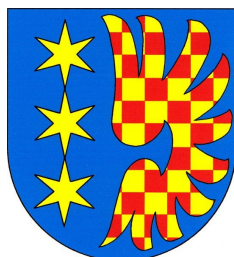


ÚZEMNÍ PLÁN SULEJOVICE



Úplné znění po změně č.1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Sulejovice
Pořadové číslo poslední změny:	1
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	28.4.2022
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Luboš Maršoun, starosta obce Sulejovice

Otisk úředního razítka:

Název dokumentace: **Územní plán Sulejovice – úplné znění po vydání změny č.1**

Objednatel: **Obec Sulejovice**
Náves 5, 411 11, Sulejovice

Určený zastupitel: **Luboš Maršoun**

Pořizovatel: **Obecní úřad Sulejovice**
Náves 5
411 11 Sulejovice

Projektant územního plánu a úplného znění územního plánu po změně č.1:
Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

Obsah:

a.	Vymezení zastavěného území	4
b.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	4
c.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
c.1	Urbanistická koncepce	4
c.2	Zastavitelné plochy	5
c.3	Plochy přestavby	6
c.4	Systém sídelní zeleně	6
d.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	6
d.1	Plochy občanského vybavení	6
d.2	Koncepce dopravní infrastruktury	7
d.3	Koncepce technické infrastruktury	8
e.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin	9
f.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	11
g.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	18
g.1	Veřejně prospěšné stavby	18
g.2	Veřejně prospěšná opatření	18
h.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	18
i.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	18
j.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	19
k.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	19
l.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	19

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla stanovena v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a aktualizována v průběhu prací na návrhu územního plánu k 9. 5. 2014. Zastavěné území obce se skládá ze 7 částí o celkové rozloze 92,41 ha.

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

Návrh koncepce rozvoje řešeného území vychází z polohy obce v přímém sousedství s městem Lovosice a využívá velmi dobré dopravní napojení celého řešeného území, včetně kapacitní technické infrastruktury. Návrhem územního plánu je zohledněna poloha řešeného území na okraji CHKO České středohoří a stávající venkovský charakter řešeného území. Územní plán zachovává dominantní funkci nezastavěného území, kterou je zemědělství.

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje obce. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu je navržena stabilizace a částečné posílení ekonomické základny obce, prostřednictvím rozvoje ploch výroby a skladování. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy převážně v návaznosti na zastavěné území obce tak, aby byla zachována stávající kompaktní struktura sídla. Součástí návrhu územního plánu je i řešení uspořádání krajiny, převážně formou ploch zeleně ochranné a izolační a ploch přírodních. V rámci ploch přírodních je řešeno i uspořádání prvků systému ÚSES. Územní plán respektuje i záměry nadmístního významu zastoupené návrhem koridoru pro modernizaci železniční trati č.114 (plocha Z14) a koridorem územní rezervy pro vysokorychlostní železniční trať (plocha R6).

Návrhem územního plánu jsou respektovány stávající hodnoty řešeného území, mezi které patří zejména poloha řešeného území na okraji CHKO České středohoří, drobné enklávy zeleně v zemědělsky využívané krajině, nemovitá kulturní památka (kostel Nejsvětější trojice) a stávající vedení technické a dopravní infrastruktury. Územní plán navrhuje jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje podmínky jejich využití tak, aby nedošlo k jejich narušení a aby byla zajištěna jejich ochrana.

c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**c.1 Urbanistická koncepce**

Obec Sulejovice plní především funkci obytnou, která je významně doplněna funkcí výrobní. Výrobní sektor je v obci zastoupen soukromou zemědělskou firmou, výrobním areálem bývalé Fruty, kde působí několik firem a dále pak areálem cementárny. Návrh urbanistické koncepce se zaměřuje převážně na posílení obytné funkce sídla (plochy bydlení v rodinných domech – vesnické) s přiměřeným rozvojem ploch výroby a skladování, které jsou navrženy tak aby nebyly v kontaktu s plochami bydlení. Návrh zastavitelných ploch je doplněn souvisejícími návrhy ploch zeleně, které zvyšují podíl zeleně v řešeném území (plochy veřejných prostranství – s převahou neznepevněných ploch a plochy zeleně ochranné a izolační) s cílem posílení kvality bydlení.

Návrh zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla, které je charakteristické převážně ulicovou zástavbou. Centrum sídla tvoří návesní prostor s rozsáhlou plochou veřejné zeleně, obklopený původní zástavbou selských usedlostí. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v maximální možné míře do stávajících proluk v zastavěném území (plochy Z6, Z8 - Z11) a dále jako plochy využívající stávající záhumení zahrady (plocha Z3). Ostatní zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obce (plochy Z1 a Z2), kde vhodně doplňují stávající urbanistické uspořádání sídla. Relativně volněji navazuje na zastavěné území plocha Z7, převzatá z platného územního plánu.

Na severovýchodním okraji řešeného území jsou navrženy plochy výroby a skladování – lehký průmysl (Z12 a Z13), které přímo navazují na stávající výrobní a skladovací areál ležící na území města Lovosice.

Jako ochrana dlouhodobě známých záměrů, které vychází z platného územního plánu, jsou v řešeném území navrženy plochy územních rezerv R2 a R5 (s předpokládaným využitím pro bydlení), doplněné návrhy ploch územních rezerv R1, R3 a R4 (s předpokládaným využitím pro ochrannou a izolační zezeň).

Charakter a struktura stávající zástavby:

Historické centrum obce tvoří zástavba selských usedlostí kolem návsi (s rozsáhlou plochou veřejné zeleně). Tato zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné - vesnické.

Zbývající obytná zástavba rodinných domů v řešeném území, byla zařazena mezi plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické. Ty jsou tvořeny převážně obytnými objekty situovanými štítovou zdí kolmo na uliční profil. V převažující většině případů přiléhá delší strana hlavního objektu přímo k veřejnému prostranství, případně je od něj oddělena menší předzahrádkou. Výšková hladina obytných objektů je v jednotlivých ulicích značně nejednotná a pohybuje se od jednopodlažních objektů až po dvoupodlažní obytné objekty s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha. Mezi další četné tvary střech patří střechy valbové a polovalbové. Tento charakter zástavby zahrnuje historicky obydlenou část území mezi severní hranou ulice Ke Mlýnu a Modlou. Dále sem byla zahrnuta pravidelně uspořádaná zástavba mezi Návší a silnicí I/15, zástavba západně od Návší směrem k železniční trati a obytné objekty za silnicí I/15. Jihovýchodní okraj zastavěného území doplňuje méně kompaktní zástavba v ulici Husova.

Bytový fond v obci Sulejovice zahrnuje i několik objektů bytových domů zařazených mezi plochy bydlení - hromadné. Jedná se o dvou a třípodlažní objekty s obytným podkrovím, které leží převážně v jižním sektoru sídla (ulice Husova). Další bytové domy se nachází v návaznosti na výrobní areál na severovýchodním okraji zastavěného území.

Jako samostatné plochy zeleně – nezastavitelných soukromých zahrad byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch bydlení na severním, západním a jižním okraji obce. Do stejné kategorie byly zařazeny i plochy zahrádek, které leží mezi plochami zemědělské výroby na východním okraji obce v kontaktu s korytem toku Modly.

Plochy výroby a skladování byly rozděleny s ohledem na charakter provozů. Mezi plochy zemědělské výroby byly zařazeny zemědělské areály na západním okraji Návší a na severním okraji ulice Husova. Areál cementárny byl zařazen mezi plochy těžkého průmyslu. Mezi plochy lehkého průmyslu byl zařazen výrobní areál bývalé Fruty a přilehlé pozemky na východním okraji zastavěného území. Tento areál velmi těsně sousedí s obytnou zástavbou obce a není zde vhodné umísťovat provozy, které by měly negativní vliv na obytnou zástavbu obce.

Mezi plochy technické infrastruktury byly zařazeny plochy čerpací stanice užitkové vody, sloužící jako zdroj provozní vody pro cementárnu a dále objekty trafostanic a objekt spojového zařízení na severním okraji ulice Husova u Modly.

Většina ulic a veřejně přístupných ploch v zastavěném území byla zařazena mezi plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch. Tyto plochy zahrnují zejména pozemky místních a účelových komunikací a drobné plochy zeleně. Z těchto ploch byly v několika případech vyčleněny plochy veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch. Jedná se zejména o pozemkově oddělené plochy zeleně dotvářející urbanistickou strukturu obce, které tvoří základní kostru veřejných prostor. Tyto plochy obsahují vzrostlé a upravené plochy zeleně doplněné o prvky mobiliáře, včetně dětských hřišť.

c.2 Zastavitelné plochy

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy (ha)	Předpokládané využití
Z1	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	0,21	1 RD
Z2	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	6,37	40 - 55 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z3	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	1,49	10 - 12 RD
Z6	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	0,34	3 RD
Z7	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	5,55	35 - 50 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z8	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	0,19	1 - 2 RD
Z9	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	0,23	1 - 2 RD
Z10	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	0,13	1 RD
Z11	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	0,15	1 RD
Z12	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	2,19	max. 3.000m ² zpevněných ploch

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy (ha)	Předpokládané využití
Z13	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	0,32	max. 3000m ² zpevněných ploch
Z14	Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava	8,13	-

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

c.3 Plochy přestavby

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy (ha)	Předpokládané využití
P1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	0,24	řadové garáže s předpokládanou kapacitou do 50 parkovacích míst

Tab. 2 – Přehled ploch přestavby

c.4 Systém sídelní zeleně

V řešeném území se nachází dvě významné plochy sídelní zeleně. Jedná se o plochu na návsi a plochu jižně pod návsi u Modly s dětským hřištěm a sportovním hřištěm. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch a stanovuje pro ně podmínky využití tak, aby tato zeleň zůstala zachována.

Územní plán navrhuje dvě nové plochy veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch, ve vazbě na koryto Modly (Z4 a Z5), na kterých se předpokládá realizace veřejné zeleně a veřejných prostor.

Jako součást systému sídelní zeleně je možné chápat i plochy zeleně ochranné a izolační, navržené k odclonění navržených ploch bydlení od okolních vlivů dopravní infrastruktury. Tyto plochy jsou navrženy podél silnice I/15 (N1, N2 a N3) a po západním okraji řešeného území (N4 a N5).

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení jak soukromé zeleně, tak i možnost realizace dalších ploch zeleně v rámci uličního prostoru.

Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících je vhodné preferovat původní druhy dřevin.

Výše uvedené návrhy zvýší podíl zeleně v řešeném území a zároveň přispějí k začlenění novodobé výstavby do stávajícího urbanistického uspořádání obce.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy (ha)	Předpokládané využití
Z4	Plochy veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch	0,87	-
Z5	Plochy veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch	1,78	-
N1	Plochy zeleně ochranné a izolační	2,94	-
N2	Plochy zeleně ochranné a izolační	0,22	-
N3	Plochy zeleně ochranné a izolační	0,43	-
N4	Plochy zeleně ochranné a izolační	1,42	-
N5	Plochy zeleně ochranné a izolační	0,14	-

Tab. 3 – Přehled ploch sídelní zeleně

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d.1 Plochy občanského vybavení

Stávající plochy a objekty občanské vybavenosti byly rozděleny na plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost (areál základní školy, mateřské školy, obecní úřad, kostel Nejsvětější trojice a areál požární zbrojnice), plochy občanského vybavení – komerční zařízení (objekty restaurací a hospod, kulturního domu a ubytovny), plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (areál fotbalového hřiště včetně zázemí a sportoviště jižně od Návsi) a plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště. Tyto plochy jsou v obci stabilizované a odpovídají velikosti a významu sídla.

Podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby bylo možné uzpůsobit jejich využití dle aktuálních potřeb obce.

Nové plochy občanského vybavení nejsou územním plánem navrhovány. Jejich případná realizace je přípustná v plochách bydlení - v rodinných domech – vesnické a v plochách smíšených obytných - vesnických.

d.2 Koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava

Územní plán nenavrhuje žádné změny v silniční dopravě. Základní dopravní obsluha řešeného území je zajištěna především silnicí I/15 a silnicí III/00817. Severní okrajem řešeného území prochází dálnice D8, včetně části mimoúrovňové křižovatky se silnicí I/15. Pozemky silniční dopravy jsou zařazené mezi plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava a jsou v řešeném území stabilizované.

Železniční doprava

Železniční doprava je zajištěna tratí č.114 Lovosice – Louny, na které je vybudována zastávka Sulejovice, ležící za křížením železniční trati se silnicí III/00817. Pozemky železniční dopravy jsou zařazené mezi plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava.

V souladu se ZÚR ÚK je v územním plánu zpřesněn koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěný tratí č. 114 Lovosice - Libochovice - Louny, která je navrhována k optimalizaci na rychlost do 90 km/hod (plocha Z14). Koridor trati je zpřesněn s ohledem na stávající zástavbu, dopravní infrastrukturu a směrové poměry v řešeném území. V následné podrobnější projektové dokumentaci je nutné koordinovat průběh drážního tělesa s navrženým lokálním biocentrem LBC 13. U částí plochy Z14, které nebudou využity pro realizaci optimalizace železniční trati, případně pro realizaci prvků ÚSES, navrhuje územní plán jejich ponechání v souladu se stávajícím využitím. V případě, že by úpravou trasy železničního tělesa vznikly těžko obhospodařovatelné pozemky, navrhuje územní plán jejich využití pro ochrannou a izolační zeď.

Územní plán dále zpřesňuje koridor územní rezervy VRT- ZR1 (plocha R6), vycházející rovněž ze ZÚR ÚK. Tento koridor je v územním plánu zpřesněn na šíři 250m (100m od osy koridoru směrem k zastavěnému území a 150m směrem od osy k dálnici D8).

Místní a účelové komunikace

Místní komunikace v řešeném území jsou stabilizované. Místní komunikace jsou v územním plánu zakresleny jako součást ploch veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch.

Územní plán žádné nové místní komunikace nenavrhuje. Všechny navržené plochy jsou přístupné ze stávajících místních komunikací (vnitřní členění ploch většího rozsahu není územním plánem navrženo a bude řešeno buď jako součást územních studií, případně v rámci následných dokumentací k územnímu, případně stavebnímu řízení).

V případě potřeby lze další místní a účelové komunikace budovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Parkovací a odstavné plochy

Územní plán navrhuje plochu přestavby P1, s předpokládaným využitím pro realizaci řadových garáží.

Další parkovací stání budou vždy řešena v dostatečné kapacitě v rámci realizace záměru, který potřebu nových parkovacích ploch vyvolá.

V případě potřeby lze parkovací plochy realizovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Cyklostezky a cyklotrasy

V řešeném území je navržena síť cyklotras (CT1 - CT3) a cyklostezek (CS1) propojující řešené území s Lovosicemi a Čížkovicemi.

d.3 Koncepce technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování obce pitnou vodou se nemění. Sulejovice jsou zásobeny pitnou vodou z oblastního vodovodu Žernoseky, oblastní vodovod Lovosice.

Pro zásobování nově navržených ploch pitnou vodou jsou územním plánem navrženy vodovodní řady V1 (zásobování plochy Z3) a V2 (zásobování ploch Z6 a Z7). Ostatní návrhové plochy lze napojit ze stávajících řadů.

V případě potřeby lze další nové vodovodní řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Likvidace odpadních vod

Koncepce likvidace odpadních vod se nemění. Obec je odkanalizována jednotnou kanalizací, ze které jsou odpadní vody přečerpávány do gravitační kanalizace města Lovosic, odkud jsou odváděny do kanalizační sítě Litoměřic a následně pak k likvidaci na centrální ČOV Litoměřice.

Pro zajištění likvidace odpadních vod z rozvojových lokalit jsou navrženy nové kanalizační řady K1 (likvidace odpadních vod z plochy Z3) a K2 (likvidace odpadních vod z ploch Z6 a Z7). S ohledem na konfiguraci terénu, se u těchto ploch předpokládá kombinace gravitační a tlakové kanalizace. Ostatní návrhové plochy lze odkanalizovat ze stávajících řadů.

Z objektů nenapojených na kanalizaci budou odpadní vody vyváženy fekálními vozy k likvidaci na ČOV v Litoměřicích (jedná se zejména o objekty nad silnicí I/15, včetně navržené zastavitelné plochy Z1).

V případě potřeby lze další nové kanalizační řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Likvidace dešťových vod

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy, vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu. Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prováděna na vlastním pozemku vsakem.

Tato opatření lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Zásobování plynem

Koncepce zásobování plynem se nemění. Obec je plně plynofikována. Na východním okraji obce (v sousedství bývalé ČOV) se nachází regulační stanice plynu, napojená na VTL plynovod vedoucí po severovýchodním okraji řešeného území. NTL plynovodní řady vedou převážně v trasách místních komunikací a zásobují celé řešené území.

Jižním okrajem řešeného území prochází VTL plynovod zásobující areál cementárny. V tomto areálu se nachází vlastní regulační stanice plynu.

Pro zásobování nově navržených ploch plynem jsou územním plánem navrženy plynovodní řady P1 (zásobování plochy Z3) a P2 (zásobování ploch Z6 a Z7). Ostatní návrhové plochy lze napojit ze stávajících řadů.

V případě potřeby lze další nové řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování obce elektrickou energií se nemění. Územní plán nenavrhuje nové plochy technické infrastruktury pro umístění nových trafostanic.

Zastavitelné plochy budou napojeny ze stávajících trafostanic, případně z nových trafostanic, které lze budovat dle potřeby jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Spoje

Koncepce v oblasti spojů se územním plánem nemění. Napříč zastavěným územím prochází dálkový optický kabel s technologickým objektem, umístěným u křížení ulice Husova s korytem Modly.

V případě potřeby lze nové spojové kabely umisťovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Na expediční sílu cementárny je umístěno telekomunikační zařízení mobilního operátora T-mobile.

e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán navrhuje zachovat stávající koncepci uspořádání krajiny, pro kterou je charakteristické intenzivní zemědělské využívání.

Územní plán navrhuje plochy ochranné a izolační zeleně N1 - N5 , které jsou navrženy k odclonění navržených ploch bydlení od negativních vlivů plynoucích z dopravy. Zároveň tyto plochy zvýší podíl zeleně v řešeném území a vytvoří plynulý přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím.

Stávající vodní toky a vodní plochy v krajině jsou považované za stabilizované a jejich využití je možné v souladu s podmínkami využití území uvedenými v kapitole f.

Územní systém ekologické stability

V území jsou v souladu s ÚAP, generelem ÚSES a ZÚR Ústeckého kraje vymezeny prvky ÚSES. Napříč územím obce prochází regionální biokoridor (RBK) K 616 Humenský vrch – Jezerka, jehož šířka je v nezastavěném území zpřesněna v proměnné šíři od 40 do cca 50m. V trase RBK jsou na území obce v souladu s metodikou vymezena dvě vložená lokální biocentra. Dále jsou z části na území obce vymezeny dva biokoridory lokálního významu.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP, generelem ÚSES a ZÚR Ústeckého kraje. Některé prvky ÚSES jsou upraveny se snahou o bezkolizní průběh, zejména zastavěným územím, v souladu se současnými přírodními podmínkami, s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což jsou v daném území převážně lesní porosty – černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum) a střemchová jasenina (Pruno-Fraxinetum), místy v komplexu s mokřadními olšinami (Alnion glutinosae).

Pro funkční využití ploch biocenter je:**přípustné:**

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

podmíněně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;

- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- revitalizace vodních toků je žádoucí.

podmíněně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

Prostupnost krajiny

Pro zajištění větší prostupnosti krajiny (zejména pro cyklisty a pěší) navrhuje územní plán realizaci cyklostezky (CS1) vedoucí od bývalé ČOV podél koryta Modly, až k silnici III/00817. Tato cesta může být zároveň využita jako přístupová komunikace pro správce vodního toku k jeho údržbě.

Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Protierozní opatření

Výše uvedené prvky ÚSES lze považovat za základní kostru protierozních opatření v krajině. Konkrétní protierozní opatření územní plán nenavrhuje. V případě potřeby lze protierozní opatření realizovat v rámci přípustného využití stanovená pro jednotlivé plochy v kapitole f. (toto se týká zejména svahů nad silnicí I/15, které jsou díky sklonovým poměrům náchylné k erozi).

Rekreace

Plochy rekreace se v řešeném území nevyskytují.

Pro zvýšení rekreačního využití řešeného území je navržena síť cyklotras doplněná návrhem cyklostezky v souběhu s tokem Modly, blíže popsané v kapitole d. 2.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Ložiska nerostných surovin ani dobývací prostory nejsou v řešeném území evidována.

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

BH Plochy bydlení - hromadné

Hlavní využití

- bytové domy

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby tři nadzemní podlaží, event. dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví

BV Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické

Hlavní využití

- rodinné domy

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro drobné podnikání za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití ploch Z2 a Z7 za podmínky zpracování územní studie

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m² (v zastavitelných plochách)
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, apod.) omezující danou plochu
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavitelném území 30%
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady
- využití lokalit Z2, Z3 a Z7 je v případě staveb pro bydlení ve vztahu k silnici I/15 podmíněně prokázáním, že nedojde k překročení maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech budoucích staveb, příp. toto bude eliminováno provedením technických opatření na vlastním pozemku a na vlastní náklady stavebníka

SV Plochy smíšené obytné - vesnické**Hlavní využití**

- rodinné domy s možností umístění hospodářských objektů

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro výrobní a nevýrobní služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví

OV Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost**Hlavní využití**

- veřejná občanská vybavenost (administrativa a správa obce, školství, zdravotnictví, kultura, ochrana obyvatelstva, sociální služby apod.)

Přípustné využití

- komerční občanská vybavenost (ubytování a stravování, nevýrobní služby apod.)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- bydlení za podmínky, že zůstane zachováno jako hlavní využití plochy (nebo objektu) občanské vybavení

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví

OS Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport**Hlavní využití**

- tělovýchova a sport

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- objekty občanské vybavenosti sloužící jako doplněk k hlavnímu využití (ubytování a stravování, sociální zařízení, šatny apod.)
- veřejná prostranství
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

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

OK Plochy občanského vybavení - komerční zařízení

Hlavní využití

- komerční občanská vybavenost (restaurace a pohostinství, kultura, ubytování apod.)

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- bydlení za podmínky, že zůstane zachováno jako hlavní využití plochy (nebo objektu) občanské vybavení

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví

OH Plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště

Hlavní využití

- hřbitov

Přípustné využití

- urnový háj
- rozptylová louka
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

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

PV Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch

Hlavní využití

- veřejná prostranství zajišťující základní dopravu v území

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

PZ Plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch

Hlavní využití

- veřejná a sídelní zeleň

Přípustné využití

- travnaté plochy s výsadbou okrasných dřevin
- plochy pro umístění mobiliáře
- prvky drobné lidové a sakrální architektury
- drobné stavby a zařízení, které svým charakterem zvyšují kulturní a rekreační potenciál řešeného území (infostánky, občerstvení, půjčovna kol, klubovny atp.)
- dětská hřiště a hřiště pro míčové hry
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží
- maximální plošný rozsah staveb - 25m²

ZN Plochy zeleně nezastavitelných soukromých zahrad**Hlavní využití**

- užitkové zahrady navazující na plochy bydlení

Přípustné využití

- oplocení
- protierozní opatření
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

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

ZO Plochy zeleně ochranné a izolační**Hlavní využití**

- ochranná a izolační zeleň

Přípustné využití

- oplocení
- plochy pro umístění mobiliáře
- protihluková opatření
- protierozní opatření
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

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

DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava**Hlavní využití**

- silniční doprava

Přípustné využití

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

- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- na ploše P1 maximálně 100 parkovacích míst

DZ Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava

Hlavní využití

- železniční doprava

Přípustné využití

- železnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti železničního tělesa (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- stavby a zařízení související s provozem a správou železnice
- železniční stanice, zastávky a nástupiště
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

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

TI Plochy technické infrastruktury

Hlavní využití

- pozemky technické infrastruktury

Přípustné využití

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti
- pozemky, zařízení a stavby na energetické síti (elektrická energie a plyn)
- pozemky, zařízení a stavby telekomunikací a spojů
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

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

VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl

Hlavní využití

- plochy a pozemky výrobních areálů lehkého průmyslu, u kterých negativní vlivy (hluk, vibrace, emise škodlivin atd.) nepřekračují nad přípustnou mez hranice areálu a nezasahují sousedící plochy bydlení

Přípustné využití

- malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- u stávajících plocha areálů a staveb nebude zvyšována stávající výšková hladina zástavby (výjimku tvoří pouze technologická zařízení jako jsou komíny, filtry, odlučovače atd.)
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu
- u ploch Z12 a Z13 maximálně 3000m² zastavěných ploch

VT Plochy výroby a skladování - těžký průmysl

Hlavní využití

- plochy a pozemky výrobních areálů těžkého průmyslu

Přípustné využití

- výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování
- občanská vybavenost
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu

VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití

- plochy zemědělské výroby

Přípustné využití

- živočišná výroba
- malovýroba, řemeslné či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

VV Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití

- vodní toky a plochy

Přípustné využití

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- břehové porosty a doprovodná zeleň
- údržba a úprava vodních ploch a vodních toků
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

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

NS Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití

- krajinná a přírodě blízká zeleň

Přípustné využití

- meliorace
- protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním využitím

NZ.1 Plochy zemědělské - orná půda

Hlavní využití

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

Přípustné využití

- prvky územního systému ekologické stability dle návrhu v grafické části územního plánu
- plochy krajinné zeleně
- změna kultury pozemku
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (uskladnění sena, slámy, hnojiště, uskladnění zemědělské techniky), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- oplocení, ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

Nepřípustné využití

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

NZ.2 Plochy zemědělské - trvalé travní porosty

Hlavní využití

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

Přípustné využití

- prvky územního systému ekologické stability dle návrhu v grafické části územního plánu
- plochy krajinné zeleně
- změna kultury pozemku
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (uskladnění sena, slámy, hnojiště), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- oplocení, ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

Nepřípustné využití

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

NP Plochy přírodní

Hlavní využití

- plochy biocenter

Přípustné využití

- plochy lesní
- plochy zemědělské
- plochy vodní a vodohospodářské
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

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

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

g.1 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VSD-1	Koridor optimalizace železniční trati č.114 (plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava)
VSD-2	Cyklostezka

g.2 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VOU-RBK 616	Regionální biokoridor 616
VOU-LBC 12	Lokální biocentrum LBC 12
VOU-LBC 13	Lokální biocentrum LBC 13
VOU-LBK c	Lokální biokoridor LBK c
VOU-LBK d	Lokální biokoridor LBK d

h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Územní plán navrhuje následující plochy a koridory územních rezerv:

R1 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

Plocha územní rezervy je navržena ve vazbě na plochu R2 s cílem zajistit protierozní ochranu plochy R2 před nátokem dešťových vod a zároveň tak zvýšit podíl zeleně v řešeném území. Při využití plochy je nutné prověřit její rozsah ve vazbě na využití plochy R2.

R2 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV)

Při využití plochy je nutné dořešit napojení na technickou infrastrukturu a dále pěší propojení s historickou zástavbou obce pod silnicí I/15. Současně s plochou R2 je nutné řešit i plochy R1 a R3, které jsou navrženy ve vazbě na tuto plochu.

R3 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

Plocha územní rezervy je navržena ve vazbě na plochu R2 s cílem odclonit tuto plochu od vlivů dopravy (zejména ze silnice I/15). Při využití plochy je nutné prověřit její rozsah ve vazbě na využití plochy R2.

R4 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

Plocha územní rezervy je navržena ve vazbě na plochu R5 s cílem odclonit tuto plochu od vlivů dopravy (zejména ze silnice I/15). Při využití plochy je nutné prověřit její rozsah ve vazbě na využití plochy R5.

R5 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV)
Při využití plochy je nutné dořešit napojení na technickou infrastrukturu. Současně s plochou R5 je nutné řešit i plochu R4, která je navržena ve vazbě na tuto plochu.

R6 Koridor územní rezervy s využitím pro plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava (DZ)

Plocha územní rezervy je navržena a zpřesněna v souladu se ZÚR ÚK na podkladu aktuální katastrální mapy. Při využití plochy R6 je v rámci návrhu konkrétní trasy VRT nutné zkoordinovat její průběh se stávajícími trasami dopravní a technické infrastruktury a dořešit kolizi se zastavěným územím sídla. Dále je nutné vyřešit křížení trasy koridoru VRT s koridorem pro optimalizaci železniční trati č.114 (plocha Z14). Rovněž je nutné prověřit a upřesnit křížení koridoru VRT s tokem Modly a lokálním systémem ÚSES, který je na Modlu a sousední vodní plochu vázán. Při využití plochy je nutné respektovat prostupnost krajiny a stávající dopravní napojení sídla tak, aby nedošlo k vzniku bariéry zamezující prostupnosti řešeného území.

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

U ploch Z2 a Z7 je nutné, pro další rozhodování o jejich využití, zpracování územní studie.

Územní studie prověří možnosti účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění území na stavební pozemky rodinných domů a pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí budou místní komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Součástí řešení bude i návrh odpovídající plochy veřejných prostranství (plochy veřejné zeleně). Územní studie dále prověří možné ohraničení řešených ploch linií zelení. Územní studie dále prověří napojení stavebních pozemků na stávající technickou infrastrukturu sídla. V návrhu řešení územní studie budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch.

Územní studie musí být zpracována, a data o této studii musí být vložena do evidence územně plánovací dokumentace, do 4 let od vydání územního plánu.

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

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

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

Textová část územního plánu obsahuje 19 listů, grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

1.	Základní členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000