinných domů venkovského typu.
Z4	Rozšíření plochy pro nakládání s odpadními a srážkovými vodami
Z5	Zastavitelná plocha pro možnost situování jednoho izolovaného rodinného domu (či vzhledově jednotného dvojdomu celkem o dvou bytových jednotkách) venkovského typu na č. parc. 294/14 a č. parc. 294/15.
Z6	Plocha pro občanskou vybavenost – pro veřejné sportoviště a koupaliště, hromadnou krátkodobou rekreaci obyvatel

**G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PŘÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Mezi uvedené veřejně prospěšné stavby a opatření náleží v řešeném území:

číslo	název stavby /opatření
	stavby dopravní (včetně případné liniové technické infrastruktury):
DS-01	prodloužení existující místní komunikace, založení veřejného prostranství / návsi pro zajištění obsluhy území a pěší propojení k zajištění průchodnosti zastavěného území
DS-02	pěší propojení veřejných prostranství k zajištění průchodnosti zastavěného území
DS-03	rozšíření veřejného prostranství u kostela
DS-04	návrh místní obslužné komunikace pro zajištění obsluhy území
DS-05	prostor pro vybudování parkoviště před vjezdem do veřejného prostranství s preferencí pěšího pohybu
DS-06	vymezení komunikace pro obsluhu zastavitelného území
	plošná a liniová zařízení technické infrastruktury:
TI-01	rozšíření plochy kolem ČOV pro možnost zvýšení její kapacity, pro nakládání s odpady a srážkovou vodou
TI-02	přeložka nadzemního vedení VN 22 kV
	územní systém ekologické stability funkční, územní systém ekologické stability k založení (regionální, lokální, interakční prvky). V závorce název v registru AOPK ČR - Správy CHKO Kokořínsko – Máchův kraj.
ÚN-01	prvky ÚSES nadregionální – NC 4 Řepínský důl, funkční
ÚN-02	prvky ÚSES nadregionální – NC 4 Řepínský důl, funkční
ÚN-03	prvky ÚSES nadregionální – NK 17 Kokořínský důl – Řepínský důl, funkční (funkční, mezofilní 1232-K17/007)
ÚR-01	prvky ÚSES regionální – RC Nebuželský důl, funkční (funkční, hygroliní + mezofilní, Kroužek, 1232)
ÚL-01	prvky ÚSES lokální – LK 72, k založení (nefunkční, CHOKO067-4)
ÚL-02	prvky ÚSES lokální – LK 54, funkční
ÚL-03	prvky ÚSES lokální – LK 54, k založení
ÚL-04	prvky ÚSES lokální - LK, funkční (funkční, mezofilní, K17/005-4)
ÚL-05	prvky ÚSES lokální - LK, k založení (nefunkční, K17/005-4)
ÚL-06	prvky ÚSES lokální - LK, funkční (funkční, hygroliní, K17/007-1232)
ÚL-07	prvky ÚSES lokální – LK funkční (funkční mezofilní, K17/007-CHOKO067)
ÚL-08	prvky ÚSES lokální – LC 86 Za Vrchem, funkční (funkční, hygroliní + mezofilní, Za Vrchem, CHOKO067)
IP-01	prvky ÚSES interakční prvky – funkčně i prostorově významná dřevinná zeleň propojující stávající plochy dřevinné zeleně, k založení
IP-02	prvky ÚSES interakční prvky - doprovodná zeleň podél polní cesty a meze, k založení
IP-03	prvky ÚSES interakční prvky – doplnění tvaru masívu dřevinné zeleně, k založení
IP-04	prvky ÚSES interakční prvky – doprovodná zeleň podél cesty, funkční

IP-05	prvky ÚSES interakční prvky – pás propojující dřevinnou zeleň a obklopující severozápadní okraj sídla, k založení
IP-06	prvky ÚSES interakční prvky – doprovodná zeleň podél železnice, převážně stávající
IP-07	prvky ÚSES interakční prvky – doprovodná zeleň podél železnice, převážně k založení
IP-08	prvky ÚSES interakční prvky – doprovodná zeleň podél komunikace, převážně funkční
IP-09	prvky ÚSES interakční prvky – zeleň v pokračování výběžku NRC Řepínský důl, funkční
IP-10	prvky ÚSES interakční prvky – zeleň při železnici, funkční
IP-11	prvky ÚSES interakční prvky – zeleň v pokračování výběžku NRC Řepínský důl, funkční
IP-12	prvky ÚSES interakční prvky – zeleň podél cesty, funkční
IP-13	prvky ÚSES interakční prvky – zeleň podél cesty a vytvářející mez, k založení
IP-14	prvky ÚSES interakční prvky – doprovodná zeleň podél železnice, k založení
IP-15	prvky ÚSES interakční prvky – doprovodná zeleň podél cesty, funkční
IP-16	prvky ÚSES interakční prvky – doprovodná zeleň podél cesty, k založení
IP-17	prvky ÚSES interakční prvky – doprovodná zeleň podél komunikace II/273, funkční
IP-18	prvky ÚSES interakční prvky – doprovodná zeleň podél komunikace 27317 Libeňské, funkční
IP-19	prvky ÚSES interakční prvky – doprovodná zeleň podél komunikace na Kaninu, funkční
IP-20	prvky ÚSES interakční prvky – doprovodná zeleň podél komunikace na Kaninu, k založení
IP-21	prvky ÚSES interakční prvky – zeleň meze mezi poli, k založení
IP-22	prvky ÚSES interakční prvky – zeleň meze mezi poli, k založení
IP-23	prvky ÚSES interakční prvky – zeleň meze mezi poli, k založení
IP-24	prvky ÚSES interakční prvky – zeleň meze mezi poli, k založení

Veřejně prospěšné stavby a opatření v řešeném území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (odejmout nebo omezit), jsou obsaženy ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření (výkres č. 2.3.) k výrokové části územního plánu Nebužely.

**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 § 5 ODS. 1. KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství v řešeném území, pro které lze uplatnit předkupní právo (předkupní právo může uplatnit Obec Nebužely), jsou:

OV-01	plocha pro založení školského areálu včetně ploch pro školní sport, dětské ozdravovny a školy v přírodě; č. parc. 29 část, 31 část, 35/3 část, 38/1 část, 41/1 část, 41/2, 41/3, 41/5, 181/1 část, 184 část, 185 část, 186 část, 187, 201, k. ú. Nebužely, ve prospěch Obce Nebužely
OV-02	plocha pro založení školského areálu případně sociální služby; č. parc. 14/1 část, 22/1 část, 218 část, 1507/10 část, k. ú. Nebužely, ve prospěch Obce Nebužely
PV-01	vytvoření veřejného prostranství s izolační zelení kolem areálů občanské vybavenosti; č. parc. 41/1 část, 181/1 část, 184 část, 185 část, 186 část, 188 – 193, k. ú. Nebužely, ve prospěch Obce Nebužely
PV-02	vytvoření veřejného prostranství s parkovou zelení kolem areálů občanské vybavenosti. č. parc. 218 část, 219, 1507/10 část, k. ú. Nebužely, ve prospěch Obce Nebužely

Veřejně prospěšné stavby a opatření v řešeném území, pro které lze uplatnit předkupní právo, jsou obsaženy ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření (výkres č. 2.3.).

**I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 7 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření se nenavrhují a nestanovují.

**J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ****J.1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Pro naplnění uvažovaných výhledových záměrů koncepce se v území řešeném Územním plánem Nebužely stanovují tyto územní rezervy :

ÚR 1	Případná budoucí zastavitelná plocha pro situování bydlení, přípustné jsou 4 izolované rodinné domy venkovského typu.
ÚR 2	Případná budoucí zastavitelná plocha pro situování bydlení, přípustné jsou 4 izolované rodinné domy venkovského typu.
ÚR 3	Případná budoucí zastavitelná plocha pro situování bydlení, přípustné jsou 2 izolované rodinné domy venkovského typu.
ÚR 4	Případná budoucí zastavitelná plocha pro situování bydlení, přípustný je 1 izolovaný rodinný dům venkovského typu, předpokladem je přeložení venkovního vedení VN 22 kV mimo plochu pozemku, respektive posun TS.

**J.2. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, V NICHŽ JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Dohoda o parcelaci se nestanovuje. Návrh velikosti a počtu parcel bude respektovat regulativy stanovené tímto územním plánem (minimální velikost pozemku, počet rodinných domů v zastavitelné ploše apod.

**J.3. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, V NICHŽ JE PRO ROZHODOVÁNÍ PODMÍNKOU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní studii se v řešeném území nepředepisuje pořídít.

**J.4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, V NICHŽ JE PRO ROZHODOVÁNÍ PODMÍNKOU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Regulační plán se v řešeném území nepředepisuje pořídít.

**K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ, ETAPIZACE, PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE****K.1. ETAPIZACE**

Etapizace dalšího vývoje řešeného území se nestanovuje. Přestavbové a zastavitelné plochy je možno využít, avšak v průběhu času vždy pokaždé za předpokladu průkazu volné kapacity v technické infrastruktuře (nakládání se splaškovými a dešťovými vodami a občanské vybavenosti (zejména v mateřském a základním školství a v obchodu s potravinami) vždy za předpokladu zápočtu návrhu k současným do té doby vyčerpaným kapacitám (včetně kapacit již povolených, byť nerealizovaných staveb a jejich změn.

**K.2. PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE**

Podmiňující investicí u veškeré výstavby v zastavěných územích a zastavitelných plochách je vybudování veřejného prostranství s komunikací a technickým vybavením přivedeným ke stavebnímu pozemku.

Podmiňující investicí u veškeré nové výstavby je zvýšení kapacity (rozšíření, modernizace) čistírny odpadních

vod. Veškerá nová výstavba na území obce, která by zvyšovala množství odtoku splaškových vod do obecní čistírny odpadních vod, je přípustná až po navýšení kapacity této čistírny a po umožnění napojení na tuto čistírnu. Nová výstavba vyžaduje zkapacitnění čistírny odpadních vod, které je závislé na dostatečném průtoku vody ve vodoteči, na které je situována. Návrh výstavby a její rozsah je podmíněn pořízením dokumentu s vodohospodářským průkazem funkčnosti čistírny odpadních vod a reálné možnosti nárůstu její čistící kapacity v současných podmínkách změn klimatu (předpoklad případných delších období sucha). Proto je jakákoliv další nová zástavba vyžadující navýšení kapacity obecní čistírny odpadních vod podmíněna průkazem, povolením, realizací a kolaudací stavby ke zvýšení kapacity čistírny odpadních vod (zkapacitnění stávající obecní čistírny odpadních vod) a stavby pro hospodaření s pramennými a srážkovými vodami u této čistírny.

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

Tato část územního plánu (textová část – výrok) obsahuje 37 stránek textu a k ní náleží 3 výkresy (grafická část).