

# ÚZEMNÍ PLÁN ŽANDOV

ETAPA: NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ (§ 50 stavebního zákona)

POŘIZOVATEL	Městský úřad Česká Lípa	PARE	DATUM
OBJEDNATEL	Město Žandov		<b>XI/2015</b>
ZHOTOVITEL	ŽALUDA, projektová kancelář		

**TEXTOVÁ ČÁST**

POŘIZOVATEL	Městský úřad Česká Lípa Stavební úřad – úřad územního plánování náměstí T. G. Masaryka č.p. 1 470 36 Česká Lípa
OBJEDNATEL	Město Žandov Náměstí 82 471 07 Žandov
PROJEKTANT	Ing. Eduard Žaluda (ČKA 4077)
ZHOTOVITEL	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20, 110 00 Praha 1 kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5 tel.: 737 149 299
AUTORSKÝ KOLEKTIV	Ing. Eduard Žaluda Ing. arch. Alena Švandelíková Mgr. Miroslav Vrtiška Mgr. Vít Holub Ing. arch. Luboš Križan Ing. Zdenko Totušek Petr Schejbal
DATUM ZPRACOVÁNÍ	listopad 2015

## 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 1. 3. 2015. Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace (výkres základního členění, hlavní výkres).

### 1.1 Vymezení řešeného území

- (2) Řešeným územím je správní území města Žandova, tvořené šesti katastrálními územími: Dolní Police, Heřmanice u Žandova, Radeč u Horní Police, Valteřice u Žandova, Velká Javorská a Žandov u České Lípy (ORP Česká Lípa, okres Česká Lípa, Liberecký kraj).

## 2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1 Koncepce rozvoje území obce

- (3) Prioritami koncepce rozvoje území obce jsou:
- a upřednostnit přirozenou intenzifikaci zastavěného území;
  - b integrovat vzájemně se nerušící funkce a usilovat o maximální variabilitu využití území;
  - c usilovat o stabilizaci populačního růstu nabídkou dostatečných ploch pro bydlení;
  - d rozvíjet vazby města na centra s vyšší občanskou vybaveností;
  - e posilovat význam města jako polyfunkčního střediska cestovního ruchu, směřovat hospodářský rozvoj do terciérního sektoru;
  - f doplnit chybějící a kvalitativně rozvíjet stávající složky veřejné infrastruktury;
  - g chránit lesnické a zemědělsky cenné plochy a posilovat ekologicko-stabilizační, rekreační a estetickou funkci krajiny;
  - h stabilizovat záměry z nadřazené ÚPD – ZÚR Libereckého kraje:
    - a. D03 – koridor pro přeložku silnice I/13
    - b. D19A – koridor pro přeložku silnice II/262
    - c. D34 – koridor pro optimalizaci železniční trati 081
    - d. D39 – multifunkční turistický koridor
    - e. P16 – koridor pro protipovodňová opatření na vodním toku Ploučnice
  - i posílit vzájemné prostorové a funkční vazby města a mimoměstského osídlení za současného respektování jejich identit.

### 2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

#### 2.2.1 Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní

- (4) Územní plán stanovuje v řešeném území ochranu následujících hodnot:
- a urbanistické struktury jednotlivých sídel, především samotného města Žandova;
  - b památky registrované v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR;
  - c památky místního významu, které nejsou registrovány v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR;
  - d občanská vybavenost veřejného charakteru a veřejná prostranství samostatně vymezená, i jako součást ostatních ploch s rozdílným způsobem využití;
  - e stavební a přírodní dominanty, pohledové osy, významné výhledy;
  - f krajina s prvky antropogenní činnosti a významná sídelní zeleň.
- (5) Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:
- a respektovat kompoziční vztahy a historicky vytvořené struktury a vazby v sídlech, v krajině, mezi sídly a mezi sídly a krajinou;
  - b respektovat urbanistickou strukturu a charakter jednotlivých sídel;
  - c chránit kulturní památky a památky místního významu včetně jejich okolí;
  - d stabilizovat, chránit a rozvíjet občanské vybavení veřejného charakteru a veřejná prostranství.

#### 2.2.2 Přírodní hodnoty a zdroje

- (6) Územní plán stanovuje v řešeném území ochranu následujících hodnot:
- a chráněná území přírody dle zvláštních předpisů

- a. CHKO České středohoří,
- b. přírodní památka Bobří soutěska,
- c. evropsky významné lokality Dolní Ploučnice a Binov – Bobří soutěska;
- b** skladebné části územního systému ekologické stability všech kategorií včetně interakčních prvků;
- c** významné krajinné formace – údolí Ploučnice;
- d** neregistrované významné krajinné prvky;
- e** významné plochy zeleně mimo zastavěné území, stromořadí, aleje, břehové porosty, vzrostlé solitérní stromy i skupinové porosty ve volné krajině;
- f** plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako plochy přírodní (NP) a plochy smíšené nezastavěného území (NS).

**(7) Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:**

- a** realizovat opatření zvyšující funkčnost a vzájemnou propojenost skladebných částí ÚSES;
- b** chránit stávající a podporovat zakládání nových interakčních prvků, zejména ve formě liniových výsadeb, izolační zeleně, skupinových porostů i solitérních stromů, obnovy historických stezek;
- c** umožnit realizaci hydroretenčních, ekologicko-stabilizačních a protierozních staveb a opatření;
- d** bránit upadání kulturní krajiny v důsledku nedostatku zásahů;
- e** usilovat o delimitaci zemědělských kultur.

**2.2.3 Hodnoty civilizační a technické**

**(8) Územní plán stanovuje v řešeném území ochranu následujících hodnot:**

- a** systémy technické a dopravní infrastruktury včetně cestní sítě ve volné krajině;
- b** stabilizované plochy výroby s potenciálem dalšího rozvoje, resp. obnovy ekonomických aktivit;
- c** vodohospodářské stavby a opatření v krajině.

**(9) Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:**

- d** soustředit rozvoj přednostně v dosahu provozovaných systémů veřejné infrastruktury;
- e** usilovat o obnovu zaniklé cestní sítě v krajině.

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

**3.1 Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury**

**(10) Prioritami urbanistické koncepce jsou:**

- a** podporovat polyfunkční využívání území (integrace vzájemně se nerušících funkcí);
- b** posilovat úlohu Žandova jako socioekonomického jádra řešeného území;
- c** upřednostnit intenzifikaci zastavěného území před expanzí do volné krajiny;
- d** podporovat rozvoj veřejné infrastruktury, zejména systémů dopravní a technické infrastruktury a infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch;
- e** respektovat při umísťování staveb a zařízení stávající kompoziční vztahy, geomorfologii a historicky vytvořené struktury a vazby v sídlech, mezi sídly, v krajině a mezi sídly a krajinou;
- f** zachovat a dále rozvíjet fyzickou propustnost urbanizovaného území.

**(11) Územní plán vymezuje v urbanizovaném území následující plochy s rozdílným způsobem využití:**

- (BH) bydlení - v bytových domech
- (RI) rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- (OV) občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- (OM) občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
- (OS) občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
- (OH) občanské vybavení - hřbitovy
- (PV) veřejná prostranství
- (SC) smíšené obytné - centrální
- (SM) smíšené obytné - městské
- (SV) smíšené obytné - venkovské
- (DS) dopravní infrastruktura - silniční
- (DZ) dopravní infrastruktura - železniční

- (TI) technická infrastruktura - inženýrské sítě  
 (VL) výroba a skladování - lehký průmysl  
 (VZ) výroba a skladování - zemědělská výroba  
 (ZP) zeleň - přírodního charakteru

(12) Zásady pro využívání uvedených ploch jsou definovány v kapitolách 4, 5, 6.

### 3.2 Vymezení zastavitelných ploch

(13) Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování	katastrální území	výměra (ha)
Z01	výroba a skladování - lehký průmysl (VL)	- rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X1)	Žandov u České Lípy	3,54
Z02	smíšené obytné - městské (SM)	- rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X1)		4,03
Z03	bydlení - v bytových domech (BH)	- rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X2)		1,93
Z04	smíšené obytné - centrální (SC)	-		0,2
Z05	smíšené obytné - městské (SM)	-		1,17
Z06	smíšené obytné - městské (SM)	- rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X3)		2,84
Z07	výroba a skladování - zemědělská výroba (VZ)	-		0,22
Z08	smíšené obytné - městské (SM)	-		0,32
Z09	smíšené obytné - městské (SM)	- rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X4)		1,14
Z10	zeleň - přírodního charakteru (ZP)	- rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X4)		10,37
Z11	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	- rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X4)		7,3
Z12	rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)	- rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X5)		2,62
Z13	rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)	-		0,69
Z14	smíšené obytné - venkovské (SV)	-	Radeč u Horní Police	1,17
Z15	smíšené obytné - venkovské (SV)	-	Velká Javorská	0,47
Z16	smíšené obytné - venkovské (SV)	-	Heřmanice u Žandova	0,91
Z17	smíšené obytné - venkovské (SV)	-		0,2
Z18	smíšené obytné - venkovské (SV)	-		0,69
Z19	smíšené obytné - venkovské (SV)	- rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X6)	Valteřice u Žandova	2,92
Z20	smíšené obytné - venkovské (SV)	-		0,42
Z21	smíšené obytné - venkovské (SV)	-		0,37

### 3.3 Vymezení ploch přestavby

(14) Územní plán vymezuje následující plochy přestavby:

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování	katastrální území	výměra (ha)
P01	výroba a skladování - lehký průmysl (VL)	- zohlednit vedení koridoru D19A pro přeložku silnice II/262 - rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X7)	Dolní Police	2,64
P02	smíšené obytné - venkovské (SV)	- rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X8)		4,32
P03	rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)	-	Velká Javorská	0,05

### 3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

(15) Územní plán vymezuje specifickou plochu s rozdílným způsobem využití a stanovuje zásady pro její využívání:

(16) Zeleň - přírodního charakteru (ZP)

(17) Mimo plochy zeleně - přírodního charakteru (ZP) je systém sídelní zeleně tvořen:

- a zelení veřejně přístupnou zahrnutou do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména do ploch veřejných prostranství (PV) a ploch občanského vybavení (OV, OM, OS, OH);
- b zelení soukromou ve formě zahrad a sadů zahrnutou do ploch smíšených obytných (SC, SM, SV);
- c zelení v plochách výroby (VL, VZ);
- d zelení v plochách dopravní infrastruktury (DS, DZ).

(18) Koncepte systému sídelní zeleně stanovuje následující zásady:

- a na plochách zeleně lze umísťovat stavby a zařízení slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, zejména stavby a zařízení technické infrastruktury;
- b plochy zeleně budou vymezovány v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména pak v zastavitelných plochách smíšených obytných v podobě zeleně veřejně přístupné jako nedílné součásti veřejných prostranství.

## 4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

### 4.1 Občanské vybavení

(19) Koncepte veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje zásady pro její využívání:

(20) Občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

- a chránit plochy občanského vybavení (OV) ve struktuře obce a podporovat jejich rozvoj zejména v samotném městě jakožto přirozeném centru řešeného území;
- b využívat plochy občanského vybavení (OV) zejména pro veřejné účely, případně komerční využívání těchto ploch musí být v souladu s veřejným zájmem;
- c podporovat v plochách (OV) rozvoj infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch;
- d podporovat realizaci staveb a zařízení občanského vybavení (OV) i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, v nichž jsou umožněny.

(21) Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)

- a umísťovat stavby a zařízení občanského vybavení (OM) v dosahu veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické;
- b podporovat v plochách (OM) rozvoj infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch.

**(22) Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**

- a umísťovat stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu (OS) přednostně v návaznosti na ostatní veřejnou infrastrukturu;
- b podporovat v plochách (OS) rozvoj infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch.

**(23) Občanské vybavení - hřbitovy (OH)**

- a chránit areály hřbitovů v řešeném území jako významné složky sídelní zeleně, veřejných prostranství a ekologicky stabilnější fragmenty území.

**(24) Obecné podmínky stanovené v rámci koncepce občanského vybavení:**

- a plochy občanského vybavení mohou být v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím součástí dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných (SC, SM, SV) a ploch bydlení (BH).

**4.2 Veřejná prostranství**

**(25)** Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství a stanovuje zásady pro jejich využívání:

**(26) Veřejná prostranství (PV)**

- a na veřejných prostranstvích umožnit realizaci staveb a zařízení sloučitelých s účelem veřejných prostranství, zejména staveb a zařízení zvyšujících jejich využitelnost a staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury;
- b zpřístupnit veřejná prostranství obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví;
- c vymezovat v rámci územních studií v zastavitelných plochách odpovídající rozsah veřejných prostranství;
- d chránit veřejná prostranství před zastavěním, umožnit realizaci staveb sloučitelých s jejich účelem;
- e umožnit realizaci staveb a opatření protipovodňové ochrany.

**4.3 Dopravní infrastruktura**

**(27)** Územní plán vymezuje následující plochy dopravní infrastruktury a stanovuje zásady pro jejich využívání:

**(28) Dopravní infrastruktura - silniční (DS):**

- a územně chránit koridor (D03) pro přeložku silnice I/13, úsek Svor – Nový Bor – Manušice;
- b územně chránit koridor (D19A) pro přeložku silnice II/262, úsek Žandov – Stružnice;
- c územně chránit koridor (DK1) pro homogenizaci místní komunikace, úsek Velká Javorská – Havraní – Novosedlo;
- d prověřit v zastavitelných plochách v rámci navazujících řízení potřebu vymezení parkovacích a odstavných ploch;
- e respektovat vedení stávajících cyklotras a pěších turistických tras, umožnit realizaci nových cyklotras a turistických tras po silnicích, místních a účelových komunikacích;
- f nesnižovat v rámci realizace dopravních staveb funkčnost všech prvků ÚSES;
- g respektovat stabilizovaný silniční systém včetně ochranných pásem.

**(29)** Územní plán vymezuje následující koridory silniční dopravní infrastruktury:

ozn.	popis	podmínky využití koridoru
D03	koridor pro přeložku silnice I/13, úsek Svor – Nový Bor – Manušice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podporovat realizaci konkrétních opatření za účelem minimalizace zásahů do PUPFL a skladebných částí ÚSES</li> <li>- prověřit možnost napojení přeložky silnice I/13 na dopravní systém města (silnice II/263)</li> <li>- respektovat předmět ochrany přírody a krajiny</li> <li>- umožnit ve stopě koridoru vedení technické infrastruktury</li> <li>- zajistit funkčnost dotčených skladebných prvků ÚSES (RC1357, K5MB)</li> <li>- umožnit existenci stávajících staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury</li> </ul>

ozn.	popis	podmínky využití koridoru
D19A	koridor pro přeložku silnice II/262, úsek Žandov – Stružnice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podporovat realizaci konkrétních opatření za účelem minimalizace zásahů do PUPFL a skladebných částí ÚSES</li> <li>- respektovat předmět ochrany přírody a krajiny</li> <li>- koordinovat vedení přeložky silnice II/262 s dopravním systémem města, koridorem pro optimalizaci železniční trati D34, multifunkčním turistickým koridorem D39, koridorem pro protipovodňová opatření P16 a rozvojem plochy přestavby P01</li> <li>- ke konkretizaci záměru (řešení) nutné stanovisko OOP dle § 45 a 45i ZOPK (možnost významného negativního vlivu na soustavu Natura 2000 – EVL Dolní Ploučnice)</li> <li>- zajistit funkčnost dotčených skladebných prvků ÚSES (LK1, LK4)</li> <li>- umožnit existenci stávajících staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury</li> </ul>
DK1	koridor pro homogenizaci místní komunikace, úsek Velká Javorská – Havranní – Novosedlo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalizovat zásah do RC1307 a vést místní komunikaci ve stopě historické spojnice Havranní – Novosedlo</li> <li>- zajistit funkčnost dotčených skladebných prvků ÚSES (RC1307)</li> <li>- umožnit realizaci vedení VVN 110 kV ve vymezeném koridoru E4</li> <li>- umožnit existenci stávajících staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury</li> </ul>

(30) Pro části ploch s rozdílným způsobem využití zasahujících do koridorů platí kromě podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky využití:

- a umožnit realizaci přeložky silnice I/13 a souvisejících staveb a zařízení
- b umožnit realizaci přeložky silnice II/262 a souvisejících staveb a zařízení
- c umožnit homogenizaci místní komunikace mezi sídly Velká Javorská, Havranní a Novosedlo

(31) Provádění změn v koridorech nesmí znemožnit, ztížit nebo ekonomicky znevýhodnit budoucí umístění stavby (včetně staveb souvisejících), pro kterou je koridor vymezen.

(32) Podmínky stanovené v koridorech pozbývají platnosti realizací staveb, opatření a zařízení, pro něž jsou vymezeny.

(33) **Dopravní infrastruktura - železniční (DZ):**

- a územně chránit koridor (D34) pro optimalizaci stávající železniční trati 081;
- b respektovat stabilizovaný železniční systém včetně ochranných pásem;
- c nesnižovat v rámci realizace dopravních staveb funkčnost všech prvků ÚSES.

(34) Územní plán vymezuje následující koridor železniční dopravní infrastruktury:

ozn.	popis	podmínky využití koridoru
D34	koridor pro optimalizaci stávající železniční trati 081	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koordinovat optimalizaci stávající železniční trati s realizací přeložky silnice II/262, s dopravním systémem města, koridorem pro protipovodňová opatření P16 a multifunkčním turistickým koridorem D39</li> <li>- ke konkretizaci záměru (řešení) nutné stanovisko OOP dle § 45 a 45i ZOPK (možnost významného negativního vlivu na soustavu Natura 2000 – EVL Dolní Ploučnice)</li> <li>- umožnit existenci stávajících staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury</li> </ul>

(35) Pro části ploch s rozdílným způsobem využití zasahujících do koridoru platí kromě podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky využití:

- a umožnit optimalizaci stávající železniční trati 081 a realizaci souvisejících staveb a zařízení

(36) Provádění změn v koridorech nesmí znemožnit, ztížit nebo ekonomicky znevýhodnit budoucí umístění stavby (včetně staveb souvisejících), pro kterou je koridor vymezen.

(37) Podmínky stanovené v koridorech pozbývají platnosti realizací staveb, opatření a zařízení, pro něž jsou vymezeny.



**(38) Doprava cyklistická a pěší:**

- a územně chránit multifunkční turistický koridor Ploučnice (D39);
- b respektovat vedení stávajících cyklotras a pěších turistických tras;
- c umožnit vedení nových cyklotras a turistických tras po silnicích, místních a účelových komunikacích;
- d podporovat obnovu cestní sítě v krajině;
- e zvyšovat fyzickou prostupnost území.

**(39) Územní plán vymezuje následující multifunkční turistický koridor:**

ozn.	popis	podmínky využití koridoru
D39	multifunkční turistický koridor Ploučnice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podporovat realizaci konkrétních opatření za účelem minimalizace zásahů do vodních ploch a skladebných částí ÚSES</li> <li>- koordinovat vedení koridoru s přeložkou silnice II/262, dopravním systémem města, koridorem pro protipovodňová opatření P16 a rozvojem plochy přestavby P01</li> <li>- ke konkretizaci záměru (řešení) nutné stanovisko OOP dle § 45 a 45i ZOPK (možnost významného negativního vlivu na soustavu Natura 2000 – EVL Dolní Ploučnice)</li> <li>- zajistit funkčnost dotčených skladebných prvků ÚSES (LK4)</li> <li>- umožnit existenci stávajících staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury</li> </ul>

**(40)** Pro části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do turistického koridoru platí kromě podmínek využití stanovených pro tyto plochy také následující podmínky využití:

- a umožnit realizaci multifunkčního turistického koridoru Ploučnice a souvisejících staveb a zařízení

**(41)** Provádění změn v koridorech nesmí znemožnit, ztížit nebo ekonomicky znevýhodnit budoucí umístění stavby (včetně staveb souvisejících), pro kterou je koridor vymezen.

**(42)** Podmínky stanovené v koridorech pozbývají platnosti realizací staveb, opatření a zařízení, pro něž jsou vymezeny.

**(43) Doprava v klidu**

- a v rámci zastavitelných ploch občanského vybavení (OM) vymezovat odpovídající parkovací kapacity;
- b parkování a odstavení vozidel v plochách smíšených obytných (SC, SM, SV) řešit přednostně na vlastních pozemcích.

**4.4 Technická infrastruktura**

**(44)** Územní plán vymezuje následující oblasti technické infrastruktury a stanovuje priority pro jejich využívání:

**(45) Koncepce zásobování vodou:**

- a v části obce Heřmanice realizovat dostavbu vodovodu s napojením na stávající vodovod a zdroj vody (jímací zářez a vrt);
- b v částech obce Dolní Police, Novosedlo, Valteřice, Velká Javorská, Radeč a Žandov zachovat stávající koncepci zásobování pitnou vodou;
- c podpořit rozvoj vodovodu v zastavěném území, zastavitelných plochách a v plochách přestavby;
- d postupně rekonstruovat stávající vodovodní řady;
- e umísťovat nové vodovodní řady přednostně v plochách veřejných prostranství a plochách dopravní infrastruktury;
- f zajistit v maximální možné míře zokruhování vodovodních řadů;
- g zásobování objektů pitnou vodou v dosahu vodovodní sítě řešit prodloužením stávajících řadů a napojením na vodovodní systém;
- h u objektů mimo dosah vodovodní sítě řešit zásobování pitnou vodou individuálním způsobem;
- i zajistit nouzové zásobování užitkovou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu a domovních studní.

**(46) Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod:**

- a v části obce Dolní Police realizovat výstavbu čerpací stanice a zajistit napojení na kanalizační síť Žandova;
- b v části obce Žandov doplnit kanalizační systém a zkapacitnit ČOV Žandov;
- c v částech obce Heřmanice, Novosedlo, Valteřice, Velká Javorská, Radeč řešit odvádění a čištění odpadních vod individuálním způsobem;
- d podpořit rozvoj kanalizace v zastavěném území, zastavitelných plochách a v plochách přestavby;
- e umísťovat nové kanalizační řady přednostně v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury;
- f u objektů v dosahu kanalizační sítě upřednostnit její využití;
- g umožnit využití malých domovních čistíren;
- h řešit likvidaci dešťových vod přímo na pozemcích (akumulací, vsakováním).

**(47) Koncepce zásobování elektrickou energií:**

- a územně chránit koridor (E4) pro vedení VVN 110 kV, Babylon – Děčín Železnice;
- b zachovat stávající koncepci zásobování elektrickou energií;
- c zajistit požadovaný výkon pro distribuci ze stávajících trafostanic, které se dle potřeby přezbrojí a osadí většími transformátory, v případě deficitu umožnit výstavbu nových trafostanic s primární přípojkou;
- d připojovat novou zástavbu kabelovým sekundárním vedením a postupně dle možností a požadavků kabelizovat stávající nadzemní rozvodnou síť v zastavěném území.

**(48) Územní plán vymezuje následující koridor technické infrastruktury:**

ozn.	popis	podmínky využití koridoru
E4	koridor pro vedení VVN 110 kV, Babylon – Děčín Železnice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podporovat realizaci konkrétních opatření za účelem minimalizace zásahů do PUPFL, skladebných částí ÚSES, zastavěného území a zastavitelných ploch</li> <li>- respektovat předmět ochrany přírody a krajiny</li> <li>- zajistit funkčnost dotčených skladebných prvků ÚSES (RC11, RC1307, LK6)</li> <li>- umožnit homogenizaci a optimalizaci komunikace ve vymezeném koridoru DK1</li> <li>- umožnit existenci stávajících staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury</li> </ul>

**(49) Pro části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do koridoru technické infrastruktury platí kromě podmínek využití stanovených pro tyto plochy také následující podmínky využití:**

- a umožnit realizaci nadzemního vedení VVN 110 kV a souvisejících staveb a zařízení

**(50) Provádění změn v koridorech nesmí znemožnit, ztížit nebo ekonomicky znevýhodnit budoucí umístění stavby (včetně staveb souvisejících), pro kterou je koridor vymezen.****(51) Podmínky stanovené v koridorech pozbývají platnosti realizací staveb, opatření a zařízení, pro něž jsou vymezeny.****(52) Telekomunikace a radiokomunikace**

- a zachovat stávající koncepci.

**(53) Koncepce zásobování teplem a plynem**

- a zachovat stávající koncepci;
- b umožnit rozvoj plynovodu v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby;
- c plynovodní řady umísťovat přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury;
- d upřednostnit u objektů v dosahu plynovodní sítě napojení na stávající, resp. nově vybudované (prodloužené) plynovodní řady;
- e podporovat u objektů mimo dosah plynovodní sítě využívání obnovitelných zdrojů energie.

**(54) Koncepce nakládání s odpady**

- a zachovat stávající koncepci;
- b umožnit umístění zařízení pro nakládání s odpady v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jako zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území.

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

**5.1 Koncepce uspořádání krajiny****(55) Koncepce uspořádání krajiny v územním plánu stanovuje následující priority:**

- a umožnit prolínání sportovně rekreační a ekologicko-stabilizační funkce krajiny;
- b zachovat a kultivovat převažující lesozemědělský charakter krajiny;
- c podporovat polyfunkční využívání krajiny a agroenvironmentálně orientované zemědělství;
- d podporovat obnovu charakteristické struktury krajiny (zejména členění zemědělských ploch, zakládání prvků krajinné zeleně, obnovovat mimosídelní cesty);
- e umožnit realizaci protipovodňových opatření a opatření zvyšujících retenční schopnost krajiny;
- f chránit přírodní plochy v území a další ekologicky stabilnější fragmenty krajiny;
- g zachovat a postupně zvyšovat fyzickou a biologickou prostupnost krajiny;
- h na méně kvalitních zemědělských půdách umožňovat přechod na extenzivní formy hospodaření.

**(56) Územní plán umožňuje v nezastavěném území umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu za předpokladu, že:**

- a nebude ohroženo ani omezeno hlavní a přípustné využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití a výše uvedené stavby, zařízení a jiná opatření nebudou vyloučeny;
- b nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny;
- c bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
- d bude prokázána jejich provozní a funkční vazba na přilehlé pozemky;
- e bude zachována fyzická prostupnost území;
- f nebude umožněno trvalé bydlení.

**(57) Územní plán člení nezastavěné území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6:**

- a Plochy vodní a vodohospodářské (W)
- b Plochy lesní (NL)
- c Plochy přírodní (NP)
- d Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské, lesní (NSpzl)

**(58) V krajině budou uplatňovány další obecné zásady:**

- a ochrana a obnova tradice solitérních stromů v krajině jako orientačních bodů, zviditelnění hranic pozemků, výsadba k objektům apod. s využitím druhově původních dřevin, ochrana stávajících solitérních dřevin v krajině;
- b doplnění mimosídelní zeleně v podobě liniové zeleně podél polních cest a vodotečí či remízů (významné plochy zeleně plní funkci interakčních prvků), ozelenění druhově původními dřevinami;
- c revitalizace vodních ploch a toků.

## 5.2 Územní systém ekologické stability

### (59) Územní plán vymezuje a upřesňuje následující prvky územního systému ekologické stability (ÚSES):

- a nadregionální biokoridor
  - i. **K5MB**
- b regionální biocentra
  - i. **RC11 Hamry**
  - ii. **RC1305 Binov (Bobří soutěska)**
  - iii. **RC1305 Králův Vrch**
  - iv. **RC1307 Strážný vrch**
  - v. **RC1357 Výsluní**
- c regionální biokoridor
  - i. **RK603**
- d lokální biocentra
  - i. **LC1 Dvorský kopec**
  - ii. **LC2 Dubovka (Dubový vrch)**
  - iii. **LC3 Ploučnice (Mokřad u Dolní Police)**
  - iv. **LC4 lesní enkláva u Merboltického potoka**
  - v. **LC5 Kozí a Polický vrch (Merboltický vrch)**
  - vi. **LC6 Velká Javorská II.**
  - vii. **LC7 Lesní enkláva – Velká Javorská**
  - viii. **LC8 Lesní enkláva u Heřmanic**
  - ix. **LC9 Modrý vrch**
- e lokální biokoridory
  - i. **LK1 Ploučnice**
  - ii. **LK2 Radečský potok**
  - iii. **LK3 lesní pás u Dubového vrchu**
  - iv. **LK4 Merboltický potok (dolní část)**
  - v. **LK5 lesní pás nad osadou Zpěvná**
  - vi. **LK6 Novosedlo**
  - vii. **LK7 Malá Javorská**
  - viii. **LK8 pravostranný přítok Valteřického potoka**

### (60) Územní plán stanovuje v plochách biocenter a biokoridorů následující zásady:

- a upřednostnit přirozenou obnovu porostů, podporovat původní druhy na úkor invazních;
- b podporovat břehové výsadby podél vodních toků a mimosídlních cest;
- c zakládat na orné půdě travnaté pásy a doplňovat výsadbou druhově původních dřevin;
- d podporovat přirozený vodní režim a vznik revitalizačních prvků na vodních tocích (meandry, tůně apod.);
- e podporovat selektivní management obhospodařování;
- f umožnit realizaci opatření zvyšujících retenční schopnost území;
- g zvyšovat migrační prostupnost;
- h respektovat druhově původní skladbu dřevin v plochách břehových porostů;
- i neumisťovat stavby a zařízení v plochách biocenter a biokoridorů mimo staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury a staveb a opatření protipovodňové ochrany;
- j neredukovat plochy trvalých travních porostů, zachovat extenzivní způsob hospodaření.

## 5.3 Prostupnost krajiny

### (61) Územní plán stanovuje obecné zásady pro zajištění prostupnosti krajiny:

- a realizovat při rozsáhlejší zástavbě konkrétní opatření za účelem zvyšování fyzické prostupnosti krajiny, zejména cest, pěšin, stezek, mostů, lávek apod.;
- b zajistit biologickou prostupnost krajiny, zejména ochranou a péčí o prvky ÚSES;
- c odstraňovat u vodních toků překážky bránící migraci vodních živočichů;

- d podporovat obnovu mimosídlních komunikací, jejich další významy a funkce (zejména dopravní, rekreační, estetickou, ochrannou protierozní apod.) promítnout do vlastního technického řešení;
- e zachovat při oplocování pozemků vizuální propustnost.

#### 5.4 Protierozní a revitalizační opatření v krajině, ochrana před povodněmi

(62) Územní plán umožňuje realizaci protierozních, revitalizačních, protipovodňových a ochranných opatření v krajině v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených nezastavěného území (NS) a v rámci koridoru opatření protipovodňové ochrany P16.

(63) Územní plán vymezuje následující koridor opatření protipovodňové ochrany:

ozn.	název	podmínky využití koridoru
P16	Protipovodňové opatření na vodním toku Ploučnice, úsek Stružnice – Dolní Police	<ul style="list-style-type: none"> <li>- umožnit v rozsahu koridoru údržbu koryt vodoteče a realizaci staveb a opatření nezbytných pro snížení rizik povodní</li> <li>- podporovat realizaci konkrétních opatření za účelem minimalizace zásahů do skladebných částí ÚSES</li> <li>- koordinovat realizaci protipovodňových opatření s realizací přeložky silnice II/262, koridorem pro optimalizaci železniční trati D34 a multifunkčním turistickým koridorem D39</li> <li>- ke konkretizaci záměru (řešení) nutné stanovisko OOP dle § 45 a 45i ZOPK (možnost významného negativního vlivu na soustavu Natura 2000 – EVL Dolní Ploučnice)</li> <li>- zajistit funkčnost dotčených skladebných prvků ÚSES (LK1)</li> <li>- umožnit existenci stávajících staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury</li> </ul>

(64) Pro části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do koridoru protipovodňových opatření platí kromě podmínek využití stanovených pro tyto plochy také následující podmínky využití:

- a umožnit realizaci protipovodňového opatření a souvisejících staveb a zařízení na vodním toku Ploučnice.

(65) Provádění změn v koridorech nesmí znemožnit, ztížit nebo ekonomicky znevýhodnit budoucí umístění stavby (včetně staveb souvisejících), pro kterou je koridor vymezen.

(66) Podmínky stanovené v koridorech pozbývají platnosti realizací staveb, opatření a zařízení, pro něž jsou vymezeny.

(67) **V plochách ohrožených povodněmi budou dodržovány následující zásady:**

- a prokázat v rámci navazujících řízení, že nebudou zhoršeny odtokové poměry;
- b chránit plochy přirozených rozlivů vodních toků;
- c podporovat opatření realizovaná za účelem zpomalení povrchového odtoku a zadržení vody v krajině;
- d uplatňovat při hospodaření na zemědělské půdě postupy zvyšující retenční schopnost krajiny;
- e umísťovat stavby ve stanoveném záplavovém území pouze v odůvodněných případech.

(68) **Za účelem zadržení vody v krajině budou uplatňovány následující zásady:**

- a tvorba protierozních a vegetačních pásů;
- b účelné změny rostlinného pokryvu;
- c delimitace zemědělských kultur.

#### 5.5 Rekreace a cestovní ruch

(69) Územní plán stanovuje za účelem rozvoje rekreace a cestovního ruchu následující priority:

- a posilovat význam města zejména v oblasti individuálních a skupinových forem rekreace;
- b podporovat rozvoj infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch;
- c usilovat o optimální využití přírodního, kulturního a historického potenciálu území v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje a ochranou přírodních a historických hodnot;
- d posilovat malé a střední podnikání ve vazbě na služby cestovního ruchu;
- e podporovat alternativní formy rekreace a cestovního ruchu (ekoturistika, agroturistika apod.).

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5. STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

**(70) Řešené území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití:**

Pozn.: pojmy „hlavní využití“, „přípustné využití“, „podmíněně přípustné využití“, „nepřípustné využití“, „občanské vybavení“, „dopravní infrastruktura“, „technická infrastruktura“ a „veřejná prostranství“ jsou definovány v textové části Odůvodnění ÚP Žandov.

**(71) bydlení - v bytových domech (BH)**

hlavní využití:

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

přípustné využití:

**b** veřejná prostranství

**c** zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační

**d** dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

**e** občanské vybavení za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nenaruší pohodu bydlení

**f** výroba a služby (charakteru drobné a řemeslné výroby, výrobních a nevýrobních služeb), za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nenaruší pohodu bydlení

**g** další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

**h** zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití:

**i** stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

**j** výška zástavby: max. 20 m

**k** intenzita využití stavebního pozemku: max. 70 %

**l** výměra stavebního pozemku: max. 3 000 m<sup>2</sup>

**(72) rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)**

hlavní využití:

**a** individuální a rodinná rekreace a přímo související stavby, zařízení a činnosti

přípustné využití:

**b** plochy pro sportovní aktivity lokálního charakteru

**c** zahrádkové osady

**d** veřejná prostranství

**e** zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační

**f** vodní plochy a toky

**g** dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- h** občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- i** stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití
- j** zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití:

- k** bydlení
- l** stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- m** výška zástavby: max. 10 m
- n** intenzita využití stavebního pozemku: max. 20 %

**(73) občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**hlavní využití:

- a** občanské vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury

přípustné využití:

- b** zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- c** veřejná prostranství
- d** dopravní a technická infrastruktura
- e** komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití:

- f** občanské vybavení, které není součástí veřejné infrastruktury za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- g** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- i** výška zástavby: max. 20 m
- j** intenzita využití stavebního pozemku: max. 80 %
- k** výměra stavebního pozemku: max. 5 000 m<sup>2</sup>

**(74) občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)**hlavní využití:

- a** občanské vybavení komerčního charakteru

přípustné využití:

- b** občanské vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury
- c** zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- d** veřejná prostranství
- e** dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- f** stavby pro bydlení za podmínky, že se jedná o bydlení majitelů a správců či služební byty
- g** občanské vybavení, které není součástí veřejné infrastruktury za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- h** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- j** výška zástavby: max. 15 m

- k intenzita využití stavebního pozemku: max. 70 %
- l výměra stavebního pozemku: max. 5 000 m<sup>2</sup>

**(75) občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**hlavní využití:

- a občanské vybavení sloužící sportu a tělovýchově

přípustné využití:

- b zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- c veřejná prostranství
- d dopravní a technická infrastruktura
- e komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití:

- f stavby pro bydlení za podmínky, že se jedná o bydlení majitelů a správců či služební byty
- g ostatní občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- h rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- i stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- j stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- l výška zástavby: max. 15 m
- m intenzita využití stavebního pozemku: max. 70 %

**(76) občanské vybavení - hřbitovy (OH)**hlavní využití:

- a hřbitovy a veřejná pohřebiště

přípustné využití:

- b veřejná prostranství
- c zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- d dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- e občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- g výška zástavby: max. 15 m

**(77) veřejná prostranství (PV)**hlavní využití:

- a veřejná prostranství

přípustné využití:

- b zeleň
- c dopravní a technická infrastruktura
- d komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití:

- e občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšuje využitelnost veřejných prostranství, zejména informační zařízení, prodejní zařízení, dětská hřiště, veřejná WC, prvky mobiliáře



- f** stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- h** měřítko eventuálních staveb přizpůsobit prostoru, do něhož jsou vsazovány

**(78) smíšené obytné - centrální (SC)**

hlavní využití:

- a** polyfunkční využití zahrnující zejména bydlení v bytových domech městského typu, občanské vybavení lokálního významu v centrální části města

přípustné využití:

- b** bydlení v rodinných a bytových domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti  
**c** zeleň, zejména veřejná, soukromá, izolační  
**d** veřejná prostranství  
**e** dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- f** výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí  
**g** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb  
**h** další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- j** výška zástavby: max. 15 m  
**k** intenzita využití stavebního pozemku: max. 70 %  
**l** výměra stavebního pozemku: max. 2 000 m<sup>2</sup>

**(79) smíšené obytné - městské (SM)**

hlavní využití:

- a** polyfunkční využití zahrnující zejména bydlení v rodinných domech a občanské vybavení místního významu ve městě

přípustné využití:

- b** individuální rekreace  
**c** zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační  
**d** veřejná prostranství  
**e** dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- f** výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nenaruší pohodu bydlení  
**g** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb  
**h** stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- j** výška zástavby: max. 15 m  
**k** intenzita využití stavebního pozemku: max. 50 %  
**l** výměra stavebního pozemku: max. 3 000 m<sup>2</sup>

**(80) smíšené obytné - venkovské (SV)**hlavní využití:

- a** polyfunkční využití zahrnující zejména bydlení v rodinných domech venkovského typu s hospodářským zázemím

přípustné využití:

- b** individuální rekreace  
**c** občanské vybavení  
**d** zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační  
**e** veřejná prostranství  
**f** dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- g** výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nenaruší pohodu bydlení  
**h** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb  
**i** rostlinná a živočišná zemědělská výroba a provozně související stavby a zařízení za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nenaruší pohodu bydlení

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- k** výška zástavby: max. 12 m  
**l** intenzita využití stavebního pozemku:  
a. max. 25 % v části obce Novosedlo  
b. max. 40 % v částech obce Dolní Police, Heřmanice, Radeč, Valteřice, Velká Javorská, Žandov  
**m** výměra stavebního pozemku:  
a. 500–1 200 m<sup>2</sup> v části obce Novosedlo  
b. 700–4 000 m<sup>2</sup> v částech obce Dolní Police, Heřmanice, Radeč, Valteřice, Velká Javorská, Žandov

**(81) dopravní infrastruktura - silniční (DS)**hlavní využití:

- a** plochy a koridory silniční dopravy a stavby a zařízení dopravního vybavení

přípustné využití:

- b** komunikace pro pěší a cyklisty  
**c** zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační  
**d** veřejná prostranství  
**e** technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- f** občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití  
**g** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb  
**h** stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce

nepřípustné využití:

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

**(82) dopravní infrastruktura - železniční (DZ)**hlavní využití:

- a** plochy drážní dopravy a stavby a zařízení pro drážní dopravu

přípustné využití:

- b** komunikace pro pěší a cyklisty  
**c** veřejná prostranství  
**d** zeleň, zejména ochranná a izolační  
**e** dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- f** občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití  
**g** stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce  
**h** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití:

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

**(83) technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)**hlavní využití:

- a** technická infrastruktura – plochy, areály, objekty a zařízení technické infrastruktury

přípustné využití:

- b** zeleň, zejména zeleň ochranná a izolační  
**c** dopravní infrastruktura  
**d** veřejná prostranství  
**e** komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití:

- f** stavby pro bydlení za podmínky, že se jedná o bydlení majitelů a správců, či služební byty  
**g** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití:

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

**(84) výroba a skladování - lehký průmysl (VL)**hlavní využití:

- a** průmyslová výroba a skladování bez negativního vlivu na okolí (přesahujícího hranice výrobního nebo skladového areálu)

přípustné využití:

- b** dopravní a technická infrastruktura  
**c** zeleň, zejména zeleň ochranná a izolační  
**d** veřejná prostranství  
**e** komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití:

- f** občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití  
**g** stavby pro bydlení za podmínky, že se jedná o bydlení majitelů a správců, či služební byty  
**h** stavby a zařízení pro stravování a přechodné ubytování za podmínky, že se jedná o stavby a zařízení přímo související s provozem areálu  
**i** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb  
**j** stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce

- k** zařízení pro nakládání s odpady za podmínky, že nebude mít negativní vliv na okolí (přesahující hranice areálu)
- l** rostlinná a živočišná výroba za podmínky, že nebude mít negativní vliv na okolí (přesahující hranice výrobního areálu)

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- n** výška zástavby: max. 20 m (nevztahuje se na technologická zařízení staveb vertikálního charakteru)
- o** intenzita využití stavebního pozemku: max. 80 %

**(85) výroba a skladování - zemědělská výroba (VZ)**

hlavní využití:

- a** zemědělská výroba a skladování bez negativního vlivu na okolí (přesahujícího hranice výrobního nebo skladového areálu)

přípustné využití:

- b** rostlinná a živočišná zemědělská výroba a provozně související stavby a zařízení, zejména stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, stavby pro ustájení a chov zvířat včetně skladování a přípravy krmiva a steliva, uchování produktů, skladování nástrojů, pěstování rostlin, servis
- c** průmyslová výroba a skladování bez negativního vlivu na okolí (přesahujícího hranice výrobního nebo skladového areálu)
- d** dopravní a technická infrastruktura
- e** veřejná prostranství
- f** zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- g** komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití:

- h** občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- i** stavby pro bydlení za podmínky, že se jedná o bydlení majitelů a správců, či služební byty
- j** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technické zařízení staveb

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- l** výška zástavby: max. 15 m (nevztahuje se na technologická zařízení staveb vertikálního charakteru)
- m** intenzita využití stavebního pozemku: max. 80 %

**(86) zeleň - přírodního charakteru (ZP)**

hlavní využití:

- a** zeleň udržovaná v přírodě blízkém stavu, zejména parkové plochy, břehové porosty, doprovodná zeleň podél komunikací, ochranná a izolační zeleň

přípustné využití:

- b** sady a štěpnice
- c** zahrady, travnaté plochy, louky, pastviny, pozemky PUPFL
- d** vodní plochy a toky
- e** technická a dopravní infrastruktura
- f** komunikace pro pěší a cyklisty
- g** veřejná prostranství
- h** protierozní, revitalizační, protipovodňová a ochranná vodohospodářská opatření
- i** občanské vybavení slučitelné s účelem ploch zeleně - přírodního charakteru, které zvyšuje využitelnost těchto ploch, zejména informační zařízení, prodejní zařízení, dětská hřiště, veřejná WC, prvky mobiliáře

podmíněně přípustné využití:

- j** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- k** stavby, zařízení a jiná opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce

nepřípustné využití:

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

**(87) plochy vodní a vodohospodářské (W)**hlavní využití:

- a** vodní plochy a toky a další plochy s převažujícím vodohospodářským využitím

přípustné využití:

- b** vodní díla dle zvláštních předpisů
- c** stavby související s využitím vodního toku nebo vodní plochy k vodárenským účelům a nejsou vodními díly
- d** břehové porosty, litorální pásma
- e** související dopravní a technická infrastruktura, zejména mosty, lávky, přístupové komunikace
- f** skladebné části ÚSES

podmíněně přípustné využití:

- g** stavby a zařízení pro chov ryb za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území
- h** revitalizace vodních toků a ploch za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území
- i** stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny a za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodohospodářské a ekologické funkce vodních ploch
- j** stavby a zařízení pro likvidaci vyčištěných vod z domovních čistíren za podmínky, že negativním způsobem neovlivní kvalitu povrchových a podzemních vod

nepřípustné využití:

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

**(88) plochy lesní (NL)**hlavní využití:

- a** pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

přípustné využití:

- b** vodní plochy a toky
- c** plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně
- d** komunikace pro pěší a cyklisty
- e** skladebné části ÚSES
- f** stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- g** související dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- h** stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že nebude omezeno hlavní využití a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

nepřípustné využití:

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

**(89) plochy přírodní (NP)**hlavní využití:

- a** ochrana přírody a krajiny

přípustné využití:

- b** pozemky PUPFL, pozemky ZPF
- c** komunikace pro pěší a cyklisty po vyznačených cestách
- d** zeleň

- e vodní plochy a toky
- f veřejná dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- g stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

nepřípustné využití:

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

**(90) plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské, lesní (NSpzi)**hlavní využití:

- a není stanoveno

přípustné využití:

- b pozemky ZPF
- c pozemky PUPFL
- d skladebné části ÚSES
- e komunikace pro pěší a cyklisty
- f vodní plochy a toky
- g protierozní, revitalizační, protipovodňová a ochranná vodohospodářská opatření
- h zeleň, zejména ochranná, izolační a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniová, skupinová a solitérní

podmíněně přípustné využití:

- i stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely, že jejich realizací nebudou prokazatelně zhoršeny odtokové poměry a snížena retenční schopnost území
- j stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

nepřípustné využití:

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

**(91) Další zásady a podmínky pro rozhodování v území jsou uvedeny v předchozích kapitolách 2, 3, 4 a 5.**

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

- (92)** Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro něž lze práva k pozemkům vyvlastnit:

**a Veřejně prospěšné stavby (VPS) – dopravní infrastruktura**

ozn.	k. ú.	popis	šířka
D03	Žandov	přeložka silnice I/13, úsek Svor – Nový Bor – Manušice – hranice LK	150 m
D19A	Dolní Police	přeložka silnice II/262, úsek Žandov – Stružnice	130 m <i>průměr</i>
D34	Žandov	optimalizace, elektrizace železniční trati 081, úsek Česká Lípa – hranice LK	<i>v rozsahu drážního tělesa</i>
DK1	Dolní Police, Velká Javorská	homogenizace místní komunikace, úsek Velká Javorská – Havranná – Novosedlo	15 m

**b Veřejně prospěšné stavby (VPS) – technická infrastruktura**

ozn.	k. ú.	popis	šířka
E4	Heřmanice, Velká Javorská	vedení VVN 110 kV, TR Babylon – hranice LK (TR Děčín)	225 m

**c Veřejně prospěšná opatření (VPO) – turistická doprava**

ozn.	k. ú.	popis
D39	Dolní Police	multifunkční turistický koridor Ploučnice

**d Veřejně prospěšná opatření (VPO) – snižování ohrožení v území povodněmi**

ozn.	k. ú.	popis
P16	Žandov, Dolní Police	stavby a opatření protipovodňové ochrany na vodním toku Ploučnice, úsek Stružnice – Dolní Police

**e Veřejně prospěšná opatření (VPO) – skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES):**

ozn.	k. ú.	popis
K5MB	Žandov, Dolní Police, Radeč u Horní Police	skladebná část ÚSES – nadregionální biokoridor
RC11	Heřmanice u Žandova	skladebná část ÚSES – regionální biocentrum
RC1305	Velká Javorská, Heřmanice u Žandova	skladebná část ÚSES – regionální biocentrum
RC1306	Valteřice u Žandova	skladebná část ÚSES – regionální biocentrum
RC1307	Dolní Police, Valteřice u Žandova	skladebná část ÚSES – regionální biocentrum
RC1357	Žandov u České Lípy	skladebná část ÚSES – regionální biocentrum
RK603	Heřmanice u Žandova	skladebná část ÚSES – regionální biokoridor
VU1	Radeč u Horní Police, Žandov u České Lípy, Dolní Police, Velká Javorská, Heřmanice u Žandova, Valteřice u Žandova	skladebné části ÚSES – lokální biocentra, lokální biokoridory

**8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE PŘÍSLUŠNÝCH USTANOVENÍ KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

**(93)** Územním plánem nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

**(94)** Územním plánem jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití podmíněno zpracováním územní studie:

ozn.	funkční využití	podmínky pro pořízení územní studie	lhůta
X1	výroba a skladování - lehký průmysl (VL) smíšené obytné - městské (SM) dopravní infrastruktura - silniční (DS) zeleň - přírodního charakteru (ZP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení objektů a staveb ve vztahu k okolní zástavbě i volné krajině</li> <li>- navrhnout umístění staveb ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.</li> <li>- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury (zohlednit koridor pro přeložku silnice II/262)</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> <li>- zajistit prostupnost území pro chodce a cyklisty, nevytvářet slepé ulice</li> <li>- zohlednit soutěžní návrh fotbalového areálu z února 2011</li> <li>- zajistit prostorovou i funkční izolaci obytného území od plochy výroby</li> </ul>	48 měsíců
X2	bydlení - v bytových domech (BH) smíšené obytné - centrální (SC) dopravní infrastruktura – silniční (DS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení objektů a staveb ve vztahu k okolní zástavbě i volné krajině</li> <li>- navrhnout umístění staveb ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.</li> <li>- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> <li>- zajistit prostupnost území pro chodce a cyklisty, nevytvářet slepé ulice</li> </ul>	
X3	smíšené obytné - městské (SM) bydlení - v bytových domech (BH) smíšené obytné - centrální (SC) dopravní infrastruktura – silniční (DS) zeleň – přírodního charakteru (ZP) plochy vodní a vodohospodářské (W)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení objektů a staveb ve vztahu k okolní zástavbě i volné krajině</li> <li>- navrhnout umístění staveb ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.</li> <li>- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> <li>- zajistit prostupnost území pro chodce a cyklisty, nevytvářet slepé ulice</li> </ul>	
X4	smíšené obytné - městské (SM) občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM) dopravní infrastruktura – silniční (DS) zeleň – přírodního charakteru (ZP) technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení objektů a staveb ve vztahu k okolní zástavbě i volné krajině</li> <li>- navrhnout umístění staveb ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> <li>- zajistit prostupnost území pro chodce a cyklisty</li> <li>- zohlednit dokumentaci Plán sanace a rekultivace lomu Žandov ze srpna 2012</li> <li>- brát ohled na bezprostředně navazující zástavbu Horní Police</li> </ul>	



ozn.	funkční využití	podmínky pro pořízení územní studie	lhůta
X5	rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI) plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesní (NSpzl) dopravní infrastruktura – silniční (DS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení objektů a staveb ve vztahu k okolní zástavbě i volné krajině</li> <li>- navrhnout umístění staveb ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy i s ohledem na rekreační využití prostor</li> <li>- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> <li>- respektovat a zakomponovat vedení biokoridoru LK3</li> </ul>	48 měsíců
X6	výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ) smíšené obytné - venkovské (SV) dopravní infrastruktura – silniční (DS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení objektů a staveb ve vztahu k okolní zástavbě i volné krajině</li> <li>- navrhnout umístění staveb ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.</li> <li>- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> <li>- zajistit prostorovou i funkční izolaci obytného území od zemědělských ploch</li> </ul>	
X7	výroba a skladování - lehký průmysl (VL) smíšené obytné - městské (SM) dopravní infrastruktura – silniční (DS) plochy přírodní (NP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení objektů a staveb ve vztahu k okolní zástavbě i volné krajině</li> <li>- zástavbu realizovat mimo vymezené záplavové území</li> <li>- navrhnout umístění staveb ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury (zohlednit koridor pro přeložku silnice II/262)</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> <li>- zajistit prostorovou i funkční izolaci plochy výroby od obytného území a lokálních prvků ÚSES</li> </ul>	
X8	smíšené obytné - venkovské (SV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení objektů a staveb ve vztahu k historii území</li> <li>- navrhnout umístění staveb ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.</li> <li>- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> <li>- prověřit realizaci komunikace v navrhovaném koridoru KD1, případně navrhnout jiné řešení</li> <li>- respektovat bezprostřední návaznost na regionální biocentrum</li> </ul>	

**(95) Lhůta se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.**

## 10 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

**(96) Územním plánem nejsou kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona stanovena.**

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

**(97)** Textová část územního plánu obsahuje 27 stran.

**(98)** Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy.

1	Výkres základního členění území	měřítko 1: 5 000
2	Hlavní výkres	měřítko 1: 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měřítko 1: 5 000

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

<b>1</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>3</b>
1.1	Vymezení řešeného území .....	3
<b>2</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....</b>	<b>3</b>
2.1	Koncepce rozvoje území obce .....	3
2.2	Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území .....	3
2.2.1	Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní .....	3
2.2.2	Přírodní hodnoty a zdroje .....	3
2.2.3	Hodnoty civilizační a technické .....	4
<b>3</b>	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....</b>	<b>4</b>
3.1	Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury .....	4
3.2	Vymezení zastavitelných ploch .....	5
3.3	Vymezení ploch přestavby .....	6
3.4	Vymezení systému sídelní zeleně .....	6
<b>4</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ.....</b>	<b>6</b>
4.1	Občanské vybavení .....	6
4.2	Veřejná prostranství .....	7
4.3	Dopravní infrastruktura .....	7
4.4	Technická infrastruktura .....	9
<b>5</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....</b>	<b>11</b>
5.1	Koncepce uspořádání krajiny .....	11
5.2	Územní systém ekologické stability .....	12
5.3	Prostupnost krajiny .....	12
5.4	Protierozní a revitalizační opatření v krajině, ochrana před povodněmi.....	13
5.5	Rekreace a cestovní ruch .....	13
<b>6</b>	<b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODSŤ. 5. STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ) .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE PŘÍSLUŠNÝCH USTANOVENÍ KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI .....</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI .....</b>	<b>26</b>
	<b>OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>27</b>