

ŽABOVŘESKY NAD OHŘÍ

ÚZEMNÍ PLÁN



POŘIZOVATEL: Městský úřad Roudnice nad Labem,
odbor rozvoje a majetku města, úřad územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6
Šumberova 8

červen 2014

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Územní plán Žabovřesky nad Ohří

Řešené území: Administrativní území obce Žabovřesky nad Ohří zahrnující katastrální území Žabovřesky nad Ohří

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor rozvoje a majetku města, úřad územního plánování

Projektant: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8
Ing. Stanislav Zeman
autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
Živnostenský rejstřík č.ŽO/U18013/2007/Rac
IČO: 14 938 634
DIČ: CZ380519032

Spolupráce:

- Ing. Petr Laube - urbanistická koncepce
RNDr. Zdeněk Tomáš - celková redakce textové zprávy, demografie, odnětí ZPF
Ing. Jan Dřevíkovský - Územní systém ekologické stability
Ing. Antonín Janovský - dopravní infrastruktura
Ing. Ivo Zajíc - technická vybavenost
Firma Dináto - digitální zpracování

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Žabovřesky nad Ohří
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	13.6.2014
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Kamila Kloubská Vedoucí oddělení úřadu územního plánování
otisk úředního razítka:	

OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	6
<i>d.1. Doprava</i>	6
<i>d.2. Technické vybavení</i>	7
<i>d.3. Odpadové hospodářství</i>	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
<i>e.1. Koncepce uspořádání krajiny</i>	9
<i>e.2. Protierozní opatření</i>	10
<i>e.3. Ochrana před povodněmi</i>	10
<i>e.4. Koncepce rekreace</i>	10
<i>e.5. Geologické podmínky</i>	10
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
<i>g.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	18
<i>g.2. Veřejně prospěšná opatření</i>	18
<i>g.3. Plochy pro asanaci</i>	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	19
<i>h.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	19
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	19
j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	19
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	20

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Žabovřesky nad Ohří bylo vymezeno v rámci doplňujících průzkumů a rozborů k 6.8.2013. Celková rozloha zastavěného území činí 21,6 ha, tj. 4,5 % řešeného území.

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

Koncepce rozvoje území obce, včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot, vychází z geografické polohy obce v mimořádně hodnotném přírodním a historicky osídleném území v údolí řeky Ohře, při silnici II. třídy č.246, s výhledy na panorama Českého středohoří. Přitom sídlo je s řekou Ohří přímo kontaktováno, neboť se rozprostírá na jejím levém břehu. Žabovřesky nad Ohří patří do zemědělsky intenzivně využívaného území v Poohří, s kvalitními ornými půdami.

Zásluhou této polohy plní dnes Žabovřesky nad Ohří vedle tradiční obytné funkce také funkci střediska zemědělské výroby. Významná je i funkce rekreační (levý břeh Ohře lemují řada rekreačních objektů a chat). Nové zastavitelné plochy bydlení (o rozloze cca 5,5 ha) vymezuje územní plán především na jeho severním, severozápadním a východním okraji, přičemž na severu a východě je budoucí zástavba obce vymezena až k železniční trati. Ve všech případech se jedná o plochy smíšené obytné venkovského charakteru, kde mohou být rodinné domy doplněny drobnými objekty s možností provozování podnikatelských aktivit. Obytnému prostředí v zastavěném území výrazně prospěje realizace přeložky silnice II/246, která ve své nové trase povede severně od sídla, až za železniční trať.

Při naplnění navrhovaných ploch pro budoucí výstavbu by se mohla lidnatost obce zvýšit až na 300 obyvatel. Nicméně i tímto počtem obyvatel by obec stále ještě o pětinu zaostávala za svým populačním vrcholem z roku 1880 (366 obyvatel).

Ochrana a rozvoj hodnot je v územním plánu zajištěna ochranou výrazných a mimořádně hodnotných břehových porostů podél řeky Ohře a dalších vodotečí a podél komunikací a návrhem ploch veřejné zeleně západně a jihovýchodně od sídla. V místech, kde jsou navrženy prvky územního systému ekologické stability (biocentra a biokoridory), nenavrhuje územní plán žádnou novou výstavbu, aby jejich funkce nebyla nikterak narušena.

Územní plán dále respektuje historické hodnoty obce, z nichž nejcennější je nemovitá kulturní památka – kaplička na návsi. Územní plán plně respektuje i historickou zástavbu sídla, kam rovněž nenavrhuje žádné nové rozvojové plochy.

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

Celková architektonicko-urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje obce Žabovřesky nad Ohří vychází ze specifické polohy obce při silnici II/246, která historicky utvářela hodnotný urbanistický půdorys sídla. Původně se jednalo o ulicovou zástavbu podél této silnice. Později se obec rozšiřovala jižním a zejména severním směrem podél širokého návesního prostoru s kapličkou. Historická zástavba obce je tvořena usedlostmi s obytným domem orientovaným štítem do veřejného prostoru. Zadní strany usedlostí uzavírají příčně průjezdné stodoly, z kterých vedly záhumení cesty. Podobné znaky vykazuje i novější zástavba v ulicích Růžová, Ke Dráze, V Chaloukách a Dolejšek z první poloviny 20.století.

Tento základní urbanistický půdorys sídla je v návrhu územního plánu plně respektován. Územní plán proto doplňuje zejména proluky ve stávající zástavbě, především ve větších zahradách v severovýchodním sektoru sídla. Ostatní plochy nové výstavby jsou navrženy po obvodu sídla, podél jeho západního a severozápadního okraje, směrem k železniční trati. Tato železniční trať uzavírá nejen současný, ale i navrhovaný urbanistický půdorys obce a měla by tvořit trvale jeho severní hranici zástavby. Nová výstavba na západním okraji obce bude muset být řešena citlivě, aby nenarušila stodoly vytvářející architektonicko-urbanisticky hodnotná humna. Určité možnosti rozvoje obce Žabovřesky nad Ohří jsou navrženy i na východním a jihovýchodním okraji sídla.

S ohledem na hodnotnou historickou zástavbu v obci, jsou návrhové plochy SO1, SO2, SO3, SO4 a SO6 navrženy k prověření územní studií, která upřesní uspořádání nové výstavby tak, aby nedošlo k narušení hodnotného urbanistického uspořádání sídla.

Jižní část obytné zástavby (včetně rozvojových plochy SO5, SO6 a TV2) již spadá do záplavového území řeky Ohře, a proto navrhuje územní plán jižně od sídla soustavu protipovodňových opatření (protipovodňové valy PPO1 – PPO3 v kombinaci s mobilními protipovodňovými stěnami PPO4 a PPO5).

Komplexní urbanistickou koncepcí rozvoje obce doplňuje důležitý záměr na dopravní řešení současné dopravní situace v obci, prostřednictvím přeložky silnice II/246 (plocha DS1) podél severního okraje sídla za železniční tratí. Na úseku technické infrastruktury je řešena likvidace odpadních vod prostřednictvím oddílné kanalizace napojené na novou čistírnu odpadních vod (plocha TV2) jižně od sídla a plynofikace obce z regulační stanice plynu (plocha TV1) navržené u silnice II/246 při jihozápadním okraji stávající zástavby.

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Funkční využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
SO1	Plocha smíšená obytná venkovského charakteru	0,61	severozápadní okraj sídla
SO2	Plocha smíšená obytná venkovského charakteru	1,26	severní sektor sídla
SO3	Plocha smíšená obytná venkovského charakteru	0,56	západní okraj sídla
SO4	Plocha smíšená obytná venkovského charakteru	2,17	východně od návsi
SO5	Plocha smíšená obytná venkovského charakteru	0,23	jižní část sídla
SO6	Plocha smíšená obytná venkovského charakteru	0,77	východní okraj sídla
VP1	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,42	severně od sídla, za tratí
VP2	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,04	jižně od sídla
DZ1	Plocha dopravní infrastruktury – drážní doprava	0,17	severně od sídla
DS1	Plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava	4,00	napříč katastrem, kolem severního okraje zástavby
DS2	Plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava	0,07	severně od sídla, přes trať
TV1	Plocha technické infrastruktury (regulační stanice)	0,05	u silnice západně od sídla
TV2	Plocha technické infrastruktury (ČOV)	0,06	jižně od sídla

Územní plán nenavrhuje žádné plochy přestavby.

V rámci ploch sídelní zeleně navrhuje územní plán dvě plochy veřejné zeleně a jednu plochu zahrad a sadů:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
VZ1	Plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,16	západní okraj sídla
VZ2	Plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,47	východní okraj sídla
ZS1	Plocha zemědělská – zahrady a sady	0,73	severní okraj sídla, podél trati

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d.1. Doprava

Silnice

Územní plán upřesňuje, v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) koridor přeložky silnice II/246 (plocha DS1) severně od železniční trati č.095 na podkladu aktuální katastrální mapy. Šířka koridoru je zpřesněna v rozmezí 25-30m. Severně od vlakové zastávky bude vyvedena odbočka (plocha DS2) z přeložky silnice II/246 na silnici III/24614 a dále do Žabovřesek nad Ohří.

Místní komunikace

Územní plán navrhuje nové místní komunikace (DM1, DM2 a DM3) v rámci ploch veřejných prostranství, v nichž budou místní komunikace budovány jako jejich nedílná součást. Plocha VP1 řeší napojení dvou komunikací (DM1 a DM2) směřujících do severní části řešeného území na budoucí přeložku silnice II/246. Místní komunikace vedoucí ze severní a z východní části sídla k železniční trati jsou navrženy ke zrušení. Plocha VP2 (komunikace

DM3) jižně od sídla zpřístupní čistírnu odpadních vod navrženou na ploše TV2. Ostatní plochy navržené územním plánem jsou přístupné ze stávajících silnic a místních komunikací.

V rámci regulativů ploch s rozdílným způsobem využití připouští územní plán budování nových komunikací i v rozvojových plochách „smíšených obytných venkovského charakteru“, viz kapitola f) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán nenavrhuje žádné samostatné komunikace pro pěší. Ty budou součástí nových místních komunikací.

Územní plán upřesňuje, v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), koridor cyklostezky (CS1), vedoucí od Budyně nad Ohří podél levého břehu Ohře do Žabovřesk nad Ohří, a dále po stávající cestě podél Ohře až na západní hranici řešeného území. Šířka koridoru je zpřesněna na 5m. Na tuto cyklostezku se v jižní části zastavěného území obce u Ohře napojuje navržená cyklostezka CS3, vedoucí podél silnice II/246 z Radovesic. Další navržená cyklostezka CS2 teče jižní hranici katastru obce.

V případě potřeby je možné další komunikace pro pěší a cyklisty budovat v rámci jednotlivých stávajících i navržených ploch (jak v zastavěném, tak i v nezastavěném území).

Železniční doprava

Územní plán navrhuje zvětšení poloměru zatáčky železnice č.095 (plocha DZ1) východně od vlakové zastávky.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán nevymezuje plochy pro nová parkoviště, ta jsou přípustná jako součást rozvojových ploch smíšených obytných tak, aby součástí každého stavebního pozemku bylo zajištěné parkování vozidel.

d.2. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy vodních toků. Uprostřed katastrálního území obce (severně od sídla) vymezuje plochu pro vodní nádrž V1. Podél vodotečí bude volný manipulační pruh, pro umožnění přístupu správci toku.

Zásobování pitnou vodou

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající vodovodní síť sídla. Nové vodovodní řady jsou navrženy pro potřebu ploch SO2 (řad V1) a SO3 (řad V2). Ostatní návrhové plochy budou napojeny ze stávajících vodovodních řadů, které budou sloužit i jako zdroje požární vody.

(Viz Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Vodní hospodářství.)

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán navrhuje v Žabovřeskách nad Ohří vybudování oddílné kanalizace. Splaškové odpadní vody budou ze stávající i z nové zástavby odváděny prostřednictvím kanalizačních řadů KS2-KS13 do čistírny odpadních vod (plocha TV2), navržené na levém břehu Ohře (jižně od sídla).

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

(Viz Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Vodní hospodářství.)

Elektrická energie

Rozvojové záměry obce nevyžadují žádnou novou trafostanici ani žádné přeložky elektrického vedení. V případě potřeby je přípustné budovat nové trafostanice v souladu s podmínkami využití území jako nedílnou součást navržených ploch.

Plyn

Územní plán navrhuje plynofikaci obce prostřednictvím vysokotlakého plynovodu P1 napojeného na VTL Libochovice přes severní část obce Radovesice. Na západním okraji obce navrhuje ÚP na ploše TV1 regulační stanici plynu, z které je navrženo středotlaké potrubí (prostřednictvím řadů P3-P11), rozvádějící plyn po celé obci.

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

Spoje

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

d.3. Odpadové hospodářství

Územní plán respektuje stávající likvidaci odpadů a nenavrhuje proto žádné změny.

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

e.1. Koncepce uspořádání krajiny

V rámci tvorby krajiny je územní plán zaměřen především na vymezení a stanovení podmínek pro využití Územního systému ekologické stability. Severně od sídla vymezuje ÚP plochu V1 o rozloze 0,36 ha pro nový rybník.

V řešeném území byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability navržena soustava jednoho lokálního biocentra (LBC 14) a tří lokálních biokoridorů (LBK h, LBK n a LBK o - viz „Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny“).

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

Na základě nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou jsou „Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje“, je na území obce upřesněna i poloha nadregionálního biocentra NRBC 2002 Myslivna na Ohři, jehož poloha je koordinována s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí. Nadregionální biocentrum 2002 bylo, na území obce, zpřesněno na rozlohu cca 61ha. Na základě zpřesnění byl z biocentra vypuštěn pozemek orné půdy na jižní hranici obce.

LOKÁLNÍ BIOCENTRA

Pořadové číslo	Název	Navrhovaná opatření a stanovení podmínek pro změny v jejich využití
14	Skaličky	Stávající ornou půdu uvnitř biocentra zatravnit, po obvodu biocentra provést zalesnění v nepravidelném pásu o šířce 15-30 m, kompaktními skupinami stromů a keřů dále strukturovat i vnitřní prostor biocentra. Doporučené druhy dřevin: dub zimní, habr obecný, javor mléč, jeřáb břek, svída krvavá, ptačí zob, trnka, hloh jednosemenný

LOKÁLNÍ BIKORIDORY

Pořadové číslo	Název	Navrhovaná opatření a stanovení podmínek pro změny v jejich využití
h	Propojení LBC č.13 a 14 a NRBK K182	V navrženém úseku mezi LBC č.13 a 14 založit lesní pás v minimální šířce 15 m v druhovém složení s převahou dubu zimního, s příměsí lípy srdčité, habru obecného, javoru mléče a jeřábu břeku. Stejně druhy použít v navrženém úseku sledujícím železniční trať východně od Žabovřesk, uvedenými stromovými druhy doplnit i stávající keřové porosty protierozních mezí, na nichž je biokoridor vymezen jižně od Skaliček
n	Propojení LBC č.14 a 15	Vytvořit biokoridor lesního typu s použitím dřevin v souladu s vymezenými STG v jednotlivých úsecích (dub zimní, dub letní, habr obecný, lípa srdčitá, jasan ztepilý, jilm habrolistý, javor mléč, jeřáb břek, líska obecná, svída krvavá, hloh jednosemenný, hloh ostrohrotý, brslen evropský, trnka obecná)
o	Napojení LBC č.16 na biokoridor n	Vytvořit biokoridor lesního typu o minimální šířce 15 m v druhovém složení, v němž bude dominovat dub zimní a budou zastoupeny habr obecný, lípa srdčitá, javor mléč, jeřáb břek, z keřů svída krvavá, ptačí zob obecný, líska obecná, hloh jednosemenný, trnka obecná

e.2. Protierozní opatření

V rámci ochrany území obce proti vodní erozi jsou v regulativech územního plánu navržena opatření bez nároků na plochy prostřednictvím: pěstování pásových plodin (tj. střídání pásů plodin s malým protierozním účinkem s pásy plodin s větším protierozním účinkem) a agrotechnická opatření (protierozní orba, bezorebné setí do nezpracované půdy speciálními secími stroji apod.). Tato opatření budou specifikována v rámci Pozemkových úprav.

U všech toků, melioračních příkopů a účelových komunikací je možné (v souladu s podmínkami využití ploch) doplnit doprovodnou zeleň.

e.3. Ochrana před povodněmi

V rámci ochrany před povodněmi navrhuje územní plán soustavu protipovodňových opatření, které tvoří protipovodňové valy (PPO1 – PPO3) a mobilní protipovodňové stěny (PPO4, PPO5).

e.4. Koncepce rekreace

Územní plán žádnou plochu pro rekreaci nevymezuje. Rekreční lokalita jižně od sídla na levém břehu Ohře je považována za stabilizovanou a její další rozšíření územní plán nenavrhuje.

e.5. Geologické podmínky

Územní plán nenavrhuje plochy pro těžbu a respektuje stávající geologický limit – „výhradní ložisko vápence č.3065100 Radovesice“, zasahující do severozápadní části řešeného území.

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)

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - BI

Hlavní využití: - bydlení,

Přípustné využití - stávající řadové rodinné domy,

- stávající bytový dům,
- veřejná prostranství,
- veřejná zeleň,
- občanské vybavení,
- zahrady k obytným objektům,
- parkoviště pro osobní automobily,
- garáže,
- dětská hřiště,
- oplocení,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - drobné řemeslné podnikání, za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví u stávajících řadových rodinných domů,

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví u stávajícího bytového domu,
- podíl zpevněných ploch max. 40 % u stávajících řadových rodinných domů,
- podíl zpevněných ploch max. 60 % u stávajícího bytového domu,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m².

Podmínky ochrany krajinného rázu: - problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉHO CHARAKTERU – SO

Hlavní využití: - individuální rodinné domy a selské usedlosti,

Přípustné využití: - drobné podnikání;

- související základní a komerční občanská vybavenost (školství, zdravotnictví maloobchod, stravování, ubytování a služby),
- garáže v rámci vlastního pozemku,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- chov zvířectva pro vlastní potřebu,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - bytová výstavba v severní části ploch SO2 a SO4, za podmínky, že nebudou zasahovat do ochranného pásma dráhy, v kterém budou pouze zahrady,

- nerušící výroba, služby, za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území,
- výstavba na ploše SO5 a v jižní části plochy SO6, za podmínky, že nezasáhne do záplavového území řeky Ohře a za podmínky realizace protipovodňových opatření;

Nepřípustné využití: - výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,

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

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,

- podíl zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku,
- velikost stavebních pozemků min. 1 000 m²,
- u ploch SO1, SO2, SO3, SO4 a SO6 navrhuje územní plán prověření změn jejich využití územní studií.

Podmínky ochrany krajinného rázu: - problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - RI

Hlavní využití: – rekreační objekty;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a veřejná zeleň,

- komunikace, polní cesty, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - oplocené zahradní domky, za podmínky, že nebude rozšiřováno stávající zastavěné území;

Nepřípustné využití: - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

- další nová výstavba chat, včetně rozšiřování zastavěné plochy chat stávajících;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + podkroví,

- plocha staveb max. 25 m².

Podmínky ochrany krajinného rázu: - problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÁ VYBAVENOST - OV

Hlavní využití: - veřejná a komerční občanská vybavenost,

Přípustné využití: - školství, zdravotnictví,

- sociální služby,
- veřejná správa,
- maloobchod, stravování,
- administrativa,
- ubytování,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- parkoviště,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - výroba elektrické energie, s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,

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

Podmínky prostorového uspořádání: - výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Podmínky ochrany krajinného rázu: - problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT - S

Hlavní využití: - sportovní hřiště;

Přípustné využití: - parkoviště,

- dětská hřiště,
- sociální zázemí (šatny, umývárny, WC),
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - komerční zařízení, za podmínky že budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (maloobchod, stravování),

Nepřípustné využití: - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - zábrany za brankou fotbalového hřiště do max. výše 8 m.

- oplocení do výše 2m

Podmínky ochrany krajinného rázu: - problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ - VZ

Hlavní využití: - veřejná zeleň;

Přípustné využití: - parkové úpravy ploch, mobiliář,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - dětská hřiště za podmínky, že budou oplocena nebo jinak střežena před zneužitím hřiště pro nežádoucí činnosti ohrožující zdraví dětí,

- oplocení;

Nepřípustné využití: - jakékoli jiné než hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití;

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

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VP

Hlavní využití: - veřejná prostranství,

Přípustné využití: - veřejná zeleň,

- místní a účelové komunikace,

- parkoviště;

- mobiliář,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - dětská hřiště za podmínky, že budou oplocena nebo jinak střežena před zneužitím hřiště pro nežádoucí činnosti ohrožující zdraví dětí,

- oplocení;

Nepřípustné využití: - jakékoli jiné než přípustné využití;

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

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ –VÝROBA A SKLADY - VS

Hlavní využití: - výroba a skladování,

Přípustné využití: - služby a prodej,

- manipulační plochy,

- administrativa,

- zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat,

- liniová a plošná zeleň,

- stravování,

- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity;

Nepřípustné využití: - výroba elektrické energie, s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,

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

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,

- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu okolní zástavby (mimo

technologická zařízení, - komíny, telekomunikační věže apod.).

Podmínky ochrany krajinného rázu: - problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL - ZEM

Hlavní využití: - zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat,

Přípustné využití: - sklady, stáje,

- manipulační plochy,
- oplocení,
- ochranná a izolační zeleň,
- parkoviště,
- stravování,
- administrativa,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- parkoviště a čerpací stanice pohonných hmot,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - max. zastavěnost 60 % stavebního pozemku,
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu okolní zástavby (mimo technologická zařízení, - komíny, telekomunikační věže apod.).

Podmínky ochrany krajinného rázu: - problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TV

Hlavní využití: - zařízení technické infrastruktury;

Přípustné využití: - čistírna odpadních vod,

- regulační stanice plynu,
- ochranná a izolační zeleň,
- oplocení,
- protipovodňová opatření,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

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

Podmínky ochrany krajinného rázu: - problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA - OP, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY - TP, CHMELNICE - CH

Přípustné využití: - změna kultury, meliorace, protierozní opatření, cestní síť (polní cesty, pěší stezky, cyklostezky), agrotechnická opatření, větrolamy;

Podmíněně přípustné využití: - revitalizační opatření, výsadba zeleně, meze, průlehy apod.), poldry za podmínky, že všechna opatření zvýší ekologickou stabilitu území,

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY - ZS

Hlavní využití: - užitkové zahrady a sady;

Přípustné využití: - oplocení,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití;

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PŘISTÁVACÍ DRÁHA - PD

Hlavní využití: - travnatá přistávací plocha pro letadla;

Přípustné využití: - zemědělské hospodaření na ploše prostřednictvím trvalých travních porostů;

Nepřípustné využití: - veškeré další stavby a zařízení.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ TOKY A PLOCHY - V

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

Přípustné využití: - protipovodňová opatření;

- doprovodná liniová zeleň,

- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády, aj.),

- revitalizace a renaturalizace vodních ploch a toků,

- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže,

- činnosti spojené s rekreací;

Nepřípustné využití: - stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území,

- jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY LESNÍ - LESY, LESNÍ PŮDA - LE

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

- využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění,

- lesní komunikace;

- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství,

- cyklostezky a pěší trasy,

- objekty drobné architektury,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ - KZ

Hlavní využití: - extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám;

Přípustné využití: - cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné lidové architektury (křížky, boží muka, atp.),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a podmíněně přípustným využitím.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DRÁŽNÍ DOPRAVA - DZ

Hlavní využití: - železniční doprava,

Přípustné využití: - vlakové zastávky;

- kolejiště,
- náspy a zářezy,
- mostky a propustky,
- protihlukové bariéry,
- odvodnění;

Nepřípustné využití: - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky ochrany krajinného rázu: - problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DOPRAVA - DS

Hlavní využití: - silniční doprava;

Přípustné využití: - autobusové zastávky,

- parkoviště,
- garáže,
- ochranná a izolační zeleň,
- chodníky,
- mostky a propustky,
- mobiliář,
- odvodnění,
- nezbytná technická infrastruktura,
- cyklistická a pěší doprava;

Nepřípustné využití: - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky ochrany krajinného rázu: - problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY PŘÍRODNÍ – NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM – LOKÁLNÍ BIODORIDORY – LBK, LOKÁLNÍ BIOCENTRA – LBC

Přípustné využití: - údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES s respektováním výskytu zvláště chráněných druhů rostlin, které se v řešeném území vyskytují;

- cyklostezky a stezky pro pěší,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

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

g.1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

Doprava - železnice: DZ1

Doprava - silnice II. třídy: DS1

Doprava - silnice III. třídy: DS2

Doprava - místní a účelové komunikace: DM1 – DM3

Doprava - most: DM4

Doprava - cyklostezky: CS1, CS2, CS3

Plochy technické infrastruktury - čistírna odpadních vod – KS1

Plochy technické infrastruktury - regulační stanice plynu – P2

Technická infrastruktura - plynovodní potrubí VTL: P1

Technická infrastruktura - plynovodní potrubí STL: P3 – P11

Technická infrastruktura - vodovodní řad: V1

Technická infrastruktura - splašková kanalizace: KS2 – KS13

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

g.2. Veřejně prospěšná opatření

plochy přírodní - lokální biocentra částečně funkční: LBC14

plochy přírodní - lokální biokoridory k vymezení: LBK h, LBK n, LBK o

plochy pro protipovodňový val: PPO1 – PPO3

protipovodňové mobilní stěny: PPO4, PPO5

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

g.3. Plochy pro asanaci

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

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

h.1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva:

Plochy technické infrastruktury - čistírna odpadních vod – KS1

Označení VPS	Parcelní číslo
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY Čistírna odpadních vod	
KS1	632/7, 634/1

U VPS KS1 je předkupní právo určeno pro obec Žabovřesky nad Ohří.

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

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

U ploch SO1, SO2, SO3, SO4 a SO6 je nutné prověření využití území územní studií (viz výkres „Základní členění území“), která bude řešit prostorové uspořádání plánované zástavby tak, aby byly účelně využity celé návrhové plochy. Nově navržená zástavba bude respektovat historicky hodnotnou urbanistickou strukturu sídla, popsanou v kapitole c). Urbanistická studie upřesní uspořádání nové výstavby tak, aby nedošlo k narušení hodnotného urbanistického uspořádání sídla. Stávající záhumení cesty je v případě nové zástavby vhodné využít k realizaci nových veřejných prostranství. Jako nevhodné je uspořádání nové zástavby odpovídající předměstské satelitní čtvrti, pro kterou jsou typické domy situované na ose parcely a odsazené od ulice rozměrnou předzahrádkou.

Lhůta pro pořízení územní studie:

Do čtyř let od vydání územního plánu.

j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Návrhem územního plánu nejsou ovlivněny žádné ptačí oblasti ani evropsky významné lokality. Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

Textová část územního plánu obsahuje 20 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje celkem 7 výkresů:

1. Základní členění území – 1:5 000
2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – 1:5 000
3. Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny – 1:5 000
4. Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury - Doprava – 1 : 5 000
5. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Vodní hospodářství – 1:5 000
6. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Energetika – 1:5 000
7. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace – 1:5 000