



## územní plán Zálužice

2014

**Opatření obecné povahy  
Územní plán Zálužice**

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Zálužice

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Městský úřad Žatec, Úřad územního plánování

Oprávněná úřední osoba: Bc. Martina Ooppelová

Funkce: referent úřadu územního plánování

Podpis a razítko: .....

Zastupitelstvo obce Zálužice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4, § 47 až 54 stavebního zákona; § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů a dle § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**v y d á v á**

**Ú Z E M N Í P L Á N Z Á L U Ž I C E**

formou opatření obecné povahy, schváleného usn. Zastupitelstva obce Zálužice ze dne 26.8.2014.

## ÚZEMNÍ PLÁN ZÁLUŽICE

Objednatel:	Obec Zálužice zastoupená starostkou Danuší Cilcovou Zálužice 22, 438 01 Žatec pověřená zastupitelka Danuše Cilcová
Pořizovatel:	MěÚ Žatec – odbor rozvoje a majetku města Úřad územního plánování Náměstí Svobody 1, 438 24 Žatec zastoupený Bc. Martinou Opelovou
Projektant:	Ing. arch. Jiří Vít Autorizovaný architekt ČKA 0988 Ateliér CON.TEC 28. pluku 28, 100 00 Praha 10 e-mail:arch.jirivit@seznam.cz
Spolupráce:	Ing. Vojtěch Machoň Ing. arch. Ivo Tuček Ing. Marika Šebková Čeněk Jonáš Jakub Biegel
Datum:	2014

## A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část územního plánu obsahuje:

Obsah:	Strana:
A1. Vymezení zastavěného území.	6
A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.	6
A3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.	7
A4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.	10
A5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.	13
A6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.	16
A7. 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.	24
A8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.	25
A9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.	25
A10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.	25
A11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.	25
A12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení.	26
A13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.	26
A14. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).	26
A15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.	26
A16. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.	26

**Grafická část územního plánu obsahuje:**

<b>A1</b>	Výkres základního členění území	1 :10 000
<b>A2a</b>	Hlavní výkres: urbanistická koncepce	1 : 5 000
<b>A2b</b>	Hlavní výkres: koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
<b>A3</b>	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000
<b>S1</b>	Schéma koncepce dopravní infrastruktury	1 :10 000
<b>S2</b>	Schéma koncepce technické infrastruktury	1 :10 000

## **A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území se vymezuje tímto návrhem územního plánu s datem 30.6.2014 a odpovídá současné legislativě dle ustanovení § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“). Je vyznačeno ve výkresech grafické části návrhu územního plánu - základní členění území, hlavní výkres, VPS a VPO, koordinační výkres, ZPF, koncepce dopravní infrastruktury, koncepce technické infrastruktury.

## **A2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Z hlediska širších územních vztahu nebude mít Územní plán Zálužice (dále jen ÚP) dopad na koncepci osídlení mimo řešenou obec. Jedná se o vymezení drobných ploch především pro obytnou zástavbu ve všech částech obce, vymezení plochy pro veř. vybavenost, zeleň sídelní a specifickou (aleje) a plochu obecního parku (býv. hřbitov).

Koncepce rozvoje území obce je vyjádřena následujícími body:

- rozvíjet obytnou i ekonomickou funkci obce v souladu s nadřazenou ÚPD;
- vytvořit územní podmínky pro optimální plošný a prostorový rozvoj obce, rozvoj koordinovat s ochranou přírodních, urbanistických, civilizačních a kulturně historických hodnot území;
- respektovat stávající uspořádání sídel, stabilizovat osídlení a vytvořit podmínky pro mírný populační růst obce;
- podporovat a vytvořit podmínky pro trvalé bydlení a rekreaci;
- koncepci rozvoje formulovat s ohledem na přírodní danosti území (geomorfologie území, značné množství přírodních hodnot a limitů);
- respektovat specifický krajinný ráz území;
- umožnit komplexní rozvoj veřejné infrastruktury, zejména systému dopravní a technické infrastruktury;
- respektovat limity využití území;
- v rámci navazujících studií řešit koncepční odkanalizování obce (prověřit možné varianty);
- navrhnout opatření směřující ke snížení rizik záplav na vodních tocích "
- stanovit ochranu zemědělských ploch před postupující sukcesí – stanovení podmínek využití ploch v nezastavěném území.

### **A2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území**

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území je vyjádřena následujícími body:

- vytvářet podmínky pro ochranu všech kulturně historických hodnot v území;
- zastavitelné plochy vymezovat výlučně ve vazbě na zastavěná území;
- volnou krajinu chránit před nekoordinovanou zástavbou;
- respektovat základní urbanistické členění řešeného území;
- v zastavěném území vytvořit podmínky zejména pro intenzifikaci jeho využití a obnovu, popř. údržbu stávající zástavby.

#### **A2.2.1 Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní**

Územním plánem je stanovena ochrana a rozvoj následujících hodnot:

Kromě kulturních památek, které jsou registrované v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky a faktu, že řešené území je územím s vymezenou památkovou zónou (Stekník) a územím s archeologickými nálezy, je nutné chránit následující hodnoty:

- urbanistické struktury a charakteristické znaky jednotlivých částí obce, především místní část Stekník
- unikátní kulturní krajinu se zachovanými přírodními prvky;
- urbanisticky významné kompoziční prvky (všechny místní části obce)
- památky místního významu (drobné sakrální stavby, plastiky).

### **A2.2.2 Přírodní hodnoty a zdroje**

Kromě chráněných území dle zvláštních předpisů jsou územní plánem chráněny následující přírodní hodnoty:

- skladebné prvky územního systému ekologické stability všech kategorií;
- významné krajinné prvky (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy, mokřady, atd.);
- významnější plochy zeleně v zastavěném území (parky, stromořadí, břehové porosty, solitérní stromy);
- rozmanitost krajinných ploch – krajinné formace, břehové porosty, remízy, meze, solitérní stromy i skupinové porosty ve volné krajině;
- plochy v nezastavitelném území vymezené v územním plánu jako plochy přírodní (NP).

### **A2.2.3 Hodnoty civilizační, technické**

V řešeném území je nutné chránit a rozvíjet následující civilizační a technické hodnoty:

- historicky vytvářená cestní síť v krajině;
- funkčně a prostorově jednoznačně definované plochy s rozdílným způsobem využití v urbanizovaném území,
- plochy občanského vybavení veřejného charakteru, zámecký park;
- plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně s potencií míst kulturního a společenského dění v obci;
- systémy technické infrastruktury jako základní hodnoty nezbytné pro trvalé bydlení.

## **A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **A3.a Urbanistická koncepce**

Při využívání území je nutné dodržovat následující zásady:

- pokračovat v kontinuálním a koordinovaném rozvoji výstavby ve vazbě na zastavěné území a komunikační skelet;
- zachovat prolínání vzájemně se nerušících funkcí v urbanizovaném území, zejména bydlení, rekreace, drobné výroby atd.;
- umožnit optimální funkční využití stávajících výrobních areálů,
- nevytvářet nová samostatná sídla v krajině a zastavitelné plochy bez vazeb na stávající zástavbu a komunikační skelet;
- umožnit především kvalitativní rozvoj systémů technické a dopravní infrastruktury.

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kap. č. 6.

### **A3.b Plochy s rozdílným způsobem využití**

**Plochy bydlení** jsou dominantní funkcí v urbanizovaném území.

#### **Plochy bydlení– venkovské, smíšené (BV)**

Vymezeny jsou stabilizované plochy urbanizovaného území ve všech třech částech obce a zastavitelné plochy pro tuto funkci 1- BV a 2-BV v Zálužicích, 3-BV ve Stekníku a 5-BV, 6-BV a 8-BV v Rybňanech .

**Plochy občanského vybavení** jsou dále členěny na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

**Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV)** samostatně je vymezena pouze významnější stabilizovaná plocha tohoto charakteru – obecní úřad. V sídlech je možné tuto funkci uplatnit jako nepřevládající součást ploch bydlení venkovského – smíšených (BV). Koncepce upřednostňuje především kvalitativní rozvoj občanského vybavení veřejného charakteru. Samostatně vymezeno ve Stekníku (7-OV).

**Plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OK)** – je součástí ploch smíšených bydlení venkovského charakteru (BV).

**Plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)** – jako plocha tohoto charakteru je v území vymezena lokalita 4-OS v Rybňanech.

Rozvoj občanského vybavení je umožněn také v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení v souladu s jejich hlavním a přípustným využitím.

**Plochy veřejných prostranství (VP)** – vymezeny jsou stabilizované plochy, parková zeleň (návsí) v centrálních částech obcí a menší plochy tohoto charakteru.

**Plochy zahrádkářských kolonií (CH)** – vymezeny jsou stabilizované plochy na okraji Rybňan.

**Plochy dopravní infrastruktury** jsou v územním plánu dále členěny na:

**Plochy dopravní infrastruktury – silnice III.třídy (DS)** – plochy zahrnují zejména stabilizované plochy silnic III. třídy a navazujících dopravních ploch.

**Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (DS-o)** – plochy zahrnují zejména stabilizované plochy místních a účelových komunikací a navazujících dopravních ploch.

**Cesty v krajině- (DS-c)** - plochy zahrnují zejména stabilizované plochy polních cest.

**Plochy technické infrastruktury** jsou v územním plánu zahrnují stabilizované plochy a vymezují plochu pro realizaci ČOV ve Stekníku. Jejich rozvoj je umožněn i v plochách výroby a skladování.

**Plochy výroby a skladování (VS)** zahrnují plochy stabilizované (Chmelařský institut) a drobné plochy zemědělské výroby.



### **A3.c Vymezení zastavitelných ploch**

Navrhované plochy jsou zařazeny do přehledné tabulky s uvedením jejich funkčního využití, s vyznačením katastrálních území, s předpokládaným počtem obytných domů a dalšími údaji o omezeních v nich.

#### **Tabulka vymezených zastavitelných ploch**

<b>Obec: Zálužice</b>				
<b>lokality</b>	<b>Katastrální území</b>	<b>návrh</b>	<b>plocha</b>	<b>podmínky využití plochy/ charakteristika</b>
1	Zálužice	BV	0,071	Charakteristika: -1 RD, OP silnice III. tř. Limitující prvky: OP silnice, Q 100. V dalším stupni PD nutno získat kladné stanovisko vodoprávního orgánu s umístěním v zápl. území
2	Zálužice	BV	0,246	Charakteristika: max. 2 RD, OP silnice III. tř. Limitující prvky: OP silnice, OP vedení VN, Q 100, V dalším stupni PD nutno získat kladné stanovisko vodoprávního orgánu s umístěním v zápl. území
3	Stekník	BV	1,507	Charakteristika: max. 8 RD, OP silnice III. tř. Limitující prvky: OP silnice
4	Rybňany	OS	0,183	Charakteristika: sportoviště Limitující prvky:
5	Rybňany	BV	0,598	Charakteristika: max. 4 RD, OP silnice III. tř. Limitující prvky: OP silnice
6	Rybňany	BV	0,144	Charakteristika: max. 2 RD
7	Stekník	OV	0,081	Charakteristika: drobné občanské vybavení (ev. komerční) bez specifikace
8	Rybňany	BV	0,205	Charakteristika: max. 2 RD, OP silnice III. tř.
			<b>3,035</b>	

*Povinností pro investory (stavebníky) zástavby bude prokázat reálnost dopravního napojení odpovídající komunikací předepsaných parametrů příp. rozšíření o výhybny u úzkých místních komunikací a obratiště na konci slepé ulice.*

### **A3.d Vymezení ploch přestavby**

Plochy přestavby územní plán Zálužice nevymezuje.

### **A3.e Vymezení systému sídelní zeleně**

**Zeleň v zastavěném území** – V zastavěném území obce je zezeň především na pozemcích rodinných domů a přiléhajících zahrad. Zastavěné části obce funkčně, esteticky i z hlediska životního prostředí úzce souvisí s okolní krajinou. Celkový ráz – jde o krajinu zemědělskou, kde převažuje pěstování chmele, které vytváří i podstatný výraz rázu celé krajiny. Krajina je rozčleněna výrazným přírodním prvkem řeky Ohře. Součástí systému sídelní zeleně jsou i plochy zeleně ostatní a specifické, stávajícími skupinami a solitery vzrostlé zeleně (**ZO**). V návrhu se počítá i s rehabilitací původních a vymezením nových alejí podél cest v krajině.

**Tabulka vymezení systému sídelní zeleně:**

lokalita	Katastrální území	návrh	plocha	podmínky využití plochy/ charakteristika
11	Zálužice	ZO	0,483	Charakteristika: alej v krajině, stromy ovocné Limitující prvky: OP silnice, OP vedení VN
12	Zálužice	ZO	0,804	Charakteristika: alej, stromy ovocné Limitující prvky: OP silnice, OP vedení VN
13	Zálužice	VZ	0,3	Charakteristika: veř. park (býv. hřbitov) Limitující prvky: OP silnice, OP vedení VN
14	Stekník	ZO	0,494	Charakteristika: alej v krajině, stromy ovocné Limitující prvky: OP lesa
15	Stekník	ZO	0,178	Charakteristika: alej v krajině, stromy ovocné Limitující prvky: OP lesa
16	Stekník	ZO	0,194	Charakteristika: alej v krajině, stromy ovocné Limitující prvky: OP lesa
17	Stekník	ZO	0,265	Charakteristika: alej v krajině Limitující prvky: Q 100
18	Stekník	ZO	0,342	Charakteristika: alej v krajině Limitující prvky: aktivní záplavová zóna, Q 100
			3,06	

### **A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

#### **A4.a Občanská infrastruktura a veřejná prostranství**

##### **Plochy občanského vybavení**

Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

### **Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost (OV) a komerční zařízení (OK)**

Tyto plochy je nutno ve struktuře obce chránit a přednostně využívat pro veřejné účely. Případné komerční využívání těchto ploch musí být v souladu s veřejným zájmem a v návaznosti na něj (např. související a doplňkové služby, apod.).

Samostatný rozvoj většího rozsahu se nepředpokládá.

### **Plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)**

Plochy tělovýchovných a sportovních zařízení jsou v obci reprezentovány vymezenou drobnou plochou hřiště v místní části Rybňany. Samostatný rozvoj většího rozsahu není navržen.

### **Plochy veřejných prostranství**

Koncepce uspořádání veřejných prostranství upřesňuje plochy VP včetně stanovení podmínek jejich využití ve struktuře sídel řešeného území. Jde o plochy stabilizované. Na veřejných prostranstvích lze umisťovat stavby a zařízení veřejné infrastruktury a stavby a zařízení slučitelné s účelem veřejných prostranství.

## **A4.b Technická infrastruktura**

### **Vodní hospodářství**

#### **Zásobování pitnou vodou, odstraňování odpadních vod**

Koncepce zásobování pitnou vodou bude řešena následujícím způsobem:

V částech obce Rybňany a Zálužice se předpokládá postupné doplnění stávajících vodovodních řadů. Rozvody vody v zastavěném území a zastavitelných plochách budou umisťovány přednostně v plochách veřejných prostranství a v plochách pro dopravu, vodovodní řady budou v maximální míře zokruhovány. Obec Stekník bude zásobována vodou napojením na stávající skupinový vodovod z obce Hradiště.

**Pro zajištění krizového zásobování** vodou byly vytipovány podzemní zdroje – Valov a vrty Holedeč 8, 9, 10, 11. Nouzové zásobování **pitnou vodou** bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den\*obyvatele cisternami v rámci závodu Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování **užitkovou vodou** bude zajišťováno z veřejného vodovodu. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

#### **Zásobování požární vodou:**

K zásahům proti požáru v části Rybňany a Zálužice jsou na toku řeky Ohře vymezena dvě odběrní místa pro čerpání požární vody, u kterých bude nutné zřídit vyhovující odběrné objekty. Ve Stekníku je pro tento účel určena stávající požární nádrž.

#### **Kanalizace a odstraňování odpadních vod**

Do doby vybudování oddílného kanalizačního systému spolu s ČOV budou nově realizované objekty odkanalizovány individuálním způsobem, tj. lokálním čištěním v bezodtokových jímkách s následným vyvážením na nejbližší ČOV. Při splnění určitých podmínek (např. na základě hydrogeologického posudku, výskytu vyhovujícího recipientu, atd.) je možné pro čištění odpadních vod využít domovní ČOV.

Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod stanovuje následující zásady:

- srážkové vody z důvodu zpomalení odtoku z území v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemcích (akumulací – zálivkou, vsakováním);
- při zástavbě dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území.

## **Energetika a spoje**

### **Zásobování elektrickou energií**

Koncepce zásobování obce elektrickou energií je vyhovující a zůstane i nadále zachována. Požadovaný výkon pro distribuci bude zajištěn ze stávajících trafostanic, které se v případě potřeby přezbrojí a osadí většími transformátory. Primární rozvodný systém zůstane zachován. Zastavitelné plochy budou připojovány kabelovým sekundárním vedením. Stávající nadzemní rozvodná síť bude podle možností a požadavků na výkon postupně kabelizována.

### **Telekomunikace**

Není navrhována změna koncepce.

### **Radiokomunikace**

Není navrhována změna koncepce.

### **Zásobování plynem**

Obec není napojena na plynovodní síť (VTL plynovod). S jejím napojením na plynovodní síť se nepočítá.

U objektů bude vytápění řešeno nadále individuálním způsobem, vhodné je využití j ekologicky šetrnějších způsobů.

### **Odpadové hospodářství**

Koncepce v oblasti odstraňování odpadů je vyhovující. V návrhovém období je uvažováno se zachováním stávajícího způsobu likvidace odpadu. V řešeném území nejsou navrhovány nové plochy pro skládkování. Samostatné rozvojové plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady nejsou vymezeny. Shromažďovací plochy pro tříděný odpad je možno umísťovat v rámci jednotlivých funkčních ploch jako zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území nebo v rámci veřejných prostranství.

## **A4.c Dopravní infrastruktura**

### **Silniční doprava**

#### **Doprava silniční**

V řešeném území je vymezen stabilizovaný systém silnic III. třídy doplněný místními a účelovými komunikacemi.

Opatření navržená územním plánem:

Na komunikacích v řešeném území nejsou vzhledem k jejich významu a dopravnímu zatížení navrhovány žádné úpravy, s výjimkou vybudování chodníků u silnic III.tř. tam, kde to umožňují šířkové parametry komunikací. Umístění komunikací v rámci jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby bude předmětem řešení navazujících stupňů projektových dokumentací.

Územní plán vylučuje dopravní připojení pro těžkou nákladovou dopravu a zemědělské stroje a zařízení pro areál zemědělského charakteru (Chmelařský institut) na veřejné komunikace přes střed části Stekník, Střed Stekníku je vyhlášeno za památkovou zónu a požívá příslušné ochrany.

#### **Doprava v klidu**

V zastavitelných plochách bude parkování a odstavování vozidel řešeno v rámci navazujících dokumentací.

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

### **Doprava železniční**

Plochy železniční dopravy a stavby ani zařízení pro železniční dopravu na území Zálužic neexistují.

### **Doprava cyklistická a pěší**

Není navrhována změna koncepce. Územím Zálužic je veden koridor cyklostezky C 204 „Pooherská“. V řešeném území jsou dále stabilizovány neznačené cyklistické a turistické trasy, jež jsou vedeny po stávajících silnicích III. tříd, místních a účelových komunikacích i cestách v krajině. Samostatné chodníky nejsou v územním plánu vymezeny, jejich realizace je umožněna v rámci přípustného využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití (zejména ploch dopravní infrastruktury).

## **A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ**

### **A5.a Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

#### **Koncepce uspořádání krajiny, opatření v krajině**

V území dominují přírodní plochy a plochy zemědělské. Tomu odpovídá i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území s minimálním návrhem na jeho změny. Návrh preferuje zachování a ochranu přírodních ploch v území a situuje veškeré zastavitelné plochy do co nejméně konfliktních poloh. V krajině nevznikají nová sídla ani samoty, charakter krajiny je zachován. Celková koncepce návrhu upřednostňuje rozvíjení zástavby v přímé vazbě na zastavěné území na úkor zemědělsky využívaných ploch, s jednoznačně vyjádřenou prioritou ochrany volné krajiny.

Při využívání území je nutné dodržovat následující zásady:

- podporovat zachování charakteristické struktury krajiny (zejména ploch přírodních a prvky krajinné zeleně, mimosídelní cesty, apod);
- chránit přírodní plochy v území (skladebné prvky ÚSES);
- zachovat a dále postupně zvyšovat fyzickou a biologickou prostupnost krajiny;
- nevytvářet nové negativní dominanty území;
- chránit volnou krajinu před zastavěním, zástavbu umísťovat v přímé vazbě na zastavěné území a v dosahu stávající dopravní a technické infrastruktury;
- zvyšovat retenční schopnost krajiny;
- při hospodaření na zemědělské půdě upřednostnit extenzivní formy.

Nezastavěné území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6:

**Plochy vodní a vodohospodářské (W)** – zahrnují stabilizované plochy vodních toků a vodních ploch v zastavěném i nezastavěném území;

**Plochy přírodní (NP)** – územním plánem jsou vymezeny plochy s jednoznačnou prioritou ochrany přírody. V řešeném území jsou v plochách přírodních zahrnuty skladebné prvky ÚSES – biocentra a biokoridory;

**Plochy nezastavěného území – zemědělské a zeleň sídelní** (plochy parků a historických zahrad, veřejných prostranství - veřejná zeleň, zeleň sídelní a specifická, zemědělské - zahrady, zemědělské, zemědělské - chmelnice) – územním plánem jsou vymezeny

stabilizované plochy, kde funkce zemědělské prvovýroby plní také mimoprodukční a ochranné funkce.

#### Další zásady:

- obnova tradice solitérních stromů v krajině jako orientačních bodů, zviditelnění hranic pozemků, výsadba k objektům apod. s využitím druhově původních dřevin, ochrana stávajících solitérních dřevin v krajině;
- doplnění mimolesní zeleně v podobě liniové zeleně či remízů (významné plochy zeleně plní funkci interakčních prvků), ozelenění druhově původními dřevinami,
- doplnění a obnova alejí podél historicky podmíněných cest,

#### Podmínky pro změny využití ploch

Bez nutnosti změny využití ploch s rozdílným způsobem využití lze měnit jejich využití způsobem níže uvedeným za podmínky, že se bude jednat o plochy o rozloze do 1 ha a v případě zemědělských ploch třídy ochrany IV a V:

Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy lze v rámci komplexních pozemkových úprav měnit využití území u uvedených kultur bez nutnosti změny územního plánu po projednání dle platných právních předpisů následujícím způsobem:

- z orné půdy na zahradu, trvalý travní porost, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa (PUPFL);
- ze zahrady na ornou půdu, trvalý travní porost, vodní plochu, PUPFL;
- z trvalého travního porostu na ornou půdu, zahradu, vodní plochu, PUPFL;
- z vodní plochy na ornou půdu, zahradu, trvalý travní porost, PUPFL;
- z PUPFL na ornou půdu, zahradu, trvalý travní porost, vodní plochu;
- v rámci komplexních pozemkových úprav je pro zajištění přístupu k pozemkům možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, trvalém travním porostu, vodní ploše, pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

#### **A5.b Územní systém ekologické stability**

Územní plán vymezuje a zpřesňuje skladebné prvky ÚSES regionálního a lokálního významu – plochy biocenter a trasy biokoridorů. V řešeném území se jedná o následující prvky ÚSES:

**nadregionální biokoridor NRBK K 20** - k založení

**regionální biocentrum RBC 1801 Stekník** - k založení

#### Prvky lokálního systému ÚSES:

**LC 10** - lada s dřevinami, na svazích terasy

**LC 17** - břehový a lužní porost s převahou starých nepůvodních výsadeb

**LC 18** - břehový a lužní porost s převahou stárnoucích topolů

**LC 19** - břehový porost s převahou vrby bílé

**LC 20** - v břehovém porostu směs vzrostlých stromů

**LK 1** - zalesněná část svahu s výsadbou, lada s dřevinami, občasně kosená louka

**LK 2** - drobný tok charakteru melioračního příkopu, soliterně doprovázený mladými vrbami

**LK 3** - porost dřevin na svazích terasy, mokřina v okolí drobné vodoteče s rákosem.

- všechny LK jsou funkční, mimo **LK 2**, které je k založení

#### Pro plochy biocenter a biokoridorů obecně platí následující zásady:

- podporovat přirozenou obnovu porostů
- nesnižovat koeficient ekologické stability
- podporovat zachování původních dřevin a obnovu druhové skladby

- podporovat vertikální členění
- podporovat břehové výsadby podél vodních toků a mimosídlních cest
- respektovat přirozenou skladbu dřevin v plochách břehových porostů
- podporovat přirozený vodní režim a vznik revitalizačních prvků na vodních tocích (meandry, tůně, poldry apod.)
- neumísťovat nové stavby a zařízení v plochách biocenter a biokoridorů mimo staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury a staveb a opatření protipovodňové ochrany
- respektovat stabilizované i navržené významné plochy zeleně a ostatní prvky zeleně zejména v podobě liniových prvků v území, skupinové a solitérní porosty, apod.

### **A5.c Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny je územním plánem zajištěna následujícími opatřeními:

- vymezením prvků ÚSES regionálního a lokálního významu;
- systémem místních a účelových komunikací a systémem mimosídlních cest.

#### **Obecné zásady pro zajištění prostupnosti krajiny:**

- umožnit zakládání prvků ÚSES na zemědělské půdě, zejména v souvislosti s případnou realizací komplexních pozemkových úprav;
- při realizaci nových staveb je nutné zajistit prostupnost krajiny respektováním vymezených prvků ÚSES, významných pěších a cyklistických propojení;
- zajistit biologickou prostupnost krajiny, zejména ochranou a péčí o prvky ÚSES, u vodních toků odstraňovat překážky bránící migraci vodních živočichů.

### **A5.d Ochrana před povodněmi**

V plochách zasahujících do rizikových území budou dodržovány následující zásady:

- chránit plochy přirozených rozlivů vodních toků;
- na vodních tocích podporovat ochranná a stabilizační opatření;
- neumísťovat stavby ve stanovené aktivní záplavové zóně ani ve stanoveném záplavovém území Q100.

#### **Za účelem zvýšení retenčních schopností krajiny budou uplatňovány zejména následující zásady:**

- na ohrožených a problematických pozemcích přijmout taková opatření, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v území;
- doplnění liniových prvků (meze, cesty) provádět pouze domácími vhodnými dřevinami;
- chránit dostatečný prostor pro vodní toky, říční a potoční nivy a jiná přírodní území významná z hlediska rozlivu povodňových vod před další urbanizací;
- realizovat revitalizační opatření na vodních tocích sledující mimo jiné zadržování vody v krajině;
- zachovat a obnovovat přirozené struktury a skladby břehových porostů;
- neměnit terénními úpravami přirozenou konfiguraci funkčních niv vodních toků;
- při realizaci případných protipovodňových opatření preferovat přírodě blízká opatření a minimalizovat technické zásahy.

### **A5.e Protierozní a revitalizační opatření v krajině**

Realizace protierozních a revitalizačních opatření v krajině je umožněna v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

### **A5.e Dobývání nerostů**

Na území obce (v katastrálním území Stekník) se nachází výhradní bilancované ložisko Strkovice č. 3111100.

### **A5.f Sesuvná území a území jiných geologických rizik**

Na řešeném území se vyskytují plošné sesuvy č. 655, 656.

### **A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘADÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

Řešené území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

#### **A6.a Zastavěné a zastavitelné plochy:**

Plochy bydlení - venkovské, smíšené	BV
Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost	OV
Plochy občanského vybavení – komerční zařízení	OK
Plochy občanského vybavení – sport a rekreace	OS
Plochy veřejných prostranství	VP
Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	VZ
Plochy technické infrastruktury	TI
Plochy výroby a skladování	VS
Plochy zahrádkových kolonií	CH
Plochy dopravní infrastruktury – silnice	DS
Plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	DS-o
Cesty v krajině	DS-c
Plochy vodní a vodohospodářské	W
Plochy zeleně sídelní – zeleň ostatní a specifická	ZO
Plochy parků a historických zahrad	ZP
Plochy zemědělské – orná půda a TTP	NZ
Plochy zemědělské – zahrady	NZz
Plochy zemědělské – chmelnice	NZch
Plochy přírodní	NP

#### **Plocha bydlení - venkovské, smíšené**                      **BV**

##### ***Hlavní využití:***

- bydlení v rodinných domech, a přímo související stavby, zařízení a využití území.

##### ***Přípustné využití:***

- stavby, zařízení a využití území pro rodinnou rekreaci,
- občanské vybavení pro obsluhu řešeného území,
- veřejná prostranství,
- zeleň, zejména veřejná, soukromá, izolační,
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území,
- vodní plochy a toky.

##### ***Podmíněně přípustné využití:***

- výroba a skladování (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby), za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší a neomezí ostatní funkce ve svém okolí,



- rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití,
- 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,
- stavby a zařízení pro výrobu energie za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že neomezí hlavní využití.

#### ***Nepřípustné využití:***

- jiné využití než uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

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

- u novostaveb je za hlavní objekt považován: rodinný dům do 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, objekt rodinné rekreace do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- ke každému hlavnímu objektu je možno vybudovat maximálně 2 vedlejší objekty – za vedlejší objekty je považována např. garáž, objekt pro chov hospodářského zvířectva, dílna atd.,
- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu,
- max. podlažnost: 2 + ustupující podlaží, resp. 2 nadzemní podlaží + podkroví, u stávajících objektů překračujících regulativ podlažnosti bude respektována podmínka nezvyšovat dále počet podlaží.
- u ploch BV1 a BV2 - nutno předem získat kladné stanovisko vodoprávního úřadu.

### **Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost**

**OV**

#### ***Hlavní využití:***

- stavby obslužné sféry veřejného charakteru.

#### ***Přípustné využití:***

- související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství,
- bydlení v rozsahu přiměřeném k funkci hlavní.

#### ***Nepřípustné využití:***

- funkce, které snižují kvalitu prostředí a zvyšují dopravní provoz nad obvyklou mírou.

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

- jde o objekty stávající,
- přestavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.

### **Plochy občanského vybavení – komerční zařízení**

**OK**

#### ***Hlavní využití:***

- stavby obslužné sféry komerčního charakteru.

#### ***Přípustné využití:***

- související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství,
- bydlení v rozsahu přiměřeném k funkci hlavní.

#### ***Nepřípustné využití:***

- funkce, které snižují kvalitu prostředí a zvyšují dopravní provoz nad obvyklou mírou.

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

- jde o objekty stávající,
- přestavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.

## **Plochy občanského vybavení – sport a rekreace**

OS

### ***Hlavní využití:***

- stavby pro sport a tělovýchovu.

### ***Přípustné využití:***

- související dopravní a technická infrastruktura a správy zařízení,
- stavby komerčního charakteru – stravování, ubytování na turistické úrovni.

### ***Nepřípustné využití:***

- stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a zvyšují dopravní provoz nad obvyklou mírou.

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

- hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí. Může jít pouze o objekty přízemní, případně s využitým podkrovím.

## **Plochy dopravní infrastruktury – silnice III.tř.**

DS

### ***Hlavní využití:***

- plochy silniční dopravy zahrnují silniční pozemky III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- plochy doprovodné a izolační zeleně,
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení,
- autobusové zastávky,
- odstavná stání pro autobusy,
- odstavné a parkovací plochy,
- areály údržby pozemních komunikací.

### ***Přípustné využití:***

- parkovací plochy,
- stavby technické infrastruktury.

### ***Podmíněně přípustné využití:***

- monofunkční odstavné a parkovací plochy,
- plochy údržby pozemních komunikací.

### ***Nepřípustné využití:***

- vše ostatní.

## **Plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace**

DS-o

### ***Hlavní využití:***

- stavby a zařízení místních pozemních obslužných komunikací.

### ***Přípustné využití:***

- stavby technické infrastruktury,
- navazující pěší a cyklistické komunikace,
- doprovodné plochy,
- stavby a zařízení navazující na užívání, provoz a údržbu silnic,
- související technická infrastruktura,
- veřejná a vyhrazená zeleň, doprovodná parková, okrasná a izolační zeleň.

### ***Podmíněně přípustné využití:***

- monofunkční odstavné a parkovací plochy,
- plochy údržby pozemních komunikací.

### ***Nepřípustné využití:***

- stavby nesouvisející s provozem a funkcí místních a obslužných komunikací.

## **Cesty v krajině**

DS-c

### ***Hlavní využití:***

- stavby a zařízení pěších komunikací a cest, určených primárně k obhospodařování ZPF

**Přípustné využití:**

- stavby technické infrastruktury,
- navazující cyklistické komunikace,
- doprovodné plochy,
- stavby a zařízení navazující na užívání, provoz a údržbu cest,
- skládky cestních materiálů,
- související technická infrastruktura.

**Nepřípustné využití:**

- stavby nesouvisející s provozem a funkcí tohoto druhu komunikací.

**Plochy veřejných prostranství****VP****Hlavní využití:**

- veřejná prostranství,
- zeleň na veřejných prostranstvích.

**Přípustné využití:**

- zpevněné plochy pro shromažďování s možností různých občasných aktivit,
- dětská hřiště,
- zařízení pro rekreaci rezidentů,
- drobné vodní plochy,
- pěší komunikace,
- místní a účelové komunikace, s možností příležitostného parkování,
- drobný mobiliář,
- drobné sakrální stavby, altány a přístřešky (do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky),
- trasy a stavby veřejné technické infrastruktury,
- zařízení nezbytné technické infrastruktury,
- veřejná, izolační, parková a okrasná zeleň.

**Podmínečně přípustné využití:**

- související dopravní a technická infrastruktura,
- občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství,
- stanoviště pro místní sběr separovaných složek komunálních odpadů, které nebudou narušovat kvalitu prostředí.

**Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

**Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň****VZ****Hlavní využití:**

- okrasné i užitkové stromy,
- střední zeleň,
- květiny,
- trávníky.

**Přípustné využití:**

- drobné stavby související přímo s hlavním využitím,
- pěší komunikace,
- mobiliář,
- prostory pro dětské kouty,
- související technická infrastruktura.

**Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

**Plochy parků a historických zahrad****ZP****Hlavní využití:**

- parky a historické zahrady,

**Přípustné využití:**

- drobné vodní plochy,
- pěší komunikace,
- místní a účelové komunikace, s možností vyhrazeného parkování,
- drobný mobiliář,
- drobné sakrální stavby, altány a přístřešky (do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy),
- trasy a stavby veřejné technické infrastruktury,
- zařízení nezbytné technické infrastruktury,
- veřejná, izolační, parková a okrasná zeleň.

**Podmínečně přípustné využití:**

- související dopravní a technická infrastruktura, slučitelná s účelem veřejných prostranství, která nebudou narušovat kvalitu prostředí,
- občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství, které nebudou narušovat kvalitu prostředí.

**Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

**Plochy technické infrastruktury****TI****Hlavní využití:**

- plochy, areály, objekty a zařízení technické infrastruktury.

**Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zásobování vodou,
- stavby a zařízení pro zásobování energiemi,
- stavby a zařízení pro zásobování teplem a plynem,
- stavby a zařízení pro telekomunikace a radiokomunikace,
- stavby a zařízení pro odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a nakládání s kaly,
- plochy, stavby a zařízení pro údržbu řešeného území – např. areály technických služeb atd.

**Podmínečně přípustné využití:**

- bydlení za podmínky, že se jedná o bydlení majitelů a správců, či služební byty,
- stavby, zařízení a činnosti doplňující hlavní a přípustné využití za podmínky, že nebudou narušovat kvalitu prostředí,

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití,
- fotovoltaické elektrárny,
- větrné elektrárny.

**Plochy výroby a skladování****VS****Hlavní využití:**

- výroba a skladování, kde negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice výrobního nebo skladového areálu.

**Přípustné využití:**

- stavby a zařízení lehké průmyslové výroby, výrobních služeb a řemeslné výroby,
- stavby a zařízení pro skladování,
- stavby a zařízení pro zemědělství,
- stavby pro krátkodobé skladování odpadů (sběrné dvory),
- dopravní a technická infrastruktura,
- zeleň, zejména ochranná a izolační,
- vodní plochy a toky.

**Podmínečně přípustné využití:**

- bydlení pouze za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu (služební byty, bydlení majitelů a správců),

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

***Nepřípustné využití:***

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití,
- fotovoltaické elektrárny,
- větrné elektrárny.

***Podmínky prostorového uspořádání:***

- max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží, u stávajících objektů překračujících regulativ podlažnosti bude respektována podmínka nezvyšovat dále počet podlaží.

**Plochy vodní a vodohospodářské**

**W**

***Hlavní využití:***

- vodní plochy a toky
- plochy s převažujícím vodohospodářským využitím, zejména řeky, potoky a drobné vodní toky, přehrady, rybníky, jezera, mokřady a ostatní vodní nádrže, které plní funkci vodohospodářskou, ekologicko stabilizační, rekreační, estetickou či hospodářskou.

***Přípustné využití:***

- vodní díla dle zvláštních předpisů,
- stavby související s využitím vodního toku,
- vodní plochy k vodárenským účelům a nejsou vodními díly,
- břehové porosty,
- související dopravní a technická infrastruktura, zejména mosty, lávky,
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství.

***Podmíněně přípustné využití:***

- stavby a zařízení pro chov ryb za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území,
- stavby a zařízení pro likvidaci vyčištěných vod z domovních čistíren za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce.

***Nepřípustné využití:***

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

**Plochy přírodní**

**NP**

***Hlavní využití:***

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

***Přípustné využití:***

- pozemky ZPF - určené pro extenzivní hospodaření způsobem šetrným k přírodním ekosystémům,
- zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny,
- stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- komunikace pro pěší po vyznačených cestách,
- veřejná zeleň,
- vodní toky a plochy udržované v přírodě blízkém stavu.

**Podmíněně přípustné využití:**

- liniové inženýrské sítě, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci a za podmínky, že nebudou zásadně narušovat přírodní funkci plochy,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebudou zásadně narušovat přírodní funkci plochy,
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území.

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

**Plochy zemědělské****NZ****Hlavní využití:**

- pozemky zemědělského půdního fondu (rostlinná produkce) – orná půda.

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství,
- související dopravní infrastruktura (zemědělské účelové cesty),
- stavby a zařízení technické infrastruktury.

**Podmíněně přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- hmotové řešení nové výstavby nesmí narušovat zásadním způsobem okolní prostředí.

**Plochy zeleně sídelní – zeleň ostatní a specifická****ZO****Hlavní využití:**

- plochy zeleně s převažující krajinnotvornou a ochrannou estetickou a hygienickou funkcí,
- skupiny a pásy nelesní středně vysoké i vyšší zeleně oddělující plochy s odlišnými funkcemi.

**Přípustné využití:**

- související dopravní a technická infrastruktura.

**Podmíněně přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

**Regulativy:**

- při nové výsadbě může jít pouze o biologické druhy v oblasti obvyklé,
- je třeba zajistit vyšší stupeň druhové rozmanitosti.

**Plochy zemědělské – zahrady****NZz****Hlavní využití:**

- pozemky zemědělského půdního fondu –rostlinná produkce malého rozsahu, okrasné funkce.

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a zahradnictví,
- související dopravní infrastruktura (zemědělské účelové cesty),
- stavby a zařízení technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- hmotové řešení nové výstavby nesmí narušovat zásadním způsobem okolní prostředí,
- přípustné jsou pouze stavby drobného měřítká, přízemní.

### **Plochy zemědělské - chmelnice**

NZch

#### **Hlavní využití:**

- pozemky zemědělského půdního fondu – chmelnice.

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství,
- související dopravní infrastruktura (zemědělské účelové cesty),
- stavby a zařízení technické infrastruktury včetně protierozních opatření.

#### **Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

### **Plochy zahrádkářských kolonií**

CH

#### **Hlavní využití:**

- zahrady a zahrádkářské osady, které tvoří hlavně plochy, stavby a zařízení pro zájmovou činnost a rekreaci spojenou s pobytem ve venkovním prostředí s vysokým podílem zeleně.

#### **Přípustné využití:**

- zahrádky,
- zahrádkářské osady,
- zahradní domky a kolny sloužící funkčnímu využití zahrad,
- oplocení,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- podmínečně přípustná je stavba nových zahradních chat, eventuálně jejich rozšiřování, které nebude narušovat kvalitu a charakter prostředí.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s převažujícím účelem využití, přípustným a podmínečně přípustným využitím.

## **A6.b Podmínky prostorového uspořádání**

Pro některé plochy (zejména pro ty, které v návrhu zastavitelných ploch mají největší podíl) jsou stanoveny základní prostorové regulativy. Prostorové uspořádání ploch nesmí porušit existující hodnoty území, musí zásadně reagovat na kontext s existující zástavbou, na přírodní rámeček, ráz krajiny, historické souvislosti. To platí jak pro uspořádání ploch, tak pro objemové řešení staveb. V blízkosti památkově chráněných objektů nesmí být situovány objekty, potlačující jejich dominantní úlohu.

## **A6.c Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

Zájmové území obce Zálužice je tvořeno krajinou s výrazným impaktem intenzivní zemědělské činnosti zejména v podobě chmelařství. Krajinný ráz celého zájmového území je dále v centrální části obce utvářen říční nivou řeky Ohře, kterou na pravém břehu lemuje původní vojenské opevnění tvořené řadou menších, dnes zcela nevyužitých a zchátralých staveb. Pro přehled je hodnocení krajinného rázu rozděleno dle katastrálních území:

**k.ú. Rybňany** - intravilán obce je z velké části tvořen komplexem historických budov: zámek Rybňany z 19. století - ve švýcarském stylu a k němu přilehlá zemědělská stavení. V současnosti probíhá vnější rekonstrukce části staveb. Výraznou dominantou celého katastru je silážní stavba z konce 19. století, primárně určená pro skladování žateckého chmele. Extravilán obce je tvořen z východní části zemědělsky intenzivně využívanými plochami - nejedná se o chmelnice. tyto zemědělské plochy jsou prostoupeny řadou

sakrálních památek, které jsou ve velice špatném stavu. Západní část obce je tvořena říční nivou řeky Ohře s příslušnými lesními a pololesními porosty listnatého typu. V říční nivě se nachází řada malých chmelnic, které ve spojení s přilehlým říčním korytem řeky Ohře vytváří ojedinělý systém synergie historické kulturní krajiny a říční nivy.

**k.ú. Zalužice** - intravilán obce nedisponuje žádnou pohledově exponovanou stavbou, která by měla kulturně-historický význam. Náves je tvořena dominantní stavbou obecního úřadu, kterou obklopuje veřejný park, na který navazuje původní zástavba obce. Po silnici III. třídy 22535 směrem od Rybňan se nachází bývalý, v současnosti opuštěný, hřbitov. Návrh územního plánu obce Zalužice navrhuje obnovení této kulturní pamětihodnosti. Současně s tím jsou navrženy liniové stromové aleje na výše zmíněné silnici III. třídy, čímž bude obnoven původní charakter krajiny a zároveň dojde k omezení působení větrné eroze na přilehlých zemědělských plochách. Jižní část katastru je charakteristický říční nivou řeky Ohře, přes kterou je vybudován nedávno rekonstruovaný silniční most obloukového typu.

**-k. ú. Stekník** - intravilán obce je výrazným způsobem ovlivněn historickou dominantou státního zámku Stekník. Státní zámek Stekník je, díky své atraktivní lokalizaci, vysoce exponovanou dominantou krajinného rázu ovlivňující pohledové osy od jihozápadu obce. Náves obce je tvořena původními historickými stavbami. Intravilán obce je dále výrazně ovlivněn původní zemědělskou činností a to v podobě existence historických staveb určených ke skladování a zpracování žateckého chmele. Celý intravilán obce, společně se zámkem Stekník, je vystaven na jediném exponované bodu v zájmovém území. Centrum obce je zahrnuto do památkové zóny. Jihozápadní část obce je tvořena chmelnicemi, které jsou protkány silnicí III. třídy 22533, která kopíruje původní historickou trasu.

## **A7. 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**

### **A7.a Vymezení veřejně prospěšných staveb-VPS**

Jako veřejně prospěšné stavby jsou v návrhu územního plánu určeny stavby stok splaškové kanalizace a ČOV a rozšíření vodovodních řadů. Pro technickou infrastrukturu – především linie inženýrských sítí – trasovaných mimo veřejná prostranství ve vlastnictví obce, bude převážně zřizováno věcné břemeno na pozemcích ostatních vlastníků. Pro jednotlivé objekty a zařízení technické infrastruktury lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Konkrétní dotčené pozemky budou dle konkrétního řešení upřesněny dle podrobné dokumentace.

- VPS 1 -** ČOV - Stekník
- VPS 2 -** vybudování systému odkanalizování Stekník
- VPS 3 -** výstavba vodovodní sítě - Stekník

*Veřejně prospěšné stavby jsou graficky vymezeny ve výkrese A3.*

### **A7.b Vymezení veřejně prospěšných opatření –VPO.**

Jako veřejně prospěšná opatření jsou v územním plánu vymezeny následující prvky územního systému ekologické stability. Na jmenovaná veřejně prospěšná opatření se vztahuje možnost vyvlastnění:

- VPO 1 -** nadregionální biokoridor NRBK K 20
- VPO 2 -** regionální biocentrum RBC 1801
- VPO 3 -** lokální biokoridor LBK 2
- VPO 4 -** cyklotrasa C -204
- VPO 5 -** alej v krajině 11-ZO



- VPO 6 - alej v krajině 12 -ZO
- VPO 7 - park 13 -ZP (býv. hřbitov)
- VPO 8 - alej v krajině 18 -ZO
- VPO 9 - alej v krajině 17-ZO
- VPO 10 - alej v krajině 15 -ZO
- VPO 11 - alej v krajině 14 -ZO
- VPO 12 - alej v krajině 6 -ZO

Veřejně prospěšná opatření jsou graficky vymezena ve výkrese A3.

#### **A7.c Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

- celé řešené území se nachází v zájmovém území AČR ,
- území obce není ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. - území obce se nenachází v zónách havarijního plánování.

Na území obce Zalužice zasahuje záplavové území řeky Ohře Q 100, proto se území týkají následující opatření:

- chránit plochy přirozených rozlivů vodních toků;
- na vodních tocích podporovat ochranná a stabilizační opatření;
- neumísťovat stavby ve stanovené aktivní záplavové zóně ani ve stanoveném záplavovém území Q100.

#### **Zajištění účinného hasebního zásahu**

K zásahům proti požáru v části Rybňany a Zálužice jsou na toku řeky Ohře vymezena dvě odběrní místa pro čerpání požární vody, u kterých bude nutné zřídit vyhovující odběrné objekty. Ve Stekníku je pro tento účel určena stávající požární nádrž.

#### **A7.d Plochy pro asanaci**

Takto označené plochy se v Zálužicích nevyskytují.

#### **A8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKU, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

Veřejně prospěšné stavby ani opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou územním plánem Zálužic vymezeny.

#### **A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření, nejsou územním plánem Zálužic vymezena.

#### **A.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Žádné takové plochy ani koridory nejsou územním plánem Zálužice vymezeny.

**A11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ  
PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Žádné takové plochy ani koridory nejsou územním plánem Zalužice vymezeny.

**A12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ OZMĚNÁCH  
V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ  
PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ**

Územní plán Zalužice žádné takové plochy ani koridory nevymezuje.

**A13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ  
REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH  
VYUŽITÍ**

Územní plán Zalužice žádné takové plochy ani koridory nevymezuje.

**A14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

Etapizace není určena.

**A15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH  
STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST  
PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Žádné takové omezení neexistuje.

**A16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU  
PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

**Textová část** návrhu má 26 stran.

**Grafická část** návrhu obsahuje následující výkresy a schémata:

<b>A1</b>	Výkres základního členění území	1 : 10 000
<b>A2a</b>	Hlavní výkres: urbanistická koncepce	1 : 5 000
<b>A2b</b>	Hlavní výkres: koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
<b>A3</b>	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000
<b>S1</b>	Schéma koncepce dopravní infrastruktury	1 : 10 000
<b>S2</b>	Schéma koncepce technické infrastruktury	1 : 10 000