

MICHALOVICE

územní plán | návrh
dokumentace pro veřejné projednání



leden 2020

Architekti Černí | urbanistický ateliér

ČERNÍ

AKCE	Územní plán Michalovice
ETAPA	dokumentace pro veřejné projednání
ČÁST	A. NÁVRH
POŘIZOVATEL	Městský úřad Litoměřice úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti CEJNI 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	leden 2020

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 5](#)
- 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, propustnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | [strana 9](#)
- 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 12](#)
- 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 18](#)
- 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 18](#)
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 18](#)

Grafická část

- A1 | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- A2 | hlavní výkres (1 : 5 000)
- A3 | výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (1 : 5 000)

Základní identifikace

Řešeným územím je správní území obce Michalovice (kód obce 542421). Obec se rozkládá na katastrálním území Michalovice u Velkých Žernosek (kód k. ú. 779440) s rozlohou 82,78 ha. Michalovice leží v Ústeckém kraji, v okrese Litoměřice.

Území spravuje Obecní úřad Michalovice. Obcí s pověřeným obecním úřadem (II. stupně) i obcí s rozšířenou působností (III. stupně) jsou Litoměřice.

Obec tvoří jedna základní sídelní jednotka (ZSJ) Michalovice č. 179442).

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje v souladu s § 58 stavebního zákona návrhem územního plánu, a to k datu 8. 3. 2019.

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

b.1 Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepcí rozvoje území obce je uvážlivý rozvoj bydlení s dobrou návazností na stávající urbanistickou strukturu, proto územní plán stanovuje podmínky pro kvalitní bydlení a jeho další rozvoj, včetně potřebné infrastruktury. Dále se rozvojová koncepce soustředí na občanské vybavení, zejm. směřující k volnočasovým aktivitám obyvatel.

V krajině pak vytváří podmínky pro aktivity hospodářské za současné ochrany všech krajinných a přírodních hodnot. Významnou hospodářskou aktivitou, kterou územní plán stabilizuje, je vinařství.

Územní plán vytváří územní podmínky pro rozvoj ve všech třech pilířích, tak aby byly vytvořeny podmínky pro udržitelný rozvoj 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 a v jejich regulaci, tedy urbanistickou koncepcí tak, aby byly vytvořeny územní podmínky příznivé pro ochranu těchto hodnot.

Kulturní hodnotou je především urbanistická struktura obce a její usazení v kulturní krajině a jejich vzájemná interakce. Územní plán urbanistickou strukturu respektuje a jen velice uměřeně ji rozvíjí. Kulturní krajina (včetně krajinných dominant, pohledových os, obzorových linií apod.) je významnou hodnotou, kterou územní plán zachovává. Nemovité kulturní památky se na území obce nevyskytují.

Přírodními hodnotami jsou především krajinné části a přírodní prvky se stanovenou územní ochranou – začlenění do CHKO České středohoří (týká se celého území obce), evropsky významná lokalita Bílé stráně u Litoměřic a dále prvky systému ekologické stability.

Civilizační hodnotou je sídelní soustava, stavební fond (včetně toho určeného pro veřejně prospěšné funkce, jako je občanská vybavenost), další veřejná infrastruktura – dopravní a technickou (zde včetně sítí nadmístního významu), a také významná veřejná prostranství (náves). Tyto hodnoty jsou územním plánem respektovány, příp. dále rozvíjeny.

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, navazuje na předchozí územně plánovací dokumentaci a v ní stanovené rozvojové tendence na území obce, zohledňuje další požadavky obce specifikované v zadání územního plánu a požadavky z nadřazené územněplánovací dokumentace.

Prakticky je urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice, vyjádřena vymezením ploch stabilizovaných a ploch změnových a určením podmínek jejich využití, včetně určení podmínek prostorového uspořádání (viz subkapitola f). Takto vymezené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají bezesbýtku celé řešené území.

Urbanistická koncepce především:

- a) stabilizuje stávající plochy bydlení, občanské vybavenosti a technické infrastruktury;
- b) stabilizuje a doplňuje plochy veřejných prostranství;
- c) rozvíjí bydlení v návaznosti na zastavěné území a v respektu k hodnotám krajiny.

Urbanistická kompozice daná historickou konfigurací zůstává zachována, relativně novým prvkem je využití některých ploch ve „druhém plánu“ za stávající zástavbou.

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	B
plochy bydlení – zahrady	BZ
plochy občanského vybavení	OV
plochy občanského vybavení – sport	OS
plochy veřejných prostranství	PV

plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy
plochy technické infrastruktury

DS
TI

c.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy. V odůvodnění jsou pak k jednotlivým plochám uvedeny další komentáře. Plochy přestavby se nevymezují.

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha
1	B – plochy bydlení	0,75
2	B – plochy bydlení	0,15
3	OV – plochy občanského vybavení	0,12
4	OS – plochy občanského vybavení – sportu	0,06
5	PV – plochy veřejných prostranství	0,06
6	B – plochy bydlení	0,35
7	PV – plochy veřejných prostranství	0,02
8	B – plochy bydlení	0,41

Zastavitelnost ploch (jejich částí) může být ovlivněna a podmíněna limity ve využití území – zde zejména pro plochy č. 1-5 a 8 jejich umístěním v sesuvném území.

c.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán nevymezuje systém sídelní zeleně.

Sídelní zeleň je především součástí veřejných prostranství a soukromých zahrad, případně též dalších ploch s rozdílným způsobem využití (plochy občanské vybavenosti). Samostatné plochy zeleně se v obci nenacházejí.

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

d.1 Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura na území obce je reprezentována jen pozemními komunikacemi. Koncepce dopravy je dána především stabilizací stávající dopravní sítě.

Silnice | Silniční síť tvoří silnice III. třídy (včetně jejich průtahů zastavěným územím obce). Jde o silnice č. 24716 a 24717. Pro zajištění územních podmínek silniční dopravy vymezuje územní plán plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS). Trasy silnic jsou směrově i výškově 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 (PV), 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 průtahy silnic III. třídy (vymezené jako plochy dopravní infrastruktury – silniční, DS), jednak další místní komunikace (vymezené v rámci ploch veřejných prostranství, PV). Dále jsou a mohou být místní komunikace součástí všech ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jako související, příp. nezbytná dopravní infrastruktura.

Pro umístění místní komunikace funkční skupiny D1 (obytná zóna) vymezuje územní plán plochu veřejných prostranství PV s označením č. 5.

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

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	dopravní obsluha
1	B – plochy bydlení	ze stávajících místních komunikací
2	B – plochy bydlení	ze stávající místní komunikace
3	OV – plochy občanského vybavení	z návrhové plochy PV č. 5
4	OS – plochy občanského vybavení – sportu	bez samostatné obsluhy, rozšíření areálu
6	B – plochy bydlení	ze stávající místní komunikace
8	B – plochy bydlení	ze stávající místní/úcelové komunikace vyžadující úpravu (zpevnění/zkvalitnění povrchu)

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 cesty (účelovému zemědělskému provozu může sloužit také síť silnic a místních komunikací). V územním plánu jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství PV. Účelové cesty také zajišťují průchodnost v krajině, pro pěší a cyklistický provoz. Nové účelové cesty 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, pokud to jejich profil umožní.

Pro umístění parkovacích stání v počtu maximálně 10 se vymezuje plocha veřejných prostranství PV s označením č. 7.

Hromadná doprava | Koncepce hromadné dopravy je založena na obsluze území prostřednictvím autobusové dopravy. Pro zlepšení pěší dostupnosti k zastávkám autobusové dopravy se pro obyvatele Knoblošky navrhuje zřízení autobusové zastávky v oblasti Třídomí.

Pěší doprava | Pěší doprava probíhá 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). Územní plán navrhuje pěší propojení zastavitelné plochy č. 1 s plochami občanské vybavenosti – sportu. V krajině je pohyb možný po účelových cestách.

Cyklistická doprava | Pro cyklistickou dopravu a cykloturistiku jsou využitelné silnice III. třídy a účelové komunikace. Územím prochází značená cyklotrasa č. 3058. Nové komunikace pro cyklisty územní plán nenavrhuje.

d.2 Technická infrastruktura

Pro zajištění územních podmínek technické infrastruktury vymezuje územní plán plochy technické infrastruktury (TI). Většina sítí má lineární charakter a je součástí všech ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

Vodovod | Územní plán zachovává koncepci zásobování vodou, která je založena na napojení na oblastní vodovod Žernoseky. Obec je zásobována z vodojemu Michalovice-starý. Na rozvodnou síť, jejíž kapacita je dostatečná, jsou napojitelné všechny zastavitelné plochy. Vodovod zároveň plní funkci požárního vodovodu.

Kanalizace | Územní plán navrhuje jako koncepční řešení využití stávající kanalizace a centrální čistírny odpadních vod, která leží na území obce Malíče. U lokalit dosud nenapojených (či zejm. kvůli kapacitě čistírny odpadních vod nenapojitelných) na kanalizaci, je možné jímání v bezodtokových jímkách nebo využití domovních (skupinových) mikročistíren.

Dešťové vody je třeba primárně jímat a využívat na jednotlivých pozemcích nemovitostí. Z veřejných prostranství a volných ploch jsou dešťové vody svedeny do jednotné kanalizace, příkopů, struh, propustků a vsakovány do terénu.

Elektrická energie | Koncepci zásobování obce elektrickou energií územním plánem zachovává. Obec je napojena na systém vysokého napětí 22 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. Přes území obce prochází stabilizované dvojvedení velmi vysokého napětí 110 kV, se svým ochranným pásmem uvedené jako limit ve využití území.

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

Plynovod | Územím obce prochází VTL plynovod, je zde instalována regulační stanice a z ní proveden rozvod STL plynovodu po Michalovicích a části zástavby Malíče. Všechny zastavitelné plochy jsou na plynovod napojitelné.

Spoje | Telefonizace obce je zajištěna – telekomunikační síť je napojena na ústřednu ve Velkých Žernosekách. Napojitelné jsou i zastavitelné plochy. Územím prochází další spojové kabely a radioreléové trasy uvedené v koordinačním výkresu jako limity ve využití území.

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 | Koncepci nakládání s odpady upravuje obecně závazná vyhláška obce, která určuje způsob sběru, třídění a svozu. Sběrný dvůr je součástí areálu obecního úřadu. Jiné územní nároky nakládání s odpady nemá.

d.3 Občanské vybavení

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

- plochy občanského vybavení (OV) / zahrnuje stávající plochy občanského vybavení (obecní úřad s další vybaveností, prodejna);
- plochy občanského vybavení – sport (OS) / zahrnuje stávající plochu sportu (víceúčelový areál severně od sídla).

Územní plán navrhuje tyto plochy občanského vybavení:

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha
3	OV – plochy občanského vybavení	0,12
4	OS – plochy občanského vybavení – sportu	0,06

Územní plán dále stanovuje podmínky pro umístování občanského vybavení (kap. f) – umožňuje je umísťovat i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejm. v plochách bydlení. Charakter občanské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství (dětské hřiště). Také některé stavby a zařízení dle § 18 odst. 5 umístovaná v nezastavěném území mohou být občanským vybavením (odpočívky pro cyklisty apod.).

d.4 Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství (PV) zahrnují veřejné prostory v zastavěném území obce, zejména prostory návsi a uliční sítě, a také prostory vážící se k hlavním účelovým komunikacím v nezastavěném území.

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

Územní plán vymezuje pro dopravní účely tyto dvě plochy veřejných prostranství:

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha
5	PV – plochy veřejných prostranství	0,06
7	PV – plochy veřejných prostranství	0,02

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 Michalovic je možné charakterizovat jako výrazně zemědělsky využívanou krajinu s velkým podílem orné půdy a vinohradů a s úplnou absencí lesů. K obrazu kulturní krajiny s relativním souladem prvků přírodních a antropogenních přispívají travnatá lada, včetně ploch ostatních vymezených pro prvky ÚSES. Součástí krajiny jsou cenné krajinné partie (celé území leží v CHKO České středohoří, evropsky významná lokalita Bílé stráně u Litoměřic soustavy Natura 2000).

Koncepce uspořádání krajiny jednak respektuje tuto charakteristiku, 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 do těchto ploch:

plochy rekreace – zahrady	RZ
plochy vodní a vodohospodářské	W
plochy zemědělské	NZ
plochy zemědělské – vinice	NZv
plochy zemědělské – zahrady	NZz
plochy přírodní	NP
plochy zeleně krajinné	ZK

Územní plán vymezuje, kromě prvků ÚSES, tyto plochy změn v krajině. Podmínky pro jejich využití jsou dány jejich zařazením do příslušné plochy s rozdílným způsobem využití.

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha
Z1	ZK – plochy zeleně krajinné	0,25
Z2	ZK – plochy zeleně krajinné	0,12

e.2 Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje plochy potřebné pro vytváření prvků ÚSES (dále i plochy ÚSES) ve správním území obce Michalovice. Plochy ÚSES představují vybrané části území, které mají územní a přírodní předpoklady pro vytváření prvků územního systému ekologické stability. Vymezené plochy ÚSES svými prostorovými parametry a přírodními podmínkami umožní vytvářet jednotlivé prvky ÚSES v potřebných podmínkách a parametrech. Zohledněním principu přiměřených prostorových nároků plochy ÚSES nadměrně neomezují jiné využití území.

Územní plán zabezpečuje územní předpoklady pro vytváření ÚSES, ale vlastní vytváření prvků ÚSES se provádí v podrobnějších dokumentacích (například v komplexních pozemkových úpravách či v územním rozhodnutí o změně využití území).

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

Územní plán pro plochy ÚSES stanovuje následující podmínky:

- nepřipouští změny stávajícího využití území, které by na ploše ÚSES omezily či snížily předpoklad vytvořit příslušný prvek ÚSES,
- neumísťovat na plochy ÚSES stavby či zařízení, s dále uvedenými výjimkami,
- výjimky lze připustit pro záměry odůvodněného veřejného zájmu, pokud by nebylo možné záměr realizovat mimo plochu ÚSES nebo jen za nepřiměřených finančních nákladů. Při umístění takového záměru je potřeba splnit následující podmínky:
 - zachování možnosti vytvářet prvky ÚSES v souladu příslušnou metodikou pro ÚSES,
 - zabránění výraznému či dokonce úplnému znehodnocení přírodních či přírodě blízkých biotopů zahrnutých do ploch ÚSES,
 - zachování ekologické funkce stávajících přírodních hodnot zahrnutých do ploch ÚSES,
 - neohrožení významu a funkce prvku ÚSES v systému ÚSES,
 - nebýt v rozporu s podmínkami potřebnými pro dlouhodobou existenci prvku ÚSES.

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. Stávající způsob využití ploch ÚSES není vymezením plochy ÚSES omezen či dotčen.

Prostorové parametry ploch ÚSES lze při změně územního plánu redukovat (snížit) na základě dokladů o již vytvořených prvcích ÚSES. Plochy ÚSES lze redukovat až na úroveň prostorových parametrů, které pro daný prvek ÚSES vyplývají z aktuálních metodických podkladů pro vymezení ÚSES.

Ve správním území obce Michalovice jsou vymezeny následující prvky územního systému ekologické stability:

Nadregionální úroveň ÚSES je zastoupena nadregionálním biokoridorem (NRBK)

- **NRBK K13**

Lokální úroveň ÚSES je zastoupena vloženým lokálním biocentrem do nadregionálního biokoridoru NRBK K13:

- LBC 5 „U vodojemu“;

a dále lokálními biokoridory (LBK):

- LBK c (propojení LBC 5 směrem na jihovýchod k lokálnímu biocentru LBC 2, vymezenému mimo správní území obce Michalovice);
- LBK e (propojení části LBC 5 vymezené ve správním území obce Malíč s LBC 7 Bídnice);
- LBK U4 (propojuje prvky ÚSES na území obcí Velké Žernoseky a Žalhostice, na území obce Michalovice je vymezen v souběhu s jihozápadní hranicí správního území).

e.3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny pro člověka 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.

Pro migraci živočichů je podstatná, severní část krajiny zcela volná, prostupná. Část území intenzivně využívaná vinicemi je oplocena.

Územní plán nenavrhuje žádnou plochu nebo stavbu, která by snížila prostupnost krajiny.

e.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Územní plán navrhuje řešit ochranu zastavitelných ploch č. 1–3 před velkými vodami. Vymezuje plochy ZK1 a ZK2, v nichž je možné realizovat příslušná opatření. Stavby 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 stabilizaci stávající cestní sítě využitelné pro cyklisty a turisty. Ojediněle jsou v krajině situovány stávající plochy rekreace – zahrady (RZ).

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.

Zastavěné území a zastavitelné plochy (plochy PV a DS přesahují i do území nezastavěného)

Plochy bydlení / B

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky rodinných domů.
- **Přípustné využití**
Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pokud splňují podmínky podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slčitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat charakteru a struktuře stávající zástavby (tj. zemědělský a vinařský charakter sídla s převažující zástavbou izolovanými rodinnými domy venkovského charakteru s obdélnými půdorysy a se sedlovými střechami), kontextu urbanistickému a architektonickému.

U nové zástavby se připouštějí domy s jedním nadzemním podlažím a podkrovím.

Stanovení výměry pro vymezení stavebních pozemků v ploše 8: min. 1 000 m².

Intenzita využití stavebních pozemků v zastavitelných plochách: zastavěná plocha max. 35 %.

Plochy bydlení – zahrady / BZ

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.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co není v souladu s hlavním využitím. Výstavba rodinných domů a staveb pro podnikatelskou činnost.

Podmínky prostorového uspořádání

Jednotlivé stavby o maximálně jednom nadzemním podlaží mohou mít zastavitelnou plochu max. 25 m² a zastavěná plocha všech staveb může být max. 10 % rozlohy pozemku.

Plochy občanského vybavení / OV

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, církevní stavby apod.
- **Přípustné využití**
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Bydlení jako doplňkové, doprovodné využití (služební byt, bydlení majitele) integrované do objektu s hlavním využitím, v rozsahu nepřekračujícím hlavní funkci.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové výstavby nebo změn dokončených staveb musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

Plochy občanského vybavení – sport / OS

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky nekrytých ploch pro tělovýchovu, sport, rekreační a společenské aktivity.
- **Přípustné využití**
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury (tj. včetně parkoviště), plochy veřejných prostranství, pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. stavba s multifunkčním využitím (klubovna, bistro, šatna, toalety). Vodní plochy, plochy zeleně.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

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

Plochy veřejných prostranství / PV

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství.
- **Přípustné využití**
Další pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury, včetně parkovacích stání. 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. Stavby s charakterem altánu, přístřešku, odpočívky pro turisty, kapličky apod. Stavby, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Prvky ÚSES.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Budovy musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy / DS

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice III. třídy a místní komunikace – průtahy silnic, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty).

- 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 / TI

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky staveb technické infrastruktury.
- Přípustné využití
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. související veřejná prostranství.
- Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Nezastavěné území (s přesahem ploch PV a DS)

Podle § 18 odst. 5 stavebního zákona: „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.“

Územní plán vylučuje těžbu nerostů vč. všech staveb a zařízení tohoto účelu z důvodu veřejného zájmu (ochrana přírody a krajinného rázu) a přípustné využití upřesňuje v podmínkách využití každé plochy s rozdílným způsobem využití.

Dále územní plán v nezastavěném území určuje tyto další podmínky využití ploch a prostorového uspořádání v nezastavěném území:

Oplocení: V nezastavěném území nelze oplocovat zemědělskou půdu kromě sadů a vinic či zahrad, kde lze umístit dočasné oplocení (na pozemku však musí být skutečně výsadba ovocných stromů nebo vinné révy či obhospodařovaná zahrada). 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) dočasného charakteru.

Další stavby: Požaduje se takové umístění, které vyloučí možnost poškození předmětů ochrany přírody a krajiny včetně propustnosti krajiny (u staveb dopravních alespoň minimalizují jejich negativní účinek) a současně tyto stavby nebudou umístěny v pohledově exponovaných polohách, pokud je nelze prokazatelně umístit v zastavěném území či zastavitelných plochách.

Plochy vodní a vodohospodářské / W

Podmínky pro využití ploch

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

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy zemědělské / NZ, NZv, NZz

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky zemědělského půdního fondu
- **Přípustné využití**
Pozemky staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělství. K těmto pozemkům staveb patří zejména včelíny a otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata, případně jiná doplňková zařízení pro pastvu. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona, které splní požadavky prostorového uspořádání.

Pozemky, stavby a zařízení související se specifickými plochami zemědělskými: NZv – plochy zemědělské – vinice a NZz – plochy zemědělské – zahrady (například oplocení, drobné účelové stavby bez pevných základů – sklad nářadí apod.).
- **Nepřípustné využití**
Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření, které narušují přírodní prostředí a krajinný ráz (vč. např. větrných elektráren), negativně ovlivňují životní prostředí. Pozemky velkokapacitních zemědělských staveb. Těžba nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko případné nové výstavby musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajinně ne-

smějí negativně ovlivnit krajinný ráz. Ze staveb zemědělských se připouštějí jen jednoduché pří-
střešky, krmelce apod. Výstavba trvalých staveb (budov) se nepřipouští.

Plochy přírodní / NP

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky různých kultur, jež jsou v souladu s ochranou přírody a krajiny – chráněných území – a podporují ji a jež slouží k zajištění ekologické stability krajiny.
- **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.

Plochy zeleně krajinné / ZK

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky zeleně přírodního charakteru zejména s funkcí přírodní, ekologicko-stabilizační, protie-
rozňní, doprovodnou (u vodních toků a komunikací), lada a plochy ostatní.
- **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.

Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (biokoridory) mohou být součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména v nezastavěném území ploch zemědělských, vodních a vodo-
hospodářských, ploch zeleně krajinné. Při průchodu zastavěným územím pak i dalších ploch s rozdílným
způsobem využití.

V místech, kde v nich jsou vymezeny tyto prvky územního systému ekologické stability, platí potřeba
chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území, tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stabi-
lity, popřípadě aby nebylo do budoucna znemožněno založení územním plánem vymezené skladebné
součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury smějí být v plochách a koridorech ÚSES umísťo-
vány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit sta-
bilizující funkce v krajině.

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

Veřejně prospěšné stavby se nevymezují.

g.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

V území řešeném územním plánem se vymezují tato veřejně prospěšná opatření:

- **WO1** | veřejně prospěšné opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability – nadregionální biokoridor K 13 s vloženým lokálním biocentrem
- **WO2, WO2** | veřejně prospěšné opatření pro snižování ohrožení v území povodněmi

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.

Textová část návrhu má 18 stran. Grafická část obsahuje:

- **A1** | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- **A2** | hlavní výkres (1 : 5 000)
- **A3** | výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (1 : 5 000)