

ÚZEMNÍ PLÁN ŽANDOV

ETAPA: NÁVRH PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ (§ 53 stavebního zákona)

POŘIZOVATEL	Městský úřad Česká Lípa	PARE	DATUM
OBJEDNATEL	Město Žandov		II/2022
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 RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška Ing. arch. Alena Švandelíková Ing. arch. Rostislav Aubrecht Mgr. Michal Bobr Petr Schejbal
DATUM ZPRACOVÁNÍ	únor 2022

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(1) Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 1. 11. 2021. 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 vytvořit podmínky pro demografickou stabilizaci s cílovou populační velikostí území 2 000 – 2 500 obyvatel, toho docílit především:
 - a. využitím vnitřních rezerv v zastavěném území;
 - b. vymezením rozvojových ploch pro bydlení v rodinných a bytových domech v Žandově;
 - c. vymezením rozvojových ploch pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru v sídlech Velká Javorská, Radeč, Valteřice, Heřmanice;
- d podporovat rozvoj ekonomických aktivit a občanského vybavení především v Žandově, jakožto ve správním a funkčním těžišti území;
- e rozvíjet vazby města na centra s vyšší občanskou vybaveností;
- f posilovat význam města jako polyfunkčního střediska cestovního ruchu, směřovat hospodářský rozvoj do terciérního sektoru;
- g doplnit chybějící a kvalitativně rozvíjet stávající složky veřejné infrastruktury;
- h chránit lesnický a zemědělsky cenné plochy a posilovat ekologicko-stabilizační, rekreační a estetickou funkci krajiny;
- i stabilizovat záměry z nadřazené ÚPD – ZÚR Libereckého kraje:
 - a. S11_D03/1 – 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. E4 – vrchní venkovní vedení VVN 110 kV, TR Babylon – TR Děčín Železnice
- j 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 urbanistická struktura 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 zástavby jednotlivých sídel v území (viz kapitola 6.1);
- c** chránit kulturní památky a památky místního významu včetně jejich okolí;
- d** stabilizovat, chránit a rozvíjet občanské vybavení veřejného charakteru a veřejná prostranství;
- e** bránit hodnoty krajinného rázu území.

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 líniových výsadeb, izolační zeleně, skupinových porostů i solitérních stromů, obnovy historických stezek;
- c** umožnit realizaci hydrotretenčních, 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 URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1 Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

(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 prostupnost 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
 (RH) rekreace - plochy staveb pro hromadnou 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
 (ZV) veřejná prostranství - veřejná zeleň
 (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
 (NZx) plochy zemědělské - specifické

(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 (X2) - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné) - umístování a povolování staveb ve vzdálenosti do 50 m od lesa je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů - samostatné provozy situovat co nejdále od hranice EVL a podél přiléhajícího pásu izolační zeleně zachovat nezastavěnou plochu	Žandov u České Lípy	3,01
Z02	smíšené obytné - městské (SM)	- rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X1) - při stanovení plošného uspořádání objektů v ploše zohlednit liniový zdroj hluku (silnice II/262)		4,35
Z03	bydlení - v bytových domech (BH)	- rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie (X3) - při stanovení plošného uspořádání objektů v ploše zohlednit liniový zdroj hluku (silnice II/263)		1,90
Z04		neobsazeno		-

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování	katastrální území	výměra (ha)	
Z05	smíšené obytné - venkovské (SV)	- umožnit realizaci max. 3 rodinných domů - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)	Žandov u České Lípy	0,89	
Z06	smíšené obytné - městské (SM)	- v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)		2,84	
Z07	výroba a skladování - zemědělská výroba (VZ)	- umístování a povolování staveb ve vzdálenosti do 50 m od lesa je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů		0,22	
Z08	smíšené obytné - městské (SM)	-		0,85	
Z09	smíšené obytné - městské (SM)	-		1,14	
Z10	veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	- umístování a povolování staveb ve vzdálenosti do 50 m od lesa je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů		9,68	
Z11	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	-		7,99	
Z12	rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)	- umístování a povolování staveb ve vzdálenosti do 50 m od lesa je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů		2,50	
Z13	<i>neobsazeno</i>			-	
Z14	smíšené obytné - venkovské (SV)	- v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)		Radeč u Horní Police	1,08
Z15	smíšené obytné - venkovské (SV)	- charakter výstavby v ploše podřídit charakteristickému krajinnému rázu - při výstavbě respektovat urbanistickou strukturu sídla - minimální výměra stavebního pozemku = 1 500 m ² - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)		Velká Javorská	0,47

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování	katastrální území	výměra (ha)
Z16	smíšené obytné - venkovské (SV)	- stavební pozemek vymezit do vzdálenosti 30 m od silnice - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)	Heřmanice u Žandova	0,75
Z17		<i>neobsazeno</i>		-
Z18	smíšené obytné - venkovské (SV)	- v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)		0,52
Z19	smíšené obytné - venkovské (SV)	- v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné) - minimální výměra stavebního pozemku = 1 500 m ²	Valteřice u Žandova	2,68
Z20	smíšené obytné - venkovské (SV)	- v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)		0,40
Z21	smíšené obytné - venkovské (SV)	- v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné) - umístování a povolování staveb ve vzdálenosti do 50 m od lesa je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů		0,37
Z22	smíšené obytné - venkovské (SV)	- v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)		0,60
Z23	smíšené obytné - venkovské (SV)	-	Valteřice u Žandova	0,33
Z24	smíšené obytné - venkovské (SV)	- respektovat podmínky stanovené v koridoru E4		0,24
Z25	smíšené obytné - venkovské (SV)	-		1,02
Z26	smíšené obytné - venkovské (SV)	-		0,38

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování	katastrální území	výměra (ha)
Z27	smíšené obytné - venkovské (SV)	- v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)	Valteřice u Žandova	0,31
Z28	smíšené obytné - městské (SM)	-	Žandov u České Lípy	0,26
Z29	smíšené obytné - městské (SM)	-	Dolní Police	0,50
Z30	smíšené obytné - venkovské (SV)	-		0,49
Z31	smíšené obytné - venkovské (SV)	- v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)	Radeč u Horní Police	1,17
Z32	smíšené obytné - venkovské (SV)	- v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)		0,31
Z33		<i>neobsazeno</i>		-
Z34	veřejná prostranství (PV)	-	Velká Javorská	0,74
Z35	smíšené obytné - venkovské (SV)	-	Valteřice u Žandova	0,22

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 a D19A-P1 pro přivaděč k přeložce silnice II/262 - umístování a povolování staveb ve vzdálenosti do 50 m od lesa je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů - zachovat izolační pás zeleně se vzrostlými dřevinami podél komunikace (minimálně v šíři OP elektrického vedení)	Dolní Police	2,30
P02	plochy zemědělské - specifické (NZx)	- vydání regulačního plánu RP1 Havraní - umožnit umístění maximálně 1 stavby hlavní – zemědělské usedlosti pro obhospodařování zemědělských pozemků		0,63
P03	smíšené obytné – venkovské (SV)	- výstavba maximálně 2 izolovaných rodinných domů	Velká Javorská	0,33

3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

(15) ÚP Žandov vymezuje systém sídelní zeleně těmito prvky:

- a plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně (ZV);
- b plochy zeleně - přírodního charakteru (ZP);

- c 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);
- d zelení soukromou ve formě zahrad a sadů zahrnutou do ploch smíšených obytných (SC, SM, SV);
- e zelení v plochách výroby (VL, VZ);
- f zelení v plochách dopravní infrastruktury (DS, DZ).

(16) Koncepce 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;
- c v plochách zeleně umísťovat stavby a zařízení slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, které výrazně neomezí veřejné užívání těchto ploch;
- d neredukovat plochy zeleně veřejně přístupné (zejména v rámci ploch ZV a ZP).

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1 Občanské vybavení

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

(18) 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.

(19) 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.

(20) 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.

(21) Občanské vybavení - hřbitovy (OH)

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

(22) 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

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

(24) Veřejná prostranství (PV)

- a na veřejných prostranstvích umožnit realizaci staveb a zařízení slučitelných 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 obnovit historickou cestu, spojující Velkou Javorskou a sousední obec Merboltice využitím zastavitelné plochy Z34 (PV);
- e chránit veřejná prostranství před zastavěním, umožnit realizaci staveb slučitelných s jejich účelem;
- f umožnit realizaci staveb a opatření protipovodňové ochrany.

(25) Veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)

- g na plochách veřejné zeleně umožnit realizaci staveb a zařízení slučitelných s účelem veřejných prostranství, zejména staveb a zařízení zvyšujících jejich využitelnost a staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury;
- h zpřístupnit veřejnou zeleň obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví;
- i preferovat výsadbu původních rostlinných druhů a druhů s pozitivním vlivem na mikroklima veřejného prostoru;
- j chránit a rozvíjet prostorotvorný aspekt zeleně – výsadbu zeleně záměrně komponovat za účelem zvýšení urbanistické a estetické hodnoty sídla.

4.3 Dopravní infrastruktura

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

(27) Dopravní infrastruktura - silniční (DS):

- a územně chránit koridor pro přeložku silnice I/13, úsek Svor – Nový Bor – Manušice (S11_D03/1);
- b územně chránit koridory pro přeložku silnice II/262, úsek Žandov – Stružnice (D19A) a pro přivaděče k této přeložce (D19A-P1, D19A-P2);
- 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.

(28) Územní plán vymezuje následující koridory silniční dopravní infrastruktury:

ozn.	popis	podmínky využití koridoru
S11_D03/1	koridor pro přeložku silnice I/13, úsek Svor – Nový Bor – Manušice	<ul style="list-style-type: none"> - podporovat realizaci konkrétních opatření za účelem minimalizace zásahů do PUPFL a skladebných částí ÚSES - prověřit možnost napojení přeložky silnice I/13 na dopravní systém města (silnice II/263) - respektovat předmět ochrany přírody a krajiny - umožnit ve stopě koridoru vedení technické infrastruktury - zajistit funkčnost dotčených skladebných prvků ÚSES (RC1357, K5MB) - umožnit existenci stávajících staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury - v navazujících projektových pracích minimalizovat zábory PUPFL a zajistit ochranu lesních pozemků dle ust. § 13 a § 14 lesního zákona - respektovat ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně – při využití koridoru S11_D03/1 nesmí dojít ke zhoršení využitelnosti vodního zdroje pro vodárenské účely
D19A	koridor pro přeložku silnice II/262, úsek Žandov – Stružnice	<ul style="list-style-type: none"> - podporovat realizaci konkrétních opatření za účelem minimalizace zásahů do PUPFL a skladebných částí ÚSES - respektovat předmět ochrany přírody a krajiny - 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 - ke konkretizaci záměru (řešení) nutné stanovisko OOP dle § 45 a 45i ZOPK (možnost významného negativního vlivu na soustavu Natura 2000 – EVL Dolní Ploučnice) - zajistit funkčnost dotčených skladebných prvků ÚSES (LK1, LK4) - umožnit existenci stávajících staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury
D19A-P1	koridor pro severní přivaděč na přeložku silnice II/262 v koridoru D19A	<ul style="list-style-type: none"> - věnovat pozornost způsobu přemostění toku Ploučnice – technické řešení mostní konstrukce musí zachovat dostatečně široké suché břehy po obou stranách toku, umožňující průchodnost pro živočichy
D19B-P2	koridor pro jižní přivaděč na přeložku silnice II/262 v koridoru D19A	<ul style="list-style-type: none"> - vyhodnotit a minimalizovat vliv dopravní stavby na sídlo Žandov
DK1	koridor pro homogenizaci místní komunikace, úsek Velká Javorská – Havraní – Novosedlo	<ul style="list-style-type: none"> - minimalizovat zásah do RC1307 a vést místní komunikaci ve stopě historické spojnice Havraní – Novosedlo - zajistit funkčnost dotčených skladebných prvků ÚSES (RC1307) - umožnit realizaci vrchního venkovního vedení VVN 110 kV ve vymezeném koridoru E4 - umožnit existenci stávajících staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury

(29) 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, Havraní a Novosedlo

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

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

(32) **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.

(33) 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"> - 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 - ke konkretizaci záměru (řešení) nutné stanovisko OOP dle § 45 a 45i ZOPK (možnost významného negativního vlivu na soustavu Natura 2000 – EVL Dolní Ploučnice) - umožnit existenci stávajících staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury - stavební a doprovodné práce situovat mimo území EVL

(34) 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

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

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

(37) **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.

(38) Územní plán vymezuje následující multifunkční turistický koridor:

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

(39) Pro části ploch s rozdílným způsobem využití zasahujících 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

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

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

(42) Doprava v klidu

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

4.4 Technická infrastruktura

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

(44) 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.

(45) 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 likvidaci srážkových vod řešit přednostně vsakováním, resp. retencí na pozemku.

(46) Koncepce zásobování elektrickou energií:

- a územně chránit koridor (E4) pro vrchní venkovní 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.

(47) Územní plán vymezuje následující koridor technické infrastruktury:

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

(48) 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 vrchního venkovního vedení VVN 110 kV a souvisejících staveb a zařízení

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

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

(51) **Telekomunikace a radiokomunikace**

a zachovat stávající koncepci.

(52) **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.

(53) **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 S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO 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, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

(54) **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.

- (55) **V krajině budou uplatňovány další obecné zásady:**
- a ochrana a obnova tradice soliterních stromů v krajině jako orientačních bodů, zviditelnění hranic pozemků, výsadba k objektům apod. s využitím druhově původních dřevin, ochrana stávajících soliterních 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 podporovat revitalizace vodních ploch a toků (koridor KRV1).
- (56) **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 Zeleň - krajinná (ZK)
 - b Plochy vodní a vodohospodářské (W)
 - c Plochy lesní (NL)
 - d Plochy přírodní (NP)
 - e Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské, lesní (NSpzl)
- (57) **Územním 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 bydlení.

5.2 Územní systém ekologické stability

- (58) **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. **RC1306 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**
- ix. **LK9**

(59) 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 mimosídelních 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, tůňe 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

(60) 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** obnovit historickou cestu v zastavitelné ploše Z34 (PV), spojující Velkou Javorskou a sousední obec Merboltice;
- c** zajistit biologickou prostupnost krajiny, zejména ochranou a péčí o prvky ÚSES;
- d** odstraňovat u vodních toků překážky bránící migraci vodních živočichů;
- e** podporovat obnovu mimosídelních komunikací, jejich další významy a funkce (zejména dopravní, rekreační, estetickou, ochrannou protierozní apod.) promítnout do vlastního technického řešení;
- f** zachovat při oplocování pozemků vizuální prostupnost.

5.4 Protierozní a revitalizační opatření v krajině, ochrana před povodněmi

- (61)** 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), ploch vodních a vodohospodářských (W), ploch zeleně - krajinné (ZK) a v rámci koridorů opatření protipovodňové ochrany P16 a revitalizačního koridoru vodních prvků v území KRV1.

(62) Územní plán vymezuje následující koridor opatření protipovodňové ochrany P16:

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

(63) Pro části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do koridoru protipovodňových opatření P16 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.

(64) Územní plán vymezuje revitalizační koridor vodních prvků v území KRV1, ve kterém budou realizována zejména revitalizační, protipovodňová, protierozní a retenční opatření (systém retenčních nádrží – suché a mokřadní poldry apod., úpravy sklonových poměrů, odvodnění komunikací, průlehy apod.).

(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 zadržetí 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 zadržetí vody v krajině budou uplatňovány následující zásady:

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

5.5 Rekreační 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.).

5.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

- (70) ÚP nevymezuje žádné konkrétní plochy umožňující dobývání ložisek nerostných surovin. Těžba nerostů v nezastavěném území je zcela vyloučena.**

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 Odst. 5. STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

- 6.1 Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- (71) Územní plán Žandov stanovuje následující obecné podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu, které se vztahují k vymezeným plochám s rozdílným způsobem využití. Jejich specifikaci a upřesnění uvádí kapitola 6.2:**

a Charakter a struktura zástavby

- i. zachovat a rozvíjet stávající charakter a strukturu zástavby, charakteristické pro jednotlivá sídla v území, při nové výstavbě navazovat na okolní strukturu a rámcově dodržovat dosavadní urbanistické principy utváření sídla;
- ii. respektovat převažující vlastnosti existující zástavby (velikost, tvar a orientace stavebního pozemku, měřítko staveb, odstup objektů od uliční čáry, tvary střech atd.);
- iii. při nové výstavbě dbát na ochranu, zachování a rozvoj kvalitních veřejných prostranství (uliční sítě a pěších propojení), které utvářejí základní urbanistickou matici sídla (ve smíšeném obytném jádru sídel rozvíjet zejména kompaktní hranu zástavby podél veřejných prostranství);
- iv. při rozvoji zástavby vždy eliminovat vytváření slepých ulic, veřejně neprostopných území (vyjma areálové struktury zástavby), dbát na zachování a umožnění alespoň pěší prostupnosti ze sídel do volné krajiny;
- v. ve volné krajině umisťovat pouze solitérní stavby, a to výjimečně a s ohledem na ochranu přírody, krajiny a krajinný ráz;
- vi. v rámci stanovených podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití respektovat doplňující podmínky prostorového uspořádání, například měřítko staveb apod.

b Výška zástavby

- i. zachovat stávající výškové hladiny zástavby a chránit stavební dominanty jednotlivých sídel v území;
- ii. při zástavbě okrajových částí sídel nepřipustit převýšení okolní zástavby;
- iii. posuzovat maximální výšku zástavby jako hodnotu naměřenou od nejnižšího místa styku objektu s původním (rostlým) terénem po hřeben střech, resp. atiku;
- iv. umožnit výjimky – stavby, objekty a zařízení technického vybavení a dopravní infrastruktury, technická zařízení budov a dále výškové dominanty občanského vybavení - veřejné infrastruktury (prostorově a hmotově nápadné stavby a objekty, významné urbanistické kompoziční prvky utvářející charakteristické panorama obce z dálkových pohledů, např. kostelní věže, zvonice, rozhledny);
- v. nevztahovat maximální výšku zástavby na stávající objekty, které ji převyšují.

c Intenzita využití stavebního pozemku

- i. dbát na zachování stávající intenzity zastavění jednotlivých částí území (sídel);
- ii. posuzovat intenzitu využití stavebního pozemku ve vztahu k provozně či vlastnický vzájemně souvisejícím pozemkům, přičemž na těchto pozemcích vyjadřuje maximální podíl zpevněných ploch;
- i. dbát na zachování stávajícího podílu zeleně v jednotlivých částech území; posuzovat podíl zeleně na pozemku ve vztahu k provozně či vlastnický vzájemně souvisejícím pozemkům (na těchto plochách vyjadřuje podíl zeleně minimální podíl nezpevněných ploch s výsadbou zeleně).

d Výměra stavebního pozemku

- i. vycházet ze stávajících výměr stavebního pozemku, nepřipustit výrazné odchylky (více než 20 %) od místně charakteristického stavebního pozemku.

(72) Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

6.2 Podmínky a požadavky na plošné uspořádání území

(73) Řešené území je beze zbytku členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž jsou stanoveny podrobné podmínky využití, viz dále:

- e** bydlení - v bytových domech (BH)
- f** rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)
- g** rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)
- h** občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)
- i** občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)
- j** občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
- k** občanské vybavení - hřbitovy (OH)
- l** veřejná prostranství (PV)
- m** veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)
- n** smíšené obytné - centrální (SC)
- o** smíšené obytné - městské (SM)
- p** plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
- q** dopravní infrastruktura - silniční (DS)
- r** dopravní infrastruktura - železniční (DZ)
- s** technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)
- t** výroba a skladování - lehký průmysl (VL)
- u** výroba a skladování - zemědělská výroba (VZ)
- v** zeleň - přírodního charakteru (ZP)
- w** zeleň - krajinná (ZK)
- x** plochy vodní a vodohospodářské (W)
- y** plochy zemědělské – specifické (NZx)
- z** plochy lesní (NL)
- aa** plochy přírodní (NP)
- bb** plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské, lesní (NSpzi)

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.

(74) 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 m²

(75) rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)hlavní využití:

- a** rodinná rekreace v individuálních objektech a přímo související stavby, zařízení a činnosti

přípustné využití:

- b** zahrádkové osady
c veřejná prostranství
d zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační
e vodní plochy a toky
f dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

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

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- l** výška zástavby: max. 10 m, současně max. 1 NP
m intenzita využití stavebního pozemku: max. 20 %, současně minimálně 70 % zeleně (nezpevněných ploch s preferencí výsadby zeleně)

(76) rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)hlavní využití:

a hromadná rekreace a přímo související stavby, zařízení a činnosti

přípustné využití:

b plochy pro sportovní aktivity lokálního charakteru

c občanské vybavení komerčního charakteru

d veřejná prostranství

e zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační

f vodní plochy a toky

g dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

h stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití

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

nepřípustné využití:

j bydlení

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

podmínky prostorového uspořádání:

l výška zástavby: max. 12 m

m intenzita využití stavebního pozemku: max. 50 %

(77) 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 bydlení za podmínky, že se bude jednat o ubytování přímo související s hlavním využitím, zejména služební byty

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. 20 m

k intenzita využití stavebního pozemku: 80 %

l výměra stavebního pozemku: max. 5 000 m² při respektování vazby na stávající zástavbu

(78) 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 nekomerčního charakteru 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 m²

(79) 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, současně max. 1 NP
- m intenzita využití stavebního pozemku: max. 70 %
 - a část plochy, využitelná pro výstavbu objektů pro správu a provoz: max. 10 % plochy, současně zastavěná plocha pozemku maximálně 300 m²

(80) občanské vybavení - hřbitovy (OH)hlavní využití:

- a hřbitovy a veřejná pohřebiště

přípustné využití:

- b stavby a objekty přímo související s hlavním využitím, zejména objekty hrobek, hrobů, hřbitovní kaple, urnové háje
- c veřejná prostranství
- d zeleň, zejména veřejná, 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, například. prodejny, hygienická zařízení apod.

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

h výška zástavby: max. 15 m

(81) veřejná prostranství (PV)hlavní využití:

a veřejná prostranství

přípustné využití:

b zeleň

c vodní plochy a toky

d dopravní a technická infrastruktura

e komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití:

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

g stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

i měřítko eventuálních staveb přizpůsobit prostoru, do něhož jsou vsazovány

(82) veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)hlavní využití:

a veřejně přístupná a veřejně využívaná zeleň – plochy veřejně přístupné bez omezení

přípustné využití:

b veřejná prostranství, zejména komunikace pro chodce a cyklisty

c dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy

d travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (parkové a sadové úpravy)

e vzrostlá zeleň včetně PUPFL v sídlech s pobytovou funkcí (rekreační zázemí města)

f sport a rekreace, zejména přírodní hřiště, pobytové louky

g vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití:

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

i stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

k měřítko eventuálních staveb přizpůsobit prostoru, do něhož jsou vsazovány

(83) 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 m²

(84) 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** rodinná 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 m²

(85) smíšené obytné - venkovské (SV)hlavní využití:

- a** polyfunkční využití zahrnující zejména bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím na přilehlém pozemku

přípustné využití:

- b** občanské vybavení
- c** zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační
- d** vodní plochy a toky
- 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** rodinná rekreace za podmínky, že nové rekreační stavby budou svým měřítkem a charakterem

- odpovídat okolní zástavbě
- j** 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:

- k** stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- podmínky prostorového uspořádání:

- l** výška zástavby: max. 12 m
- m** intenzita využití stavebního pozemku:
- max. 25 % v části obce Novosedlo
 - max. 30 % v částech obce Dolní Police, Heřmanice, Radeč, Valteřice, Velká Javorská
 - max. 40 % v částech obce Žandov
- současně minimálně 50 % zeleně (nezpevněných ploch s preferencí výsadby zeleně)
- n** výměra stavebního pozemku:
- 500–1 200 m² v části obce Novosedlo
 - 700–4 000 m² v částech obce Dolní Police, Heřmanice, Radeč, Valteřice, Velká Javorská, Žandov
 - u pozemků větších nežli 1 500 m² prokázat potřebu plochy pro zemědělskou výrobu (provozní prostory)

(86) dopravní infrastruktura - silniční (DS)

hlavní využití:

- a** plochy a koridory silniční dopravy a stavby a zařízení dopravního vybavení (například stanice čerpací stanice pohonných hmot)

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

(87) 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

(88) 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

(89) 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 %

(90) 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. 50 %, současně minimálně 20 % zeleně (nezpevněných ploch s preferencí výsadby zeleně, především izolační)

(91) zeleň - přírodního charakteru (ZP)hlavní využití:

- a** zeleň udržovaná v přírodě blízkém stavu (zejména vzrostlá zeleň v sídlech, břehové porosty, doprovodná zeleň podél komunikací, ochranná a izolační zeleň, meze, remízy, krajinná zeleň)

přípustné využití:

- b** zahrady, sady a štěpnice
- c** travnaté plochy, louky, pastviny, pozemky PUPFL
- d** vodní plochy a toky
- e** dopravní a technická infrastruktura
- f** přírodní hřiště, pobytové louky
- g** oplocení pozemků v zastavěném území
- h** protierozní, revitalizační, protipovodňová a ochranná vodohospodářská opatření

podmíněně přípustné využití:

- i** drobné stavby v zastavěném území, související s hlavním nebo přípustným využitím, například doplňkové objekty v zahradách a sadech, sloužící k obsluze nebo údržbě dané plochy za podmínky zastavěné plochy objektu do 20 m² (např. přístřešky, objekty pro přechodné ubytování správce štěpnice, objekty pro uskladnění techniky pro obsluhu dané plochy apod.)
- j** 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:

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

(92) zeleň - krajinná (ZK)hlavní využití:

- a** přírodní nelesní zeleň ve volné krajině (zejm. meze, remízy, břehové porosty, krajinná zeleň)

přípustné využití:

- b** ostatní nepobytová zeleň (např. ochranná a doprovodná zeleň)
c vodní plochy a toky
d travnaté plochy, louky a pastviny, pozemky ZPF využívané přírodě blízkým způsobem
e dopravní a technická infrastruktura, zejména účelové komunikace a polní a lesní cesty
f turistické trasy a stezky
g prvky reliéfu antropogenního charakteru, zejm. agrární valy (kamenné snosy)
h protierozní, revitalizační, protipovodňová a ochranná vodohospodářská opatření

podmíněně přípustné využití:

- i** stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (například informační tabule a zařízení, prvky mobiliáře, rozhledny, vyhlídkové věže, odpočívadla apod.) za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce
j 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:

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

(93) 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 sloužící k pozorování stavu povrchových vod nebo podzemních vod, stavby studní, stavby protierozní ochrany a stavby sloužící ke zlepšení vodních poměrů v místě za podmínky, že nebude narušeno hlavní využití
h stavby a zařízení pro chov ryb za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území
i revitalizace vodních toků a ploch za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území
j stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu nestavební povahy (například informační tabule a zařízení, prvky mobiliáře apod.) za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny a za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodohospodářské a ekologické funkce vodních ploch
k stavby a zařízení pro likvidaci vyčištěných vod z domovních čistíren za podmínky, že negativním způsobem neovlivní kvalitu povrchových a podzemních vod

nepřípustné využití:

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

(94) plochy zemědělské - specifické (NZx)hlavní využití:

- a** pozemky zemědělského půdního fondu a zemědělské usedlosti pro obhospodařování zemědělských pozemků

přípustné využití:

- b** vodní plochy a toky
c komunikace pro pěší a cyklisty
d dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- e** doprovodné stavby, například stavby pro hospodářská zvířata, za podmínky, že jejich účel přímo souvisí s provozem zemědělské usedlosti (hlavní stavby)
f agroturistika a přechodné ubytování za podmínky, že bude funkcí doplňkovou
g bydlení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou

nepřípustné využití:

- h** stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
i stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci
j stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- k** výška zástavby: max. 10 m
l výměra stavebního pozemku: 5 000 – 6 300 m²

(95) plochy lesní (NL)hlavní využití:

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

přípustné využití:

- b** vodní plochy a toky
c komunikace pro pěší a cyklisty
d lesní cesty
e skladebné části ÚSES
f stavby sloužící k ochraně lesa a stavby protierozní ochrany
g stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
h zařízení pro myslivost – krmelce, posedy
i související dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- j** stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu nestavební povahy (například informační tabule a zařízení, prvky mobiliáře apod.) za podmínky, že nebude omezeno hlavní využití a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

nepřípustné využití:

- k** stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
l stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci
m stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

(96) plochy přírodní (NP)hlavní využití:

- a** ochrana přírody a krajiny
b vodní plochy a toky, přirozená retence srážkových vod

přípustné využití:

- c** pozemky PUPFL, pozemky ZPF
d komunikace pro pěší a cyklisty po vyznačených cestách
e zeleň
f vodní plochy a toky
g veřejná dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- h** zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu nestavební povahy (například informační tabule a zařízení, prvky mobiliáře apod.) za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny a nebude se jednat o stavební zásahy

nepřípustné využití:

- i** stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- j** stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci
- k** stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

(97) plochy smíšeně nezastavěného území - přírodní, zemědělské, lesní (NSpZl)hlavní využití:

- a** pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky PUPFL, přírodně hodnotná krajinná zeleň, vodní plochy a toky

přípustné využití:

- b** skladebné části ÚSES
- c** komunikace pro pěší a cyklisty
- d** dopravní a technická infrastruktura
- e** protierozní, revitalizační, protipovodňová a ochranná vodohospodářská opatření
- f** 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:

- g** zalesnění za podmínky souhlasu orgánů ochrany přírody a ochrany ZPF
- h** opatření související s obhospodařováním zemědělských pozemků, zejména vybavení pastvin pastevními ohradníky a lehkými pastevními přístřešky pro úkryt zvířat na pastvě, dále včelnic, včelníků, včelínů a staveb realizovaných v rámci KPÚ za podmínek, že bude zajištěna prostupnost krajiny pro organismy, nedojde k narušení přírodně hodnotných krajinných prvků a nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- 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 nestavební povahy (například informační tabule a zařízení, prvky mobiliáře apod.) za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

nepřípustné využití:

- k** stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- l** stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci
- m** stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

(98) 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
----------	--

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

a Koridory pro umístění veřejně prospěšné stavby (VPS) – dopravní infrastruktura

ozn.	k. ú.	popis	šířka
S11_D03/1	Žandov	přeložka silnice I/13, úsek Svor – Nový Bor – Manušice – hranice LK/ÚK	150 m
D19A	Dolní Police	přeložka silnice II/262, úsek Žandov – Stružnice	130 m průměr
D19A-P1	Dolní Police	severní přívaděč na přeložku silnice II/262 v koridoru D19A	100 m průměr
D19A-P2	Dolní Police	jižní přívaděč na přeložku silnice II/262 v koridoru D19A	200 m průměr
D34	Žandov	optimalizace, elektrizace železniční trati 081, úsek Česká Lípa – hranice LK, včetně realizace souvisejících železničních staveb	v rozsahu drážního tělesa
DK1	Dolní Police, Velká Javorská	homogenizace místní komunikace, úsek Velká Javorská – Havraní – Novosedlo	15 m

b Koridory pro umístění veřejně prospěšné stavby (VPS) – technická infrastruktura

ozn.	k. ú.	popis	šířka
E4	Heřmanice, Velká Javorská	vrchní venkovní 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) – územní systém ekologické stability (ÚSES)

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

(100) 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 TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

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

ozn. ÚS	plochy s rozdílným způsobem využití	podmínky pro pořízení územní studie	lhůta
X1	smíšené obytné - městské (SM) – zastavitelná plocha Z02 dopravní infrastruktura - silniční (DS)	<ul style="list-style-type: none"> - prověřit architektonické a urbanistické působení objektů a staveb ve vztahu k okolní zástavbě i volné krajině - navrhnout umístění staveb ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy - vymežit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. 	72 měsíců
X2	výroba a skladování - lehký průmysl (VL) – zastavitelná plocha Z01 dopravní infrastruktura - silniční (DS)	<ul style="list-style-type: none"> - prověřit a vymežit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury (v ÚS X2 zohlednit koridor pro přeložku silnice II/262) - zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou 	72 měsíců
X3	bydlení - v bytových domech (BH) – zastavitelná plocha Z03 dopravní infrastruktura - silniční (DS)	<ul style="list-style-type: none"> - zajistit prostupnost území pro chodce a cyklisty, nevytvářet slepé ulice - v ÚS X1 a X2 zajistit prostorovou i funkční izolaci obytného území od plochy výroby - zajistit ochranu krajinného rázu před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu 	72 měsíců

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

10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU, NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

(103) Územní plán Žandov vymezuje plochu, ve které je rozhodování o změnách jejího využití podmíněno vydáním regulačního plánu:

ozn. RP	název RP	způsob pořízení RP
RP1	Havraní	na žádost

(104) Územní plán stanovuje toto Zadání regulačního plánu Havraní (RP1 na žádost):

a) **vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno v grafické části ÚP Žandov, ve výkresu 1. „Výkres základního členění“ jako plocha s podmínkou vydání regulačního plánu RP1 Havraní

b) **požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

Požadavky na vymezení pozemků dopravní infrastruktury:

- zajistit dopravní napojení obnovované zástavby (zemědělské usedlosti)
- pozemky vzájemně propojovat a napojit na stávající síť komunikací
- zohlednit navrhovaný koridor DK1 pro homogenizaci místní komunikace, úsek Velká Javorská - Havraní - Novosedlo

Požadavky na vymezení pozemků veřejných prostranství (včetně pozemků veřejné zeleně):

- vymežit pozemky veřejných prostranství v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., zajistit dostatečné parametry dopravní obsluhy
- zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty, navázat na stávající cesty a umožnit pěší a cyklistické propojení

Požadavky na vymezení pozemků pro bydlení a rekreaci:

- nenavrhopvat objekty trvalého bydlení a rodinné rekreace

Požadavky na vymezení pozemků občanského vybavení:

- bez požadavků

Požadavky na vymezení ostatních pozemků:

- vymežit pozemek pro realizaci zemědělské usedlosti v ploše přestavby P02
- navrhnout umístění staveb ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy

c) **požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

- vymežit hranice mezi pozemky
- vymežit stavební čáry vnější (závazně pro hlavní i ostatní budovy)
- prověřit možnost podrobnější regulace území a případně navrhnout další regulační prvky
- stanovit intenzitu využití stavebních pozemků

d) **požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

- respektovat bezprostřední návaznost na regionální biocentrum
- zajistit ochranu krajinného rázu před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu
- prověřit obnovu historické struktury zástavby

e) **požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:

- viz *Požadavky na vymezení pozemků dopravní infrastruktury*, viz odd. b)

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

- prověřit systém zásobování pitnou vodou
- prověřit systém odvádění odpadních vod

- prověřit systém zásobování elektrickou energií
- prověřit systém zásobování teplem a plynem
- prověřit sítě telekomunikací a radiokomunikací
- v maximální možné míře zahrnout stávající systémy veřejné technické infrastruktury do pozemků dopravní infrastruktury a veřejných prostranství
- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou (likvidace na pozemcích – vsakováním)

Požadavky na řešení občanského vybavení

- viz *Požadavky na vymezení pozemků občanského vybavení*, viz odd. b)

Požadavky na řešení veřejných prostranství

- viz *Požadavky na vymezení pozemků veřejných prostranství (včetně pozemků veřejné zeleně)*, viz odd. b)

f) **požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**

Nejsou stanoveny.

g) **požadavky na asanace**

Nejsou stanoveny.

h) **další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

Nejsou stanoveny.

i) **výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

- Územní rozhodnutí pro umístění zemědělské usedlosti a souvisejících staveb, zařízení a jiných opatření.

j) **případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

Nejsou stanoveny.

k) **požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- RP bude zpracován v souladu s Přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Textová část bude odevzdána ve formátu *.doc a *.pdf.
- Grafická část bude zpracována nad katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK a odevzdána ve formátu *.shp a *.pdf.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu:

- Textová část
- Grafická část
 - o Hlavní výkres (výkres způsobu využití pozemků, umístění a prostorového uspořádání staveb) 1 : 1 000
 - o Další výkresy dle potřeby doplnit

Požadavky na uspořádání odůvodnění regulačního plánu:

- Textová část
- Grafická část
 - o Koordinační výkres 1 : 1 000
 - o Výkres širších vztahů v území 1 : 5 000
 - o Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 1 000

Požadavky na počet vyhotovená regulačního plánu:

- dokumentace ke společnému jednání bude odevzdána 2x
- dokumentace pro veřejné projednání bude odevzdána 2x
- dokumentace pro vydání bude odevzdána 4x

Pozn.: Plocha, ve které je rozhodování o změnách jejího využití podmíněno vydáním regulačního plánu, je zobrazena v grafické části ÚP Žandov ve výkrese 1 Výkres základního členění území.

11 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

12 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

(106) Textová část územního plánu obsahuje 37 stran (včetně číslované přílohy) + 2 titulní listy.

(107) 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

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
1.1	Vymezení řešeného území	3
2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	3
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	4
2.2.3	Hodnoty civilizační a technické	4
3	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	4
3.1	Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	4
3.2	Vymezení zastavitelných ploch	5
3.3	Vymezení ploch přestavby	8
3.4	Vymezení systému sídelní zeleně	8
4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	9
4.1	Občanské vybavení	9
4.2	Veřejná prostranství	10
4.3	Dopravní infrastruktura	10
4.4	Technická infrastruktura	13
5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	14
5.1	Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	14
5.2	Územní systém ekologické stability	15
5.3	Prostupnost krajiny	16
5.4	Protierozní a revitalizační opatření v krajině, ochrana před povodněmi	16
5.5	Rekreace a cestovní ruch	17
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 ODSŤ. 5. STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	18
6.1	Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	18
6.2	Podmínky a požadavky na plošné uspořádání území	19
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	31
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.....	32
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	32
10	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9,	

STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU, NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ.....	33
11 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	35
12 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	35
OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU	36
PŘÍLOHA 1: VYMEZENÍ POJMŮ	38

PŘÍLOHA 1: VYMEZENÍ POJMŮ

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

Doplňkové funkce/využití – představují samostatně nezobrazitelné doplňkové využití ploch s rozdílným způsobem využití, nejsou v rozporu s charakterem ploch a lze je povolit ve výjimečných, odůvodněných případech pouze tehdy, nenaruší-li svým působením hlavní využití plochy a je s ním slučitelné.

Drobná výroba – malosériová a řemeslná výroba malého rozsahu co do výměry pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy, která svým charakterem a kapacitou nemění charakter území, vyjádřený hlavním využitím, nemá negativní vliv na okolí a neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území.

Hlavní využití – je takové využití území, které v dané ploše s rozdílným způsobem využití umožňuje umísťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o využití území, které v území nebo ploše převládají.

Intenzita využití staveb. pozemku – je vyjádřena v %. Představuje zastoupení zastavěných ploch všech nadzemních částí staveb a zařízení a všech zpevněných ploch v celkové výměře stavebního pozemku. Intenzita využití stavebních pozemků je územním plánem stanovena za účelem regulace míry využití území v plochách s rozdílným způsobem využití, u nichž je to účelné.

Lehký průmysl – označuje výrobní činnosti, jejichž negativní vlivy nad přípustnou mez stanovenou platnými právními předpisy nepřekračují hranice areálu.

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

Nepřípustné využití – jsou stavby, jejich změny, změny ve užívání a využití území, které neodpovídají hlavnímu (pokud je stanoveno), přípustnému či podmíněně přípustnému využití území stanovenému pro danou plochu s rozdílným způsobem využití a nelze je v dané ploše umísťovat a povolovat.

Nerušící výroba – výroba, která provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje pohodu bydlení v okolních stavbách negativními účinky nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy. Jedná se především o negativní účinky hlukové, negativní účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síť a o účinky zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí.

Podmíněně přípustné využití – je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

Pohoda bydlení – je souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp., aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Pojmy dopravy, které vymezují právní předpisy na úseku dopravy na pozemních komunikacích, dopravy drážní a dopravy vodní, jsou užívány shodně s pojmy, vymezenými v právních předpisech na těchto úsecích veřejné správy.

Pojmy památkové péče, které vymezují právní předpisy na úseku památkové péče, jsou užívány shodně s pojmy, vymezenými v právních předpisech na tomto úseku veřejné správy.

Pojmy ochrany veřejného zdraví, obrany státu, civilní ochrany a požární ochrany, které vymezují právní předpis na těchto úsecích, jsou užívány shodně s pojmy, vymezenými v právních předpisech na těchto úsecích veřejné správy.

Pojmy ochrany životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany ovzduší, ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) a ochrany ložisek nerostných surovin, které vymezují právní předpisy na těchto úsecích, jsou užívány shodně s pojmy, vymezenými v právních předpisech na těchto úsecích veřejné správy.

Pojmy územního plánování, stavebního řádu a pojmy související s využíváním území, které vymezují právní předpisy na těchto úsecích, jsou užívány shodně s pojmy, vymezenými v právních předpisech na těchto úsecích veřejné správy.

Přípustné využití – stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití kde je stanoveno. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Sezónní – využití území či staveb po určitou část roku, zejména v letním a zimním období.

Technická zařízení staveb – stavby a zařízení pro vytápění, vzduchotechnická zařízení, plynovodní přípojky a odběrná plynová zařízení, elektrické přípojky a vnitřní rozvody silnoproudé a telekomunikační, kanalizační přípojky a vnitřní kanalizace, vodovodní přípojky a vnitřní vodovody, systémy pro přeměny solární energie.

Výměra stavebního pozemku – je v územním plánu stanovena v m² za účelem regulace míry využití území. Je stanovena odborným odhadem vycházejícím z aktuálního stavu v urbanizovaném území u ploch s rozdílným způsobem využití, u nichž je to účelné.

Výška zástavby – je v územním plánu určena maximální výškou zástavby v metrech měřenou od nejnižšího místa soklu po hřeben střechy, výška je měřená od úrovně původního (rostlého) terénu. Stanovení maximální výšky může být upřesněno přípustným počtem nadzemních podlaží. Stanovení maximální výškové hladiny zástavby vychází z převládající výškové hladiny stávající zástavby a z požadavku na její cílovou hodnotu.