

Požizovatel dokumentace
Obecní úřad Chbany
Výkonný pořizovatel:
Ing. Jan Rusňák, Husova 3288, 430 03 Chomutov

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan, AGORA STUDIO
Vinohradská 156
130 00 Praha 3

Autorský tým: Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. arch. Klára Váchalová
Ing. arch. Jakub Vorel

Technická infrastruktura	Ing. František Medek
Přírodní prostředí	Ing. Jan Šteflíček
Doprava	Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan

prosinec 2009

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
2.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
2.1	ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE.....	5
2.2	HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	6
3.	NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	7
3.1	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT	7
3.1.1	ZÁSADY PLATNÉ PRO ÚZEMÍ CELÉ OBCE:.....	7
3.1.2	SPECIFICKÉ ZÁSADY PRO JEDNOTLIVÁ SÍDLA A ODLOUČENÉ ZASTAVĚNÉ PLOCHY 8	8
3.1.3	NÁVRH PLOCH PRO TĚŽBU ŠTĚRKOPÍSKU VE VARIANTÁCH	12
3.1.4	NÁVRH PLOCH PRO UMÍSTĚNÍ VĚTRNÝCH ELEKTRÁREN VE VARIANTÁCH	12
3.2	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	13
3.3	NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	14
4.	NÁVRH KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ	15
4.1	NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	15
4.1.1	ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA	15
4.1.2	SILNIČNÍ DOPRAVA	15
4.1.3	OBSLUHA HROMADNOU DOPRAVOU	16
4.1.4	PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA.....	16
4.1.5	VODNÍ DOPRAVA	16
4.1.6	LETECKÁ DOPRAVA	16
4.2	NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	17
4.2.1	HMOTOVÉ SYSTÉMY	17
4.2.2	ENERGETICKÉ SYSTÉMY	18
4.2.3	PŘENOS INFORMACÍ	19
5.	NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	21
6.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, JEJÍ OCHRANY A NÁVRH MÍSTNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ŠTEFLÍČEK).....	23
6.1	NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	23
6.2	NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	23
6.3	PROSTUPNOST KRAJINY	29
6.4	OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A PUPFL	29
6.5	HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ.....	30
6.5.1	ZEMĚDĚLSTVÍ.....	30
6.5.2	TĚŽBA	30
6.5.3	ENERGETIKA	30
6.6	OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM	30
6.7	OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY	31
6.8	VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ	31
7.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	31
7.1	PODMÍNKY PRO PLOCHY SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO A ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ	33
7.1.1	MONOFUNKČNÍ PLOCHY A JEJICH OBECNÁ CHARAKTERISTIKA PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ 33	33
7.1.2	PLOCHY S POLYFUNKČNÍM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A JEJICH OBECNÁ CHARAKTERISTIKA PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ	39
7.2	PLOCHY MIMO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ	45
8.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PLOCH PRO ASANACI A STAVEB VE VEŘEJNÉM ZÁJMU	49
8.1	PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	49
8.1.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ	49
8.1.2	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ.....	50
8.1.3	PLOCHY PRO ASANACI S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ.....	50
8.1.4	STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU.....	51
8.2	PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	51
8.2.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	51
8.2.2	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K OCHRANĚ PŘÍRODNÍHO NEBO KULTURNÍHO DĚDICTVÍ51	51

8.2.3	PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ.....	51
9.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV.....	52
10.	VYMEZENÍ PLOCH PRO ÚZEMNÍ STUDIE.....	52
10.1	VYMEZENÍ PLOCH PRO REGULAČNÍ PLÁNY.....	52
11.	VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	52
12.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.....	52
13.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	53
13.1	NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	53
13.2	ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	53

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s §58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k měsíci červnu roku 2008 s korekcemi vybraných částí s nejnovějšími zaměřeními. Hranice zastavěného území je zakreslena v Hlavním výkrese č. 2a, 2b.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Územní plán Chbany sleduje následující zásady rozvoje území:

- a) zachovat rovnováhu mezi rekreační funkcí v okolí Nechranické přehrady a hospodářským využitím krajiny (těžba, VE, Fotovoltaika, zemědělství);
- b) prostorově oddělovat rekreační a obytné zóny od zón hospodářského využití krajiny;
- c) částečně obnovit původní význam existujících venkovských sídel tím, že se a) nabídkou nových rozvojových ploch stabilizují podmínky pro trvalé bydlení, b) vytvoří podmínky pro regeneraci obslužného významu jádrových prostor sídel vymezením ploch, které umožní umístění staveb a zařízení občanské infrastruktury;
- d) u sídelních útvarů podél jižního břehu přehrady posílit rekreační funkce stabilizací ploch individuální rekreace a doplněním ploch pro hromadnou pobytovou rekreaci a zázemí služeb pro rekreaanty, vždy však v odstupu od přehradního jezera;
- e) zachovat kompaktní charakter sídel, nově vymezené zastavitelné plochy vymezovat v přímé návaznosti na zastavěné území, nově vymezenými plochami kompozičně uzavírat veřejná prostranství;
- f) vytvořit územní podmínky pro zkvalitnění veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně;
- g) zajistit dostatek ploch pro podnikatelskou činnost a infrastrukturní vybavenost, přednostně využít konverzí stávajících nevyužitých zemědělských areálů (Poláky jih, Chbany, Soběsuky), v případě areálů bez využití navrhovat asanaci (Přeskaky);
- h) zvýšit ekologickou stabilitu krajiny doplněním ploch zeleně v krajině, vytvořit kompaktní zelený pás při jižních březích VDN oddělující přírodní plochy břehů VDN od urbanizovaných ploch sídelních útvarů, dolesnění zvláště v oblasti východu Vikletic, vytvořit pásy izolační zeleně oddělující plochy těžby a zemědělské výroby od obytných a rekreačních zón;
- i) umisťovat hospodářské aktivity v území (VE, těžba, fotovoltaika, zemědělství) v maximálním odstupu od přehradní rekreační části tak, aby byly vyloučeny negativní dopady na trvale žijící obyvatele.
- j) zachovat stávající rozsah silniční a železniční dopravy, omezit negativní vliv průjezdné dopravy vymezením koridoru silničního obchvatu Chban;
- k) vytvořit dostatek veřejných parkovišť pro rekreaanty pro zachycení motorizované dopravy před vstupem do pásů přírodních ploch břehů VDN;
- l) koncepci cyklistické dopravy založit na vedení Pooherské cyklotrasy, rekreační pohyb v krajině dále vázat na zařízení přístavišť rekreační vodní dopravy po VDN;
- m) respektovat připravené investice do odkanalizování území včetně ČOV Soběsuky, respektovat energetické koridory procházející územím;

n) vytvářet územní předpoklady pro využití obnovitelných zdrojů.

2.2 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Územní plán sleduje následující hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot:

- a) zajistit územní rozvoj, který je v souladu s limity obecné památkové ochrany a limity ochrany přírody;
- b) chránit a dotvořit hodnotné veřejné prostory v sídlech: Chbany, Přeskaky, Roztyly, Soběsuky a Vikletice, Vadkovice, Malé Krhovice, Poláky a Hořetice. Tyto prostory jsou chráněny vymezením ploch veřejných prostranství, ploch zeleně na veřejných prostranství ZV spolu se specifickými podmínkami využití těchto ploch;
- c) vytvářet předpoklady pro ochranu břehových partií VDN vymezením ploch přírodních a zároveň podmínek pro úměrné rekreační využití těchto ploch vymezením nástupních bodů a záchytných parkovišť před vstupem do pásu přírodních ploch;
- d) vytvářet podmínky pro ekonomický způsob využití kvalitních urbanistických souborů v jádrech sídel;

3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

3.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT

Územní plán vychází z členění obce Chbany na 7 katastrálních území:

- k.ú. Chbany
- k.ú. Poláky
- k.ú. Vadkovice
- k.ú. Vikletice
- k.ú. Soběsuky
- k.ú. Roztyly
- k.ú. Přeskaky

3.1.1 ZÁSADY PLATNÉ PRO ÚZEMÍ CELÉ OBCE:

Prostorové uspořádání

Využití nově vymezených zastavitelných ploch a ploch zastavěného území bude napomáhat k zachování stávajícího charakteru vesnické zástavby, jejího drobného měřítka, siluety a kompaktního uspořádání zejména ve vztahu ke krajinnému rázu.

Bude posílena role centrálních veřejných prostranství sídel (původních návší) a využití ploch zastavěného i zastavitelného území ve vazbě na tato centrální veřejná prostranství.

Bydlení a rekreace

Venkovská sídla plní primárně funkci trvalého bydlení venkovského typu s možností umístění doplňkových staveb chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení;

V jádrech venkovských sídel jsou na plochách smíšených obytných – venkovských SV vytvořeny podmínky pro umístění staveb komerční administrativy a drobných provozoven řemesel jako doplňkového využití k bydlení.

Využití nově navržených zastavitelných ploch bude směřovat k posílení funkce trvalého bydlení a k vytvoření zázemí pro rekreační využití území.

Územní plán vymezuje plochy územních rezerv s budoucím využitím pro bydlení.

Územní plán nenavrhuje nové odloučené plochy pro umístění staveb individuální rekreace RI, pouze doplňuje plochy stávající. Na stávajících plochách staveb individuální rekreace RI jsou upřesněny podmínky prostorového a funkčního využití ploch stanovením minimální velikosti pozemku a maximální zastavěné plochy pozemku.

Plochy individuální rekreace RI a zahrádkových osad RZ nejsou určeny k trvalému pobytu a zůstávají do budoucna bez nároků na účast veřejných prostředků na vybavení a služby (například výstavba a provoz technického vybavení území, zabezpečení obsluhy veřejnou dopravou).

Zemědělská a průmyslová výroba, těžba

Územní plán navrhuje část areálů zemědělské výroby zejména v sídelních útvarech Chbany, Poláky a Soběsuky ke konverzi na plochy smíšené výroby VS s cílem rozšířit nabídku ploch pro drobnou podnikatelskou činnost.

Územní plán vytváří podmínky pro zachování probíhající povrchové těžbu písků a štěrkopísků.

Územní plán navrhuje varianty nových ploch pro těžbu štěrkopísku do prostoru Soběsuk a Roztyl. (viz část „Návrh urbanistické koncepce“).

Územní plán sleduje minimalizaci negativních vlivů těžby na sídla a krajinu a koordinuje rekultivační proces s potřebami krajinného působení a se specifikací ÚSES.

Územní plán navrhuje plochy a územní rezervy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

Doprava

Územní plán vymezuje koridor pro vedení severního dopravního obchvatu zastavěného území sídelního útvaru Chbany.

Budou doplněny nové parkovací místa pro rekreanty (rybáře, vodáky, návštěvníky chatových osad, turisty) v odstupu od přírodně hodnotných břehových partií VDN.

Bude zachována prostupnost krajiny pro hospodářské, turistické a rekreační využití (doplnění celé sítě cyklistické dopravy v území s klíčovou úlohou Pooherské trasy).

3.1.2 SPECIFICKÉ ZÁSADY PRO JEDNOTLIVÁ SÍDLA A ODLOUČENÉ ZASTAVĚNÉ PLOCHY

k.ú. Chbany:

Stávající náves severně od průjezdného úseku silnice II/225, která je těžištěm prostorem původní vesnické zástavby, si zachová klidný, obytný charakter (bydlení v rodinných domech venkovského charakteru BV). Náves je kompozičně uzavřena návrhem nové plochy BV, která tvoří jižní stranu návsi, oddělení od rušné komunikace II/225.

Těžiště aktivit sídelního útvaru se nachází v části jižně od silnice II/225. Územní plán zde stabilizuje plochy občanského vybavení.

Územní plán stabilizuje plochy bydlení v bytových domech BH na jižní a západní hraně tyto plochy doplňuje o zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV. Tyto plochy přispívají k přirozenému přechodu zástavby do volné krajiny.

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích ZV jsou dominantním prvkem jádrových veřejných prostranstvích (okolí původní návsi, okolí budovy obecního úřadu).

V prostoru západně od ploch bydlení v bytových domech BH je vymezena plocha zeleně na veřejných prostranstvích ZV s předpokladem umístění veřejného parku.

Existující plochy zemědělské výroby ve východní části sídelního útvaru jsou částečně ponechány zemědělské výrobě. Část ploch areálu zemědělské výroby přilehlé k obytné zástavbě je navržena ke konverzi na plochy smíšené výroby VS.

Ke stávajícím plochám výroby jsou na jižní straně silnice II/225 doplněny zastavitelné plochy smíšené výroby VS a plochy technické infrastruktury TI.

Vložením nových ploch zeleně ochranné a izolační ZO a zeleně na veřejných prostranstvích ZV od ploch výroby směrem k obytné zástavbě je chráněna obytná zástavba před negativními dopady aktivit na plochách výroby.

Průjezdný úsek silnice II/225 je po obou stranách doplněn o plochy dopravní infrastruktury silniční DS primárně určených pro veřejná parkoviště.

V návaznosti na severní okraj zastavěného území jsou umístěny větší souvislé plochy tělovýchovné a sportovní vybavenosti OS.

V jižní části jsou stabilizovány drobné plochy tělovýchovné a sportovní vybavenosti OS ve vazbě na plochy občanské vybavenosti OV a plochy bydlení v bytových domech BH.

V jihozápadní části je navržena zastavitelná plocha tělovýchovné a sportovní vybavenosti OS, primárně určena pro dětské hřiště.

Po severní straně zastavěného území Chban je vymezen koridor budoucího silničního obchvatu, koridor je od zástavby oddělen pásy zeleně ochranné a izolační ZO.

k.ú. Přeskaky

Využití ploch sídelního útvaru je podřízeno dominantní obytné funkci s možností umístění zemědělské a řemeslné malovýroby a drobného komerčního vybavení.

Stávající plochy bydlení venkovského smíšeného SV jsou rozšířeny o nově navržené zastavitelné plochy SV.

Plochy veřejné zeleně ZV v západní části sídelního útvaru vytvářejí neuzavřenou náves. Tento prostor kompozičně uzavírá navržená zastavitelná plocha SV.

V jižní části zastavěného území je vymezena plocha výrobní smíšená VS.

Ve východní části zastavěného území jsou vymezené plochy asanace na plochách bývalé zemědělské výroby.

Na ploše bývalého vodojemu je vymezena plocha tělovýchovy a sportu OS.

k.ú. Roztyly

Zastavěnému území Roztyl dominují plochy výrobní smíšené VS

Stávající nespojité plochy bydlení v rodinných domech venkovských BV jsou doplněny dvěma drobnými plochami BV na západní hraně zastavěného území.

Východní části sídelního útvaru tvoří drobné vodní plochy vsazené do ploch zeleně na veřejném prostranství ZV.

Vodní plochy položené severovýchodně od Roztyl jsou navrženy k revitalizaci a k budoucímu využití k rekreaci na plochách přírodního charakteru RN.

Zástavba je chráněna před negativními dopady těžební činnosti umístěním ploch zeleně ochranné a izolační ZO západně od zastavěného území.

Jižně od Roztyl je navržena plocha rekreace na plochách přírodního charakteru RN s možností umístění motokrosově dráhy.

Východně od Roztyl jsou stabilizovány současné plochy sadů jako plochy zemědělské – specifické NX a je navrženo jejich rozšíření západním směrem.

k.ú. Soběsuky

Urbanistická koncepce posiluje obytnou funkci sídelního útvaru vymezením zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech venkovských BV. Cílem je vyvážit dosavadní převažující výrobní aktivity funkcí trvalého bydlení.

Hodnotný areál kostela sv. Martina je chráněn zařazením do plochy občanské vybavení – se specifickým využitím OX a vymezením nezastavitelných ploch zeleně na veřejných prostranstvích ZV v jeho okolí.

Plocha bývalého zámeckého parku je navržena jako plocha přírodní RN. Tato plocha je součástí regionálního biocentra.

Plocha zemědělské výroby v západní části zastavěného území je konvertována na plochu smíšenou výrobní VS.

Na místě zbořeného zámku jsou navrženy plochy bydlení venkovského smíšeného SV s předpokladem umístění například služeb cestovního ruchu.

Ve východní části zastavěného území je stabilizována plocha výroby zemědělské VZ.

Severně od Soběsuk je umístěn pás ploch zahrádkových osad RZ.

k.ú. Vikletice

Územní plán stabilizuje funkci sídelního útvaru jako zázemí pro pobytovou rekreaci ve vztahu k VDJ a mírně posiluje funkci trvalého bydlení.

Stávající plochy kempů a autokempů stabilizuje jejich zařazením do ploch rekreace se specifickým využitím RX. Sezónní rekreační aktivity vyvažuje rozšířením ploch bydlení venkovského BV na západní hraně zastavěného území.

Úsek břehu VDN přilehlý k zastavěnému území je plochou rekreace na přírodních plochách RN určen jako nezastavitelný s možností umístění zařízení přístaviště.

Pro doplnění rekreačních služeb je v jádru sídelního útvaru je vymezena plocha veřejného prostranství s přilehlou plochou pro malou komerční vybavenost OM s předpokladem umístění především restauračních a ubytovacích služeb.

V lokalitě Vikletický výběžek je vymezena plocha rekreace se specifickým využitím RX sloužící jako autokemp. Tato plocha je zpřístupněna veřejnou komunikací ukončenou plochou veřejného parkoviště.

Břehy Vikletického výběžku jsou navrženy k rekreaci na plochách přírodního charakteru RN s předpokladem umístění tábořiště bez přístupu motorových vozidel.

Na březích Nechranické přehrady ve východní části Vikletického výběžku je možné umísťovat zařízení pro letní kotviště a zimoviště loděk.

Územní plán stabilizuje stávající plochy rodinné rekreace RI a vymezuje podmínky pro jejich využití.

Jihovýchodní okraj zastavěného území je navrženými plochami zeleně ochranné - izolační ZO chráněn před negativním dopadem těžební činnosti.

k.ú. Vadkovice

Územní plán stabilizuje rekreační funkci sídelního útvaru a posiluje funkci obytnou.

Stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI jsou stabilizovány a jsou zpřesněny podmínky pro jejich využití.

V jižní části sídelního útvaru jsou vymezeny plochy smíšené obytné – rekreační SR, které umožňují vedle funkce obytné umístění služeb pro pobytovou rekreaci.

V návaznosti na zastavěné území jsou pro posílení funkce trvalého bydlení vymezeny plochy bydlení venkovského BV a plocha pro tělovýchovné a sportovní zařízení OS.

Břehy VDN jsou zpřístupněny pouze dvěma přístupy, které vycházejí z veřejného parkoviště v jižním cípu stávajících ploch individuální rekreace RI a pokračují západním směrem ke kotvišti na břehu VDN a východním směrem k ploše rekreace na plochách přírodního charakteru RN

Pro doplnění služeb rekreačním souvisejících s využitím břehů VDN případně k umístění staveb pro rekreaci a aktivity rybářského svazu je na okraji lesních ploch vymezena plocha rekreace se specifickým využitím RX2. Plocha má přímou vazbu na nástupní bod k břehům VDN a na plochu veřejného parkoviště DS.

k.ú. Poláky - m.č. Poláky

Je stabilizován rekreační charakter sídelního útvaru, plochy výroby jsou konvertovány na plochy bydlení a rekreace.

V přilehlé poloze ke komunikaci II/225 je rozšířena plocha občanského vybavení – tělovýchovy a sportu OS s předpokladem doplnění staveb a zařízení doprovodného vybavení.

Plocha po bývalých provizorních stavbách armády a sboru nápravné výchovy v jihovýchodní části zastavěného území je konvertována na plochy na bydlení v rodinných domech BV. Funkce trvalého bydlení je dále posílena návrhem zastavitelné plochy na východním okraji zastavěného území.

Návesní prostor v jádru zastavěného území je vymezen jako nezastavitelná plocha veřejného prostranství PV s doplňkovými plochami zeleně na veřejných prostranstvích ZV.

Plocha zámeckého areálu na severním okraji sídelního útvaru je určena k rekreaci se specifickým využitím RX2 s cílem posílit služby pro pobytovou rekreaci.

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI v severní části sídelního útvaru Poláky budou sloužit pouze k účelu individuální rodinné rekreace. Rozsahem jsou tyto plochy stabilizovány, drobné rozšíření ploch je navrženo podél přístupové komunikace k břehům VDN.

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI nebudou rozšiřovány do ploch územního systému ekologické stability v prostoru břehů VDN.

Stávající účelová komunikace zpřístupňující plochy pro rodinnou rekreaci RI slouží ke zpřístupnění zařízení kotviště a přístaviště. Před vstupem komunikace do pobřežního pásu lesních ploch je umístěna záchytná plocha veřejného parkoviště.

Na přírodních plochách břehu VDN je možné umístit zařízení zimoviště loděk.

Nevyužívaná plocha zemědělské výroby jižně od sídelního útvaru Poláky je vymezena jako plocha rekreace se specifickým využitím RX2 s cílem posílit služby pro pobytovou turistiku a agroturistiku.

Plochy viničních tratí jižně od sídelního útvaru Poláky jsou určeny pouze pro vinařskou produkci.

k.ú. Poláky - m.č. Hořenice

Je stabilizován obytný charakter sídelního útvaru v současném vymezení zastavěného území. Nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy.

Plochy v zastavěném území jsou vymezené k trvalému bydlení venkovského charakteru BV s přilehlými plochami zemědělství specifického ZX.

Jižně od sídelního útvaru je vymezena plocha rekreace se specifickým využitím RX primárně sloužící pro pobytovou turistiku.

Veřejné prostranství uprostřed zastavěného území je chráněno nezastavitelnými plochami zeleně na veřejných prostranstvích ZV.

k.ú. Poláky - m.č. Malé Krhovice

Bude zachováno současné rozložení ploch výroby a bydlení, mírně bude posílena funkce bydlení a rekreace.

V návaznosti na účelovou komunikaci v severní části zastavěného území je vymezena nová plocha bydlení v rodinných domech venkovských BV.

Zemědělský areál v jižní části sídelního útvaru je konvertován z plochy zemědělské výroby na plochu smíšenou výrobní VS.

Zemědělský areál na severním okraji sídelního útvaru je konvertován na plochy rekreace se specifickým využitím RX2 s cílem posílit služby pro pobytovou turistiku.

Veřejné prostranství uprostřed zastavěného území je chráněno nezastavitelnými plochami zeleně na veřejných prostranstvích ZV.

V návaznosti na komunikaci III. třídy Březno – Poláky je navržena nová plocha pro čerpací stanici

PHM.

3.1.3 NÁVRH PLOCH PRO TĚŽBU ŠTĚRKOPÍSKU VE VARIANTÁCH

Ve všech variantách je jsou navrženy následující záměry:

- Zemník Soběsuky III severně od sídelního útvaru Soběsuky. Zemník bude rekultivován na plochy biocentra a plochy zemědělské – orná půda NO.
- Zemník Roztyly západ bude rekultivován na plochy zemědělské – orná půda NO a na plochy rekreace na plochách přírodního charakteru RN se záměrem umístění motokrosové tratě.
- Severně od sídelního útvaru Roztyly bude vymezena plocha pro skládku inertního odpadu.

Plochy pro těžbu štěrkopísku - varianta 1

Těžební prostor je vymezen od soběsucké křižovatky severním směrem k hrázi Nechranické přehrady severně od komunikace Soběsuky – Vikletice.

Těžební prostor je od zástavby Soběsuk a Vikletic oddělen plochami zeleně ochranné a izolační ZO s dodržением minimální vzdálenosti od ploch bydlení 60m. Bude využit stávající val u sídelního útvaru Soběsuky. Plochy ZO v šířce 25m jsou navrženy rovněž podél komunikace Soběsuky – Vikletice a komunikace směřující od soběsucké křižovatky do Soběsuk.

Plochy pro těžbu štěrkopísku - varianta 2

Těžební prostor je vymezen od soběsucké křižovatky směrem k hrázi Nechranické přehrady jižně od komunikace Soběsuky – Vikletice.

Těžební prostor je od zástavby Soběsuk a Vikletic oddělen plochami zeleně ochranné a izolační ZO s dodržением minimální vzdálenosti od ploch bydlení 60m. Bude využit stávající val u sídelního útvaru Soběsuky. Plochy ZO v šířce 25m jsou navrženy rovněž podél komunikace Soběsuky – Vikletice a komunikace směřující od soběsucké křižovatky do Soběsuk.

Plochy pro těžbu štěrkopísku - varianta 3

Těžební prostor je vymezen variantami 1 a 2

Plochy pro těžbu štěrkopísku - varianta 4

Nejsou navrženy nové plochy těžby štěrkopísku.

3.1.4 NÁVRH PLOCH PRO UMÍSTĚNÍ VĚTRNÝCH ELEKTRÁREN VE VARIANTÁCH

Plochy pro větrné elektrárny – varianta 1

Je navrženo pět ploch zemědělské – specifické – větrné elektrárny 1NX v jižní části k.ú. Přeskaky a k.ú. Poláky.

Plochy 1NX jsou vymezeny v minimálním odstupu 1000m od kraje zastavěného území trvale obydlených sídel a okraje zastavěného území bez trvalé obytné funkce a v maximálním odstupu od ploch rekreace a přírodně hodnotných partií břehů VDN. Plochy respektují ochranná pásma vedení VVN.

Zároveň s plochami 1NX jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy výroby a skladování – fotovoltaika VX jižně od sídelního útvaru Přeskaky.

Plochy zemědělské – specifické – větrné elektrárny 1NX a plochy výroba a skladování – fotovoltaika VX budou napojeny účelovými komunikacemi.

Plochy pro větrné elektrárny – varianta 2

Bude navrženo osm oddělených ploch zemědělské – specifické – větrné elektrárny 2NX v k.ú. Přeskaky a jedna plocha 2NX v k.ú. Poláky v minimálním odstupu od ploch trvalého bydlení 750m.

Vymezené plochy jsou vymezeny v maximálním odstupu od ploch rekreace a přírodně hodnotných partií břehů VDN a respektují ochranná pásma vedení VVN.

Plochy zemědělské – specifické – větrné elektrárny 2NX budou napojeny účelovými komunikacemi.

Plochy pro větrné elektrárny – varianta 3

Nebudou vymezeny žádné plochy pro umístění větrných elektráren.

Budou vymezeny dvě zastavitelné plochy výroby a skladování – fotovoltaika VX jižně od sídelního útvaru Přeskaky se záměrem umístění fotovoltaické elektrárny.

Jsou vymezeny plochy výroba a skladování – fotovoltaika VX ve stejném rozsahu jako v případě varianty 1. Tyto plochy budou napojeny účelovými komunikacemi.

3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Plochy přestaveb

číslo přestavbové plochy	název katastrálního území	navržené využití	popis přestavby
P1	Poláky	RX2 1	přestavba areálu zámečku na rekreační areál služeb pro pobytovou turistiku
P2	Poláky	BV 1	přestavba plochy zemědělské výroby na plochy bydlení
P3	Vikletice	RX2 4	přestavba plocha zemědělské výroby a skladování na plochu služeb pro pobytovou turistiku
P4	Soběsuky	VS 1	přestavba na plochu VS
P5	Soběsuky	VS 2	přestavba plochy zemědělské výroby s na plochu VS
P6	Chbany	VS 3	přestavba bývalého areálu zemědělské výroby na plochy VS
P7	Chbany	BV 18	přestavba zahrádkářské kolonie na výroby na plochy bydlení
P8	Přeskaky	SV 4	přestavba zemědělská usedlost na plochu SV
P9	Přeskaky	SV 5	přestavba zemědělská usedlost na plochu SV
P10	Poláky	RX2 6	přestavba plochy zemědělské výroby na plochy služeb pro pobytovou turistiku

Zastavitelné plochy

číslo zastavitelné plochy	název katastrálního území	navržené využití
Z1	Poláky	RX2 5
Z2	Poláky	BV 1
Z2	Poláky	RI 1
Z3	Poláky	BV 3
Z4	Poláky	BV 2
Z5	Poláky	DS 1

číslo zastavitelné plochy	název katastrálního území	navržené využití
Z6	Vadkovice	RI 2
Z7	Vadkovice	BV 3, BV 4, BV 5, OS 2
Z8	Vadkovice	BV 6
Z9	Vadkovice	BV 7
Z10	Vadkovice	RX2 2
Z11	Vikletice	RX2 3
Z12	Vikletice	BV 8, BV 9
Z13	Vikletice	BV 10
Z14	Vikletice	BV 11
Z15	Vikletice	DS 10
Z16	Soběsuky	SV 2, ZV 16, ZV 17, ZV 18, BV 12, BV 13, BV 14
Z17	Soběsuky	RZ 1
Z19	Roztyly	BV 15, BV 16
Z20	Chbany	OS 3
Z21	Chbany	BV 17
Z22	Chbany	SV 3
Z23	Chbany	BV 18
Z24	Chbany	VS 4, TV 1, ZV 1, DS 9, TV 2 ZV 15, BV 19
Z25	Přeskaky	SV 6
Z26	Přeskaky	BV 20
Z27	Soběsuky, Přeskaky	VX 1
Z29	Přeskaky	VX 3
Z30	Přeskaky	VX 4

3.3 NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně, který tvoří v zastavěném území především zeleň zahrad bude v jádrech sídelních útvarů doplněn o plochy zeleně na veřejných prostranstvích ZV s parkově upravenou zelení.

Plochy veřejných prostranství PV budou doplněny menšími, nesouvislými plochami zeleně.

Plochy s rozdílným využitím:

- bydlení – v rodinných domech – venkovské - BV
- rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI
- občanské vybavení – veřejná infrastruktura - OV
- občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední - OM
- plochy smíšené obytné – venkovské - SV
- plochy smíšené obytné – rekreační - SR

budou zajišťovat minimální podíl ploch zeleně na pozemcích dle definovaných podmínek využití ploch stanovených v části „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

Plochy ochranné a izolační zeleně ZO budou oddělovat budoucí plochy těžby a zemědělské výroby od obytných a rekreačních ploch.

Bude obnovena doprovodná zeleň podél koridorů silnic a místních pozemních komunikací.

4. NÁVRH KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

4.1 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

4.1.1 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

V řešeném území nelze předpokládat žádnou změnu v trasování a četnosti zastávek ČD nebo ušení traťových úseků.

4.1.2 SILNIČNÍ DOPRAVA

4.1.2.1 ZÁKLADNÍ KOMUNIKAČNÍ SYSTÉM (SILNICE II. A III. TŘÍDY)

Silniční skelet komunikací II. a III. třídy je v konceptu územního plánu v zásadě stabilizován. Stávající severní tangentu území tvoří silnice II/568 Kadaň-Březno, jižní pak silnice II/224 Kadaň-Podbořany resp. silnice II/225 Poláky-Žatec. Obě významné komunikace nejsou z hlediska přepravních kapacit silně zatížené a ani budoucí nároky nebudou vyžadovat zásadní změnu šířkových parametrů. Spolu s komunikací III. třídy Březno-Poláky vytvářejí silniční obvodový skelet VDN, který zůstane i v budoucnu hlavním distributorem silniční dopravy v řešeném území.

Z důvodu nárůstu rekreační dopravy a nutnosti zabezpečit bezpečnost provozu koncept územního plánu navrhuje řešení křižovek formou odbočovacích pruhů, zejména u odbočování přes žel. trať. Úpravy křižovek těchto hlavních silnic a dále křižovek pro obsluhu obcí v řešeném území (např. Poláky, Vadkovice, Malé Krhovice, Vikletice) budou řešeny ve vymezených plochách dopravní infrastruktury silniční DS a nebudou vyžadovat další územní nároky.

Koncept ÚP Chban navrhuje severní obchvat Chban – přeložku silnice II/225, která je prevencí proti narůstajícímu tranzitnímu provozu středem obce Chbany (příprava trasy budoucího převedení tranzitní hlavně nákladové dopravy např. písků z nových těžebních ploch).

Doprava není předmětem variantního řešení v konceptu.

4.1.2.2 MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Skelet místních komunikací zůstává ve všech částech zachován dle současného stavu. Koncept ÚP Chban navrhuje nově pouze:

- příjezdovou místní komunikaci v prostoru Vadkovice – východ k rozvojové ploše RX 2 a DS 6. Tato bude v parametrech šířky vozovky do 6m.
- vyloučení nákladové dopravy nad 3,5 tuny z komunikace : jižní III/22512 zhlaví hráze VDN – křižovatka s II/225 (hlavní distribuce rekreaantů).

4.1.2.3 DOPRAVA V KLIDU

V Konceptu ÚP Chban se předpokládá umístování odstavů vozidel na pozemcích nemovitostí.

Dosavadní ostatní (neřízené) formy parkování veřejnosti v rekreačních částech obce jsou v Konceptu ÚP Chban doplněny o návrh nových parkovacích míst pro rekreaanty (rybáře, vodáky, návštěvníky chatových osad, turisty) a to formou parkovišť s odstupem od vodních ploch.

Celkově lze uvést, že v celém řešeném prostoru je dnes přibližně 80 míst pro parkování veřejnosti, navíc se navrhuje tato parkoviště pro veřejnost:

- DS 4 – Poláky SV – 20 míst rybáři, vodáci, chataři

- DS 5 – Vadkovice – 20 míst rybáři, vodáci, chataři
- DS 7 - Vikletice – 50 míst pro koupaliště
- DS 8 – Chbany –střed – 20 míst , též pro plochy VS
- DS 9 – Chbany –střed – 20 míst

V Konceptu je tedy navrženo celkem cca 130 nových míst pro parkování veřejnosti.

4.1.3 OBSLUHA HROMADNOU DOPRAVOU

Koncept ÚP Chban nemění dosavadní systém ani rozmístění zastávek bus.

4.1.4 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Základní koncept turistických a cyklistických tras je převzat z US Nechranice a připravené dokumentace k ÚR na cyklistickou stezku - Pooherskou(viz výkres záměrů obce).

Cyklotrasy ostatní vycházejí ze skeletu místních a účelových komunikací, jen výjimečně jsou nově trasovány.

Zcela nově navržené úseky cyklostezek jsou tyto:

- Poláky (řad.domky – k lokalitě RX 5)
- Hořenice (směr Rokle resp. Nová Víka) – provázanost cyklostezky Pooherské)
- Nové trasování při využití stávajících účelových cest:
- **Vikletice – Přeskaky – Chbany**
- Vikletice – Soběsuky nad Ohří - Roztyly

Turistické trasy zpravidla kopírují cyklistické stezky, pouze v prostoru jižního břehu VDN mají vlastní trasování pro lepší kontakt s vodní plochou. Vše vyjádřeno na výkresu dopravy – č. 5 Konceptu ÚP Chban.

Ani cyklistické ani turistické stezky nejsou v Konceptu ÚP Chban předmětem variantního řešení.

4.1.5 VODNÍ DOPRAVA

Koncept ÚP Chbany navrhuje osobní turistickou sezonní dopravu po VDN se zastávkami Vikletice a Poláky na řešeném území. Navržená přístaviště osobní dopravy nepotřebují územní připravenost, jsou řešeny formou mobilních pontonových sestav ve vazbě na veřejné přístupové části břehů VDN. V hlavním výkresu a výkresu dopravy jsou vyznačeny grafickou značkou.

Podobně jsou navrženy lokality pro kotviště, resp. zimoviště ostatních loděk. Kotvení hausbótů se nepřípouští.

4.1.6 LETECKÁ DOPRAVA

Letecká doprava ovlivňovala řešené území v minulosti výrazněji, i když v nárazových situacích – vše v souvislosti s provozem letiště Žatec. V současnosti je bývalé vojenské letiště přestavováno na průmyslovou zónu Triangl, nicméně území obce je stále ještě setrvačně zatíženo ochranným pásmem vojenského letiště – viz limity využití území. Velmi pravděpodobně dojde k brzké likvidaci tohoto OP.

4.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncept využívá všechny stávající systémy TI, rozšiřuje soustavné odvodnění (oddílnou tlakovou sítí splaškových O.V.) všech místních částí s centrální ČOV. Navržena je nová zásobní středotlaká síť pro distribuci zemního plynu a část energetických potřeb v území navrhuje krýt funkcí alternativních energetických zdrojů. V nových (návrhových) lokalitách prakticky vylučuje konversi tuhých fosilních paliv na teplo.

4.2.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY

4.2.1.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncept územního plánu využívá stávající vodárenskou soustavu ve všech místních částech k připojení objektů a zařízení v nových navržených lokalitách. Připojení je navrženo potrubím z PVC trub DN 80 – 100 mm. Nová vedení budou vybavena požárními hydranty DN 100 mm v úsecích po 100 m v intravilánu sídla.

4.2.1.2 ODVODNĚNÍ

Splaškové odpadní vody

Koncepce TI bude zahrnovat vydané stavební povolení na výstavbu oddílné tlakové splaškové kanalizace a B-M ČOV v lokalitě Soběsuky pro sídelní útvar a místní části.

Všechny lokální odvodňovací soustavy budou napojeny na transportní kmenový gravitační sběrač, trasovaný podél jižního břehu vodní nádrže na pravém břehu řeky Ohře až pod přehradní výpusť údolní Nechranické nádrže, pod místní částí Soběsuky. Všechny stávající lokální i centrální čistící zařízení budou zrušena a objekty ve všech místních částech budou napojeny na soustavnou oddílnou tlakovou splaškovou kanalizační síť.

Místní síť z nových lokalit budou převážně větvné z PE trub DN 100 – 150 mm. Centrální monoblokovou ČOV pro cca 3000 EO, doporučujeme doplnit o dočištění na kořenové ČOV o min. ploše 6000 m². Vyčištěné O.V. budou vypouštěny do řeky Ohře.

ČOV včetně dočištění bude oplocena, vybavena obslužnou komunikací, přípojkou elektro, vody a telekom. kabelem.

Čerstvé kaly z ČOV jsou vyváženy na kalové hospodářství centrální ČOV v Kadani, nebo na kompostovou deponii v ETU I, **případně mohou být využity jako zdroj biomasy do navržené bioplynové stanice ve Chbanech.**

Dešťové odpadní vody

Koncepce odvodu dešťových odpadních vod v zastavěném území navrhuje ponechat vsakování atmosférických srážek na nezpevněných částech povrchů, nebo zajistit jejich povrchové odvádění mimo intravilán místních částí a obce.

Pro lokalitu mikrosídliště bytových domů v sídelním útvaru Chbany a v zastavěném území sídelního útvaru Poláky bude využíváno vybudované trubní odvodnění atmosférických srážek s vyústěním mimo intravilán obce do vsakovacích drénů, případně do stávající vodní nádrže (požární nádrž).

Koncepce navrhuje v nových lokalitách především vsakování atmosférických srážek na vlastních pozemcích, případně jejich akumulaci a využití k ošetření zeleně.

Na veřejných zpevněných plochách a komunikacích bude zajištěn zatrubněný odvod se zaústěním do stávajících větví dešťové kanalizace (Chbany, Poláky), případně vyústění těchto větví mimo intravilán obcí volně do terénu nebo stávajících vodních nádrží.

4.2.1.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Koncepce odpadového bude založena na stávajícím systému hospodaření s TDO s postupnou realizací integrovaného systému hospodaření s tuhými, převážně domovními odpady na celém území obce.

TDO bude svážen na řízené skládky jsou v areálu Tušimické elektrárny I, včetně kompostové deponie, skládky České Hamry a Jirkov.

System hospodaření s TDO bude doplňován dalšími stanovišti pro vyříděné komponenty, především v navržených nových lokalitách. V lokalitách kempů, individuální i hromadné rekreace budou stanoviště s kontejnery nahrazeny označenými plastovými nebo papírovými vaky pro ukládání vyříděných složek a ve vyhlášených termínech prováděn jejich odvoz do recyklačních dvorů.

Návrh předpokládá zřízení vlastního sběrného stanoviště (dvora) pro ukládání feromagnetických a barevných kovů a zřízení štěpkovací linky pro využití bioodpadu při kultivaci keřů, dřevin v sadech, parcích a lesních porostů (Chbany).

4.2.1.4 VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Koncepce respektuje stávající systém vodních toků a nádrží s dominantní funkcí vodní nádrže Nechranice a drobných vodních nádrží v sídelních útvarech Chbany, Přeskaky, Vadkovice a Roztyly.

V konceptu návrhu navrhuje další využívání jižního pobřeží údolní vodní nádrže pro rekreační aktivity, a to v souladu se všemi ekologickými požadavky a plněním všech technických nároků správce tohoto vodního zařízení (povodí Ohře). Ostatní vodní nádrže budou pravidelně čištěny, upravovány a využívány jako vhodný urbanogenní prvek obcí, podle možností interaktivními prvky vhodně zapojeny do lokálního systému ekologické stability.

4.2.2 ENERGETICKÉ SYSTÉMY

Stávající energetické zabezpečení využívá el. energií a tuhá paliva, minimálně propan-butan.

Energetické požadavky v nových, územním plánem navržených lokalitách budou kryty vícecestným způsobem: elektrickou energií, zemním plynem a alternativními zdroji. Do budoucna se nepočítá s využíváním tuhých fosilních energetických paliv.

4.2.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V konceptu návrhu je počítáno s plným využitím stávajících přenosových sítí vn 22 kV i nn 0,4 kV, včetně trafostanic. V nových lokalitách budou odběry buď využívat rezervy v nevyužitých kapacitách stávajících trafostanic, případně budou nahrazeny trafy o vyšších výkonech nebo budou zřízeny nové trafostanice, a to převážně kabelové (kiosky), napojené na stávající napájecí vn. vedení kabelem 22 kV. Vedení nn 0,4 kV sítě bude v nových lokalitách kabelové.

Veřejné el. osvětlení venkovní bude v nových lokalitách napojeno samostatným nn 0,4 kV kabelem, osvětlovací tělesa budou umístěna na samostatných ocelových nosičích (sloupech) jednostranně podél obslužných komunikací (6 m sloupy s osvětlovacími tělesy 70 W) v parkových úpravách, rekreačních územích a kempech budou instalovány sloupy 4m s tělesy 50 W. Ovládání el. osvětlení bude přes čidla, reagující na intenzitu přirozeného světla (o vlnové délce 380 až 670 mm), případně na časové programy pro letní a zimní období.

4.2.2.2 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM A ENERGETICKÝM PLYNEM

V souladu s návrhem ÚS Nechranice – rekreační využití pobřežní části ÚN je v konceptu návrhu územního plánu navrženo vybudování středotlaké přenosové sítě zemního plynu v obci a místních částech.

Koncept územního plánu předpokládá realizaci regulační stanice VTL – STL o výkonu cca 1500 m³ . h⁻¹ na severním okraji obce Nechranice, která bude napojena na stávající přivaděč DN 250, PN 25 do elektrárny Tušimice (je trasován podél severního okraje vodní nádrže Nechranice) přípojkou VTL DN 100 mm.

Páteřní vedení z RS VTL – STL o výkonu cca 1500 m³ . h⁻¹ na severním okraji obce Nechranice pro území obce Chbany je navrženo z LPE trub DN 150 mm. Vlastní STL síť bude distribuovat zemní plyn pod přetlakem 0,3 MPa.

V obci a místních částech bude převážně větvná síť z trub z LPE (lineární polyetylen) o dimenzích DN 50 – 150 mm. Odběry v odběrných jednotkách budou napojeny přes RS STL – NTL.

Přivaděč STL vedení DN 150 pro Chbany a místní části, bude trasován od RS podél podélné komunikace v obci Nechranice až k obci Soběsuky a dále větvnou sítí do všech místních částí obce.

Poznámka: Pokud nebude distribuční síť Z.P. realizována musí být en. nároky kryty EE, P-B s distribučními mikrousustavami, dřevní hmotou a alt. energetickými zdroji.

4.2.2.3 ALTERNATIVNÍ ENERGETICKÉ ZDROJE

Koncept návrhu územního plánu předpokládá, částečné zabezpečení energetických nároků sídla a místních částí z alternativních energetických zdrojů (fotothermální a fotovoltaické systémy, zpracování biomasy a využití technologie tepelných čerpadel).

Dále koncept návrhu územního plánu předpokládá úspory, především budováním nízkoenergetických objektů a dodatečným zateplením objektů stávajících, aplikací efektivních vytápěcích soustav, el. osvětlení a spotřebičů, případně zpětné využívání odpadního tepla.

Plánované (do bilance) zahrnuté odběry 324,0 kW v sídle a místních částech.

Plánovaná farma větrných generátorů ani fotovoltaická elektrárna nebude pojmána jako obslužný systém TI sídla a započítána do alternativních zdrojů využitelných sídlem. Tato zařízení budou respektovat hygienické a bezpečnostní předpisy ve vztahu k intravilánu sídla, nebudou ohrožovat liniové nadzemní přenosové cesty (magistrály) vvn 400 kV, které jsou v blízkosti vytipovaných pozemků trasovány.

Koncept územního plánu navrhuje alternativní lokality pro možné vybudování fotovoltaických elektráren. Současně upozorňujeme, že plochy jímacích panelů mají značný reflexní účinek a mohou ohrozit bezpečnost provozu na pozemních komunikacích. Je třeba prokázat (výpočtem a graficky), že zvolená orientace a odklon panelů fotovoltaických elektráren v jednotlivých lokalitách nevytvoří nebezpečné efekty reflexního účinku, který by mohl ohrozit bezpečnost provozu na pozemních komunikacích.

Z důvodu možného negativního dopadu větrných generátorů a zařízení fotovoltaických elektráren bude ve fázi územního řízení vyhodnocen dopad záměrů na krajinný ráz.

Koncept územního plánu navrhuje plochu pro umístění plánované bioplynové stanice. Tato plocha, v souladu s požadavkem, je na pozemku obce v blízkosti stávající kotelny na tuhá fosilní paliva pro skupinu bytových domů ve vlastním sídle Chbany. Výkon tohoto zdroje nahradí kogenerační jednotka na bioplyn o výkonu cca 530 kW el. proudu a odpadního tepla, které nahradí výkon stávající kotelny.

4.2.3 PŘENOS INFORMACÍ

Koncept územního plánu respektuje a nemění stávající systém přenosu informací.

4.2.3.1 TELEKOMUNIKAČNÍ SOUSTAVA

V konceptu návrhu je existující telekomunikační kabelová síť využívána pro připojení nových uživatelů. V návrhových lokalitách budou postupně vybudovány síťové a uživatelské rozvaděče, připojené na stávající pozemní síť, tak, aby přes UR mohly být napojeny všechny nárokové uživatelské stanice párovými přípojkami (Pp).

4.2.3.2 DÁLKOVÉ KABELY, RADIORELEOVÉ VYSÍLÁNÍ

Koncept územního plánu respektuje a chrání trasy dálkového optického kabelu DOK Kadaň – Březno, dálkového metalického kabelu DK 35 Kadaň – Žatec a dálkového metalického kabelu DK 49 Kadaň – Radvanice.

4.2.3.3 PAPRSKY SMĚROVÉHO VYSÍLÁNÍ.

Nad vlastním zájmovým územím není trasován žádný paprsek směrového vysílání a výška spodního okraje Fresnerovy zóny je vždy mimo dosah výškového převýšení stávajících i navrhovaných pozemních objektů.

5. NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncept územního plánu stabilizuje současné plochy veřejného občanského vybavení OV. Rozšiřovány jsou pouze plochy tělovýchovných a sportovních zařízení OS v sídelních útvarech Poláky, Vadkovice, Chbany.

Zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury mohou být dále za podmínek definovaných pro jednotlivé funkční plochy umístěny v plochách bydlení BH, BV, plochách smíšených obytných – venkovských SV, plochách komerčního vybavení malého a středního OM.

Zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury nesmí být umístovány v rámci ploch staveb pro rodinnou rekreaci RI a ploch zahrádkových osad RZ.

Návrh koncepce občanského vybavení nezařazeného pod veřejnou infrastrukturu:

Územní plán vymezuje plochy komerčních zařízení malých a středních v sídelním útvaru Vikletice s předpokladem umístění zařízení služeb pro trvalé obyvatele a rekreanty. Pro tyto plochy jsou dále upřesněny podmínky funkčního využití.

Stavby a zařízení komerčního občanského vybavení mohou být umístěny v omezeném rozsahu a za podmínek definovaných pro jednotlivé plochy rovněž v plochách bydlení BH, BV, plochách smíšených obytných – venkovských SV.

Koncepce Veřejných prostranství:

Plochy veřejných prostranství PV jsou samostatně vymezeny v případě, kdy se jedná o významný veřejný prostor pro obytnou zónu nebo sídlo a zároveň kdy plocha veřejného prostoru přesahuje 2000m². Pro umístění ostatních ploch veřejných prostranství se vztahuje §7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., který stanovuje minimální prostorové požadavky na veřejná prostranství.

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem ochrany významných veřejných prostranství a jejich postupné kultivace. V plochách veřejných prostranství budou zajištěny samostatné profily pro chodce v nejméně používaných směrech pěšího pohybu.

Územní plán samostatně vymezuje následující plochy veřejných prostranství:

k.ú. Chbany

Centrální prostor původního vesnického jádra a prostor v okolí budovy obecního úřadu bude vymezen plochami zeleně na veřejných prostranství ZV s parkovou úpravou a bude vybaven přílehlým veřejným parkovištěm.

k.ú. Přeskaky

Neuzavřený prostor návsi bude kompozičně uzavřen navrženou zastavitelnou plochou SV s možností umístění veřejné vybavenosti. Veřejné prostranství bude vymezeno plochami zeleně na veřejných prostranství ZV s parkovou úpravou.

k.ú. Roztyly

Veřejné prostranství sídelního útvaru je umístěno ve východní části sídelního útvaru a je vymezeno plochami zeleně na veřejných prostranství ZV a doplněno drobnými vodními plochami nádrží.

k.ú. Soběsuky

Jádrové veřejné prostranství je umístěno v sousedství areálu kostela sv. Martina a je vymezeno nezastavitelnými plochami zeleně na veřejných prostranstvích ZV.

k.ú. Vikletice

V těžišti zastavěného území se nachází plocha veřejného prostranství PV s přílehlou plochou pro umístění občanské vybavenosti a zázemí pro pobytovou rekreaci.

k.ú. Vadkovice

Jádro jižního zastavěného území sídelního útvaru Vadkovice tvoří náves s vodní nádrží a s vazbou na větší prostor zeleně na veřejném prostranství s vodní plochou.

k.ú. Poláky

V sídelních útvarech Hořenice, Malé Krhovice a Poláky jsou vymezeny nezastavitelné jádrové plochy veřejných prostranství a plochy zeleně na veřejných prostranstvích.

6. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, JEJÍ OCHRANY A NÁVRH MÍSTNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ŠTEFLÍČEK)

6.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny směřuje k:

- zvýšení ekologické stability krajiny doplněním ploch zeleně v krajině,
- vytvoření kompaktního zeleného pásu z velké části přerušeno prvky ÚSES při jižních březích VDN oddělující přírodní plochy břehů VDN od urbanizovaných ploch sídelních útvarů, dolesnění zvláště v oblasti východu Vikletic,
- vytvoření pásu izolační zeleně oddělující plochy těžby a zemědělské výroby od obytných a rekreačních zón;
- umístění hospodářských aktivit v území (VE, těžba, fotovoltaika, zemědělství) v maximálním odstupu od přehradní rekreační části tak, aby byly vyloučeny negativní dopady na trvale žijící obyvatele.

Intenzivnější rekreace se předpokládá v rozvojové lokalitě RN1 k.ú Vikletice - přírodní koupaliště, pláž. Travnatá plocha podél břehů šířky cca 20-100 m bude na vnějším obvodu lemovaná rozvolněným pásem vysoké zeleně. V ostatních částech břehů přehrady se počítá pouze s "měkkou rekreací - rybařením, procházkami ap. Úprava břehů bude navazovat na řešení biokoridoru.

6.2 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je převzat z aktuálního podkladu ÚSES Ústeckého kraje, který shrnuje podklady z Generelů lokálního ÚSES, aktualizace reg. a nadreg. ÚSES zpracovanou ing. Alešem Fridrichem a územních plánů obcí.

6.2.1.1 NADREGIONÁLNÍ ÚSES

Územím prochází NRBK K42 mezi nadregionálními biocentry Úhošť a Stroupeč v ose vodní, mezofilně hájové a teplomilné. Osa vodní prochází převážně vodní plochou Nechranické přehrady, osa mezofilně hájová souběžně s pravým břehem přehrady ve stávajících a navržených lesních porostech a ve stávající mimolesní zeleni. Do jižní a východní části území zasahuje osa teplomilná NRBC K42, probíhající souběžně s liniovými stavbami (silnice, železnice) podél plochého zvlněného hřbetu Poláckých vrchů, mezi nadregionálními biocentry Úhošť a Stroupeč.

Osa vodní je hodnocena jako funkční, v ose mezofilně hájové jsou kratší nefunkční úseky, v ose teplomilné je biokoridor nefunkční vzhledem k průchodu přes ornou půdu.

6.2.1.2 REGIONÁLNÍ ÚSES

V nadregionálním biokoridoru jsou vložena regionální biocentra:

kód	1686
název	Soběsukv
funkčnost	částečně funkční
kat. území	Březno, Soběsukv, Číňov
kultura	les, orná, louka, sad, tok
fyziotvp	DH.VO.LO.SE
výměra ha	86.35

kód	5001
-----	------

název	Poláky
funkčnost	částečně funkční
kat. území	Poláky
kultura	les, louka, sad, zahrada
fyziotyp	DH,LO,VO,KU,KR,MT,RU
výměra ha	38,72

kód	1685
název	Chbany
funkčnost	částečně funkční
kat. území	Chbany, Žabokliky
kultura	les
fyziotyp	AD,DH,KU
výměra ha	28,85

kód	1134
název	Čejkovice
funkčnost	částečně funkční
kat. území	Libědice, Přeskaky
kultura	orná, sad, louka, les
fyziotyp	XT,KR,MT,RU,VO,LO,KU
výměra ha	66,45

Regionální biokoridor do území nezasahuje.

6.2.1.3 LOKÁLNÍ ÚSES

Lokální ÚSES tvoří příčná propojení mezi osou NRBC mezofilně hájovou, resp. vodní a osou teplomilnou ve dvou větvích - v k.ú. Poláky a v k.ú. Vikletice a Přeskaky. V lokálních biokoridorech jsou lokální biocentra U Malých Krhovic a U Bartůňka.

V nadregionálních biokoridorech jsou vložena lokální biocentra dle prostorových parametrů vymezení ÚSES.

Lokální biokoridory:

číslo	1456
název	U Bartrůňka
funkčnost	částečně funkční (k.ú. Vikletice - funkční, Přeskaky - nefunkční)
kat. území	Přeskaky
kultura	les, orná
délka	1450 m

číslo	1457
-------	------

název	K Přeskakům
funkčnost	nefunkční
kat. území	Přeskaky
kultura	orná
délka	1917 m

číslo	1454
název	K nádrži Nechranice
funkčnost	částečně funkční
kat. území	Poláky
kultura	orná, mimolesní zeleň
délka	1417 m

číslo	1455
název	U dráhy
funkčnost	částečně funkční
kat. území	Poláky
kultura	orná, mimolesní zeleň
délka	500 m

Lokální biocentra:

číslo	783
název	U Malých Krhovic
funkčnost	částečně funkční
kat. území	Poláky
kultura	louka, mimolesní zeleň
plocha ha	2,6

číslo	782
název	U Bartůňka
funkčnost	částečně funkční
kat. území	Přeskaky
kultura	orná, mimolesní zeleň (neplodné půdy), louka
plocha ha	6,8

Lokální biocentra vložená v NRBK K42 osa mezofilní hájová:

číslo	623
název	U nádrže Nechranice
funkčnost	funkční
kat. území	Poláky

kultura	mimolesní, břehy nádrže
plocha ha	2,6

číslo	562
název	U Vadkovic
funkčnost	funkční
kat. území	Vadkovice
kultura	mimolesní zeleň, břehy nádrže
plocha ha	5,9

číslo	563
název	Nad kempem
funkčnost	funkční
kat. území	Vadkovice
kultura	mimolesní zeleň, louka (břehy nádrže)
plocha ha	2,05

číslo	564
název	U kempu
funkčnost	funkční
kat. území	Vikletice
kultura	les
plocha ha	4,55

číslo	565
název	Vikletice I.
funkčnost	funkční
kat. území	Vikletice
kultura	les
plocha ha	2,24

číslo	566
název	Vikletice II.
funkčnost	funkční
kat. území	Vikletice
kultura	les
plocha ha	3,5

číslo	588
název	U polního mlatu

funkčnost	částečně funkční
kat. území	Soběsuky
kultura	mimolesní zeleň - porost lesního charakteru
plocha ha	5,02

číslo	1049
název	U Roztyl IV.
funkčnost	funkční
kat. území	Nové Sedlo
kultura	mimolesní zeleň, louka (svah nad starým remenem Ohře)
plocha ha	5,63

Lokální biocentra vložená v NRBK K42 osa teplomilná:

číslo	587
název	U Roztyl I.
funkčnost	převážně nefunkční
kat. území	Roztyly
kultura	orná, těžební plocha, vodní plocha (částečně zatopený těžební prostor), mimolesní zeleň
plocha ha	5,14

číslo	585
název	U Roztyl II.
funkčnost	nefunkční
kat. území	Roztyly
kultura	těžební plocha, vodní plocha (částečně zatopený těžební prostor), mimolesní zeleň
plocha ha	2,23

číslo	586
název	U Roztyl III.
funkčnost	funkční
kat. území	Nové Sedlo
kultura	mimolesní zeleň, louka (svah nad starým remenem Ohře)
plocha ha	5,63

číslo	571
název	Přeskacké vrchy I.
funkčnost	částečně funkční
kat. území	Chbany
kultura	orná, les

plocha ha	2,74
-----------	------

číslo	569
název	Přeskacké vrchy II.
funkčnost	funkční
kat. území	Chbany, Přeskaky
kultura	les, mimolesní zeleň (porost lesního charakteru)
plocha ha	7,39

číslo	570
název	Nad Čejkovicemi
funkčnost	nefunkční
kat. území	Přeskaky
kultura	orná
plocha ha	2,99

číslo	567
název	U Dlouhého pole
funkčnost	nefunkční
kat. území	Pětipsy
kultura	orná
plocha ha	4,95

číslo	560
název	Vamperk
funkčnost	nefunkční
kat. území	Poláky
kultura	orná
plocha ha	3,75

číslo	561
název	Nad tratí
funkčnost	nefunkční
kat. území	Poláky
kultura	orná
plocha ha	3,39

číslo	559
název	Na vrchu

funkčnost	částečně funkční
kat. území	Poláky
kultura	orná, mimolesní zeleň
plocha ha	4,98

číslo	417
název	Voda
funkčnost	funkční
kat. území	Rokle, Poláky
kultura	mimolesní zeleň - porosty lesního charakteru. EVL Želinský meandr.
plocha ha	28

Interakční prvky:

Na okraji zastavěného území Roztyl se nachází interakční prvek, navazující na lokální biocentrum 587 U Roztyl I. Jedná se o porost mimolesní zeleně, původně park u zdejšího statku.

6.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán nenavrhuje zásahy do stávající sítě hospodářských cest. Obslužnost v zem. krajině bude zlepšena úpravami stávajících komunikací.

6.4 OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A PUPFL

Územní plán navrhuje rozsah záboru ZPF v závislosti na jednotlivých variantách rozvoje území.

Celkový invariantní rozsah záborů ZPF bude 132,2 ha. Z toho do zastavěného území zasahují zábory v celkovém rozsahu 18,9 ha.

Navíc každá z variant rozvoje území zvyšuje výše uvedený rozsah záborů o následující plochy.

a) Varianty těžby šterkopísku:

- plochy pro těžbu šterkopísku - varianta 1: 20,82 ha
- plochy pro těžbu šterkopísku - varianta 2: 28,53 ha
- plochy pro těžbu šterkopísku - varianta 3: 45,24 ha
- plochy pro těžbu šterkopísku - varianta 4: 0 ha (bez těžby)

b) Varianty umístění větrných elektráren:

- plochy pro větrné elektrárny – varianta 1: 0,36 ha
- plochy pro větrné elektrárny – varianta 2: 1,89 ha
- plochy pro větrné elektrárny – varianta 3: 74,96 ha (bez větrných elektráren, pouze fotovoltaické elektrárny)

V záborech jsou rovnoměrně zastoupeny 2.-4. třída ochrany ZPF, méně pak 1. a 5. třída ochrany ZPF (viz předcházející tabulky).

V menší míře dochází ke změnám kultury: orná - speciální kultury (vinice, chmelnice), orná - zahrady (zahrádkářská osada) a orná - ttp. Změny kultur nejsou zahrnuty do záboru ZPF.

V území je navrženo zalesnění v rozsahu 52,4 ha, z toho 49,5 ha na ZPF.

Zalesnění využívá méně bonitní pozemky ZPF a pozemky ostatní - neplodné ap. Navržené zalesnění navazuje na skladebné části ÚSES, dále má funkci krajino tvornou s cílem rozčlenit nadměrně zcelenou zemědělskou půdu a doplnit pohledové horizonty.

Případné zalesnění v prvcích ÚSES není zahrnuto do záborů ZPF (§ 59 odst.3 zák. 114/92). Zalesněné pozemky jsou zařazeny do ploch lesních NL a budou začleněny do PÚPFL.

Nepatrné odlesnění je navrženo v rámci varianty 1 plochy pro těžbu šterkopísku (NT 1) v rozsahu 1491 m², p.č. 157/5, 157/7 a 157/10, k.ú. Soběsuky (drobné polní remízky).

6.5 HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ

6.5.1 ZEMĚDĚLSTVÍ

Vzhledem k vysokému stupni koncentrace zemědělské výroby nelze očekávat výrazné změny ve využití půdy. V překryvu ZPF se skladebnými částmi ÚSES se předpokládají změny kultury ZPF - TTP, resp. zalesňování. Část ZPF v blízkosti zastavěného území bude využita k opatřením zlepšujícím životní a obytné prostředí v sídlech - zeleným pásům s krajinnotvornou a izolační - hygienickou, mikroklimatickou funkcí. Stávající a navržené hospodářské cesty a silnice budou doplňovány stromořadími. Stávající prvky mimolesní vysoké zeleně budou zachovány a dále rozvíjeny.

Nefunkční areály budou transformovány na jiné využití, zejména rekreační.

6.5.2 TĚŽBA

Územní plán počítá s rozšířením těžby šterkopísku s příslušnými dopady na krajinu. Po ukončení těžby budou stávající těžební jámy zčásti využity pro umístění fotovoltaických elektráren s velkými plošnými nároky.

6.5.3 ENERGETIKA

Vzhledem k lokalizaci území v blízkosti významných energetických zdrojů (TE Tušimice, Pruněšov) územím prochází síť vedení VN s uzlovým bodem rozvodny Poláky. Územní plán nenavrhuje další koridory vedení VN.

Pro umístění fotovoltaických elektráren budou využity především plochy po ukončené těžbě šterkopísku, kde se předpokládá menší dopad na krajinný ráz z důvodu "zapuštění" stavby pod úroveň okolního terénu.

Územní plán navrhuje dvě varianty ploch pro umístění větrných generátorů. Konkrétní umístění větrné elektrárny ve fázi územního řízení bude posouzeno s ohledem na dopady na obytné prostředí, zejména hluk a s cílem minimalizovat vizuální kontakt s rekreačním územím Nechranické přehrady.

6.6 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Lesní porosty svou podstatou představují významný ochranný prvek omezující nepříznivé dopady mimořádných srážkově-odtokových událostí, tuto funkci v krajině tudíž splní i navržené zalesnění.

Řešení odtokových poměrů bude součástí projektové dokumentace všech rozvojových záměrů, jak to ostatně vyplývá z platných zákonných norem.

V rámci pozemkových úprav se bude důsledně ochrana zemědělské půdy před vodní erozí (PROTIEROZNÍ OCHRANA ZEM. PŮDY ČSN 75 45 00) souborem opatření organizačních (protierozní rozmístění plodin, pásové pěstování plodin, delimitace kultur atp.), agrotechnických a technických (protierozní příkopy záchytné, sběrné, svodné, průlehy, vsakovací pásy, ochranné nádrže, polní cesty s protierozní funkcí atp.).

6.7 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Prvořadým opatřením na zvyšování ekologické stability krajiny je realizace prvků ÚSES. Důsledně by měly být chráněny stávající prvky mimolesní rozptýlené zeleně, a to i mimo vymezení ÚSES. Významnější prvky mimolesní rozptýlení zeleně, extenzivní louky a spontánní bylinné porosty či secesní stadia na neplodných půdách plní funkci interakčních prvků. Ke zvýšení ekologické stability přispěje obnova stromořadí v krajině. Významným opatřením pro obnovu krajiny a zvýšení její ekologické stability v dlouhodobém horizontu je navržené zalesnění.

6.8 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

Územní plán navrhuje varianty nových ploch pro těžbu štěrkopísku do prostoru Soběsuk a Roztyl. (viz část „Návrh urbanistické koncepce“).

Ve všech variantách rozvoje těžby územní plán navrhuje vytvoření pásů izolační zeleně fyzicky a opticky oddělujících plochy těžby nerostů od zastavěných území sídel.

Navržené plochy těžby budou napojeny na stávající komunikační systém. V souvislosti s rozšiřováním ploch pro těžbu nerostných surovin a následně zvýšené tranzitní nákladové dopravy z těchto ploch v zastavěném území Chban územní plán navrhuje severní obchvat Chban (přeložku silnice II/225).

7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Užívané pojmy a obecné zásady

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle Přílohy č.7 k vyhlášce 500/2006 Sb., I. Obsah územního plánu, odst. 1, písm. f. Pro jednotlivé plochy stanovuje:

- **Hlavní využití:** převažující účel využití;
- **Přípustné využití:** funkce, které lze v území obecně připustit;
- **Podmíněně přípustné využití:** funkce, jejichž vhodnost v konkrétní situaci posoudí stavební úřad. V případě souhlasu se v územním rozhodnutí či stavebním povolení mohou stanovit doplňkové omezující podmínky využití tak, aby nebylo schvalované využití na újmu hlavnímu nebo přípustnému využití dané funkční plochy;
- **Nepřípustné využití:** funkce, které jsou uvedeny jako nepřípustné nelze umísťovat na vymezenou funkční plochu.

V případech, kdy posuzované funkční využití není obsaženo v přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití, rozhoduje o přípustnosti využití stavební úřad na základě souladu posuzovaného využití s hlavním využitím plochy.

Veškeré údaje se vztahují, není-li uvedeno jinak, k pozemku, a to jak k jeho stavební části, tak i k zahradě či jiným kulturám, které ke stavebnímu pozemku přiléhají, s ním provozně i prostorově souvisí a jsou s ním užívány jako jeden celek.

Při jakékoliv změně funkčního využití nebo změně stavby podléhající stavebnímu řízení se musí vyhovět regulativům využití podle zařazení příslušného pozemku do území (zóny) v Hlavním výkresu.

Následující popis podmínek využití ploch dělí funkční plochy do skupin:

I. Plochy současně zastavěného a zastavitelného území, kde dále rozeznává plochy:

a) monofunkční:

OH – občanské vybavení – hřbitovy

OX – občanské vybavení - se specifickým využitím – kostel, kaple

PV – veřejná prostranství

DS – dopravní infrastruktura – silniční

DZ – dopravní infrastruktura – drážní

TV – technická infrastruktura

VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba

VS - výroba a skladování – plochy smíšené výrobní

VX - výroba a skladování - se specifickým využitím (fotovoltaika)

ZV – zeleň na veřejných prostranstvích

ZO – zeleň ochranná a izolační

RZ – rekreace – zahrádkové osady

RX1 - rekreace - se specifickým využitím – kemp, autokemp

RX2 - rekreace - se specifickým využitím – hromadné ubytování

b) plochy s polyfunkčním využitím, u kterých jsou podmínky funkčního využití upřesněny dále v tabulce upřesnění podmínek využití polyfunkčních ploch:

BH – bydlení – v bytových domech

BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské

RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

SV – plochy smíšené obytné – venkovské

SR - plochy smíšené obytné - rekreační

ZX - zeleň specifická - zahrady

II. Plochy mimo současně zastavěné a zastavitelné území:

VV – plochy vodní a vodohospodářské

NZ – plochy zemědělské – trvalý travní porost

NO – plochy zemědělské – orná půda

NL – plochy lesní

NX – plochy zemědělské – specifické – vinice, sady

1NX, 2NX - plochy zemědělské – specifické – větrná energetika

RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru

NV - smíšené nezastavěné území – zeleň vysoká mimolesní

NT – těžba nerostů

ZO – zeleň – ochranná a izolační

7.1 PODMÍNKY PRO PLOCHY SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO A ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

7.1.1 MONOFUNKČNÍ PLOCHY A JEJICH OBECNÁ CHARAKTERISTIKA PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ

OH občanské vybavení – hřbitovy

Hlavní využití:

pozemky staveb a ploch pro veřejné pohřebiště.

Přípustné využití:

stavby a plochy pro veřejné pohřebiště;
veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;
trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

OX občanské vybavení – se specifickým využitím – kostel, kaple

Hlavní využití:

pozemky sakrálních staveb

Přípustné využití:

stavby a plochy pro veřejné pohřebiště;
doplňkové stavby se sakrálními stavbami funkčně související;
veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;
trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

PV veřejná prostranství

Hlavní využití:

pozemky veřejných prostranství s plochou nad 2000m² spolu s pozemky související dopravní, technické infrastruktury.

Přípustné využití:

zpevněné plochy;
pěší komunikace;
silnice, místní a účelové komunikace;
plochy parkování a odstavování vozidel;
cyklostezky, cyklotrasy;
drobný městský mobiliář;
trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;
drobné plochy veřejné zeleně, ochranná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

dětské hřiště;

stavby a zařízení určené pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m² a max. výšky 3m.

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

DS dopravní infrastruktura – silniční

Hlavní využití:

pozemky silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy a rovněž místních komunikací III. třídy pokud nejsou zahrnuty do jiných ploch a ploch účelových komunikací bez přesné fixace trasy silnic, pozemky doprovodných ploch, staveb a zařízení navazující na užívání, provoz a údržbu silnic.

Přípustné využití

pozemky silnic I., II. a III. třídy, místní a účelové komunikace;
autobusová nádraží a terminály;
monofunkční odstavné a parkovací plochy pro autobusy a nákladní automobily;
areály údržby pozemních komunikací;
čerpací stanice pohonných hmot včetně prodejního a skladového zázemí;
hromadné garáže;
související technická infrastruktura a ochranná a okrasná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

DZ dopravní infrastruktura – drážní

Hlavní využití:

pozemky pro stavby a zařízení železnice.

Přípustné využití

cesty určené k pohybu drážních vozidel a obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť, stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest, provozních budov, železničních dep, opraven, správních budov a dalších staveb, které rozšiřují, doplňují nebo zabezpečují dráhu;

plochy parkování a odstavování vozidel;

účelové komunikace;

související technická infrastruktura a ochranná a okrasná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

TV plochy technické infrastruktury

Hlavní využití:

pozemky technické infrastruktury

Přípustné využití:

stavby a zařízení technické infrastruktury;

zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací;

fotovoltaické elektrárny;

účelové komunikace;
ochranná a izolační zeleň;
odstavné plochy pro vozový park sloužící účelu plochy;
parkovací plochy pro zaměstnance vykonávající činnost v rámci plochy.

Podmíněně přípustné využití:

služební byty a doplňkové občanské vybavení a administrativní zázemí pro pracovníky vykonávající činnost související s využitím plochy; v případě umístění nové budovy nebo změny využití stávající budovy, může užitná plocha služebních bytů tvořit maximálně 25% celkové užitné plochy budovy;
zařízení komunální hygieny.

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

VZ výroba a skladování – zemědělská výroba

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu.

Přípustné využití:

stavby a zařízení pro údržbu a ochranu areálů;
místní a účelové komunikace;
vedení technické infrastruktury;
ochranná a izolační zeleň;
odstavné plochy pro vozový park sloužící účelu plochy;
parkovací plochy, pro zaměstnance vykonávající činnost v rámci plochy.

Podmíněně přípustné využití:

služební byty a doplňkové občanské vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s využitím plochy; v případě umístění nové budovy nebo změny využití stávající budovy může užitná plocha služebních bytů tvořit maximálně 25% celkové užitné plochy budovy;
sklady včetně pronajímatelných skladů, vzorkovny a pohotovostní sklady zboží, dvory pro údržbu pozemních komunikací, fotovoltaické elektrárny, stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací;
recyklační dvory.

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

VS výroba a skladování – plochy smíšené výrobní

Hlavní využití:

pozemky staveb a zařízení pro drobné výrobní, zpracovatelské a řemeslné provozy, výrobní služby a související skladovací a obchodní plochy;

Přípustné využití:

stavby chránící technologické zařízení a technologické zařízení přímo související s hlavním využitím plochy;
stavby a zařízení pro údržbu a ochranu areálů;
vedení technické infrastruktury;
místní a účelové komunikace;
ochranná a izolační zeleň;
odstavné plochy pro vozový park sloužící účelu plochy;

parkovací plochy, pro zaměstnance vykonávající činnost v rámci plochy.
veterinární zařízení
maloobchodní prodejny potravinářské a nepotravinářské
tržnice a soustředěný stánkový prodej potravin a drobného zboží
prodejní haly a prodej ze skladu (například stavebniny, potřeby pro zahrádkáře a kutily)
autobazary
restaurační, pohostinská a klubová zařízení
komerční zařízení volného času
archivy a depozitáře
vzorkovny a pohotovostní sklady zboží
dvory pro údržbu pozemních komunikací
zařízení pro místní sběr recyklovatelných komunálních odpadů
zařízení komunální hygieny
hasičské stanice

Podmíněně přípustné využití:

služební byty nebo bydlení majitele v nebytových domech, které tvoří maximálně 25% celkové užitné plochy budovy;
administrativa, správa, peněžnictví a pojišťovnictví

Nepřípustné využití:

trvalé bydlení v rodinných a bytových domech

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální zastavěná plocha pro jednotlivé, samostatně stojící a nepropojené stavby je 2000m²; min. KZ 0,15; max. KZP 0,5; šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace min.12m při splnění dalších požadavků podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. §22 odst. 4

VX výroba a skladování - se specifickým využitím (fotovoltaika)

Hlavní využití:

Pozemky pro umístění zařízení fotovoltaické výroby elektrické energie.

Přípustné využití:

stavby chránící technologické zařízení a technologické zařízení přímo související s hlavním využitím plochy;

stavby a zařízení pro údržbu a ochranu areálů;

vedení technické infrastruktury;

místní a účelové komunikace;

ochranná a izolační zeleň;

odstavné plochy pro vozový park sloužící účelu plochy;

parkovací plochy, pro zaměstnance vykonávající činnost v rámci plochy.

Podmíněně přípustné využití:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

ZV zeleň – na veřejných prostranstvích

Hlavní využití:

souvislé plochy parků a parkově upravené zeleně.

Přípustné využití:

pěší a cyklistické stezky;
drobná dětská hřiště;
vodní plochy;
prvky drobné architektury;
městský mobiliář.

Podmíněně přípustné využití:

vedení technické infrastruktury;
stavby a zařízení do půdorysné velikosti 10m² a max. výšky 3m sloužící jako dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

ZO zeleň – ochranná a izolační

Hlavní využití:

Souvislé plochy zeleně, jejichž funkcí je oddělovat činnosti znečišťující nebo vizuálně obtěžující okolí.

Přípustné využití:

ochranná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

vedení technické infrastruktury;

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny žádné podmínky.

RZ

Hlavní využití:

pozemky pěstebních ploch sloužící k dennímu pobytu.

Přípustné využití:

stavby a zařízení výhradně účelové pro pěstební činnost, zahradní domky bez obytné funkce;

rekreační odpočinkové plochy.

Podmíněně přípustné využití:

technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce zóny;

rekreační odpočinkové plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální zastavěná plocha jednoho zahradního domku je 25m², maximálně 1 nadzemní podlaží s využitým podkrovím.

ZX zeleň specifická - zahrady

Hlavní využití:

pozemky pěstebních a pobytových ploch uvnitř zastavěného území ve vazbě na stávající zástavbu.

Přípustné využití:

stavby a zařízení výhradně účelové pro pěstební činnost, zahradní domky bez obytné funkce, vytápění a nesloužící jako sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;

rekreační odpočinkové plochy;

drobné rekreační plochy v zeleni sloužící převážně místním obyvatelům (dětská hřiště, hřiště

pro mládež).

Podmíněně přípustné využití:

drobné stavby pro chovatelství o jenom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16m² a do 5m výšky;

technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce zóny;

rekreační odpočinkové plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální zastavěná plocha jednoho zahradního domku je 25m², maximálně 1 nadzemní podlaží s využitým podkrovím.

RX1 rekreace – se specifickým využitím – kemp, autokemp

Hlavní využití:

pozemky rekreačních kempů a autokempů.

Přípustné využití:

parkoviště a odstavná stání vyhrazená pro hosty, návštěvníky a personál;

sportovní hřiště;

ubytování v chatkách;

sociální zázemí pro potřeby v rámci plochy ubytovaných návštěvníků;

Podmíněně přípustné využití:

služební byty nebo bydlení majitele;

drobné prodejny pro potřeby na ploše ubytovaných návštěvníků;

klubová zařízení bez stravovacího a občerstvovacího provozu;

zařízení rychlého občerstvení (například snack bary, bufety, pizzerie) s denním provozem;

restaurační a pohostinská zařízení s denním provozem;

vedení technické infrastruktury;

Nepřípustné využití:

trvalé bydlení v rodinných a bytových domech;

stavby pro individuální rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání:

min. KZ 0,8;

RX2 rekreace – se specifickým využitím – hromadné ubytování

Hlavní využití:

Pozemky ubytovacích, stravovacích a rekreačních zařízení cestovního ruchu.

Přípustné využití:

doplňkové stavby pro komerční služby spojené s turistickým ruchem: restaurační zařízení, klubová zařízení, tělovýchovná a relaxační zařízení, drobné maloobchodní prodejny do 200m²;

stavby a zařízení pro údržbu a ochranu areálů;

vedení technické infrastruktury;

místní a účelové komunikace;

ochranná a izolační zeleň;

odstavné plochy pro vozový park sloužící účelu plochy;

parkovací plochy, pro zaměstnance vykonávající činnost v rámci plochy;

sportovní hřiště do 2000m² s vazbou na hlavní využití plochy;

trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

Podmíněně přípustné využití:

ubytování internátního typu;
denní stacionáře a výcviková střediska zdravotně postižených;
azylové domy a domovy seniorů;
zařízení základní zdravotní péče a služebny první pomoci.

Nepřípustné využití:

stavby pro individuální rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání:

min. KZ 0,3;

v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby.

7.1.2 PLOCHY S POLYFUNKČNÍM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A JEJICH OBECNÁ CHARAKTERISTIKA PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ

Upřesnění přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného funkčního využití polyfunkčních ploch je uvedeno dále v tabulce upřesnění podmínek využití polyfunkčních ploch.

BH bydlení – v bytových domech

Hlavní využití:

pozemky bytových domů s možným částečným nebytovým využitím v souladu s §2, odst. a) bod 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Podmínky prostorového uspořádání:

v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby.

BV bydlení – v rodinných domech – venkovské

Hlavní využití:

pozemky rodinných domů s možným částečným nebytovým využitím v souladu s §2, odst. a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. s možností umístění doprovodných staveb chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení.

Podmínky prostorového uspořádání:

výměra pozemků v zastavitelných plochách minimálně 800 m², v zastavěných plochách lze připustit dělení pozemků pouze, pokud minimální výměra každého rozděleného pozemku bude 800m²;

min. KZ 0,5;

u hlavního objektu jsou přípustné pouze sklonité střechy;

v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby.

u ploch BV13, BV 14 v k.ú. Soběsuky VX1 v k.ú. Soběsuky a Roztyly a RZ1 v k.ú. Poláky bude umístování staveb, zařízení a využití území v části plochy zasaženém ochranným pásmem poddolovaných území podmíněno souhlasem dotčeného orgánu.

RI rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci, ubytování, vždy bez trvalého bydlení a související dopravní a technické infrastruktury.

Podmínky prostorového uspořádání:

umísťovat lze rekreační objekty s nejvýše 2 nadzemními podlažími s využitým podkrovím a s nejvýše 1 podzemním podlažím;

u hlavního objektu jsou přípustné pouze sklonité střechy;

minimálně 50 m² a maximálně 80m² zastavěné plochy hlavním objektem pro každý pozemek;

min. velikost pozemku 400 m², min. KZ 0,7;

v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby.

OV občanské vybavení – veřejná infrastruktura**Hlavní využití:**

pozemky staveb a zařízení veřejného občanského vybavení ve smyslu zákona č.183/2006 Sb. § 2, odst. k) bod 3.

Podmínky prostorového uspořádání:

min. KZ 0,3;

v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby.

OM občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**Hlavní využití:**

pozemky pro umístění komerčního vybavení, služeb a komerční administrativy;

Podmínky prostorového uspořádání:

min. KZ 0,15;

šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace min.12m při splnění dalších požadavků podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. §22 odst. 4.

v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby.

OS občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**Hlavní využití:**

pozemky staveb a zařízení pro sport, rekreaci a cestovní ruch.

Podmínky prostorového uspořádání:

min. KZ 0,3;

v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby.

SV plochy smíšené obytné – venkovské

Hlavní využití:

pozemky rodinných domů a bytových domů s možným částečným nebytovým využitím v souladu s §2, odst. a) bod 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb. s možností umístění doprovodných staveb pro malé domácí hospodářství; komerční vybavení, služby a komerční administrativu.

Podmíněně přípustné využití:

u plochy SV 1 v k.ú. Poláky bude umístování staveb, zařízení a využití území v části plochy zasaženém ochranným pásmem drah a ložiskem nerostných surovin podmíněno souhlasem dotčených orgánů.

Podmínky prostorového uspořádání:

výměra pozemků v zastavitelných plochách bude minimálně 800 m², v zastavěných plochách lze připustit dělení pozemků pouze, pokud minimální výměra každého rozděleného pozemku bude větší než 800m²;

min. KZ 0,5;

u hlavního objektu jsou přípustné pouze sklonité střechy;

v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby.

SR plochy smíšené obytné - rekreační

Hlavní využití:

Pozemky bytových i nebytových domů s max. počtem 8 bytů a s možností umístění ubytovacích, stravovacích a rekreačních zařízení cestovního ruchu a doprovodných staveb pro malé domácí hospodářství; komerční vybavení, služby a komerční administrativu.

Podmínky prostorového uspořádání:







výměra pozemků v zastavitelných plochách minimálně 800 m², v zastavěných plochách lze připustit dělení pozemků pouze, pokud minimální výměra každého rozděleného pozemku bude větší než 800m²;

min. KZ 0,5;

u hlavního objektu jsou přípustné pouze sklonité střechy;

v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby.

Tabulka upřesnění podmínek využití polyfunkčních ploch**Použité značky**

	přípustné využití
	přípustné využití v 1.nadzemním a 1.podzemním podlaží; jinak podmíněné využití
	přípustné využití jen v 1.nadzemním a event. v 1.podzemním podlaží
	podmíněně přípustné využití
	podmíněně přípustné využití jen v 1.nadzemním a event. v 1.podzemním podlaží
	nepřípustné využití

V případech, kdy posuzované funkční využití není obsaženo v přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití, rozhoduje o přípustnosti využití stavební úřad na základě souladu

posuzovaného využití s hlavním využitím plochy.

	BH	BV	RI	OV	OM	OS	SV	SR
	bydlení – v bytových domech	bydlení – v rodinných domech – venkovské	rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	občanské vybavení – veřejná infrastruktura	občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	plochy smíšené obytné – venkovské	plochy smíšené obytné - rekreační
trvalé bydlení v rodinných domech volně stojících, event. dvojdomech								
trvalé bydlení v rodinných domech řadových								
bydlení ve vícebytových domech (4 – 8 bytů)								
bydlení ve vícebytových domech (8 a více bytů)								
služební byty nebo bydlení majitele v nebytových domech, které tvoří maximálně 25% celkové užité plochy budovy								
stavby pro rodinnou rekreaci, které nejsou určeny k trvalému bydlení s nejvýše dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím a podkrovím								
zahradní domky bez obytných místností, hygienického zařízení ani vytápění a nesloužící jako sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů								
drobné stavby pro chovatelství o jenom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16m2 a do 5m výšky								
základní školská a výchovná zařízení místního významu nevytvářející samostatné areály								
školská a vzdělávací zařízení nadmíst. významu (např.gymnázia, střední odborné školy) nevytvářející samostatné areály								
školská a vzdělávací zařízení vytvářející areály								
kulturní zařízení místního významu (například knihovny a čtenářské kluby)	1							
zařízení pro kulturu – obecně								
lokální zařízení církví								
denní stacionáře, výcviková střediska zdravotně postižených, střediska osobní hygieny								
azylové domy a domovy seniorů, zařízení pečovatelské služby								
jednotlivá zařízení základní zdravotní péče (například lékařské ordinace)	1							
zdravotnická zařízení místního významu (obvodní zdravotní střediska)								
zdravotnická zařízení – ostatní								
veterinární zařízení								
lékárny	1							

	BH	BV	RI	OV	OM	OS	SV	SR
služebny první pomoci	3							
sportovní hřiště maloplošná – do 2000m2 celkové plochy								
sportovní hřiště – ostatní								
kryté sportovní stavby netvořící areály, například: haly, kuželný, plavecké bazény, jízdárny apod.								
sportovní areály a stadiony,								
drobné maloobchodní prodejny do 50m2 prodejní plochy	2	2		1				
maloobchodní prodejny potravinářské do 450m2 prodejní plochy	3							
maloobchodní prodejny potravinářské – obecně do 1000m2								
maloobchodní prodejny nepotravinářské do 200m2 prodejní plochy	3	3						
maloobchodní prodejny nepotravinářské do 1000m2	3							
obchodní domy a nákupní centra se souvislými plochami obchodního prodeje a max. zastavěnou plochou do 2000m2								
obchodní domy a nákupní centra obecně								
tržnice a soustředěný stánkový prodej potravin a drobného zboží								
prodejní haly a prodej ze skladu (například stavebniny, potřeby pro zahrádkáře a kutily)								
autobazary								
klubová zařízení bez stravovacího a občerstvovacího provozu – kromě heren	1							
zařízení rychlého občerstvení (například snack bary, bufety, pizzerie) s denním provozem – kromě heren	3	3						
restaurační a pohostinská zařízení s denním provozem – kromě heren	3	3						
klubová, restaurační a pohostinská zařízení kromě heren – obecně	3							
tělovýchovná (fit-centra) a relaxační zařízení – kromě erotických salonů	3	3						
herny, noční kluby								
komerční zařízení volného času (například kina, diskotéky, sportbary, centra volného času) – obecně								
autocampy, tábořiště pro karavany								
Hostely a turistické ubytovny bez stravovacího provozu – do 40 lůžek								
hostely, turistické ubytovny obecně								
Internáty, koleje								
penziony do 20 lůžek								

	BH	BV	RI	OV	OM	OS	SV	SR
penziony obecně					■	■	■	■
hotely a společenská centra včetně doprovodného vybavení					■	■	■	■
jednotlivé kanceláře jako součást obytných domů	■	■			■		■	■
administrativa, správa, peněžnictví a pojišťovnictví – obecně	3	■		3	■		■	■
policejní stanice a služebny				■	■		■	■
archivy a depozitáře				■	■		■	■
drob. a neobtěžující nevýr.sloužby a sběrný služeb – kromě autoservisů	3	■			■		■	■
drobné a neobtěžující řemeslnické provozovny a opravy – celková podlažní plocha do 200m2- kromě autoservisů	3	■			■		■	■
malé autoservisy – celková podlažní plocha do 200m2		■			■		■	■
neobtěžující řemeslnické provozovny a opravy a autoservisy – obecně					■		■	■
neobtěžující výrobní provozy					■			
výrobní, zpracovatelské a opravárenské provozy a areály – ostatní								
vzorkovny a pohotovostní sklady zboží – do 1000m2 celkové podlažní plochy							■	
vzorkovny a pohotovostní sklady zboží – obecně					■			
sklady včetně pronajimatelných – do 1000m2 celkové podlažní plochy								
sklady včetně pronajimatelných – obecně								
dvory pro údržbu pozemních komunikací								
stavby a doplňkové stavby pro chov hospodářských a kozešinových zvířat							■	
zařízení pro místní sběr recyklovatelných komunálních odpadů				■	■		■	■
zařízení komunální hygieny – ostatní								
hasičské stanice		■		■	■		■	■
zařízení a vedení technické infrastruktury nezbytné pro zabezpečení funkce zóny (trafo, výměňková stanice apod.)	■	■		■	■	■	■	■
stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací								
objekty a zařízení pro údržbu a ochranu v areálech				■	■	■		
jednotlivé garáže na pozemku hlavní budovy pro vozidla residentů	■	■			■		■	■
řadové garáže (3 a více garáží)								
hromadné garáže pro osobní automobily residentů	■				■		■	■
hromadné garáže pro osobní automobily zaměstnanců, návštěvníků související s hlavním funkčním využitím plochy				■	■			

	BH	BV	RI	OV	OM	OS	SV	SR
hromadné garáže – obecně								
parkovací a odstavné plochy pro rezidenty								
parkovací a odstavné plochy pro veřejnost								
parkoviště a odstavná stání vyhrazená pro hosty, návštěvníky a personál								
čerpací stanice pohonných hmot včetně prodejního a skladového zázemí								
drobné rekreační plochy v zeleni sloužící převážně místním obyvatelům (dětská hřiště, hřiště pro mládež)								
rekreační odpočinkové plochy								

7.2 PLOCHY MIMO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

VV plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

monofunkční plochy, které zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

technické vodohospodářské stavby a vodní díla.

Podmíněně přípustné využití:

trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;

stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.;

NZ plochy zemědělské – trvalý travní porost

Hlavní využití:

monofunkční plochy trvalého travního porostu.

Přípustné využití:

účelové objekty a zařízení pro zemědělskou výrobu a související dopravní a technickou infrastrukturu;

trvalý travní porost.

Podmíněně přípustné využití:

orná půda;

vodní plochy;

trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;

stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.;

polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy;

NO plochy zemědělské – orná půda

Hlavní využití:

monofunkční plochy orné půdy.

Přípustné využití:

umístění účelových objektů a zařízení pro zemědělskou výrobu a související dopravní a technickou infrastrukturu;

orná půda.

Podmíněně přípustné využití:

trvalý travní porost;

mimolesní vzrostlá zeleň;

vodní plochy;

trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;

stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.;

polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy;

NL plochy lesní

Hlavní využití:

monofunkční plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití:

umístění účelových objektů a zařízení lesního hospodářství a související dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmíněně přípustné využití:

vodní plochy;

trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;

stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.;

lesní cesty, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy;

NX plochy zemědělské – specifické – vinice, sady

Hlavní využití:

monofunkční plochy sadů.

Přípustné využití:

umístění účelových objektů a zařízení pro zemědělskou výrobu a související dopravní a technickou infrastrukturu;

sady.

Podmíněně přípustné využití:

vodní plochy;

orná půda, trvalý travní porost;

trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;

stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.: cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra;

polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy;

1NX,

2NX plochy zemědělské – specifické – větrné elektrárny

Hlavní využití:

monofunkční plochy orné půdy s možností umístění větrných elektráren

Přípustné využití:

umístění účelových objektů a zařízení pro zemědělskou výrobu a související dopravní a

technickou infrastrukturu;

orná půda.

Podmíněně přípustné využití:

umístění zařízení pro využití větrné energie k výrobě elektrické energie: podmínkou pro umístění zařízení bude vyhodnocení dopadu záměrů na krajinný ráz ve fázi územního řízení;

trvalý travní porost;

mimolesní vzrostlá zeleň;

vodní plochy;

trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;

stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.;

polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy;

plocha pro větrné elektrárny ve variantě 2NX v západní části k.ú. Poláky zasahuje do území starého důlního díla. Umístění větrných elektráren bude podmíněno souhlasem dotčených orgánů.

Podmínky prostorového uspořádání:

stožáry větrných elektráren budou umístěny v minimální vzdálenosti 150m od vedení VVN;

konkrétní umístění jednotlivých generátorů bude vždy předem posouzeno z hlediska důsledků pro krajinný ráz.;

umístění stožárů VE bude vždy respektovat stávající vedení zavlažovací sítě.

RN rekreace – na plochách přírodního charakteru

Hlavní využití:

účelové objekty a zařízení pro sport, rekreaci a cestovní ruch mimo zastavěné území.

Přípustné využití:

účelové objekty a zařízení pro sport, rekreaci a cestovní ruch v souladu s §18, odst.5 zákona 183/2006 Sb.;

přírodní koupaliště, rekreační louka, informační zařízení, hygienická zařízení;

související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami;

lesní cesty, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy;

městský mobiliář.

Podmíněné využití:

vodní plochy;

trasy a stavby veřejné technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

stavby a opatření, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

stavby určené pro trvalé bydlení

stavby pro individuální nebo hromadnou rekreaci

NV smíšené nezastavěné území – zeleň vysoká mimolesní

Hlavní využití:

plochy vysoké zeleně, které nejsou lesními plochami.

Přípustné využití:

liniová zeleň podél komunikací;

meze, remízky;

zeleň na plochách rekultivací;

Podmíněné využití:

vodní plochy;

trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;

stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.;

lesní cesty, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy;

městský mobiliář.

ZO zeleň – ochranná a izolační

Hlavní využití:

souvislé plochy zeleně o minimálním rozsahu 2000m², jejichž funkcí je oddělovat činnosti znečišťující nebo vizuálně obtěžující okolí.

Přípustné využití:

plochy zeleně.

Podmíněné využití:

trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;

stavby pro cestovní ruch v souladu s §18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.;

lesní cesty, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy;

městský mobiliář.

NT těžba nerostů

Hlavní využití:

plochy a zařízení těžby.

Přípustné využití:

pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PLOCH PRO ASANACI A STAVEB VE VEŘEJNÉM ZÁJMU

Veřejné prospěšné stavby a opatření jsou dělené omezení vlastnických práv do dvou skupin.

- Plochy a koridory možností vyvlastnění a případně i uplatnění předkupního práva dle § 170 a případně §101 zákona 183/2006 Sb:
 - WD stavby pro dopravu
 - WT stavby pro veřejné technické vybavení
 - WO opatření pro ochranu archeologického dědictví
 - WU Založení prvků územního systému ekologické stability
 - VA Plochy pro asanaci (zde nelze uplatnit předkupní právo)
- s možností uplatnění předkupního práva dle § 101 zákona 183/2006 Sb.
 - PO stavby občanského vybavení
 - PP plochy veřejných prostranství
 - PK opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví

8.1 PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona 183/2006 Sb.)

8.1.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Pro veřejně prospěšné stavby uvedené v této části lze též uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

Veřejně prospěšné stavby pro dopravu

označení plochy VPS	název k.ú.	popis veřejně prospěšné stavby
pozemní komunikace		
WD 1	Poláky	veřejné parkoviště
WD 2	Vadkovice	parkoviště – volný cestovní ruch,
WD 3	Vadkovice	příjezd a parkoviště veřejnosti k rozvojové ploše
WD 4	Vikletice	hlavní veřejné parkoviště
WD 5	Vikletice	odpočívadlo na cyklostezce
WD 6	Chbany, Přeskaky	severní silniční obchvat Chban
WD 7	Chbany	parkoviště k podnikatelské zóně Chbany – severně od silnice II/225
WD 8	Chbany	parkoviště k podnikatelské zóně Chbany – jižně od silnice II/225
WD 9	Poláky	koridor Pooherské cyklostezky Hořenice západ
WD 10	Poláky	koridor Pooherské cyklostezky na západním okraji zastavěného území sídelního útvaru Poláky

Veřejně prospěšné stavby pro veřejné technické vybavení

označení plochy VPS	název k.ú.	popis veřejně prospěšné stavby
technická infrastruktura		
WT 1	Chbany	nová bioplynová stanice
WT 2	Chbany	sběrný dvůr
WT 3	Chbany, Poláky, Vadkovice Vikletice Soběsuky Roztyly Přeskaky	odkanalizování Vikletic, Vadkovic a Poláků a Hořenic do ČOV Soběsuky
WT 4	Roztyly, Chbany a Přeskaky	odkanalizování Roztyl, Chban a Přeskaků do ČOV Soběsuky
WT 5	Poláky	trafostanice TSN – Poláky západ
WT 6	Vadkovice	trafostanice TSN – Vadkovice
WT 7	Chbany	trafostanice TSN – Chbany jih

8.1.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Založení prvků územního systému ekologické stability

označení plochy VPO	název k.ú.	popis veřejně prospěšného opatření
nadregionální ÚSES		
WU 1	Želina	NBRK 42 osa (zahrnuje LBC 559, LBC 560, LBC 561)
lokální ÚSES		
WU 2	Poláky	LBK Poláky východ
WU 3	Poláky	LBK Poláky sever - doplnění
WU 4	Vadkovice	NBRK 42 biokoridor Vadkovice-sever
WU 5	Vadkovice, Přeskaky	LBK 1456 Vadkovice jih – Přeskaky
WU 6	Přeskaky	LBK 1457 Přeskaky + doplnění LBC
WU 7	Vikletice	NBRK 42 biokoridor Vikletice (LBC 565 – RBC 1686)
WU 8	Přeskaky	NBRK 42 a LBK Přeskaky jih (LBC 570 – LBC 569)
WU 9	Chbany	NBRK 42 Chbany jih (LBC 569 – LBC 571)
WU 10	Chbany	NBRK 42 Chbany jih + doplnění lokálního biocentra (LBC 571 – RBC 1685) a část LBC 571
WU 11	Roztyly	NBRK 42 Roztyly (LBC 587Roztyl I. – LBC 587 Roztyl II.)
WU 12	Roztyly	NBRK 42 Roztyly – střed (LBC 587Roztyl II. – LBC 587 Roztyl III.)
WU 13	Roztyly	LBC 587 Roztyly – střed
WU 14	Soběsuky	LBC 558 rozšíření – Soběsuky východ

8.1.3 PLOCHY PRO ASANACI S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

U ploch pro asanaci nelze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

Plochy pro asanaci

označení plochy asanace	název k.ú.	popis asanace

skládky		
VA 1	Poláky	asanace staré ekologické zátěže – Poláky jih
VA2	Přeskaky	asanace zemědělského brownfield a výsadba zeleně

8.1.4 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

8.2 PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona 183/2006 Sb.)

8.2.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V obci Chbany nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby občanského vybavení, které jsou veřejnou infrastrukturou dle §2 odst. 1 písm. k 3.

8.2.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K OCHRANĚ PŘÍRODNÍHO NEBO KULTURNÍHO DĚDICTVÍ

označení plochy VPO	název k.ú.	popis veřejně prospěšného opatření
PK 1	Poláky	výsadba ochranné zeleně v sousedství silnice II/225 Poláky západ
PK 2	Poláky	výsadba ochranné zeleně – břehové partie VDN Poláky západ
PK 3	Poláky	výsadba ochranné zeleně mezi zástavbou Hořenic a Polák
PK 4	Poláky	výsadba ochranné zeleně východní hrana zastavěného území Poláky
PK 5	Poláky	výsadba ochranné zeleně - jižní hrana zastavěného území Poláky
PK 6	Poláky	výsadba ochranné zeleně – Poláky východ, břehové partie VDN
PK 7	Vadkovice	výsadba ochranné zeleně – Vadkovice západ
PK 8	Vadkovice	výsadba ochranné zeleně – Vadkovice východ, břehové partie VDN
PK 9	Vikletice, Soběsuky	výsadba ochranné zeleně – Vikletice východ
PK 10	Soběsuky	výsadba ochranné zeleně – Soběsuky východ
PK 11	Soběsuky	výsadba ochranné zeleně - Soběsuky jihovýchod
PK 12	Roztyly	výsadba ochranné zeleně – Roztyly západ
PK 13	Chbany	výsadba ochranné zeleně – Chbany sever
PK 14	Chbany	výsadba ochranné zeleně v sousedství ploch výroby Chbany východ
PK 15	Chbany	výsadba ochranné zeleně - Chbany jih

8.2.3 PLOCHY VEŘEJNÉ ZELEŇ

označení plochy VPO	název k.ú.	popis veřejně prospěšného opatření
PZ 1	Soběsuky	plochy zeleně na veřejných prostranstvích Soběsuky střed

označení plochy VPO	název k.ú.	popis veřejně prospěšného opatření
PZ 2	Chbany	plochy zeleně na veřejných prostranstvích v sousedství ploch výroby Chbany východ
PZ 3	Chbany	plochy zeleně na veřejných prostranstvích Chbany jih
PZ 4	Chbany	plochy zeleně na veřejných prostranstvích Chbany – doplnění ploch bydlení – v bytových domech
PZ 5	Přeskaky	plochy zeleně na veřejných prostranstvích na bývalých plochách zemědělské výroby Přeskaky - východ
PZ 6	Přeskaky	plochy zeleně na veřejných prostranstvích Přeskaky - západ

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán Chbany vymezuje tyto plochy a koridory územních rezerv

označení plochy/ koridoru	název k.ú.	popis budoucího využití plochy nebo koridoru rezerv
R1	Poláky	plocha územní rezervy na západní hraně zastavěného území Poláky
R2	Chbany	plocha územní rezervy na západní hraně zastavěného území Chbany určená pro bydlení – v rodinných domech – venkovské BV
R3	Přeskaky	plocha územní rezervy na jižní hraně zastavěného území Přeskaky určená pro bydlení – v rodinných domech – venkovské BV
R4	Chbany, Roztyly	plocha územní rezervy VX určená pro umístění fotovoltaické elektrárny

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované využití využívat. Pro rozvojovou plochu R4 budou upřesněny požadavky na vyhodnocení dopadů na krajinný ráz.

10. VYMEZENÍ PLOCH PRO ÚZEMNÍ STUDIE

Koncept územního plánu Chbany nevymezuje plochy, u nichž je změna využití území podmíněna zpracováním územní studie. Vymezení ploch pro zpracování územní studie bude podle potřeby stanoveno ve fázi zpracování návrhu územního plánu.

10.1 VYMEZENÍ PLOCH PRO REGULAČNÍ PLÁNY

Koncept územního plánu Chbany nevymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

11. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona jsou vymezeny stavby uvedené v následujícím článku 13 textu návrhu územního plánu.

12. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO

URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán Chbany označuje za architektonicky nebo urbanisticky významné ty stavby, které jsou zapsané jako kulturní nemovité památky nebo které se nalézají nebo budou umístěny na společném pozemku nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky. Pro tyto stavby může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat pouze autorizovaný architekt podle § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.

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

13.1 NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část návrhu územního plánu obsahuje 53 číslovaných stran.

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje 6 výkresů:

číslo výkresu	název	měřítko
1	Základní členění území	1:10 000
2a, 2b	Hlavní výkres – funkční využití ploch, urbanistická koncepce	1:5 000
3	Výkres veřejných zájmů (VPS, opatření a asanací)	1:10 000
4	Koncepce technické infrastruktury	1:10 000
5	Koncepce dopravy	1:10 000

13.2 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 92 číslovaných stran.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
1	Koordinační výkres	1:5 000
2	Širší vztahy	1:50 000
3	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	1:10 000