

ÚZEMNÍ PLÁN BOHUŠOVICE NAD OHŘÍ



právní stav po změně č.2

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo města Bohušovice nad Ohří
---	--

Pořadové číslo poslední změny:	2
--------------------------------	---

Datum nabytí účinnosti:	20.4.2016
-------------------------	-----------

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ivo Hynl, Starosta města Bohušovice nad Ohří
--	---

Otisk úředního razítka:

04/2016

Název dokumentace:	Právní stav územního plánu Bohušovice nad Ohří po změně č.2
Objednatel:	Město Bohušovice nad Ohří Husovo náměstí 42, 411 56, Bohušovice nad Ohří
Určený zastupitel:	Ivo Hynl
Pořizovatel:	Městský úřad Bohušovice nad Ohří Husovo náměstí 42, 411 56, Bohušovice nad Ohří který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.
Projektant:	Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 28. října 909, 277 11 Neratovice
Autorský kolektiv:	Ing. Petr Laube Ing. Jan Dřevíkovský

a. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území města Bohušovice nad Ohří bylo vymezeno a aktualizováno k 20.7.2015 (viz výkres Základní členění území a Hlavní výkres - Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím).

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Koncepce rozvoje území vychází z jeho přírodních a kulturních hodnot a z jeho demografického vývoje. Zejména urbanistické hodnoty města, dané jeho hodnotným architektonicko-urbanistickým vývojem, řadí Bohušovice nad Ohří mezi urbanisticky nejlépe uspořádaná sídla Litoměřického regionu. Pravidelný a prostorově i funkčně příkladně řešený urbanistický půdorys odpovídá i současným nárokům na městotvorný prostor s výrazným centrem, s obytnou zástavbou doplněnou vhodně lokalizovanou občanskou vybaveností a výrobními plochami.

Přírodní hodnoty města určuje jeho poloha na okraji Přírodního parku Dolní Poohří a skutečnost, že cca 60 % zemědělské půdy řešeného území se nachází na nejkvalitnějších bonitovaných půdně ekologických jednotkách zařazených do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Kromě kvalitní zemědělské půdy je zde i četná hodnotná rozptýlená krajinná zeleň, typická pro nivy řeky Ohře zejména na dolním toku (před ústím do Labe). Řeka Ohře je sama o sobě významným krajinným fenoménem s vysokou krajinnou hodnotou.

Bohušovice jsou však s ohledem na řeku Ohře vystaveny i značnému nebezpečí povodní, které jsou ve vlastních Bohušovicích eliminovány realizovaným protipovodňovým opatřením.

Hodnotným krajinným prvkem jsou kromě doprovodných porostů Ohře i aleje podél cest a místních komunikací.

Kromě přírodních hodnot zajišťuje územní plán i ochranu kulturních hodnot. Ty jsou dané četnými kulturními památkami a archeologickými nalezišti.

Z demografického hlediska vytváří územní plán předpoklady pro stabilizaci a přiměřený rozvoj města.

c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce rozvoje města vychází z jeho dobrých územně technických předpokladů pro další rozvoj, který pozitivně ovlivňuje poloha města v zázemí Litoměřic s frekventovanou silnicí II. třídy č.608 a s celostátní železniční tratí č.090 Praha-Ústí nad Labem-Děčín. Další pracovní příležitosti nabízejí podniky přímo v Bohušovicích nad Ohří. Územní plán rozvíjí hospodářský potenciál města vymezením nových ploch pro výrobu a skladování.

Vzhledem k poloze města v záplavovém území a v ochranném pásmu památníku Terežín je rozsah zastavitelných ploch relativně malý. Územní plán navrhuje plochy bydlení – individuální (BI1, BI2 a BI3) v návaznosti na severní okraj zastavěného území a plochy výroby a skladování v návaznosti na západní (V3) a severní (V1 a V2) okraj města. Na jihozápadním okraji Bohušovic jsou navrženy plochy smíšené obytné - městské (SM1 a SM2). Ve vazbě na zastavitelné plochy a protipovodňová opatření jsou navrženy pro doplnění urbanistického půdorysu sídla plochy veřejných prostranství – veřejná a parková zeleň (VZ1 a VZ3), plocha rekreace - individuální (IR1) a plocha zemědělská – zahrady a sady (Z1).

Sídlo Hrdly je charakteristické převahou ploch smíšených obytných – venkovských. Na východním okraji sídla se nachází rozsáhlé plochy výroby a skladování. S ohledem na stávající urbanistické členění sídla navrhuje územní plán plochu smíšenou obytnou – venkovskou SV1 v proluce mezi stávající zástavbou a silnicí II/608 a plochu S2 naproti stávajícímu výrobnímu areálu, který je doplněn návrhem menší plochy výroby a skladování - výroba a sklady V4.

Územní plán navrhuje následující zastavitelné plochy:

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Kapacita plochy (počet rodinných domů) / uspořádání plochy
Sídlo: BOHUŠOVICE NAD OHŘÍ		
BI1	Plocha bydlení - individuální	20-30
BI2	Plocha bydlení - individuální	20-35

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Kapacita plochy (počet rodinných domů) / uspořádání plochy
BI3	Plocha bydlení - individuální	3-5
SM1	Plocha smíšená obytná - městská	1 - 2
IR1	Plocha rekreace - individuální	-
V1	Plocha výroby a skladování – výroba a sklady	Stavby na ploše V1 budou situovány při silnici III/2474, západní část parcel zůstane nezastavěná a lze zde realizovat zpevněnou plochu. Maximální výška staveb na ploše je 6,5 m.
V2	Plocha výroby a skladování – výroba a sklady	x
V3	Plocha výroby a skladování – výroba a sklady	x
H1	Plocha občanského vybavení – hřbitov	x
Sídlo: HRDLY		
SV1, SV1/1 a SV1/2	Plocha smíšená obytná – venkovská	8-11
SV2	Plocha smíšená obytná – venkovská	10-25

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby:

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Kapacita plochy
Sídlo: BOHUŠOVICE NAD OHŘÍ		
SM2	Plocha smíšená obytná - městská	-
VP3	Plocha veřejných prostranství - veřejná prostranství	-
O1	Plocha občanského vybavení - občanská vybavenost	-
S1	Plocha občanského vybavení - sport	-
Sídlo: HRDLY		
V4	Plocha výroby a skladování – výroba a sklady	-

Územní plán navrhuje následující plochy sídelní zeleně

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Kapacita plochy
Sídlo: BOHUŠOVICE NAD OHŘÍ		
VZ1	Veřejná a parková zeleň	-
VZ3	Veřejná a parková zeleň	-
IZ1	Izolační zeleň	-
Sídlo: HRDLY		
IZ2	Izolační zeleň	-
IZ3	Izolační zeleň	-

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d.1 Doprava

Silnice

Územní plán navrhuje úpravu trasy silnice III/2474 (DS1) v cca 100m úseku na severním okraji řešeného území.

Na silnici III/2478 v jižní části Bohušovic nad Ohří je navržena malá okružní křižovatka DS2 (částečně jako součást návrhového veřejného prostranství VP1).

Ostatní silniční síť je považována za stabilizovanou.

Místní komunikace

Územní plán konkrétní místní komunikace nenavrhuje. V územním plánu jsou navrženy pouze plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství. Místní komunikace budou vybudovány jako nedílná součást těchto ploch. V Bohušovicích je navržena plocha VP3, která zpřístupní navrženou plochu SM1. V Hrdlech se jedná o plochu VP2, která zpřístupňuje plochu SV1. Ostatní plochy navržené územním plánem jsou přístupné ze stávajících komunikací. Plocha rekreace - individuální IR1 bude přístupná ze stávající komunikace vedoucí po jejím západním okraji.

Vzhledem k návrhu plochy SV2 v sousedství stávající plochy výroby a skladování – výroba a sklady v Hrdlech je navržen i nový přístup do této plochy, ze stávající komunikace II/608.

Územní plán navrhuje úpravu jediné stávající místní komunikace vedoucí mezi jižním okrajem výrobního areálu v Hrdlech a plochou SV2, která je navržena k rozšíření. Ostatní místní komunikace jsou považované za stabilizované.

Železniční doprava

Vzhledem k tomu, že navrhovaná plocha SV1 se nachází v blízkosti železniční tratě č.090 Praha-Děčín, navrhuje územní plán prodloužení stávající protihlukové stěny PH1 východním směrem.

Územní plán zpřesňuje koridor územní rezervy VRT- ZR1, navržený ZÚR ÚK. Tento koridor je v územním plánu zpřesněn na šíři 400m (200m od osy koridoru na obě strany).

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán navrhuje pěší a cyklistickou stezku (PS1) podél silnice II/2478 od mostu přes Ohří k železničnímu viaduktu směrem k Hrdlům a cyklostezku (CS1) od Terezína podél Ohře, přes náměstí a vlakové nádraží, pod železniční viadukt a dále podél silnice II/2474 na Brňany.

V souladu se ZÚR ÚK je navrženo zpřesnění koridoru cyklostezky C204 - Pooherská, která je v územním plánu označena jako CS2.

Územní plán dále navrhuje cyklostezku CS3, která propojuje v jižní části řešeného území stávající síť cyklotras a cyklostezku CS1 s navrhovanou cyklostezkou CS2.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán nenavrhuje žádné nové plochy pro parkovací místa. Stávající plochy dopravní infrastruktury – garáže a dopravní infrastruktury – parkoviště jsou považované za stabilizované.

(Viz Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím.)

d.2 Technické vybaveníOdtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní nádrže ani úpravy vodních toků. Podél vodotečí ponechává volný manipulační pruh.

Zásobování pitnou vodou

V nových plochách bydlení bude rozvod pitné vody zajištěn novými vodovodními řadami napojenými na stávající vodovodní síť. Nové vodovodní řady budou ve stávajících místních komunikacích, popř. v navrhovaných veřejných prostranstvích. Realizaci nových vodovodních řadů si vyžádá výstavba na plochách BI2 a BI3 (řad V1), na ploše SM1 (řad V5), na ploše V3 (řad V2) a BI1 (řad V4) v Bohušovicích a na ploše SV2 (řad V3) v Hrdlech. Ostatní návrhové plochy budou napojeny ze stávajících řadů.

Navrhované vodovodní řady budou sloužit zároveň jako zdroj požární vody.

(Viz Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou.)

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Veškeré rozvojové plochy budou napojeny na stávající kanalizační systém řešeného území a odváděny na ČOV Bohušovice nad Ohří (Bohušovice nad Ohří) a Travčice (Hrdly). Nové kanalizační řady povedou k plochám BI2 a BI3 (řad K1), SM1 (řad K7), V3 (řad K2), V2 (řad K5) a BI1 (řad K6) v Bohušovicích a k plochám SV1 (řad K3) a SV2 a V4 (řad K4) v Hrdlech. Plocha V1 bude

odkanalizována kanalizační přípojkou ze stávajícího řadu. Ostatní plochy budou odkanalizovány stávajícími řady.

Srážkové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku plošným vsakováním, vsakováním prostřednictvím stávajících struh, vsakovacích jímek a odvodňovacích příkopů, svedených do Ohře.

(Viz Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Kanalizace.)

Elektrická energie

Rozvojové záměry obce nevyžadují žádnou novou trafostanici. Pouze bude nutné zvýšit výkon stávajících trafostanic „Bohušovice – U kotelny“ a „Hrdly – U hřiště“.

Plyn

Územní plán navrhuje plynifikaci návrhových ploch prostřednictvím nových řadů napojených na STL plynovodní síť. Nové STL plynovodními řady povedou k plochám BI2 a BI3 (řad P1), BI1 (řad P2), V3 (řad P3) a V2 (řad P4) v Bohušovicích. Ostatní plochy budou zásobeny ze stávajících řadů.

(Viz Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Elektrická energie, plyn.)

Spoje

Územní plán konkrétní rozšíření MTS nenavrhuje. Kabelové napojení nových rozvojových ploch je možné v plochách veřejných prostranství a ve stávajících místních komunikacích, jako nezbytná technická infrastruktura.

d.3 Odpadové hospodářství

Územní plán považuje stávající likvidaci odpadů, včetně umístění sběrného dvora, za stabilizovanou.

e. 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 a dobývání ložisek nerostných surovin

e.1 Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán je zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále jsou navrženy tři plochy smíšené nezastavěného území - izolační zeleně IZ1 podél železnice v Bohušovicích a plochy IZ2 a IZ3 v Hrdlech v sousedství stávajících výrobních areálů.

V řešeném území je na základě návrhu ZÚR ÚK zpřesněna soustava regionálního a nadregionálního ÚSES. Řešeným územím prochází nadregionální biokoridor K11 - Myslivna na Ohří (2002) - K10 (v řešeném území navržen k založení) s osou vodní a osou nivní. Na tomto biokoridoru je zpřesněno regionální biocentrum RBC 014 Brňanský luh (v řešeném území funkční). Na východním okraji řešeného území je zpřesněna poloha nadregionálního biocentra NBC 2003 Mrchový kopec (v řešeném území funkční). Tento nadregionální a regionální ÚSES byl v řešeném území doplněn soustavou tří lokálních biocenter a 6 lokálních biokoridorů, (viz Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny).

Lokální biocentra a biokoridory a nadregionální biokoridor K11, které jsou navrženy k založení, jsou zároveň navrženy jako veřejně prospěšná opatření (viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace).

Biocentra		
Pořadové číslo/stav	Název	Návrh opatření
1 navrženo k založení	Stará Ohře	zabránit ukládání odpadů na západním okraji vymezeného biocentra, jednoznačně vytyčit severní hranici vymezení, uvnitř hranic vyloučit zemědělské obhospodařování včetně polních zahrádek, při obdělávání okolní orné půdy respektovat minimální pásmo bez aplikace agrochemikálií, pěstebními zásahy zvýšit v lesním porostu zastoupení dubu letního, jilmu habrolistého a habru obecného

Biocentra		
Pořadové číslo/stav	Název	Návrh opatření
2 navrženo k založení	U silážního žlabu	porost nově zakládaného biocentra budovat z dubu zimního i letního, habru obecného, lípy srdčité, břeku a javoru mléčného, z keřů zařadit ptačí zob, lísku obecnou, zimolez pýřitý, kalinu obecnou a brslen evropský
3 navrženo k založení	U zastávky Nové Kopisty	založit lesní porost s dominancí dubu zimního a příměsí habru obecného a lípy srdčité, vtroušeně dub letní, javor mléč a jeřáb břek, v keřovém patře ptačí zob, zimolez pýřitý, líska obecná, brslen evropský, hloh jednosemenný a řešetlák počistivý

Biokoridory		
Označení/stav	Název	Návrh opatření
a navržen k založení	Propojení biocenter 5, 3, 2 a RBC 32	ve vyznačené trase založit biokoridor lesního typu v minimální šířce 15 m v druhovém složení dřevin odpovídajícím druhové skladbě doubravy s ptačím zobem, tj. s dominancí dubu zimního, s příměsí habru obecného a lípy srdčité, vtroušeně dub letní, javor mléč a jeřáb břek, v keřovém patře ptačí zob, zimolez pýřitý, líska obecná, hloh jednosemenný, řešetlák počistivý a svída krvavá
b navržen k založení	Propojení biocenter č.6, 4, 2 s vazbou na hranice řešeného území	ve vymezené trase vysadit lokální biokoridor lesního typu v druhové skladbě korespondující s propojujícími biocentry, ve stromovém patře bude z více než poloviny zastoupen dub zimní, který doplní habr obecný, lípa srdčitá, javor mléč, jeřáb břek, případně dub cer, v keřovém patře bude dominovat ptačí zob doprovázený lískou obecnou, hlohem jednosemenným, svídou krvavou a zimolezem pýřitým
c navržen k založení	Propojení lokálních biocenter č.1 a č.2	v úseku mezi LBC 1 a silnicí u Hřbitova vytvořit biokoridor lesního typu tvořený druhy kyselé bukové doubravy, k tomu lze použít dub zimní a javor mléč, doplněné o jeřáb ptačí, břízu bílou, popř. habr obecný. Z keřů je možno trvale zařadit lísku obecnou, trnku a svídu krvavou, lokálně i ptačí zob obecný. V úseku vedeném po vysychavém svahu někdejší říční terasy lze odpovídající porost vytvořit s použitím dubu zimního, jeřábu ptačího a břízy bílé, s příměsí borovice lesní, z keřů líska obecná, svída krvavá a trnka obecná. Tam, kde biokoridor prochází oharskou nivou, lze pro jeho tvorbu doporučit jasan ztepilý, dub letní, habr obecný, jilm habrolistý, jilm vaz, topol černý, vrbu bílou a křehkou, z keřů vrbu košíkařskou, střemchu hroznatou, krušinu obecnou, brslen evropský a kalinu obecnou
d navržen k založení	Propojení NRB Ohře na lokální úrovni	ve stávajícím lesním úseku upravit druhovou skladbu porostů do souladu s vymezenou STG, tj. kyselou bukovou doubravou, v úsecích sledujících odvodňovací strouhy vytvořit biokoridor v minimální šířce 15 m z druhů habrojilmové jasaniny, to jsou jasan ztepilý, dub letní, habr obecný, jilm habrolistý, jilm vaz, lípa srdčitá, topol černý, vrba bílá a křehká, z keřů – vrba košařská, střemcha hroznatá, krušina obecná, brslen evropský a kalina obecná; zachovat stávající malý mokřad v místě výrazného rozšíření biokoridoru, cca uprostřed jeho trasy
e navržen k založení	Propojení NRBC Ohře s lokálním biocentrem č.1 a za hranice řešeného území	v úseku na jih od železniční trati Hrdly-Oleško a na jih od biocentra č.1 založit biokoridor lesního typu tvořený druhy lipové bukové doubravy. K tomu lze použít dub zimní i letní, lípu srdčitou, habr obecný, javor mléč a jilm habrolistý, z keřů je možno zařadit ptačí zob obecný, lísku obecnou, brslen evropský, na okraje trnku a svídu krvavou; v úseku severně od železniční tratě až k NRBC 2003 použít pro tvorbu biokoridoru dub zimní, borovici lesní, javor mléč, břízu bílou, jeřáb ptačí a topol osiku
n navržen k založení	Staré koryto Ohře	zabránit zavážení původního koryta divokými skládkami, uváženu probírkou přestálých stromů spolu s dosadbou druhů tvrdého luhu (dub letní, jasan ztepilý, jilm vaz) zajistit trvalou funkčnost vymezeného biokoridoru

e.2 Protierozní opatření

V rámci opatření proti vodní erozi je navrženo: pěstování pásových plodin (tj. střídání pásů plodin s malým protierozním účinkem s pásy plodin s větším protierozním účinkem) a agrotechnická opatření (protierozní orba, bezorebné seti do nezpracované půdy speciálními secími stroji apod.).

U většiny polních cest a komunikací je navrženo doplnění doprovodné zeleně.

e.3 Ochrana před povodněmi

V rámci protipovodňových opatření územní plán respektuje stávající protipovodňové opatření města Bohušovice nad Ohří.

U ploch V1 a V2 nenavrhuje územní plán konkrétní protipovodňovou ochranu. Ta bude podle požadavku vodoprávního úřadu řešena v dalším stupni projektové dokumentace s ohledem na konkrétní stavby a záměry, v rámci těchto ploch.

- 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

PLOCHY BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ (BI)**Hlavní využití**

- individuální rodinné domy,

Přípustné využití

- veřejná prostranství,
- místní komunikace, pěší cesty,
- parkování v rámci vlastního pozemku
- veřejná zeleň,
- občanské vybavení,
- zahrady k obytným objektům,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- řadové domy, eventuálně dvojdomky v jižní části plochy BI2,
- drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití

- nové stavby v záplavovém území, za podmínky realizace protipovodňových opatření,

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

- dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví u řadových domů a dvojdomků a jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví u individuálních rodinných domů,
- v jižní části plochy BI2 proti stávajícím panelovým domům je možná jedna řada řadových domů, eventuálně dvojdomků,
- podíl zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m².,
- u ploch BI1 a BI2 bude velikost stavebních pozemků určena v rámci územní studie.

PLOCHY BYDLENÍ - HROMADNÉ (BH)

Hlavní využití

- bytové domy,

Přípustné využití

- veřejná prostranství,
- místní komunikace, pěší cesty,
- parkoviště a řadové garáže pro osobní automobily;
- související občanská vybavenost,
- veřejná zeleň,
- dětská hřiště,
- drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití

- nové stavby v záplavovém území, za podmínky realizace protipovodňových opatření,

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby: osm nadzemních podlaží u stávajících panelových domů a čtyři nadzemní podlaží a obytné podkroví u stávajících zděných bytových domů.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ (SM)

Hlavní využití

- individuální rodinné domy a řadové domy a dvojdomy,

Přípustné využití

- drobné podnikání,
- parkoviště pro osobní automobily;
- Související občanská vybavenost (maloobchodní, stravovací a ubytovací služby),
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;
- nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
- řemeslná činnost, která nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelná s bydlením,

Podmíněně přípustné využití

- využití plochy SM2 pro obytnou zástavbu je přípustné za podmínky prokázání dodržení podlimitních hodnot hluku pro chráněné vnitřní prostory stavby (pobytové místnosti) ve stavebním řízení,
- využití plochy SM1 pro obytnou zástavbu je podmíněno prokázáním vyhovujícího akustického stavu z provozu trati č. 090., pro chráněný venkovní prostor stavby,

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví,
- podíl zpevněných ploch max. 45 % v rámci stavebního pozemku.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ (SV)

Hlavní využití

- individuální rodinné domy a selské usedlosti s hospodářským zázemím,

Přípustné využití

- drobné podnikání,
- garáže v rámci vlastního pozemku;
- související občanská vybavenost (maloobchod, stravování, ubytování a služby),
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,

- zahradnictví a květinářství,
- chov drobného zvířectva,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití

- řadové domy v jihovýchodní části plochy SV1/2,
- nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
- využití ploch SV1/1 a SV1/2 pro obytnou zástavbu je přípustné za podmínky prokázání dodržení podlimitních hodnot hluku. V případě nevyhovujícího hlukového posouzení je výstavba na ploše SV1/1 a SV1/2, resp. využití jejich nevyhovujících částí, možné až po realizaci protihlukových opatření.
- podmínkou výstavby rodinných domů na ploše SV2 bude kladné posouzení zatížení dané plochy hlukem v rámci dalších stupňů řízení,

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

- výstavba RD v ploše SV1/1 bude situována v maximálně možné vzdálenosti od železniční trati č. 090 při zachování zásahu obytného objektu do ochranného pásma dráhy,
- výstavba RD v ploše SV1/2 bude situována v maximálně možné vzdálenosti od komunikace II/608
- maximální výška zástavby v plochách SV1/1 a SV1/2 je 1 nadzemní podlaží,
- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- podíl zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m².

PLOCHY REKREACE - INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (IR)

Hlavní využití

- rodinná rekreace;

Přípustné využití

- veřejná prostranství, veřejná zeleň,
- hřiště pro míčové hry,
- komunikace, polní cesty, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura,
- zahradní domky,
- oplocení pozemků;

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví s podsklepením,
- zpevněná plocha staveb max. 25 m².

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÁ VYBAVENOST (O)

Hlavní využití

- veřejná a komerční občanská vybavenost

Přípustné využití

- školství, zdravotnictví,
- sociální služby,
- maloobchod a stravování,
- administrativa,
- veřejná správa,
- ubytování,
- společenská a zábavní centra,
- výstavní areály,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,

- veřejná zeleň,
- plochy a stavby pro sport a tělovýchovu,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

- výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví,
- max. zastavěnost 60 % stavebního pozemku.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT (S)

Hlavní využití

- tělovýchova a sport

Přípustné využití

- hřiště,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- parkoviště;
- sportovní haly, tělocvičny,
- dětská hřiště,
- koupaliště,
- oplocení,
- protihluková opatření a zábrany,
- sociální zázemí (šatny, umývárny, WC),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací);

Nepřípustné využití

- hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další),
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

- oplocení do max. výše 2 m,
- zábrany za brankou fotbalového hřiště max. 6 m.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOV (H)

Hlavní využití

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť,

Přípustné využití

- parkoviště;
- smuteční síň,
- doprovodná zeleň,
- zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebišť,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (VP)

Hlavní využití

- veřejná prostranství,

Přípustné využití

- místní komunikace,
- parkoviště,
- veřejná zeleň,
- mobiliář,
- dětská hřiště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití

- jakékoli jiné než přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání

- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ A PARKOVÁ ZELEŇ (VZ)

Hlavní využití

- veřejná zeleň,

Přípustné využití

- parkové úpravy ploch, mobiliář,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;
- dětská hřiště vyjma plochy VZ3;

Nepřípustné využití

- jakékoli jiné než přípustné nebo podmíněně přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání

- Uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA A SKLADY (V)

Hlavní využití

- výroba a skladování,

Přípustné využití

- služby a prodej,
- manipulační plochy,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- administrativa,
- zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat,
- stravování,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- protipovodňová opatření;

Podmíněně přípustné využití

- průmyslová výroba, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity,
- výstavba na ploše V1 je přípustná za podmínky akustického posouzení vůči nejbližší obytné výstavbě,
- výstavba na ploše V2 je přípustná za podmínky akustického posouzení vůči navrženým plochám bydlení BI1 a BI2,
- výstavba na plochách V1 a V2 je přípustná za podmínky realizace protipovodňových opatření, která budou navržena uvnitř těchto ploch, s ohledem na plánované stavební záměry,
- služební byty;

Nepřípustné využití

- výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

- max. zastavěnost 65% stavebního pozemku, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- stavby na ploše V1 budou situovány při komunikaci III/2474, západní část parcel zůstane nezastavěná a lze zde realizovat zpevněnou plochu,
- maximální výška staveb na ploše V1 je 6,5 m,
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže).

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ STAVBY (ZS)

Hlavní využití

- zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat,

Přípustné využití

- manipulační plochy,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- sklady,
- stravování,
- administrativa,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití

- objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat do sousedících ploch bydlení a u nově vymezeného ochranného pásma chovu zvířat za hranice tohoto OP,

Nepřípustné využití

- výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

- max. zastavěnost 60 % stavebního pozemku,
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ŽELEZNICE (DZ)

Hlavní využití

- železniční doprava

Přípustné využití

- vlakové nádraží, stanice, zastávky,
- kolejiště, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty,
- nástupiště,
- vozovny, překladiště, správní budovy;
- občanská vybavenost,
- sociální zázemí,
- veřejná a izolační zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNICE II. TŘÍDY (D)

Hlavní využití

- silniční doprava

Přípustné využití

- silnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod

- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNICE III. (DS)

Hlavní využití

- silniční doprava

Přípustné využití

- silnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - MÍSTNÍ KOMUNIKACE (DM)

Hlavní využití

- místní a účelové komunikace zajišťující základní dopravu v území

Přípustné využití

- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ STEZKA (PS)

Hlavní využití:

- pěší a cyklistická stezka;

Přípustné využití:

- cyklistická doprava,
- mobiliář,
- náspy a zářezy,
- mostky a propustky,
- odvodnění;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKOVIŠTĚ (DP)

Hlavní využití

- parkovací plochy pro vozidla;

Přípustné využití

- mobiliář,
- veřejná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura,

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – GARÁŽE (G)

Hlavní využití

- garáže pro osobní automobily;

Přípustné využití

- výsadba zeleně, která by integrovala garáže do prostředí v jejich okolí,
- nezbytná technická vybavenost;

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

- řadové garáže,
- podzemní garáže a dvoupodlažní nadzemní garáže.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ VYBAVENOST (TV)

Hlavní využití

- zařízení technické infrastruktury;

Přípustné využití

- čistírny odpadních vod, vodojemy, čerpací stanice, regulační stanice, zařízení mobilních operátorů,
- ochranná a izolační zeleň;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – ČERPAČÍ STANICE UŽITKOVÉ VODY (CV)

Hlavní využití

- zařízení technické infrastruktury;

Přípustné využití

- čerpací stanice,
- ochranná a izolační zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití

- Veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY SPECIFICKÉ - PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ (PO)

Hlavní využití

- protipovodňová opatření;

Přípustné využití

- zemní hráze, stabilní zdi, mobilní stěny,
- ochranná a izolační zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY SPECIFICKÉ - VOJENSKÉ (SP)

Hlavní využití

- stavby a zařízení pro zajištění bezpečnosti a obrany státu;

Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura,

- pozemky určené k plnění funkce lesa;

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA (ZO), PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (ZT), PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - POLNÍ CESTY

Hlavní využití

- plochy zemědělského půdního fondu

Přípustné využití

- změna kultury, meliorace, protierozní opatření, cestní síť (polní cesty, pěší stezky, cyklostezky);

Podmíněně přípustné využití

- revitalizační opatření,
- Opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.),
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY (Z)

Hlavní využití

- užitkové zahrady;

Podmíněně přípustné využití

- oplocení,
- zahradní objekty pro uskladnění nářadí a plodin,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití;
- Podmínky prostorového uspořádání
- max. velikost zahradních jednopodlažních objektů 16 m²,
- max. výška staveb jedno nadzemní podlaží.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ TOKY A PLOCHY (VV)

Hlavní využití

- vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované),

Přípustné využití

- protipovodňová opatření;
- vodo hospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
- revitalizace a renaturalizace vodních ploch a toků,
- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže,
- činnosti spojené s rekreací;

Nepřípustné využití

- stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území.

PLOCHY LESNÍ - LES (L)

Hlavní využití

- lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa,

Přípustné využití

- Jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství,
- cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné architektury,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ (KZ), PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - DOPROVODNÁ ZELEŇ

Hlavní využití

- extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva;

Přípustné využití

- cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné architektury,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - IZOLAČNÍ ZELEŇ (IZ)

Hlavní využití

- stromová a keřová společenstva;

Přípustné využití

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY PŘÍRODNÍ - NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR – NRBK, PLOCHY PŘÍRODNÍ - REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM – RBC, PLOCHY PŘÍRODNÍ - LOKÁLNÍ BIOCENTRUM – LBC, PLOCHY PŘÍRODNÍ - LOKÁLNÍ BIOKORIDOR – LBK

Hlavní využití

- údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES;

Přípustné využití

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití.

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 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

protihluková opatření: PH1

silnice III třídy: DS1, DS2

veřejné prostranství: VP1, VP2

pěší a cyklistická stezka: PS1

cyklostezka: CS2, CS3

kanalizační potrubí: K1-K7

vodovodní potrubí: V1-V5

plynovodní potrubí STL: P1-P4

(Viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.)

g.2 Veřejně prospěšná opatření

lokální biocentra LBC 1, LBC 2 a LBC 3

lokální biokoridory LBK a, LBK b, LBK c, LBK d, LBK e a LBK n

nadregionální biokoridor K11

(Viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.)

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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona**h.1 Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán žádné veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva nenavrhuje.

i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán navrhuje zpřesnění koridoru vysokorychlostní trati VRT - ZR1 v souladu se ZÚR ÚK na podkladu aktuální katastrální mapy. Při využití koridoru je v rámci návrhu konkrétní trasy VRT nutné zkoordinovat její průběh se stávajícími trasami dopravní a technické infrastruktury. Rovněž je nutné prověřit a upřesnit křížení koridoru VRT lokálním systémem ÚSES a zastavěným územím. Při využití plochy je nutné respektovat prostupnost krajiny a stávající dopravní napojení sídla tak, aby nedošlo k vzniku bariéry zamezující prostupnosti řešeného území.

j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

U ploch BI1 a BI2 je nutné prověření uspořádání zástavby územní studií, která bude řešit zejména prostorové uspořádání plánované zástavby tak, aby byla účelně využita celá návrhová plocha, ale i její výškové uspořádání vzhledem k blízkosti pevnosti Terezín.

Požadavek na zpracování územní studie bude platný po dobu 4 let od vydání změny č.2 územního plánu.

(Viz výkres Základní členění území.)

k. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptačí oblasti.

l. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 16 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje celkem 7 výkresů:

1.	Základní členění území	1:5 000
2.	Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím	1:5 000
3.	Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny	1:5 000
4.	Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou	1:5 000
5.	Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Kanalizace	1:5 000
6.	Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Elektrická energie, plyn, spoje	1:5 000
7.	Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1:5 000