

# DOBRNÁ

**územní plán | návrh**  
dokumentace  
pro veřejné projednání



únor 2022

Architekti Černí | urbanistický ateliér

**ČERNÍ**

AKCE	Územní plán Dobrná
ETAPA	dokumentace pro veřejné projednání
ČÁST	A. VÝROK
POŘIZOVATEL	Magistrát města Děčína úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti <b>ČERNÍ</b>   urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
SPOLUPRÁCE	Ing. Vladimír Mackovič (ČKA 0652) – ÚSES
DATUM	únor 2022

## A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Textová část

- a) Vymezení zastavěného území | [strana 3](#)
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | [strana 3](#)
- c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | [strana 4](#)
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | [strana 6](#)
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, přístupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | [strana 10](#)
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | [strana 14](#)
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | [strana 26](#)
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona | [strana 27](#)
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 27](#)
- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pro 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 | [strana 27](#)

### Grafická část

- A1 | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- A2 | hlavní výkres (1 : 5 000)
- A3 | koncepce dopravy, koncepce technické infrastruktury (1 : 5 000)
- A4 | výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (1 : 5 000)

## Základní identifikace

Řešeným územím je správní území obce Dobrné (kód obce 545783). Obec se rozkládá na katastrálních územích Dobrná (kód KÚ 627291) a Brložec (627283), má rozlohu 882 ha. Dobrná leží v Ústeckém kraji, okres Děčín.

Území spravuje Obecní úřad Dobrná. Obcí s pověřeným obecním úřadem (II. stupně) i obcí s rozšířenou působností (III. stupně) je pro Dobrnou Děčín.

Obec má dvě základní sídelní jednotky (ZSJ Dobrná, kód 27294 a ZSJ Brložec, kód 27286).

## a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje v souladu s § 58 stavebního zákona návrhem územního plánu, a to k datu 28. 8. 2020.

## b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### b.1 Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepcí rozvoje obce je stabilizace stávajícího zastavěného území s dominantními funkcemi bydlení a výroby a služeb. Tato urbanistická struktura je umírněně rozvíjena s akcentem na rozvoj funkce bydlení s doprovodem veřejné vybavenosti v rozsahu reflektujícím velikost a obce a dostupnost vybavenosti v okolních obcích a dále a zejména s ohledem na zachování hodnot přírodního prostředí, jež jsou základem pilířem atraktivity území obce.

V krajině jsou stabilizovány plochy pro zemědělské a lesní hospodaření a krajina je doplněna ekologicky stabilizačním systémem ÚSES.

Územní plán vytváří územní podmínky k rozvoji všech tří pilířů udržitelného rozvoje území obce.

### b.2 Ochrana a rozvoj hodnot

*Ochrana a rozvoj hodnot* – kulturních, přírodních i civilizačních – spočívá v respektování takto vymezených prvků (uvedeny jako podklad pro rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, včetně určení způsobu využití a prostorového uspořádání, tedy urbanistickou koncepcí tak, aby byly vytvořeny územní podmínky příznivé pro ochranu těchto hodnot.

*Kulturní hodnotou* je samotná urbanistická struktura obce, resp. obou jejích sídel, historicky založená a rozvíjená do dnešních dnů. Územní plán tuto urbanistickou strukturu respektuje a rozvíjí jen velice umírněně. Dalšími hodnotami jsou zejména nemovitě kulturní památky, jde o kapli se zvonící a venkovské usedlosti č. p. 10 (ev. č. 6), 59, 67, 87, 88, o další historicky významné a architektonicky cenné stavby

a území s archeologickými nálezy. Hodnotou jsou také stavební dominanty. Za kulturní hodnotu lze ovšem také považovat kulturní krajinu (včetně krajinných dominant, pohledových os, obzorových linií apod.).

Mezi *přírodní hodnoty* patří krajinné části a přírodní prvky se stanovenou územní ochranou – jde o chráněné krajinné oblasti České středohoří a Labské pískovce (v nichž leží celá obec) a evropsky významnou lokalitu Horní Kamenice a ptačí oblast Labské pískovce. Dalšími hodnotami jsou významné krajinné prvky a prvky systému ekologické stability. Prvořadou hodnotou je krajinný ráz.

Za *civilizační hodnoty* lze považovat především hodnoty sídelní soustavy a samotný stavební fond, veřejnou infrastrukturu – zejména dopravní a technickou, a také významná veřejná prostranství (návsí).

Celkový přehled hodnot na území obce poskytují územně analytické podklady.

Územní plán hodnoty respektuje a vytváří podmínky k ochraně, příp. dalšímu rozvoji hodnot všech tří jmenovaných kategorií.

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

### **c.1 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice**

Urbanistická koncepce rozpracovává základní koncepci rozvoje území obce, reflektuje dosavadní vývoj obce a jejích částí, zohledňuje požadavky obce specifikované v zadání územního plánu a požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Prakticky se to projevuje vymezením ploch stabilizovaných a ploch změnových a určením podmínek jejich využití, včetně určení podmínek prostorového uspořádání (viz subkapitola f). Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají bezzbytku řešené území.

Urbanistickou koncepcí je v základních rysech možno charakterizovat takto:

- a) územní plán stabilizuje stávající plochy bydlení, občanské vybavenosti a výroby a skladování;
- b) územní plán rozvíjí v uměřeném rozsahu plochy pro bydlení, a to v návaznosti na zastavěné území.

Urbanistická koncepce je promítnuta do vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a do stanovení prostorového uspořádání.

Urbanistická kompozice se uplatní spíše jen u větších rozvojových ploch a bude řešena projektovou dokumentací. Základní kompoziční podmínky jsou stanoveny prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání.

## c.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení	bydlení venkovské	BV
Plochy smíšené obytné	smíšené obytné venkovské	SV
Plochy rekreace	rekreace individuální	RI
	rekreace – oddechové plochy	RO
Plochy občanského vybavení	občanské vybavení veřejné	OV
	občanské vybavení – sport	OS
Plochy veřejných prostranství	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	PP
	vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ
Plochy zeleně	zeleň – zahrady a sady	ZZ
	zeleň ochranná a izolační	ZO
Plochy dopravní infrastruktury	doprava silniční	DS
Plochy technické infrastruktury	vodní hospodářství	TW
	spoje, elektronické komunikace	TS
	nakládání s odpady	TO
	technická infrastruktura jiná	TX
Plochy výroby a skladování	výroba lehká	VL
	výroba zemědělská a lesnická	VZ

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole f.

## c.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy, jež jsou uvedeny v tabulce se specifikováním jejich způsobu využití a rozlohy. V odůvodnění jsou pak k jednotlivým plochám uvedeny další komentáře. Plochy přestavby se nevymezují.

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha
Z1	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	1,17
Z2	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,19
Z3	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	1,01
Z4	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,20
Z5	PZ – Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	0,26
Z6	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,28
Z7	PP – Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	1,31
Z8	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,42
Z9	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,57

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha
Z10	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské ZZ – Plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady	0,53
Z11	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,04
Z12	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,22
Z13	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,35
Z14	TX – Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura jiná	0,25
Z15	TW – Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,10
Z17	ZZ – Plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady	0,18
Z18	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,33
Z19	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,55
Z20	ZZ – Plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady	0,32

#### c.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň nevytváří žádný systém, je součástí rostlé urbanistické struktury. Zeleň je vázána jak na veřejná prostranství, tak se uplatňuje jako zeleň soukromých zahrad nebo jako součást dalších ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. ploch bydlení a ploch rekreace).

Jako samostatné plochy zeleně se vymezují:

- zeleň – zahrady a sady (ZZ)
- zeleň ochranná a izolační (ZO)
- vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)

Územní plán vymezuje tyto návrhové plochy zeleně:

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha
Z5	PZ – Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	0,26
Z17	ZZ – Plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady	0,18

### d) **Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

#### d.1 Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastrukturu na území obce představují pozemní komunikace. Koncepce dopravy je dána stabilizací stávající dopravní sítě a návrhem některých místních komunikací.

**Silnice |** Silniční síť na území obce tvoří silnice I. třídy č. 13 a silnice III. třídy č. 26224, 26225, 26226, 26228, včetně jejich průtahů zastavěným územím obce. Pro zajištění územních podmínek silniční dopravy vyme-

zuje územní plán plochy dopravní infrastruktury – dopravy silniční (DS). Trasy silnic jsou stabilizované, dostatečně kapacitní. Pokud některé úseky nebo místa vykazují potřebu úprav (rozšíření, přestavby křižovatek, zřízení chodníků apod.), lze je provést v rámci vymezených ploch dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS) nebo navazujících ploch veřejných prostranství (PP), případně mohou být v nezbytné míře využity i okolní plochy, v nichž je umístění související nebo nezbytné dopravní infrastruktury přípustné.

**Místní komunikace** | Místní komunikace zajišťují přístup k jednotlivým nemovitostem. Tvoří je jednak průtah silnice III. třídy (vymezené jako plochy dopravní infrastruktury – dopravy silniční, DS), jednak další místní komunikace v zastavěném území (vymezené v rámci ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch, PP). Dále jsou a mohou být místní komunikace součástí všech ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jako související, příp. nezbytná dopravní infrastruktura.

Nové plochy DS územní plán nenavrhuje. Plochy PP se navrhují v rámci zastavitelných ploch Z1 a Z7. Dále se územním plánem navrhuje úprava (zpevnění povrchu, úprava šířek, vybavení obratištěm, výhybnami apod.) stávajících místních komunikací souvisejících s plochami Z1 a Z12.

Zastavitelné plochy jsou dopravně obslouženy ze silnic nebo místních komunikací následovně:

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	dopravní obsluha
Z1	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	napojuje se na stávající místní komunikaci vyžadující úpravu, součástí plochy bude místní komunikace, plocha podmíněna zpracováním územní studie
Z2	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	ze stávající místní komunikace vyžadující úpravu
Z3a Z3b	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	ze silnic III/26224 a III/26225
Z4	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	z přílehlé místní komunikace
Z5	PZ – Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	z přílehlé místní komunikace
Z6	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	ze silnic III/26224 a III/26225
Z7	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské PP – Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	ze silnice III/26225
Z8	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	z přílehlé stávající místní komunikace
Z9	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	z veřejného prostranství přiléhajícího k silnici III/26224
Z10	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské ZZ – Plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady	z přílehlé místní komunikace
Z11	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	z přílehlé místní komunikace
Z12	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	ze stávající místní komunikace vyžadující úpravu
Z13	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	ze silnice III/26226
Z14	TX – Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura jiná	ze silnice III/26226



plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	dopravní obsluha
Z15	TW – Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství	ze silnice III/26228
Z17	Plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady	přes pozemky souvisejících nemovitostí
Z18	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	ze silnice III/26224
Z19	BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské	ze severu od silnice III/26224
Z20	ZZ – Plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady	ze silnice III/26225 a přes pozemky souvisejících nemovitostí

Plochy související a nezbytné dopravní infrastruktury jsou umístitelné v souladu s regulativy ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

**Účelové komunikace** | Účelovými komunikacemi jsou polní a lesní cesty především v nezastavěném území (účelovému provozu může sloužit také síť silnic a místních komunikací). V územním plánu jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství PP. Další cesty jako související dopravní infrastruktura mohou být v krajině součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití. Účelové cesty zajišťují průchodnost v krajině, pro pěší a cyklistický provoz. Nové trasy účelových cest se nenavrhují.

**Doprava v klidu** | Umístění parkovacích a odstavných stání se primárně řeší na pozemcích, jimž parkování a odstavování slouží, tedy zejm. na pozemcích rodinných domů. Další parkování se připouští v rámci ploch veřejných prostranství a v prostoru místních komunikací, příp. v dalších plochách s rozdílným způsobem využití.

**Hromadná doprava** | Koncepte hromadné dopravy je založena na obsluze území prostřednictvím autobusové dopravy a územní plán ji nemění.

**Pěší a cyklistická doprava** | Pěší doprava se odehrává po místních komunikacích a po průtazích silnic s bezchodníkovou úpravou. Všechny úpravy ve prospěch pěších jsou podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umožněny (související a nezbytná dopravní infrastruktura). V krajině je pohyb možný po účelových cestách. Turistickému ruchu slouží turistické trasy Klubu českých turistů (žlutá Benešov nad Ploučnicí – Brložec – Huntířov; zelená Děčín – Sokolí vrch – Huntířov – Horní Habartice – Markvartice). Cyklistická doprava a cykloturistika jsou možné po silnicích III. třídy a limitovaně i po turistických trasách. Nové komunikace pro pěší nebo cyklisty územní plán nenavrhuje.

## d.2 Technická infrastruktura

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

**Vodovod** | Územní plán zachovává a současně rozvíjí stávající koncepci zásobování vodou: Dobrná – koncepčně se plánuje zásobování prostřednictvím místního vodovodu (územní plán vymezuje plochu Z15 pro umístění vodojemu), do doby realizace založeno na individuálním zásobování ze studní. Brložec a Folge – zásobování z místních vodovodů (M-DC.021 a M-DC.022), případně individuálně.

**Kanalizace** | Územní plán koncepčně pro místní část Dobrná navrhuje centrální čištění odpadních vod a pro m. č. Brložec a samotou Folge (a pro m. č. Dobrnou do doby realizace centrálního čištění) zachovává stávající koncepci likvidace splaškových vod, tj. jímání v bezodtokových jímkách nebo využití septiků s intenzifikací o dočišťovací stupeň (s vypouštěním do povrchových vod). Pro centrální čistírnu Dobrné se navrhuje plocha Z14. Do doby realizace čistírny odpadních vod budou užívány dosavadní způsoby likvidace odpadních vod, případně zřízení domovních čistíren.

Dešťové vody je třeba primárně vsakovat, jímat a následně využívat na jednotlivých pozemcích nemovitostí. Z veřejných prostranství a volných ploch budou dešťové vody přednostně a v maximální míře využívány nebo vsakovány; v případě prokazatelné nemožnosti tohoto mohou být zadržovány a následně vypouštěny do stávající dešťové kanalizace nebo odváděny pomocí příkopů, struh a propustků do místních vodotečí.

**Elektrická energie** | Koncepti zásobování obce elektrickou energií územní plán zachovává. Obec je napojena na systém venkovního vedení vysokého napětí 35 kV a ke spotřebitelům je energie vedena sítí nízkého napětí z distribučních trafostanic. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající, případně posílené trafostanice. V případě potřeby je možné zbudovat distribuční trafostanici novou a umístit ji jako související nebo nezbytnou technickou infrastrukturu v plochách s rozdílným způsobem využití podle jejich stanovených podmínek využití. Preferuje se kabelizace všech vedení.

**Veřejné osvětlení** | V obci je zavedeno veřejné osvětlení, které funguje zejména podél hlavních komunikací a na některých komunikacích místních. S postupem rozvoje obce se veřejné osvětlení bude dále rozšiřovat i do nových zastavitelných ploch.

**Spoje** | Telefonizace obce je zajištěna vrchním vedením, internet mikrovlnnými vysílači, příp. pevnou telefonní linkou. Napojitelné těmito způsoby jsou i zastavitelné plochy. Na území obce jsou situovány tři základnové stanice či vysílací zařízení. Dále přes území obce přechází tři radioreléové trasy. Preferuje se kabelizace všech venkovních nadzemních vedení.

Trasy technické infrastruktury a také lokalizace zařízení technické infrastruktury mají v územním plánu charakter koncepce a jejich detailní průběh, resp. umístění, může být pozměněn projektovou dokumentací. Umísťování technické infrastruktury je možné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Preferuje se uložení všech vedení v zastavěném území a v zastavitelných plochách pod zem.

**Nakládání s odpady** | Koncepti nakládání s odpady upravuje obecně závazná vyhláška obce, která určuje způsob sběru, třídění a svozu. Na území obce je vymezena plocha sběrného dvora.

### **d.3 Občanské vybavení**

---

Pro zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení se v územním plánu definují tyto druhy ploch občanského vybavení:

- občanské vybavení veřejné (OV) / zahrnuje stávající plochy občanského vybavení (obecní úřad, mateřská škola, kaple);
- občanského vybavení – sport (OS) / zahrnuje stávající plochu sportu (víceúčelová sportovní plocha v centru Dobrné);
- rekreace – oddechové plochy (RO) / zahrnuje stávající plochu kolem vodní plochy v Brložci;
- vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) / zahrnuje stávající plochy i návrhovou plochu Z5 (mobiliář, drobné sportovní plochy a hrací prvky pro děti).

Občanským vybavením je také rozhledna Sokolů vrch, v územním plánu klasifikovaná jako plocha technické infrastruktury, což je její druhá funkce.

Územní plán dále stanovuje podmínky pro umísťování občanského vybavení (kap. A6) – umožňuje je umísťovat i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejm. v plochách bydlení. Charakter občan-

ské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství. Také některé stavby a zařízení dle § 18 odst. 5 umístěvaná v nezastavěném území mohou být občanským vybavením (odpočívky pro cyklisty apod.).

#### **d.4 Veřejná prostranství**

Plochy veřejných prostranství zahrnují veřejné prostory v zastavěném území obce, zejména prostory návsí a uliční sítě, a také prostory vážící se k hlavním účelovým komunikacím v nezastavěném území. Člení se na plochy, v nichž převládají plochy zpevněné (PP) a plochy s převahou zeleně (PZ).

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití připouštějí vymezení ploch veřejných prostranství i v rámci dalších ploch.

Územní plán navrhuje tyto nové plochy veřejných prostranství:

- plocha PP pro místní komunikaci v rámci lokality Z7;
- plocha PZ jako lokalita Z5.

### **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

#### **e.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití**

Krajinu Dobrné je možné charakterizovat jako kulturní vyváženou krajinu, v níž jsou antropogenní objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami. Krajina má nižší podíl orné půdy, vysoké zastoupení trvalých travních porostů a nevýrazný podíl lesů. Její součástí jsou cenné krajinné partie (území CHKO České středohoří a CHKO Labské pískovce, evropsky významná lokalita a ptačí oblast soustavy Natura 2000, významné krajinné prvky ze zákona apod.).

Koncepce uspořádání krajiny jednak respektuje tuto charakteristiku, jednak podporuje diverzitu krajiny a návrhem územního systému ekologické stability podporuje míru ekologické stability krajiny. Koncepce je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití.

Nezastavěné území je členěno převážně do těchto ploch:

Plochy vodní a vodohospodářské	vodní plochy a toky	WT
Plochy zemědělské	zemědělské	AZ
Plochy lesní	lesní	LE
Plochy přírodní	přírodní	NP

Plochy smíšené nezastavěného území	smíšené nezastavěného území	MN
Plochy zeleně	zeleň přírodního charakteru	ZP
	zeleň ochranná a izolační	ZO

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole f.

Územním plánem se vymezují tyto plochy změn v krajině, podmínky pro jejich využití jsou vyjádřeny jejich zařazením do příslušné plochy s rozdílným způsobem využití.

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha
K1	LE – Plochy lesní	1,24
K2	ZO – Plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační	0,24
K3	MN – Plochy smíšené nezastavěného území	3,06

## e.2 Územní systém ekologické stability

Ve správním území obce Dobrná jsou zastoupeny následující skladebné části územního systému ekologické stability (dále též ÚSES):

- Nadregionální biokoridor NRBK K8 (Stříbrný roh (19) – státní hranice); funkční
- Lokální biocentra (LBC): LBC 85, LBC 87, LBC 88
- Lokální biokoridory (LBK): LBK 113, LBK 114, LBK 116, LBK 117, LBK 118
- Interakční prvky (IP)
  - Interakční prvky stávající (IPs): IPs 1, IPs 2, IPs 3
  - Interakční prvky navržené (IPn): IPn 1, IPn 2, IPn 3, IPn 4, IPn 5, IPn 6

Úkolem územního plánu je ve správním území obce upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES do měřítko ÚP a vytvořit územní podmínky pro zajištění jejich existence.

Územní plán vymezil plochy pro skladebné části ÚSES (dále i plochy ÚSES) a stanovil pro tyto plochy podmínky (či regulativy):

- nepřipouští změny stávajícího využití území, které by na ploše ÚSES omezily či snížily předpoklad vytvořit příslušnou skladebnou část ÚSES
- kromě dále uvedené výjimky nelze na plochy ÚSES umísťovat stavby či zařízení
- Výjimku lze připustit jen pro záměry jiného, dostatečně odůvodněného, veřejného zájmu. Jedná se například o záměry, které by nebylo možné realizovat mimo plochu ÚSES nebo jen za nepřiměřeně vysokých finančních nákladů. Pro umístění takového záměru je potřeba splnit následující podmínky:
  - zachování možnosti vytvořit na dané ploše ÚSES skladebnou část ÚSES v souladu příslušnou metodikou pro ÚSES;
  - zabránění výraznému či dokonce úplnému znehodnocení přírodních či přírodě blízkých biotopů zahrnutých do plochy ÚSES;
  - zachování ekologické funkce stávajících přírodních hodnot zahrnutých do ploch ÚSES;

- neohrození významu a funkce skladebné části ÚSES v systému ÚSES;
- neměnit na ploše přírodní podmínky, které jsou potřebné pro dlouhodobý vývoj skladebné části ÚSES;
- zajistit nezbytná kompenzační opatření.

V územním průmětu ploch ÚSES na plochy s rozdílným způsobem využití neplatí ty podmínky dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, které by byly v rozporu s podmínkami stanovenými územním plánem pro plochy ÚSES.

Vyznačení ploch ÚSES v územním plánu neznamená automatickou změnu stávajícího využití území, nýbrž představuje závazný podklad pro budoucí rozhodovací činnost správních orgánů. Stávající způsob využití vymezených ploch ÚSES není dotčen.

Pro interakční prvky platí podmínky uvedené pro plochy ÚSES v přiměřené míře. V jejich souběhu se připouští, na základě §18 odst. 5 SZ, budovat chodníky či stezky pro pěší a cyklisty.

Prostorové parametry ploch ÚSES lze při změnách územního plánu redukovat (snížit) jen na základě dokladů o již vytvořených skladebných částech ÚSES. Plochy ÚSES lze redukovat až na úroveň prostorových parametrů, které pro danou skladebnou část ÚSES vyplývají z aktuálních metodických podkladů pro vymezování ÚSES.

Plochy ÚSES představují vybrané části území, které mají prostorové a přírodní předpoklady pro vytváření skladebných částí územního systému ekologické stability. Přitom zohledňují požadavky na systémový charakter ÚSES (např. návaznost systému ÚSES na správních hranicích obce Dobrná; dodržení prostorových parametrů).

Při zpracování územního systému ekologické stability do ÚP Dobrná byly zohledněny následující principy aktualizované metodiky pro vymezování ÚSES (Metodický podklad pro zpracování plánů územního systému ekologické stability; březen 2017; MŽP ČR):

- Princip přiměřených prostorových nároků – rozsah jednotlivých ploch ÚSES, které jsou vymezeny v ÚP Dobrná, umožní vytvářet příslušné skladebné části ÚSES v odpovídajících prostorových parametrech. Navržené interakční prvky posilují ve správním území obce Dobrná přiměřenou hustotu místní úrovně sítě ÚSES.
- Princip zohlednění aktuálního stavu krajiny – plochy ÚSES byly, při zohlednění dalších metodických principů, přednostně vymezeny na ekologicky hodnotnějších či sukcesně vyspělejších společenstvech (zejména les, trvalé travní porosty, nelesní dřeviny apod.).
- Princip zohlednění jiných limitů a zájmů v krajině – zpracování ÚSES do návrhu ÚP umožnilo koordinovat vymezení ÚSES, respektive jednotlivých skladebných částí ÚSES, s jinými limity a zájmy na využití území obce Dobrná.
- Princip přiměřené konzervativnosti – promítnutí tohoto principu do vymezování ploch ÚSES zohlednilo jak přírodní hledisko rozhodujících přírodních podmínek, tak společenské hledisko potřeby dlouhodobé stabilizace dříve vymezeného ÚSES. Poloha skladebných částí ÚSES, které byly vymezeny v oborovém podkladu „Generel ÚSES“, nebyla výrazněji upravována.

Vymezené plochy ÚSES svými prostorovými parametry a převažujícími přírodními podmínkami umožní na jedné straně vytvářet jednotlivé skladebné části ÚSES v žádoucích podmínkách a potřebných parametrech a na druhé straně zohledněním principu přiměřených prostorových nároků plochy ÚSES nadměrně neomezují jiné využití území.

Územní plán zabezpečuje územní předpoklady pro vytváření jednotlivých skladebných částí ÚSES. Ale dokumentace pro jejich realizaci bude vyhotovena až v navazujících fázích při projektovém řešení ÚSES (například při komplexních pozemkových úpravách či při územním rozhodování o změně využití území). Projektová dokumentace musí zohlednit stávající odvodňovací zařízení (hlavní a podrobné odvodňovací zařízení) a zachovat jejich funkčnost.

Plochy ÚSES jsou v územním plánu vyjádřeny jako překryvná vrstva pro biokoridory a jako plochy přírodní pro biocentra.

### **e.3 Prostupnost krajiny**

---

Prostupnost krajiny je zajištěna silniční sítí a účelovými cestami, navazujícími na zastavěné území sídel a na místní obslužné komunikace, případně se odpojujícími ze silnic mimo zastavěné území. Některé z těchto cest v krajině jsou využity jako cyklotrasy nebo turistické trasy.

### **e.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

---

Územní plán nenavrhuje jiné protierozní ani protipovodňové opatření, než je návrh ÚSES a interakčních prvků, které také mají půdoochranný a vodohospodářský význam. Stavby, zařízení a opatření ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami jsou coby nezbytná technická infrastruktura realizovatelné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

### **e.5 Rekreace**

---

Koncepce rekreace v krajině se soustřeďuje především na využití pro cyklisty a turisty prostřednictvím stabilizace liniových tras.

### **e.6 Dobývání ložisek nerostných surovin**

---

Na území obce neprobíhá ani se nenavrhuje.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Územní plán stanovuje dále uvedené plochy s rozdílným způsobem využití včetně podmínek jejich využití. Podmínky prostorového uspořádání, pokud se určují, jsou uvedeny u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

**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, a proto bude ochrana krajinného rázu zajištěna postupem podle § 12 odst. 2 zákona. V území se z důvodů ochrany krajinného rázu a volné krajiny vylučuje umístování větrných elektráren (s výjimkou malých domácích vr-  
tulí) a plošných fotovoltaických elektráren (s výjimkou možnosti umístění zařízení na střeších budov).

Podle § 18 odst. 5 stavebního zákona územní plán v nezastavěném území **vylučuje těžbu nerostů** vč. všech staveb a zařízení tohoto účelu a dále **vylučuje stavby pro rekreaci stavebního charakteru** z důvodu veřejného zájmu (ochrana přírody a krajiny). Přípustné využití se upřesňuje v podmínkách využití každé plochy s rozdílným způsobem využití. Územní plán **nevylučuje** možnost realizace opatření podle § 9 odst. 8 a 9 zákona č. 139/2002 Sb. (zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů).

Dále se na celém území obce **vylučuje umístování mobilních domů** („mobilheim“).

Územní plán s cílem zabránění snížení průchodnosti a propustnosti krajiny generálně stanovuje **podmínky oplocení** v nezastavěném území takto: V nezastavěném území nelze oplocovat zemědělskou půdu kromě sadů (pozemky sadů s existující výsadbou ovocných stromů). Výjimkou je oplocení ochranných pásem vodních zdrojů a oplocení z důvodu ochrany přírody a krajiny. Pro potřeby pastvy hospodářských zvířat lze umístit pouze pastevní ohradníky (dřevěné, elektrické) dočasněho charakteru.

Ve všech plochách je nutno respektovat stávající **koryta vodních toků**, včetně koryt vodních toků, které nemají vymezen pozemek vedený v katastru nemovitostí jako vodní plocha.

## Plochy bydlení venkovského / BV

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Pozemky rodinných domů.
- Přípustné využití  
Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky občanského vybavení úměrného potřebám a velikosti obce a sloužícího zejména obyvatelům obce. Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (služby a živnostenské aktivity, venkovské hospodaření, chov zvířectva apod.).
- Podmíněně přípustné využití  
Návrhové plochy Z1, Z2, Z3a a Z7, ve kterých se nacházejí investice do půdy (meliorace, tj. stavby a zařízení k závlaze nebo k odvodnění pozemku), jsou podmíněně využitelné za podmínky zachování funkčnosti těchto zařízení.  
  
Návrhové plochy situované u průtahů silnic III. třídy jsou podmíněně využitelné za podmínky, že budou prokázány podlimitní hodnoty hluku z provozu na pozemní komunikaci.  
  
Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci za splnění podmínek podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- Nepřípustné využití  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím. V zastavitelných plochách je nepřipustná výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci.

### Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu *charakteru a struktuře zástavby* (převážně venkovská zástavba rozvolněného charakteru, izolované stavby rodinných domů či stavby pro rodinnou rekreaci jednoduchých hmot a tvarů, obdélného půdorysu se sklonitou střechou) a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

*Intenzita využití stavebních pozemků* vyjádřená prostřednictvím zastavěné plochy pozemků (tj. plochy zastavěné budovami, nepočítaje v to zpevněné plochy) se určuje takto:

- pozemky o velikosti do 1 500 m<sup>2</sup>: max. 30 % výměry,
- pozemky o velikosti nad 1 500 m<sup>2</sup>: max. 20 % výměry.

#### *Další podmínky pro zastavitelné plochy*

Minimální rozloha stavebních pozemků je 800 m<sup>2</sup> (s výjimkou plochy Z11).

Pozemky rodinných domů musí umožnit umístění alespoň dvou odstavných stání pro osobní automobily.



Další podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny pro každou zastavitelnou plochu:

<b>Plocha Z1</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 4–7 stavebních pozemků
<b>Plocha Z2</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<b>Plocha Z3a</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro max. 2 stavební pozemky
<b>Plocha Z3b</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro max. 2 stavební pozemky
<b>Plocha Z4</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<b>Plocha Z6</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1–2 stavební pozemky
<b>Plocha Z7</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro max. 3 stavební pozemky
<b>Plocha Z8</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro max. 2 stavební pozemky
<b>Plocha Z9</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1–3 stavební pozemky
<b>Plocha Z10</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1–2 stavební pozemky
<b>Plocha Z11</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<b>Plocha Z12</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<b>Plocha Z13</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1–2 stavební pozemky
<b>Plocha Z18</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<b>Plocha Z19</b>	
<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro max. 3 stavební pozemky

## Další podmínky s podrobností prvků regulačního plánu

### *Urbanistická struktura*

Připouštějí se jen izolované domy (ne řadová zástavba ani dvojdomy). V rovinaté poloze se preferuje orientace štíty do ulice, ve svažitém terénu pak delší stranou po vrstevnici. Vždy je nutno zohlednit kontext okolních staveb.

### *Objemy a tvary hlavních staveb*

Hlavní stavby/budovy budou mít obdélný půdorys. Podlažnost v zastavěném území se řídí kontextem okolních staveb tak, aby novostavba nebo nástavba nepřevýšila okolní stavby a nevytvářila nevhodnou pohledovou dominantu (rodinné domy mají podlažnost danou legislativou, tj. max. 2 nadzemní podlaží a podkroví). Pro zastavitelné plochy je podlažnost určena výše.

Objem a tvar budov budou maximálně jednoduché, bez cizorodých apsid (ať kruhových, nebo polygonálních) a podobných prvků.

Střechy na hlavních stavbách budou sedlové, případně s polovalbou, či polokřížové, se sklony v rozmezí 35–45° na pozemcích v původní zástavbě podél průjezdní silnice a 38–45° v zastavitelných plochách. Nepřipouštějí se střechy stanové, mansardové, pultové a rovné. Střechy vedlejších staveb budou řešeny s ohledem na harmonii celého souboru staveb a mohou být odlišné od staveb hlavních.

V podkroví se připouští maximální výška nadezdívky 130 cm.

### *Materiály, barvy a další prvky*

Preferují se tradiční technologie a materiály – cihla, dřevo, keramické tašky. Nepřipouštějí se sruby. Nevhodné jsou všeliké balustrády, sloupořadí, kachlíkové obklady, které by z jednoduchého venkovského domu udělaly cirkus. Barvy fasád je třeba vybírat tlumené, přírodní, neagresivní, stejně tak nutno pracovat s barvou střech (neaplikovat např. černé).

### *Oplocení*

Ploty budiž průhledné – dřevěné plaňkové nebo z pletiva – do výšky cca 150 cm. Podezdívky nízké, vyšší jen k nezbytnému vyrovnání terénu, preferují se kamenné. Sloupky mezi plotovými poli co nejsubtilnější, nejsou vhodné masivní vyzdívané. Pokud je plot tvořen vegetací (živý plot), pak také jen do pohledové výšky. Nejsou přípustné plotové díly z neprůhledných masivních betonových, plastových a jiných prvků.

## Plochy smíšené obytné venkovské / SV

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Pozemky staveb pro bydlení (včetně hospodářského zázemí).
- Přípustné využití  
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Pozemky staveb občanského vybavení a dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, například nerušící

výroba a služby (např. služby výrobní a opravárenské, jako kovovýroba, autoopravny, pneuservis, řemeslná výroba apod.), zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

- **Nepřípustné využití**  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### ***Zastavěné území:***

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru (převážně venkovská zástavba rozvolněného charakteru, izolované stavby rodinných domů či stavby pro rodinnou rekreaci jednoduchých hmot a tvarů, obdélného půdorysu se střechou sklonitou 45°) a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

## **Plochy rekreace – rekreace individuální / RI**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky staveb pro rekreaci – zahradních domků a chat.
- **Přípustné využití**  
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, rekreačních luk, mobiliáře, altánů a dalších, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

V plochách lze umísťovat jen stavby s jedním nadzemním podlažím a podkrovím a o zastavěné ploše maximálně 50 m<sup>2</sup>. Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat kontextu okolního prostředí.

## **Plochy rekreace – oddechové plochy / RO**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Veřejně přístupné pozemky přírodního charakteru pro extenzivní relaxační nebo rekreační a sportovní využití.
- **Přípustné využití**  
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Vybavení mobiliářem příhodným pro rekreační (též piknikové) louky.

- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím. Výstavba budov, přístřešků.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nestanovují se.

### **Plochy občanského vybavení veřejného / OV**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, církevní stavby, sociální a zdravotní služby kulturu apod.
- **Přípustné využití**  
Pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního a jiného (např. obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby, věda a výzkum), související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Bydlení jako doplňkové, doprovodné využití (např. služební byt, bydlení majitele).
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

### **Plochy občanského vybavení - sport / OS**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky staveb pro tělovýchovu a sport a rekreační aktivity, například otevřená i krytá sportoviště.
- **Přípustné využití**  
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství, pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. stavba s multifunkčním využitím (klubovna, bistro, šatna, toalety). Zeleň areálová, doprovodná.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení nové stavby musí odpovídat účelu stavby a kontextu okolního prostředí. Připouští se objekt s jedním nadzemním podlažím.

## **Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch / PP**

### **Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně / PZ**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství.
- **Přípustné využití**  
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy a dětská hřiště, vodní plochy, mobiliář aj. občanská vybavenost umožňující společenské, sportovní, rekreační a obdobné aktivity dětí i dospělých přiměřené typu plochy a jejímu umístění v sídle. Stavby s charakterem altánu, přístřešku, odpočívky pro turisty apod.
- **Podmíněně přípustné využití**  
Návrhová plocha Z5, ve které se nachází hlavní odvodňovací zařízení (součást meliorací), je využitelná za podmínky respektování tohoto zařízení a zachování jeho funkčnosti.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím a zejména u ploch PZ co by nepřiměřeně zmenšovalo plochu zeleně.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pojetí veřejných prostranství, včetně v něm umístěných budov, musí odpovídat účelu plochy a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

## **Plochy zeleně – zahrady a sady / ZZ**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Zahrady náležející k pozemkům rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci.
- **Přípustné využití**  
Nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Stavby spojené s hospodářskou nebo rekreační funkcí zahrady – např. sklady nářadí, zahradní domky, altány, bazény. Oplocení.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím. Výstavba rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci a staveb pro podnikatelskou činnost.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Na pozemku je možné umístit max. dvě stavby s jedním nadzemním podlažím a se zastavitelnou plochou max. 25 m<sup>2</sup>.

## **Plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační / ZO**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Pozemky zeleně ochranné a izolační.
- Přípustné využití  
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, vodní plochy a toky, nezbytné terénní úpravy.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím, co by zhoršilo podmínky pro existenci vegetace.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nestanovují se.

## **Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy / DS**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice I. a III. třídy a místní komunikace – průtahy silnic, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a včetně souvisejících dopravních a zařízení a dopravního vybavení, např. parkovacích ploch).
- Přípustné využití  
Přírodní prvky (voda, zeleň – doprovodná, izolační apod.) a pozemky technické infrastruktury. Stavby, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nestanovují se.

## **Plochy technické infrastruktury / TW, TS, TO, TX**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Pozemky staveb technické infrastruktury, zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení pro vodní hospodářství (TW), pro spoje a elektronické komunikace (TS), pro nakládání s odpady (TO), pro jinou technickou infrastrukturu, jako jsou plochy pro mix funkcí, manipulační plochy apod. (TX).
- Přípustné využití  
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, přírodní prvky, související veřejná prostranství.

- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Stanovují se pro plochu Z15: Preferuje se podzemní vodojem a minimalizace projevů nad terémem, tak aby bylo zachováno urbanistické a kompoziční působení aleje doprovázející komunikaci.

## **Plochy výroby a skladování – výroba lehká / VS**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky staveb a zařízení pro lehkou výrobu (např. lehké strojírenství, výroba nábytku, oděvů, domácích spotřebičů apod.).
- **Přípustné využití**  
Provozy a zařízení drobné výroby a služeb charakteru řemeslné a přidružené výroby s malobjemovou a malosériovou produkcí a služby výrobní i nevýrobní. Pozemky související veřejné infrastruktury. Zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím. Přírodní prvky (voda, zeleň).
- **Podmíněně přípustné**  
Bydlení a ubytovací zařízení za podmínky, že budou jen doplňkovou funkcí k hlavnímu využití a že budou s hlavní funkcí slučitelné (zejména s ohledem na hygienické podmínky pro bydlení a ubytování).
- **Nepřípustné využití**  
Bioplynové stanice a velké větrné elektrárny, provozovny těžkého průmyslu a vše ostatní, co je neslučitelné s hlavním využitím.
- **Další podmínky využití**  
Plochy výroby a skladování musí dodržet hygienické požadavky na bydlení (zejm. limity hluku) v plochách bydlení a plochách smíšených obytných, s nimiž sousedí. Provoz výroby také nesmí nad míru únosnou zvýšit průjezdnou dopravu v obytných územích.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí, např. nepřevýšit stávající zástavbu v ploše.

## **Plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická / VZ**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou rostlinnou a živočišnou výrobu, pro zpracování dřevní hmoty.

- Přípustné využití  
Pozemky související či nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky staveb administrativy, prodeje a dalších doprovodných funkcí k hlavnímu využití. Provozy a zařízení drobné výroby a služeb. Přírodní prvky (voda, zeleň).
- Podmíněně přípustné  
Bydlení a ubytovací zařízení za podmínky, že budou jen doplňkovou funkcí k hlavnímu využití a že budou s hlavní funkcí slučitelné (zejména s ohledem na hygienické podmínky pro bydlení a ubytování).
- Nepřípustné využití  
Bioplynové stanice a velké větrné elektrárny, provozovny těžkého průmyslu a vše ostatní, co je neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí, např. nepřevýšit stávající zástavbu v ploše.

### **Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky / WT**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- Přípustné využití  
Pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření). Stavby a opatření pro revitalizaci vodních toků a vodních ploch. Stavby protierozní povahy a sloužící ke zlepšení vodních poměrů v místě. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz, nesmějí být umístovány v pohledově exponovaných polohách.

### **Plochy zemědělské / AZ**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Pozemky zemědělského půdního fondu – orná půda, trvalý travní porost, zahrady a sady.



- **Přípustné využití**  
Pozemky staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělskou prvovýrobu. Pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (ÚSES). Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků. Stavby realizované v rámci KPÚ, stavby protierozní povahy.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím, a dále se z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny na území CHKO vylučují pozemky staveb, zařízení a jiných opatření, které narušují přírodní prostředí a krajinný ráz, negativně ovlivňují životní prostředí, zejm. pozemky velkokapacitních zemědělských staveb.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz, nesmějí být umísťovány v pohledově exponovaných polohách. Připouštějí se jen jednoduché přístřešky (zastřešená stavba převážně bez obvodových svislých konstrukcí), krmelce, ohradníky zajišťující prostupnost krajiny pro organismy a minimální vizuální dopad, včelnice a včelíny apod.

## **Plochy lesní / LE**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství.
- **Přípustné využití**  
Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (ÚSES). Stavby a opatření sloužící k ochraně lesa a stavby protierozní povahy.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz, nesmějí být umísťovány v pohledově exponovaných polohách. Připouštějí se jen jednoduché přístřešky (zastřešená stavba převážně bez obvodových svislých konstrukcí), krmelce, posedy, včelnice a včelíny apod.

## Plochy přírodní / NP

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Pozemky různých kultur, jež jsou v souladu s ochranou chráněných území a podporují ji a jež slouží k zajištění ekologické stability krajiny.
- Přípustné využití  
Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, nezbytná technická zařízení pro údržbu vodních ploch a krajiny, dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím, s existencí přírodně hodnotných biotopů, např. zástavba, použití intenzivních technologií, výsadby nepůvodních druhů dřevin.

### Podmínky prostorového uspořádání

Řešení všech staveb a opatření (v přípustném využití) musí odpovídat charakteru konkrétního místa a krajinnému kontextu. Nesmí negativně ovlivnit krajinný ráz

## Plochy smíšené nezastavěného území / MN

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití:  
Pozemky určené k plnění více funkcí:
  - zemědělská – malovýrobní formy hospodaření na zemědělských pozemcích (drobné sady, hospodářské zahrady, rodinná zahradnictví, „záhumenky“ apod.), stávající zemědělské hospodaření bez zvyšování jeho intenzity;
  - vodohospodářská – zajistit a ochránit vodní režim, realizace opatření pro zvýšení vodní retence území, realizace opatření pro snížení rizika „bleskových“ povodní;
  - ochranná – zajistit a ochránit odpovídající obytný standard v sídle;
  - hygienická – nezhoršit hygienické charakteristiky, např. hluk, zápach, prašnost, světelné poměry, znečištění povrchových a podzemních vod, chemickou zátěž apod.
- Přípustné využití:  
Liniové stavby veřejné infrastruktury.
- Nepřípustné využití:  
Vše ostatní, co není v souladu s hlavním využitím a co by zhoršilo podmínky pro existenci ostatních funkcí plochy.

### Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz, nesmějí být umísťovány v pohledově exponovaných polohách. Připouštějí se jen jednoduché přístřešky (zastřešená stavba převážně bez obvodových svislých konstrukcí), kr-

melce, ohradníky zajišťující prostupnost krajiny pro organismy a minimální vizuální dopad, včelnice a včelíny apod.

## **Plochy zeleně přírodního charakteru / ZP**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky zeleně přírodního charakteru zejména s funkcí přírodní, ekologicko-stabilizační, protierozní, doprovodnou (u vodních toků a komunikací).
- **Přípustné využití**  
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Neurčují se.

Pro plochy AZ, LE, NP a ZP v místech, kde v nich jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (tj. přirozené a přírodě blízké ekosystémy), platí potřeba chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území, tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stability, popřípadě aby nebylo do budoucna zne-možněno založení územním plánem vymezené skladebné součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury směřjí být v plochách a koridorech ÚSES umísťovány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině. Podmínky využití pro plochy ÚSES jsou uvedeny v kapitole e.2 „Územní systém ekologické stability“.

## **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

### **g.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb**

---

Územním plánem se vymezují následující veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

- **VD1** | stavba dopravní infrastruktury – místní komunikace umístěna v ploše PP v rámci lokality Z7
- **VD2** | stavba dopravní infrastruktury – místní komunikace zajišťující dostupnost plochy Z12

Územním plánem se vymezují následující veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:

- **VT1** | stavba technické infrastruktury – stavby čistírny odpadních vod umístěna v ploše Z14 (TX)
- **VT2** | stavba technické infrastruktury – stavba vodojemu umístěná v ploše Z15 (TW)

Přesné umístění staveb určí projektová dokumentace.

## **g.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření**

---

Územní plán vymezuje toto veřejně prospěšné opatření:

- **VU** | založení prvku územního systému ekologické stability – část lokálního biokoridoru LBK 117

## **g.3 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**

---

Stavby a opatření a plochy tohoto druhu se nevymezují.

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

Nevymezují se.

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

Kompenzační opatření se nestanovují.

**j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pro 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**

Územní plán vymezuje tuto plochu podmíněnou zpracováním územní studie:

- **US1** | územní studie pro plochu Z1, plochu bydlení venkovského (BV)

*Podmínky pro pořízení studie:* Územní studie bude respektovat návaznosti na urbanistické a architektonické hodnoty sídla. Zohlední ve svém řešení urbanistický kontext – polohu plochy v okrajové části sídla. Studie navrhne základní členění plochy na veřejná prostranství a na plochy stavebních pozemků. Veřejná prostranství vymeží tak, aby v nich byla umístitelná nezbytná dopravní a technická infrastruktura a aby jí byly obslužitelné všechny části řešené plochy. Zastavitelnou plochu rozčlení studie do jednotlivých stavebních pozemků, resp. určí pravidla pro parcelaci. Hranice studií řešené plochy odpovídají ploše Z1, ale

v širších vztazích se může zabývat i dalším nezbytným okolím, dopravními návaznostmi, napojovacími body infrastruktury apod.

*Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti: 6 let po vydání územního plánu.*

**Textová část návrhu má 28 stran.**

**Grafická část obsahuje čtyři výkresy:**

- **A1** | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- **A2** | hlavní výkres (1 : 5 000)
- **A3** | koncepce dopravy, koncepce technické infrastruktury (1 : 5 000)
- **A4** | výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (1 : 5 000)