

ÚZEMNÍ PLÁN BOHATICE

Z M Ě N A Č . 2 - N Á V R H

ZHOTOVITEL ÚP BOHATICE	JAKLOVÁ & JAKL ARCHITECTS Ing. arch. Š. Jaklová, Ing. arch. P. Jakl
---------------------------	--

ZHOTOVITEL ZMĚNY Č.2 ÚP BOHATICE	SAUL s.r.o. Ing. arch. J. Plašil, Ing. O. Lubojacký
-------------------------------------	--

OBJEDNATEL	OBEC BOHATICE
------------	---------------

POŘIZOVATEL	MěÚ Česká Lípa, ÚÚP
-------------	---------------------

DATUM ZPRACOVÁNÍ	květen 2024
------------------	-------------

TEXTOVÁ ČÁST

ČÁST DÍLA

T1

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

objednatel:

Obec Bohatice

Bohatice č.p. 79, 470 02 Česká Lípa

IČ: 00673340

pořizovatel:

Městský úřad Česká Lípa

stavební úřad, úsek úřad územního plánování

Moskevská č.p.8, 470 01 Česká Lípa

zhotovitel Územního plánu:

Ing. arch. Šárka Jaklová

Elišky Krásnohorské 953, 460 01 Liberec XIV

IČ : 431 97 281

Jaklová & Jakl Architects, architektonická kancelář

Ing. arch. Šárka Jaklová

Ing. arch. Petr Jakl

Ing. arch. Radim Kousal / číslo autorizace České komory architektů 01 105 /

Ing. Josef Koblíček

Ing. Radek Hnát

Ing. Jan Hromek / číslo autorizace České komory architektů 2331, typ ÚSES /

Ing. Marie Španihelová

Mgr. Lenka Hájková

zhotovitel Změny č.2:

SAUL s.r.o.

U Domoviny 491/1 46001 Liberec IV

Ing. arch. Jiří Plašil / číslo autorizace 01 603 /

Ing. Oldřich Lubojacký / číslo autorizace 03 695 /

Ing. Jan Hromek

Ing. Ladislav Křenek

Ing. Vladimír Janečka

datum zpracování: květen 2024

Z důvodu velkého množství změn a úprav textové části je text návrhu Změny č.2 ÚP Bohatice vydán jako celý nový text ÚP Bohatice, přičemž provedené změny jsou patrné ve srovnávacím textu, který je součástí odůvodnění.

OBSAH TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

	kapitola	strana
	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	1
	OBSAH TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI	2
A	Vymezení zastavěného území	3
B	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
B.1	Koncepce rozvoje území obce	3
B.2	Koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
C	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice	4
C.1	Urbanistická koncepce	4
C.2	Urbanistická kompozice	4
C.3	Vymezení zastavitelných ploch /Z/	4
C.4	Vymezení ploch přestavby /P/	6
C.5	Vymezení systému sídelní zeleně	6
D	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	7
D.1	Koncepce dopravní infrastruktury	7
D.2	Koncepce technické infrastruktury	8
D.3	Koncepce občanského vybavení	10
D.4	Koncepce veřejných prostranství	10
D.5	Koncepce řešení požadavků civilní ochrany	10
E	Koncepce uspořádání krajiny	11
E.1	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy změn v krajině	11
E.2	Ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu	12
E.3	Územní systém ekologické stability /ÚSES/	14
E.4	Systém krajinné zeleně	14
E.5	Prostupnost krajiny	14
E.6	Protierozní opatření	15
E.7	Vodní toky, ochrana před povodněmi	15
E.8	Rekreační využívání krajiny	15
E.9	Dobývání ložisek nerostných surovin	15
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu	16
F.1	Všeobecná ustanovení	16
F.2	Plochy s rozdílným způsobem využití	16
F.3	Omezení ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití	33
G	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	34
G.1	Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	34
G.2	Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	34
G.3	Vymezení staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	34
G.4	Vymezení ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	34
H	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	34
I	Stanovení kompenzačních opatření dle § 50 odst.6 SZ	35
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření	35
K	Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	35
	Údaje o počtu listů Změny č.2 a počtu výkresů grafické části	37
	Seznam použitých zkratk	38

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

číslo	název výkresu	měřítko
1	Výkres základního členění území	1:5000
2	Hlavní výkres	1:5000
3	Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury	1:5000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán řeší celé správní území obce Bohatice, tvořené katastrálním územím Bohatice u Zákup.

Zastavěné území je aktualizováno k datu 10.05.2024

Vymezené zastavěného území je zakresleno ve Výkrese základního členění území (1), v Hlavním výkrese (2) a ve Výkrese koncepcce dopravní a technické infrastruktury (3).

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Obec Bohatice má do dnes zemědělský charakter s obytnou příměstskou funkcí. Předpokladem oživení rozvoje obce je zvýšení počtu obyvatel a navýšení pracovních příležitostí. Toho lze dosáhnout využitím vhodných rozvojových zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů s možností využití i pro podnikatelské aktivity. Rozvoje je možné dosáhnout mimo jiné i rozvojem cestovního ruchu formou rekreace individuální sportovního charakteru a sportovně rekreačního zázemí ve formě rozvoje hipoturistiky, cykloturistiky a další.

Pro rozvoj obce je také důležité doplnění dopravní a technické infrastruktury v potřebných parametrech a kvalitě.

Koncepce rozvoje území obce respektuje současný způsob zástavby a navržené zastavitelné plochy jsou umístěny v přímé návaznosti na zastavěné území. Regulace počtu domů formou určení minimální velikosti parcely pro rodinné domy v zastavitelných plochách zajistí zachování původní urbanistické struktury a vznik rozvolněné zástavby navazující na krajinu.

Pro stanovení zásad využívání zemědělských pozemků se vymezují plochy zemědělské všeobecné. Bude podporováno zemědělské podnikání všech forem. Bude udržen zdejší vysoký standard využívání zemědělských pozemků, s podporou živočišné výroby využívající pozemky TTP i v postupujícím trendu zatravňování orné půdy, uvážlivě bude povolováno pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely, vždy s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny a pouze v případě zajištěného zpracování a zužitkování.

Návaznost lesnaté krajiny s organizačně stabilizovanou strukturou lesního hospodářství bude využita k uplatnění ekologicky šetrných forem cestovního ruchu.

Ubývání volné krajiny a půdního fondu na úkor zástavby bude regulováno respektováním režimu vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se zohledněním podmínek ochrany přírody a krajiny a za respektování souhrnných plošných požadavků urbanistického řešení na zábor ZPF a PUPFL.

B.2 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Řešení územního plánu respektuje a chrání přírodní, kulturní, urbanistické a civilizační hodnoty vymezené na území obce.

Přírodní hodnoty

Obecná ochrana přírody a krajiny:

Budou respektovány významné krajinné prvky (VKP) „ze zákona“.

Bude respektována a chráněna sídelní a krajinná vzrostlá nelesní zeleň, případná likvidace bude nahrazována novou výsadbou.

Vymezuje se územní systém ekologické stability, tvořený prvky systému místního biogeografického významu, ve kterých se bude hospodařit v souladu se zásadami ÚSES. Nebudou zde přípouštěny změny ve využití území, stavby a činnosti, které by zhoršily jejich ekologickou stabilitu, či které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich funkčnost či budoucí realizaci.

Budou respektovány přírodní prvky kategorie památný strom – Bohatický dub.

Bude iniciována vyšší ochrana pro vytipované prvky vzrostlé nelesní zeleně v kategorii registrovaný významný krajinný prvek:

VKP2 – linie dubů letních na p.p.č.124/2 a 124/4,

VKP3 – 2 lípy malolisté na p.p.č. 294.

Budou respektovány zásady ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu – viz kap. Koncepce uspořádání krajiny.

Kulturní hodnoty

V rámci ochrany kulturních hodnot budou respektovány stávající památkově chráněné objekty – nemovitě kulturní památky a území s vyšší pravděpodobností výskytu archeologických nálezů (ÚAN I. a ÚAN II.).

Urbanistické a civilizační hodnoty

Zachovává se stávající historická urbanistická struktura a kompozice zastavěného území, stávající měřítko zástavby s nepřekročitelnou stávající výškovou hladinou a hustotou zástavby, které bude přizpůsobena i nová výstavba. Územní plán vytváří podmínky pro zachování a dobudování občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury v potřebných parametrech, které odpovídají navrhovanému růstu obce.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Vymezení plošného a prostorového uspořádání území je zobrazeno v Hlavním výkrese (2).

Urbanistická koncepce rozvoje obce především sleduje respektování stávající urbanistické struktury zástavby zachovávající zástavbu rodinnými domy venkovského charakteru. Rozhodující vymezení zastavitelných ploch navržených v přímé návaznosti na plochy stabilizované (zastavěné) se týká výstavby rodinných domů, doplněné návrhem potřebné dopravní a technické infrastruktury. Návrh ploch občanského vybavení – sport rozšiřuje zejména sportovní plochy na území obce pro sportovní využití chovu koní a pro volnočasové centrum. Vymezuje se rozvojová plocha občanského vybavení - hřbitovy pro rozšíření hřbitova a plocha občanského vybavení veřejného pro vytvoření zázemí za obecním úřadem. Rekreační na území obce Bohatice probíhá formou rodinné rekreace využitím chatků na rekreačních a pěstitelských zahrádkách. Dopravní a technická infrastruktura bude dle potřeby rekonstruována a doplňována. Nová výstavba bude respektovat charakter obce.

C.2 URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Bude respektována a harmonicky rozvíjena zachovaná prostorová struktura obce, zejména využitím proluk a uváženým zastavováním území navazující volné krajiny bude zachována kompaktnost obce.

Nová zástavba bude uspořádána v kontextu osnovy původní zástavby a jejího charakteru, v souladu s konfigurací terénu a uspořádáním cestní sítě. Bude zachováno a rozvíjeno polyfunkční využití ploch při zachování pohody bydlení a kvalitního životního prostředí.

Prostorové uspořádání stavebních pozemků na zastavěných, zastavitelných plochách i plochách přestavby, včetně staveb na nich umístěných se bude řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (viz kapitola F.) přičemž:

- bude respektován charakter stávající zástavby s nepravidelným řazením,
- bude upřednostňována výstavba soliterních staveb s potřebnými vzájemnými odstupy,
- nebude povolována objemově a výškově nepřiměřená zástavba,
- nová zástavba bude citlivě zapojována mezi stávající přírodní prvky (např. prvky vzrostlé zeleně),
- technologické stavby a zařízení nebudou narušovat prostor lokality a celkovou siluetu obce či jejích částí.

C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH / Z /

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území obce.

Bydlení venkovské

Zastavitelné plochy tohoto typu umožňují bydlení v rodinných domech. Současně s bydlením umožňují využití i pro občanské vybavení (obchod, služby), rodinnou rekreaci a plochy pro veřejná prostranství. Vymezené zastavitelné plochy bydlení venkovského jsou v zastavěném území nebo na něj přímo navazují.

Rekreace – zahrádkářské osady

Vymezená zastavitelná plocha (plocha Z.21) umožňuje rodinnou rekreaci na rekreačních a pěstitelských zahrádkách na okraji obce v návaznosti na plochy bydlení venkovského.

Občanské vybavení veřejné

Pro rozvoj zařízení občanského vybavení se vymezuje zastavitelná plocha občanského vybavení veřejného (plocha Z.55) za obecním úřadem.

Občanské vybavení - sport

Zastavitelná plocha Z.22 je umístěna v návaznosti na plochy bydlení a plochy výroby zemědělské a lesnické. Na severním okraji sídla je vymezena plocha občanského vybavení – sport pro pořádání kulturních a sportovních aktivit (plocha Z.51).

Občanské vybavení – hřbitovy

Pro výhledové rozšíření hřbitova se vymezuje zastavitelná plocha Z.25.

Veřejná prostranství všeobecná

Jsou vymezeny pro možnost dopravního napojení rozvojových ploch na silnici II. třídy bez dopravní závady stávající křižovatky (plocha Z.23), pro zajištění dopravního přístupu ke stabilizovaným a zastavitelným plochám bydlení venkovského (plochy Z.52, Z.54) nebo k zařízením technické infrastruktury (plocha Z.60). Pro zajištění prostupnosti krajiny se vymezuje propojení účelových komunikací (plocha Z.53).

Technická infrastruktura všeobecná

Je vymezena zastavitelná plocha Z.24 pro umístění čerpací stanice splaškových odpadních vod (ČSOV) pro stávající i rozvojové lokality bydlení v Bohaticích. Pro výhledové zřízení vlastního obecního zdroje pitné vody, umístění vodojemu a čerpací stanice se vymezuje zastavitelná plocha Z.59.

Zeleň sídelní ostatní

Rozvojové plochy zeleně sídelní ostatní jsou vymezeny v kontaktu s veřejnými prostranstvími a to pro zvýšení piety místa u hřbitova (plocha Z.57), u domu č.e.1 (plocha Z.56) pro ochranu exponovaného místa s nemovitou kulturní památkou.

Vymezení plošného a prostorového uspořádání území je zobrazeno v Hlavním výkrese (2).

Vysvětlení podmínečně přípustného využití ploch v tabulce Tab. C.3_1

podmínky: (platí jednotně pro celou vymezenou plochu)

hluk v navazujícím projednání jednotlivých záměrů postupy podle stavebního zákona řešit vliv hluku z provozu na stabilizovaných plochách dopravy silniční v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb
 les minimální odstupová vzdálenost nadzemních staveb je 25 m od hranice lesa
 zeleň při východní a jihovýchodní straně plochy zachovat zeleň jako clonu při dálkových pohledech na nemovitou kulturní památku na sousedícím p.p.č. 53/1 (dům e.č.1)

Tab. C.3.1 Vymezení zastavitelných ploch (Z)

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	výměra (m ²)	max. počet RD	podmínky, specifikace
Z.02	bydlení venkovské (BV)	1625	1	
Z.05	bydlení venkovské (BV)	1278	1	
Z.06	bydlení venkovské (BV)	6885	4	hluk
Z.08	bydlení venkovské (BV)	1571	1	
Z.10	bydlení venkovské (BV)	741	0	
Z.12	bydlení venkovské (BV)	1588	1	
Z.13	bydlení venkovské (BV)	1160	1	
Z.14	bydlení venkovské (BV)	1233	1	hluk
Z.15	bydlení venkovské (BV)	1327	1	hluk
Z.16	bydlení venkovské (BV)	2670	2	
Z.18	bydlení venkovské (BV)	5387	4	les
Z.20	bydlení venkovské (BV)	1152	1	
Z.21	rekreace – zahrádkářské osady (RZ)	2546	-	pěstitelské zahrádky
Z.22	občanské vybavení – sport (OS)	19322	-	jezdectví, parkur, výběh hala bude umístěna při jihozápadním okraji plochy
Z.23	veřejná prostranství všeobecná (PU)	889	-	místní komunikace
Z.24	technická infrastruktura všeobecná (TI)	608	-	ČSOV
Z.25	občanské vybavení - hřbitovy	218	-	rozšíření hřbitova
Z.31	bydlení venkovské (BV)	2645	1	hluk
Z.32a	bydlení venkovské (BV)	1810	1	
Z.32b	bydlení venkovské (BV)	154	0	
Z.34	bydlení venkovské (BV)	423	0	
Z.36	bydlení venkovské (BV)	223	0	
Z.37	bydlení venkovské (BV)	647	0	
Z.38	bydlení venkovské (BV)	98	0	
Z.39	bydlení venkovské (BV)	437	0	
Z.40	bydlení venkovské (BV)	1261	1	
Z.41	bydlení venkovské (BV)	1285	1	
Z.42	bydlení venkovské (BV)	257	0	
Z.43	bydlení venkovské (BV)	4130	1	
Z.44	bydlení venkovské (BV)	1112	0	
Z.45	bydlení venkovské (BV)	800	1	hluk
Z.48	bydlení venkovské (BV)	3900	4	
Z.50b	bydlení venkovské (BV)	72	0	
Z.51	občanské vybavení – sport (OS)	6965	-	zeleň, koeficient zeleně Kz min. = 15%
Z.52	veřejná prostranství všeobecná (PU)	1885	-	
Z.53	veřejná prostranství všeobecná (PU)	2184	-	
Z.54	veřejná prostranství všeobecná (PU)	1078	-	
Z.55	občanské vybavení veřejné (OV)	441	-	

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	výměra (m ²)	max. počet RD	podmínky, specifikace
Z.56	zeleň sídelní ostatní (ZS)	860	-	
Z.57	zeleň sídelní ostatní (ZS)	3579	-	
Z.58	bydlení venkovské (BV)	360	0	
Z.59	technická infrastruktura všeobecná (TI)	649	-	vodojem, vodní zdroj, ČS
Z.60	veřejná prostranství všeobecná (PU)	292	-	

C.4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY (P)

Plochy přestavby se nevymezují.

C.5 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně na území obce zahrnuje:

- plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) vymezené v grafické části dokumentace na plochách stabilizovaných i zastavitelných (zeleň veřejná, vyhrazená, soukromá),
- sídelní zeleň, která bude řešena v rámci zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití,
- zeleň integrovanou (prvky vzrostlé nelesní zeleně) v rámci ploch s rozdílným způsobem využití (veřejná i neveřejná na soukromých pozemcích),

Systém sídelní zeleně na území obce Bohatice navazuje na systém krajinné zeleně.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v kontaktu s veřejnými prostranstvími a to u hřbitova (plocha Z.57) pro zvýšení piety místa a u domu č.e.1 (plocha Z.56) pro ochranu exponovaného místa s nemovitou kulturní památkou.

Obecné podmínky:

- systém sídelní zeleně chránit a rozvíjet v rámci uvedených ploch s rozdílným způsobem využití včetně vzrostlé nelesní zeleně („dřeviny rostoucí mimo les“),
- provádět rekonstrukce (doplnění mobiliářů, úpravy cest a pěšin, péstební úpravy aj.) veřejně přístupných parkově upravených ploch,
- rozvíjet ochrannou zeleň v areálech soustředěných ekonomických aktivit a okolo provozů s potenciálním negativním vlivem na okolní prostředí,
- rozvíjet doprovodnou zeleň s ekologicky stabilizační funkcí podél vodních ploch a toků, vždy s ohledem na zajištění odtoku velkých vod,
- širokou škálu prolínajících se druhů nelesní zeleně (solitérní, liniová, vyhrazená, soukromá) umisťovat v rámci jednotlivých ploch stabilizovaných, zastavitelných ploch a ploch přestavby, rozsah a umístění zeleně zohlednit na základě místních podmínek a návaznosti na širší území.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

D.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravy stanovená především vymezením dopravních ploch a koridorů je zakreslena v Hlavním výkresu (2).

D.1.1 Silniční doprava

Základní silniční síť na území obce je stabilizovaná, odpovídá svému účelu a intenzitě dopravy.

Územní plán úpravu trasy silnice II/268 nenavrhuje, v budoucnu by měla splňovat parametry návrhové kategorie S 9,5/70.

Obecně při umísťování staveb v blízkosti silnic bude respektována Normová kategorizace krajských silnic II. a III. třídy.

- podle příslušné kategorie bude respektován prostor pro umístění potenciálních doprovodných komunikací pro nemotorovou dopravu,
- budou respektovány stávající aleje a podle místních podmínek i prostor pro umístění nových alejí.

Místní a účelové komunikace jsou zatíženy nízkou intenzitou dopravy a slouží zároveň pěšímu pohybu. Územní plán navrhuje úpravu trasy místní komunikace při vyústění na silnici II. třídy a pro možnost napojení rozvojových ploch bude třeba stávající komunikace upravit do potřebných parametrů a kvality. Stávající komunikační síť obce bude doplněna novými místními a účelovými komunikacemi, které napojí nové zastavitelné plochy bydlení a plochy tělovýchovy a sportu. Místní komunikace budou mít šířkové uspořádání odpovídající cílové dopravě, a které bude stanovené na základě dopravně technického posouzení.

Navrhuje se v plochách veřejných prostranství všeobecných realizovat:

- nové napojení místní komunikace na silnici II/268 (plocha Z.23)
- místní komunikace zpřístupňující stávající i navrženou zástavbu (plochy Z.52, Z.54)
- propojení účelových komunikací severně od zástavby sídla (plocha Z.53)
- místní komunikace k ploše technické infrastruktury – vodojem, ČS, vrt (plocha Z.60)

Pro zemědělskou dopravu budou obnoveny hlavní polní cesty.

Dopravní plochy budou nově řešeny diferenciací s doplněním a vymezením pěších ploch, vozovek, parkovacích ploch a ploch zeleně. Uspořádání veřejného prostranství bude detailně řešeno v podrobnější projektové dokumentaci.

Podél stávajících pozemních komunikací budou doplňovány aleje ovocných stromů tam, kde to technické a prostorové podmínky dovolí.

Dopravní připojení zastavitelných ploch bude řešeno z místních obslužných komunikací zajišťujících bezproblémové napojení na základní komunikační kostru sídelního útvaru, tam, kde nové zastavitelné plochy navazují na stávající plochy stejné funkce, bude zajištěno odpovídající dopravní napojení na místní komunikace s veřejným provozem.

D.1.2 Stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení

Linková autobusová doprava

Trasy a zastávky veřejné autobusové dopravy jsou stabilizovány.

D.1.3 Doprava v klidu

Odstavné a parkovací plochy

Při rozhodování o změnách v území bude respektována normová potřeba odstavných stání, kterou je třeba umístit na daných plochách s rozdílným způsobem využití.

D.1.4 Drážní doprava

Bude územně chráněn vymezený koridor CNZ.D33/6 pro modernizaci, přeložky a elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec - Česká Lípa v úseku Mimoň - Zákupy, který umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit opatření na železniční trati v rámci tohoto koridoru včetně všech doprovodných staveb, koridor je zakreslen v Hlavním výkresu (2):

- v koridoru je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost modernizace a přeložky železniční trati při dosažení požadovaných parametrů a současně prokázat potenciální vliv hluku z provozu na okolní plochy,

- do započetí užívání modernizované železniční trati ve vymezeném koridoru lze umisťovat stavby pouze v odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň, které podstatně nenaruší budoucí realizaci záměru.

D.1.5 Pěší doprava

Územní plán zachovává systém pěší dopravy v rámci místních komunikací se smíšeným provozem.

Podél páteřní silnice II/268 územní plán navrhuje jednostranný chodník.

V prostoru sportovního areálu a v nových zastavitelných plochách bydlení venkovského bude řešena pěší doprava v rámci veřejného prostranství v podrobnější projektové dokumentaci.

D.1.6 Cyklotrasa

Pro cyklistickou dopravu, která je dosud většinou součástí běžného silničního provozu, budou vytvářeny podmínky segregací od silniční dopravy a vhodnými opatřeními zvyšována její bezpečnost.

Navrhuje se místní cykloturistická trasa s návazností do Mimoně a Zákup.

D.1.7 Turistické trasy

Na území obce budou rozvíjeny nové pěší turistické trasy napojené na stávající trasy vně území obce.

D.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

D.2.1 Vodní hospodářství

Voda – zásobování pitnou vodou

Zásobování obce pitnou vodou je z veřejného vodovodu. Přívodní řad do obce je napojen na vodovod Zákupy – Lasvice. Rozvodný vodovodní systém zásobuje téměř veškeré trvale bydlící obyvatelstvo, rekreační stavby a objekty podnikatelské sféry. Vodovod je tvořen z následujících částí:

- příváděcí řad přivedený a napojený na vodovodní systém Zákup
- posilovací tlaková AT-stanice (bez akumulace vody)
- zásobní (rozváděcí) řady

Vlastníkem i provozovatelem vodovodu je obec Bohatice.

Vzhledem k dalšímu rozvoji obce je uvažováno s novým zdrojem pitné vody a to vrtem na zastavitelné ploše Z.59 (p.p.č. 497/2) s vodojemem a úpravnou vody (případně dalšími územními a technickými úpravami vyplývajícími z hydrogeologických a hydrotechnických podmínek). Uvažuje se i s náhradním umístěním vrtu na ploše územní rezervy R.1 (p.p.č.622/1).

V obci jsou další zdroje vody a to domovní studny. Po vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu je tato voda převážně užívána jako užitková.

Je navrženo další rozšíření vodovodu do zastavitelných ploch.

Vodovodní síť bude zajišťovat i zásobení požární vodou.

Kanalizace - odkanalizování a likvidace odpadních vod

Navrhuje se výstavba nové oddílné gravitační splaškové kanalizace v obci, doplněná podzemním objektem - centrální čerpací stanicí splaškových odpadních vod ČSOV-Bohatice (plocha Z.24) a výtlač do kanalizačního systému města Zákupy.

Navržený kanalizační systém obce bude zahrnovat:

- stokovou kanalizační síť ke stávající zástavbě
- stokovou kanalizační síť k rozvojovým lokalitám
- ČSOV Bohatice
- výtlač splaškových odpadních vod

Objekty výškově situované pod navrženou stokovou sítí budou splašky do kanalizačních stok dočerpávat domovními ČSOV (DČSOV). Po výstavbě souvislého systému kanalizace a po připojení nemovitostí na tento systém budou stávající domovní individuální čistící zařízení a žumpy vyřazeny z provozu.

Vzhledem k velikosti obce není do roku 2030 investičně a provozně výhodné ve stávající zástavbě budovat výše uvedenou splaškovou kanalizační síť včetně čerpací stanice odpadních vod. Řešení likvidace odpadních splaškových vod bude do vybudování systému navržené kanalizace řešena individuálním způsobem v souladu s platnými právními předpisy a normami.

Na základě hodnocení stavu povrchových a podzemních vod se doporučuje individuální likvidaci splaškových vod doplnit externím zařízením k odstranění fosforu. Tam, kde to územně technické podmínky dovolí, zvolit čištění odpadních splaškových vod pro více objektů.

Srážkové vody budou v maximální míře využívány či likvidovány zásakem v místě vzniku, případně na vhodných místech úpravou terénu svedeny do systému vodotečí, propustků apod. Při málo příznivých podmínkách geologického podloží pro přímé zasakování dešťových vod bude srážková voda kumulována na místě spadu a následně likvidována průběžnou distribucí v místě (např. plošnou zálivkou vsakem přes půdní orníční vrstvu pozemku). V žádném případě nebudou zaústěny do navržené splaškové oddílné kanalizace.

D.2.2 Energetika a spoje

Návrh rozvoje užití energií

Základní energetická koncepce řešeného území bude vycházet ze současného stavu a z potřeby minimalizace energetické náročnosti, kterou si území vyžádá. Obec nebude plynofikována a napojena na centrální zdroj tepla. Pro novou zástavbu bude základní energie elektrická. Z obnovitelných druhů energie budou zaváděny biomasa, solární ohřev TUV a tepelná čerpadla, vždy s přihlédnutím k poloze objektů a možnostem investora. Na uvedené zdroje budou přecházet i vlastníci stávajících lokálních zdrojů na bázi tuhých paliv (uhlí).

Elektrická energie

V Bohaticích jsou umístěny dvě stožárové trafostanice, které pokrývají celou obec dodávkou elektrické energie. Obě jsou svými přípojkami napojeny na VN vedení 35 kV z TR 110/35 kV Česká Lípa Dubice.

Umístění stávajících trafostanic je zakresleno ve Výkresu koncepce dopravní a technické infrastruktury (3).

Posílení a rekonstrukce stávajících trafostanic se budou odvíjet od žádostí odběratelů na připojení k distribuční soustavě.

Umístění nových trafostanic VN/NN se připouští v rámci podmínek pro využití všech ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž poloha trafostanic a trasy připojovacích vedení budou upřesněny na základě podrobného výpočtu zatížení sítě.

Bude posilována výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů přímo v řešeném území a to v rámci přípustného využití ploch výroby zemědělské a lesnické nebo u ostatních kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb.

Zemní plyn

Území obce Bohatice není plynofikováno a plynofikace řešeného území se nepředpokládá. Bude respektována trasa VTL plynovodu.

Tepelná energie - vytápění

Jako hlavní energií pro vytápění a ohřev TUV se předpokládá využití elektrické energie v kombinaci s obnovitelnými zdroji (např. tepelná čerpadla, solární energie, biomasa).

Spoje

Na území obce nejsou navrhována samostatná spojová zařízení. Trasy elektronických komunikačních vedení jsou územně stabilizované a budou respektovány. Průběžně bude zvyšována kapacita sdělovacích sítí.

D.2.3 Nakládání s odpady

Stávající systém likvidace odpadu na území obce Bohatice se návrhem územního plánu nemění. Odstraňování odpadů je zajišťováno stávajícím vyhovujícím způsobem, stejný způsob bude uplatněn i pro rozvojová území.

Na území obce Bohatice se v budoucnu nepředpokládá provozování zařízení na zneškodňování komunálních odpadů.

V případě nárůstu obyvatelstva a tím i navýšení vzniku odpadů bude podle potřeby doplněno sběrné místo pro separovaný odpad o další nádoby.

D.3 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Budou upevňovány a rozvíjeny funkční vazby a kooperace při využívání zařízení občanského vybavení v rámci sousedících obcí, zejména s městem Zákupy (např. školství, služby) a s městem Česká Lípa (např. SŠ, nemocnice, služby aj).

Systémově rozvíjet zařízení občanského vybavení:

- na stabilizovaných plochách občanského vybavení veřejného (OV),
- na zastavitelné ploše občanského vybavení veřejného za obecním úřadem (plocha Z.55)
- zařízení základního občanského vybavení budou dimenzována podle skutečných potřeb a v optimální docházkové vzdálenosti, přičemž ho lze stabilizovat a rozvíjet (např. obchod, služby, aj.) i v plochách bydlení venkovského (BV) umožňujících promísení s trvalým bydlením a dalšími obslužnými aktivitami.

Tělovýchova a sport

Pro potřeby místních obyvatel se navrhuje zastavitelné plochy občanského vybavení – sport:

- plocha Z.22 pro jezdeckví na koních,
- plocha Z.51 pro volnočasové centrum.

Hřbitovy

Vymezuje se zastavitelná plocha Z.25 pro možnost rozšíření stávajícího hřbitova.

D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pro stanovení zásad využívání a rozvoje veřejných prostranství zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu se vymezují plochy veřejných prostranství všeobecných (PU). Funkci veřejných prostranství bude plnit i část ploch zeleně sídelní ostatní (ZS).

Kostra veřejných prostranství je tvořena plochami veřejných prostranství všeobecných (PU), které zahrnují obecní síť místních komunikací a další uliční prostory. V místech s potřebou doplnění nebo rozšíření této kostry realizovat nové plochy veřejných prostranství:

- doplnění a úpravy místních komunikací (plochy Z.23, Z.52, Z.54),
- místní komunikace k vodojemu a vrtu (plocha Z.60),
- propojení účelových komunikací (plocha Z.53).

D.5 KONCEPCE ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Ochrana obyvatelstva, požadavky civilní a požární ochrany

Pro správní území obce Bohatice není definováno žádné omezení, vyplývající z obecných právních předpisů nebo z pravomocných správních rozhodnutí na úseku civilní ochrany. Budou respektovány požadavky vyplývající ze zájmů obrany státu a ochrany obyvatelstva a z platné legislativy.

a) Ochrana území vzniklé zvláštní povodní

V řešeném území se nevymezuje území zvláštní povodně pod vodním dílem.

b) Zóna havarijního plánování

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování, není zde zastoupena produkce a skladování nebezpečných látek.

c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V řešeném území nejsou žádné stálé úkryty CO. S novou výstavbou se nepočítá.

Zvláštní požadavky z hlediska ukrytí obyvatelstva se nestanovují, v případě vzniku mimořádné události vyžadující ukrytí obyvatel v mírové době budou využity přirozené ochranné vlastnosti staveb a budou provedeny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Pro případné ukrytí obyvatel v případě vyhlášení stavu ohrožení státu nebo válečného stavu budou jako improvizované úkryty využity podzemních prostory (suterénů) obytných domů a vhodných objektů občanského vybavení.

d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Charakter řešeného území, průmyslový potenciál a velikost osídlení nedává předpoklad pro plošnou hromadnou katastrofu, která by si vyžádala okamžité zajištění a soustředění velkého množství evakuovaných osob.

Evakuačním místem je sál Obecního úřadu v Bohaticích pro 50 obyvatel, ostatní musí být evakuováni do sousedních obcí – Zákupy a Mimoň.

e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události, skladování materiálu civilní ochrany bude v budově obecního úřadu.

f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy v území obce

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

g) Záchrané, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

V případě mimořádných událostí zařazených do zvláštního stupně poplachu (IV. stupeň) záchrané a likvidační práce budou prováděny pomocí základních a ostatních složek IZS, včetně užití sil a prostředků z jiných krajů.

Jako místa pro dekontaminaci lze využít budoucí areál sportovního zařízení.

Odvoz trosk a nekontaminovaných sutí lze provést na povolené skládky inertních materiálů, ostatní a nebezpečné odpady do příslušných zařízení v okolí podle charakteru odpadu.

Nejvýznamnější zařízení pro odstraňování odpadů v blízkosti řešeného území je skládka TKO Svěbořice.

Nakládání s uhynulými zvířaty je řešeno příslušnými útvary Státní veterinární správy ČR (nejbližší zařízení je v Ralsku - Borečku).

Materiál pro záchrané práce, jakož i dopravní prostředky a mechanismy, zajistí obecní úřad ve spolupráci s místními firmami.

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Nebezpečné látky nejsou v území obce skladovány.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Pro případ mimořádných situací bude nouzové zásobování pitnou vodou zajištěno cisternami ze zdroje Mimoň a bude doplňováno balenou vodou, nouzové zásobování elektrickou energií dle plánu zajištění společnosti ČEZ Distribuce a.s.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny respektuje stav krajiny daný jejím současným uspořádáním. Navržené zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území obce tak, aby byl minimalizován negativní vliv na krajinný ráz. Je zachovávan současný charakter krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny bude považována za nedílnou součást urbanistické koncepce s důrazem na územní stabilizaci ploch v nezastavěném území, návrh ploch změn v krajině a stanovení podmínek jejich využití.

E.1 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

E.1.1 Stanovení podmínek pro změny využití ploch krajiny

Základní uspořádání a charakteristické znaky krajiny řešeného území se návrhy urbanistického řešení nemění.

Stávající zástavba se místně doplňuje novými plochami obdobného charakteru, výšková hladina zástavby a intenzita využití ploch směrem k okrajům urbanizovaného území se zachovává ve smyslu pozvolného přechodu urbanizačních zásahů do volné krajiny.

V nezastavěném území lze v rámci pozemkových úprav měnit využití území u uvedených kultur bez nutnosti změny územního plánu, po projednání dle platných právních předpisů a při dodržení stanovených zásad ochrany krajinného rázu, následujícím způsobem:

- z orné půdy na – zahradu, trvale travní porosty, vodní plochu, PUPFL,
- ze zahrady na – ornou půdu, trvale travní porosty, vodní plochu, PUPFL,
- z trvale travních porostů na – ornou půdu, zahradu, vodní plochu, PUPFL,
- pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, trvale travním porostu, vodní ploše i na PUPFL.

Pro stanovení zásad využívání zemědělských pozemků se vymezují plochy zemědělské všeobecné (AU), pro stanovení zásad využívání PUPFL se vymezují plochy lesní všeobecné (LU).

Pro potřebu ochrany přírodních prvků se vymezují plochy přírodní všeobecné (NU). Dále se vymezují plochy zeleně krajinné (ZK). Při hospodaření na těchto plochách se budou upřednostňovat činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny.

Bude stabilizován a rozvíjen systém vodních toků a nádrží v rámci ploch vodních a vodních toků (WT).
V následující tabulce se vymezují plochy změn v krajině.

Tab.E.1 1 Vymezení ploch změn v krajině (K)

ozn.	typ plochy s rozdílným způsobem využití	rozloha v m ²	podmínky umístění
K.01	zemědělské všeobecné	265	rekultivace po zrušené komunikaci
K.02	zeleň krajinná	3 275	zeleň s ochrannou funkcí bydlení
K.03	zemědělské všeobecné	8141	rekultivace tělesa žel. trati po jejím přeložení
K.04	zemědělské všeobecné	9153	rekultivace tělesa žel. trati po jejím přeložení

E.2 OCHRANA HODNOT KRAJINY A KRAJINNÉHO RÁZU

Pro stanovení diferencovaných zásad využívání krajiny a ochrany krajinného rázu (v rámci zdejších tzv. běžných krajinných typů krajiny lesozemědělské a lesní), krajinných celků (KC) 13 – Ralsko a KC 14 – Českolipsko, a krajin 13-1 Lesní celky, 14-2 Zákupsko, se vymezují krajinné okrsky: Bohatice, Bohatický rybník, Podél trati, Ptačí vršek a Vojenské lesy.

Zobrazení členění jednotek krajiny je ve Schéma krajinného členění.

Obecná společná kritéria a podmínky péče o krajinný ráz:

Respektovat a rozvíjet základní pozitivní atributy krajinného rázu, územní stabilitu charakteristickou pro specifické jednotky krajinného rázu a jejich pozitivní charakteristiky.

Nepřipouštět výstavbu objemově rozsáhlých staveb vymykajícím se dochovaným harmonickým vztahům ve specifických místech, chránit pohledově exponované okraje zástavby obce nepřipouštěním umístování prvků narušujících současný charakter zástavby a urbanistické a architektonické vztahy. Zajistit plynulý přechod zástavby do krajiny uspořádáním ploch a snižováním intenzity jejich využívání v okrajových polohách urbanizovaného území.

Nepřipouštět výstavbu samostatných areálů větrných a fotovoltaických elektráren, a nových objektů telekomunikací v nezastavěném území.

Zachovat a podporovat členitost lesních okrajů, nepřipouštět zalesňování bezlesích enkláv.

Základní charakteristiky jednotek krajinného členění jsou uvedeny v Odůvodnění ÚP.

Specifická kritéria a podmínky péče o krajinný ráz v rámci vymezených krajinných okrsků:

Bohatice:

- zachovat poměrný rozsah a charakter současných zemědělských pozemků
- chránit prvky vzrostlé nelesní zeleně
- zachovat charakter zástavby, chránit současné cennější urbanistické a architektonické prvky
- udržovat zemědělské pozemky
- obnovovat ovocné sady
- vyloučit výstavbu nadměrných stavebních objektů v pohledově exponovaných partiích

Bohatický rybník:

- chránit prvky vzrostlé nelesní zeleně
- vyloučit snahy o odvodňování
- respektovat zájmy obecné (ÚSES, VKP zz) ochrany přírody

Podél trati:

- zachovat poměrný rozsah a charakter současných zemědělských pozemků
- chránit prvky vzrostlé nelesní zeleně
- vyloučit snahy o nové odvodňování
- obnova drobných sakrálních staveb v krajině

Ptačí vršek:

- zachovat poměrný rozsah a charakter současných zemědělských pozemků
- chránit prvky vzrostlé nelesní zeleně
- chránit porostní pláště okrajů lesů, respektovat jejich členitost, nezalesňovat bezlesé enklávy

Vojenské lesy:

- při obnově lesů umísťovat obnovné prvky s ohledem na pohledové zachování souvislé hmoty porostů
- chránit porostní pláště okrajů lesů, respektovat jejich členitost, nezalesňovat bezlesé enklávy







-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  HRANICE KRAJINNÝCH CELKŮ, POPIS
-  HRANICE KRAJIN, POPIS
-  HRANICE KRAJINNÝCH OKRSKŮ, POPIS

SCHÉMA KRAJINNÉHO ČLENĚNÍ

E.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY / ÚSES /

Vymezuje se územní systém ekologické stability (ÚSES, systém, součást tzv. obecné ochrany přírody a krajiny), **v místním / lokálním biogeografickém významu:**

- biocentra LBC.1160, LBC.1161,
- biokoridory LBK.1160/1161, LBK.1161/1162.

Vymezený systém je v návrzích urbanistického řešení respektován.

V rámci zařazení do veřejně prospěšných opatření budou realizována opatření - založení částí lokálního biokoridoru LBK.1160/1161.

Skladebné prvky ÚSES budou náležitě využívány dle požadavků orgánu ochrany přírody a zásad ÚSES (pro udržení a navýšení ekologické stability prvků ÚSES na lesních pozemcích budou důsledně dodržovány obnovné cíle, výchovou porostů budou podporovány druhy přirozené dřevinné skladby). Budou chráněny prvky vzrostlé nelesní zeleně na plochách a v liniích prvků ÚSES. Navržená opatření v prvcích ÚSES jsou součástí tzv. veřejně prospěšných opatření.

E.4 SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ

Bude zachována a chráněna struktura vzrostlé krajinné nelesní zeleně (plochy nárostů dřevin a keřů), v případě aktuální nutnosti realizována odborně stanovená pěstební opatření. Výskyt náletových struktur na dlouhodobě nevyužívaných zemědělských pozemcích není pro obnovu zemědělského hospodaření limitem.

Za nedílnou součást ploch v nezastavěném území budou považovány solitéry, remízky, linie a pásy nelesní zeleně, jejichž detailní rozmístění bude řešeno pozemkovými úpravami za účelem dosažení maximální přirozené ochrany ZPF a vytvoření harmonické krajiny.

Budou opticky rozčleněny velké hony orné půdy formou založení linií vyšší zeleně.

Významné solitéry a jejich skupiny budou zachovávány a chráněny, v případě aktuální nutnosti i realizovány odborně stanovené pěstební opatření. Bude respektována současná vyšší ochrana prvků nelesní zeleně v kategorii památný strom – Bohatický dub.

E.5 PROSTUPNOST KRAJINY

Zajistit běžnou rekreační i mezi sídelní prostupnost krajiny pro obyvatele i návštěvníky území volnou průchodností cestní sítě v krajině tvořené:

- v územním plánu vymezenými plochami základní silniční kostry tvořené plochami dopravní infrastruktury silniční doprava,
- dalšími v územním plánu nevymezenými, ale v rámci podmínek pro využití ploch přípustnými cestami zejména stávajícími (historickými) zvykovými trasami.

Pro technologickou přístupnost praktické činnosti zemědělského a lesnického hospodaření využívat soustavu účelových komunikací, které jsou nedílnou součástí příslušných ploch.

Nepovolovat stavby či záměry, které by vedly k narušení či znepřůchodnění soustavy veřejných cest, v krajním případě rušené cesty překládat.

V krajním případě technologické potřeby oplocování ucelených území vedoucí k narušení cestní sítě řešit prostupnost:

- vyčleněním cest z oplocení,
- dočasnými operativními opatřeními např. v případě oplocování pastevních areálů apod.,
- technickými prvky např. v případě oplocenek při obnově lesů nebo fragmentace krajiny liniemi silničních komunikací.

Přístupnost a prostupnost území v zájmech obecné, zvláštní a mezinárodní ochrany přírody a krajiny

Pro zajištění zájmů ochrany přírody a krajiny je nutné dodržování ochranného režimu jednotlivých výše vymezených lokalit krajinného rázu, kdy prostupnost krajiny, resp. volný pohyb návštěvníků, bude v řešeném území omezena zájmy obecné, zvláštní a mezinárodní ochrany přírody.

Prostupnost území pro velké savce

Pro zajištění prostupnosti území při východní hranici území obce v tzv. migračně významném území v trase dálkového migračního koridoru č. 887 nebudou umístovány žádné bariéry omezující a znemožňující volný pohyb zvěře, zejména velkých savců např. různá oplocení, zástavba, likvidace přirozených složek (lesů, nárostů nelesních dřevin), intenzivní orné využívání zemědělské půdy aj.

E.6 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Vzhledem k zatím nezjištěným erozním jevům na území obce nejsou navrhována protierozní opatření.

E.7 VODNÍ TOKY, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území obce protéká od východní po západní hranici Bohatický potok (č.h.p. 1-14-03-049). Dotuje svými vodami Bohatický rybník, který leží již mimo řešené území, bezprostředně za hranicí obce Bohatice v k.ú. Zákupy. Bohatický potok nemá stanoveno záplavové území.

Územní plán nenavrhuje nové vodní plochy a toky.

Pro ochranu území obce před povodněmi slouží stávající zamokřené plochy při západním okraji sídla (stabilizované plochy pro protipovodňová a protierozní opatření – rozliv vody v krajině), které jsou určeny i k rozlivu přívalových dešťů (funkce suchého poldru) v okolí Bohatického rybníka s odvedením vody do rybníka.

Protipovodňová opatření jsou navrhována ve formě technických opatření – úpravy toku Bohatického potoka, zachování nezastavitelnosti manipulačního prostoru podél toku potoka, úprava hloubky Bohatického rybníka na území sousední obce Zákupy.

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro realizaci protipovodňových opatření.

Ochrana území před zvýšeným odtokem srážkových vod bude zajišťována především řešením maximálního zadržetí těchto vod v místě jejich vzniku:

- zvyšováním retenční schopnosti krajiny přírodě blízkými způsoby,
- minimalizováním rozsahu zpevněných povrchů bez možnosti vsakování,
- realizací vsakovacích zařízení, která budou dle geologických podmínek zadržovat srážkovou vodu na místě spadu,
- využitím možností akumulace srážkových vod v nádržích a jejich využití jako užitkové vody a pro zálivku.

Realizace opatření a staveb na ochranu proti přívalovým povodním ve volné krajině (např. průlehy, zemní valy, odvodňovací příkopy aj.) bude považována za nedílnou součást využití zde vymezených stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití i ploch změn v krajině.

E.8 REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Bude připuštěno rekreační využívání krajiny při respektování zásad ochrany přírodních, kulturních a krajinných hodnot a produkční funkce ZPF, bude upřednostňován rozvoj tzv. šetrného cestovního ruchu:

- ve volné krajině nebude přípouštěna výstavba staveb pro rekreaci (např. chaty, jurty aj.),
- budou vytvářeny územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění sítě cyklistických tras a zajištění jejich propojení na sousedící obce,
- budou vytvářeny územní podmínky pro rozvoj pěších turistických tras a zajištění jejich propojení na sousedící obce.

Pro sportovně rekreační aktivity bude sloužit i rozvojová plocha Z.22 vymezená pro umístění sportovního areálu (jezdeckví na koních, parkur).

E.9 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Plochy těžby se nevymezují.

Na území obce Bohatice jsou respektovány:

- chráněné ložiskové území,
- bilancované výhradní ložisko nerostných surovin (štěrkopísky),
- nebilancovaná ložiska nerostných surovin (štěrkopísky),
- schválené prognózy nerostných surovin výhradní (radioaktivní suroviny) a nevýhradní (štěrkopísky),
- sesuvná území aktivní a potenciální.

Územní plán navrhuje nové rozvojové plochy i na sesuvném území, které bude ovlivňovat způsob zakládání jednotlivých staveb.

Území obce je zasaženo výskytem radonu v podloží, převažující kategorie radonového indexu geologického podloží je na celém k.ú. Bohatice převážně nízká - 1 a přechodná - 2, na území vrchu Kameničky střední - 3. Bude proto třeba zajistit v rámci nové výstavby odborné změření koncentrace radonu v podloží.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VČETNĚ STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

F.1 VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Podmínky pro funkční využití a prostorové uspořádání území (též regulativy) se stanovují společně pro celé správní území obce Bohatice.

Podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území se rozumí nástroje pro usměrňování zřizování staveb a zařízení, provádění úprav a změn kultur a činností ovlivňujících využití a rozvoj území (dále jen činnosti), které se projednávají postupy při změnách v území podle stavebního zákona a zvláštních předpisů.

Podmínky pro funkční využití území a pro prostorové uspořádání území jsou definovány pro jednotlivé barevně rozlišené plochy s rozdílným způsobem využití označené regulačními kódy v Hlavním výkresu (2), vždy platí jednotně pro celou takto vymezenou plochu.

Rozhodování o využití stabilizovaných, zastavitelných ploch a ploch přestavby musí vždy zohlednit koncepční řešení, kterým je zejména umístování přiměřeného rozsahu veřejných prostranství, řešení dopravní a technické infrastruktury, zeleně a občanského vybavení za účelem dosažení optimálního uspořádání území minimálně v rámci dané plochy s rozdílným způsobem využití, k tomu využívat např. „komplexní řešení“ – jednoduché komplexní prověření možného řešení vybraných problémů územního rozvoje.

Případnou odchylku mezi vymezením hranic ploch a linií nad katastrální mapou použitou v ÚP a nad geodetickým zaměřením v následujících stupních dokumentace menší než 5 m považovat za nepřesnost kresby ÚP.

F.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V územním plánu Bohatice jsou rozlišeny tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

BV	Bydlení venkovské
RZ	Rekreace – zahrádkářské osady
OV	Občanské vybavení veřejné
OS	Občanské vybavení – sport
OH	Občanské vybavení – hřbitovy
DD	Doprava drážní
DS	Doprava silniční
PU	Veřejná prostranství všeobecná
TU	Technická infrastruktura všeobecná
VZ	Výroba zemědělská a lesnická
VV	Vodní a vodních toků
AZ	Zemědělské všeobecné
LU	Lesní všeobecné
NU	Přírodní všeobecné
ZK	Zeleň krajinná
ZS	Zeleň sídelní ostatní

F.2.1 Rozlišení podle charakteru změn využití

Území obce Bohatice se dělí podle charakteru změn na:

Plochy stabilizované, na nichž ÚP Bohatice respektuje stávající stav využití území:

- bude na nich zachován dosavadní charakter využití podle v tomto ÚP stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,

Zastavitelné plochy (plochy vymezené v ÚP Bohatice k zastavění):

- bude na nich umožněno zastavění podle stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání příslušných ploch s rozdílným způsobem využití,

Plochy změn v krajině

- plochy vymezené v ÚP Bohatice, u kterých se předpokládá změna ze stávajícího využití nezastavěného území na jiné využití nezastavěného území,
- bude na nich umožněno změnit dosavadní využití ploch v nezastavěném území tak, aby mohlo být dosaženo využití ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

F.2.3 Rozlišení využití podle přípustnosti

Podmínky pro využití ploch:

Pro každou vymezenou plochu s rozdílným způsobem využití území jsou podmínky pro využití ploch uvedeny v tomto členění:

Hlavní využití:

- činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury definující převažující účel využití plochy

Přípustné využití:

- představuje širší možnosti využití, zejména u polyfunkčních ploch, které je v souladu s hlavním využitím nebo účelem plochy,
- pokud není stanoveno hlavní využití, přípustné využití musí vždy zaujímat více než 50 % celkové výměry vymezené jednotlivé plochy

Podmíněně přípustné využití:

- je vázáno na splnění specifických podmínek

Nepřípustné využití území:

- nesouvisí, nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy.

Na plochách změn je přípustné zachování stávajícího využití území včetně údržby a stavebních úprav existujících staveb a zařízení do doby provedení změn jejich využití spojených obvykle s nástavbou, přístavbou, nebo odstraněním stavby.

F.2.4 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

V plochách s rozdílným způsobem využití, pokud je to vhodné, se stanovují konkrétní podmínky prostorového uspořádání, např.:

- výšková hladina zástavby – počet nadzemních podlaží a max. výška zástavby
- max. koeficient zastavění nadzemními stavbami v %
- min. koeficient zeleně v %
- max. i min. půdorysná velikost staveb
- min. velikosti pozemků pro jednotlivé stavby hlavního nebo přípustného využití

Další podmínky prostorového uspořádání jsou specifikovány v tabulkách pro vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby.

Pro jednotlivé plochy přestavby a zastavitelné plochy bydlení venkovského se stanovuje max. počet staveb rodinných domů (viz Tab. C.3.1).

VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Výšková hladina zástavby v metrech se definuje jako největší rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu stavby v kontaktu s přiléhajícím terénem:

- při stanovování nejnižšího bodu přiléhajícího terénu se nezapočítává nutné umístění vstupů a vjezdů do podzemních podlaží a dna anglických dvorků,
- do stanovené výškové hladiny zástavby se nezapočítávají doplňkové technologie staveb a zařízení v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití dané stavby a podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška – např. komíny, výtahy, stožáry aj.,
- nepřipouští se spekulativní úpravy terénu za účelem formálního snížení absolutní výšky.

INTENZITA VYUŽITÍ PLOCH

Kn – koeficient zastavění nadzemními stavbami se stanovuje pro vymezené stabilizované i zastavitelné plochy jako maximální hodnota poměru výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami k celkové výměře plochy, vyjádřená v procentech (nadzemní stavba - prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí)

- do Kn se nezapočítají části podzemních podlaží nadzemních staveb vystupující nad přilehlý terén úplně zakryté v průmětu do vodorovné roviny upraveným terénem s přirozeným vegetačním krytem navazujícím z podstatné části plynule na okolní upravený terén, to však neumožňuje zastavění příslušných stabilizovaných ploch a ploch změn v krajině ploch vodních a vodních toků, zemědělských všeobecných, lesních všeobecných, přírodních všeobecných, zeleně krajinné, zeleně sídelní ostatní pro které Kn není stanoven,
- do výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami dle Kn, se započítává i výměra nadzemních staveb, jejichž výstavba nevyžaduje projednání stavebním úřadem postupy podle stavebního zákona (např. samostatné garáže, kryté bazény, skleníky, podružné stavby aj.).

Kz - koeficient zeleně se stanovuje pro vymezené stabilizované i zastavitelné plochy jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení nebo vodními plochami přírodního charakteru, ku celkové výměře plochy, vyjádřená v procentech:

- zeleň musí tvořit tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami, na zeleni se nepřipouští umístění žádných staveb, které by znehodnotily její přírodní charakter.

Při povolování výstavby na **stabilizovaných plochách** bude pro stanovení intenzity zastavění jednotlivých stavebních pozemků v plochách stavbami hlavního a přípustného využití Kn a Kz uplatňován:

- pro jednotlivý stavební pozemek nebo jejich soubor v jednom vlastnictví shodně s hodnotou stanovenou pro celou plochu bez dalších podmínek,
- s vyšší hodnotou Kn resp nižší hodnotou Kz pro jednotlivý stavební pozemek nebo jejich soubor v jednom vlastnictví než je stanovena pro celou plochu s přihlédnutím ke kvalifikovanému podrobnému prověření urbanistických hodnot a limitů využití území – potřeba úprav stávající urbanistické struktury plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně,...), intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,...) na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací (např. „komplexní řešení“, územní studie), přitom stanovená hodnota Kn, Kz pro celou stabilizovanou plochu musí být dodržena.

Při dělení **zastavitelných ploch** na jednotlivé stavební pozemky bude pro stanovení intenzity zastavění jednotlivých pozemků v plochách stavbami hlavního a přípustného využití Kn a Kz uplatňován:

- pro jednotlivý stavební pozemek nebo jejich soubor v jednom vlastnictví shodně s hodnotou stanovenou pro celou plochu bez dalších podmínek,
- s vyšší hodnotou Kn resp nižší hodnotou Kz pro jednotlivý stavební pozemek nebo jejich soubor v jednom vlastnictví než je stanovena pro celou plochu s přihlédnutím ke kvalifikovanému podrobnému prověření urbanistických hodnot a limitů využití území – specifický charakter plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně, dopravní a technické infrastruktury,...), umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,...) na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací (např. „komplexní řešení“, územní studie), přitom stanovená hodnota Kn, Kz pro celou zastavitelnou plochu musí být dodržena.

ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY

Prostorové uspořádání stávající zástavby na plochách stabilizovaných překračující některé stanovené podmínky prostorového uspořádání (Kn, Kz, výšková hladina zástavby) dané plochy může být zachováno, přičemž při nástavbách a přístavbách se nesmí překročení těchto hodnot zvyšovat a v případě demolice se náhrada novostavbami bude již řídit prostorovými podmínkami dané plochy.

Prostorové uspořádání stávající zástavby na plochách změn překračující některé stanovené podmínky prostorového uspořádání (Kn, Kz, výšková hladina zástavby) dané plochy může být zachováno, pokud nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických a dalších předpisů a celkové prostorové struktury a nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti ploch, k narušení protierozní ochrany a odtokových poměrů.

VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Na zastavitelných plochách budou vymezovány stavební pozemky vždy tak, aby svou polohou, velikostí a uspořádáním objektů umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace a místní rozvody technické infrastruktury vč. řešení nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami a aby bylo vyřešeno umístění normových kapacit odstavných a parkovacích stání. Minimální ani maximální výměra stavebních pozemků se nestanoví.

F.2.5 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Základní vybavenost území představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané místo nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím nebo které mohou tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti irelevantní.

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky přípustnosti
<p>terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek</p> <p>krajinné úpravy revitalizace upravených vodních toků a údolních niv břehové porosty, mokřady plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně pozemky tvořící biokoridory ÚSES</p> <p>dopravní obsluha místní a účelové pozemní komunikace pěší a cyklostezky zastávky VDO</p> <p>technická infrastruktura liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100m²) vodovodů kanalizace produktovodů zásobování energiemi elektronických komunikací osvětlení</p> <p>rekreační a volnočasové aktivity mobiliář turistické přístřešky</p> <p>kulturní dědictví relikty historických staveb stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci</p> <p>snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, hlukem, exhalacemi (např. průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.)</p>	<p>bude zachována celistvost a funkčnost plochy</p> <p>budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny</p> <p>stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se připouští v rámci přípustného využití ploch výroby zemědělské a lesnické u ostatních kategorií ploch s rozdílným způsobem využití jen v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb stanovených v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití</p>

BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
rekreační a volnočasové aktivity stavby a plochy pro rodinnou rekreaci dětská hřiště	
domy smíšené funkce	
ubytování jen penziony	
veřejná prostranství	
dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy	
technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m ²) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
obslužné funkce předškolní a školní výchova, kultura, sport, hřiště, bazény sociální a zdravotní služby, komerční služby, stravování veřejná správa, bezpečnost	max. velikost pozemku 2 000 m ²
obchodní prodej	max. velikost pozemku 1 000 m ²
podnikatelská činnost např. řemeslná výroba, opravny	max. velikost pozemku 1 000 m ² neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití neprodukuje obtěžující emise znečišťujících látek
zemědělskovýrobní funkce chovatelská a pěstitelská činnost i nad rámec samozásobitelské produkce, rodinné farmy vč. hospodářských budov, zahradnictví, skleníky, kotce	max. velikost pozemku 2 000 m ² sousedí s plochami zemědělskými neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura parkování a garážování vozidel	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
integrovane funkce bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy max. velikost 500 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
<ul style="list-style-type: none"> - max. počet nadzemních podlaží RD - 2 + 1 podkroví - max. výška staveb - 10 m - Kn - max. 25 % - Kn u proluk ve stávající zástavbě výjimečně až max. 40 % - Kz min. 50 %, u proluk ve stávající zástavbě min. 40 % - minimální plocha pozemku pro RD - mimo zastavěné území 1 000 m² - minimální plocha pozemku pro RD - v zastavěném území 700 m² - maximální zastavěná plocha RD - 250 m² - stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat - ve stávajících plochách bydlení venkovského musí být chráněna doprovodná zeleň, hřiště a další rekreační zařízení na veřejných prostranstvích, využívaná pro účely krátkodobé rekreace 	

REKREACE - ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY (RZ)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
stavby a plochy pro rodinnou rekreaci pozemky zahrádek pro samozásobitelskou zemědělskou produkci a rekreaci včetně s ní souvisejících zahradních chatků (bez trvalého pobytu osob a chovu zvířat)	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
stavby pro zajištění údržby pozemku, skleníky	
pobytové louky a přírodní hřiště	
veřejná prostranství	
dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy	
technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m ²) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura parkování OA	bezprostředně souvisí s hlavním využitím
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy max. velikost 500 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
<ul style="list-style-type: none"> - výšková hladina zástavby: max. 1 NP + 1 podkroví (max. 7 m) - Kn max. 10 % - Kz min. 80 % - stavby hlavního využití na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat - jednotlivé stavby do velikosti max. 25 m² zastavěné plochy 	

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
občanské vybavení předškolní a školní výchova, vyšší a celoživotní vzdělávání ekologická a společenská výchova, věda, výzkum kultura, zájmová a klubová činnost sport sociální a zdravotní služby domy pro seniory, domy s pečovatelskou službou komerční služby, stravování ubytování (jen hotely, motely, pensiony) veřejná správa, administrativa, informační služby výstavnictví, zábavní aktivity sakrální stavby civilní ochrana, požární ochrana technické služby obce	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
veřejná prostranství	
dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy	
technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200m ²) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
obchodní prodej	maximální velikost pozemku 2 000 m ²
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura parkování OA	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
integrované funkce bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy max. velikost 500 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
- Kn max. 50%, posuzováno dle účelu stavby a konkrétních podmínek v území - Kz min. 20 % - výšková hladina zástavby: max. 2 NP + 1 podkroví (max. 12 m) - požaduje se odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání na příslušném pozemku formou nekrytých i krytých stání	

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT (OS)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
stavebně upravená hřiště, specializovaná přírodní hřiště, koupaliště, pláže, rekreační louky sportovní haly, krytá hřiště se zvláštním vybavením plochy a stavby pro jezdeckví na koních – parkúr, výběh víceúčelové budovy pro sport a kulturu, klubovny	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování	
technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200m ²) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
obslužné funkce obchodní prodej služby pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
dopravní infrastruktura garážování vozidel	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
integrované funkce bydlení správce, občanské vybavení odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním využitím
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy max. velikost 500 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
<ul style="list-style-type: none"> - Kn max. 25 % - Kz min. se nestanovuje, vyjma zastavitelné plochy Z.51, pro kterou se stanovuje Kz min = 15% - výšková hladina zástavby: max. 2 NP + 1 využitě podkroví (max. 12 m), halové stavby max. 12 m - stavby pro jezdeckví za podmínek, že hala nepřesáhne velikost 40 x 60 m a bude umístěna při jihozápadní hranici plochy - stavby a zařízení plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní pro jezdeckví) za podmínky že stavby budou umístěny při jižní nebo západní hranici plochy 	

POCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pohřbívání hroby, urnové háje, rozptylové loučky márnice, kaple	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
smuteční síně	
dopravní infrastruktura - komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování související s hlavním využitím	
technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200m ²) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy max. velikost 500 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
<ul style="list-style-type: none"> - Kn max. se nestanovuje - Kz min. se nestanovuje - výšková hladina zástavby: max. 1 NP (max. 6 m) 	

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zemědělská výroba a skladování – zejména stáje pro chov hospodářských zvířat a drůbeže, stavby pro pěstování specifických druhů rostlin, zemědělské produkční haly, zpracování a skladování produktů živočišné i rostlinné výroby, skladování a výroba krmiva a steliva, hospodářské podružné stavby, zahradnictví, skleníkové areály	
zemědělské farmy s doplňkovými činnostmi pro sportovně rekreační činnosti	
rodinné farmy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zpracování dřevní hmoty, lesnické služby	
dopravní infrastruktura – účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování a garážování	
technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200m ²) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení	
výrobní energie z obnovitelných zdrojů	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
doplňkové výrobní činnosti, sklady, prodej	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
stavby pro agroturistiku vč. ubytování	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti, administrativu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
ubytovny zaměstnanců	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
dopravní vybavení čerpací stanice pohonných hmot, servisní služby	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, odstavení vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy parkové, sadovnické a zahradnické úpravy ochranná a izolační zeleň	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy max. velikost 500 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
<ul style="list-style-type: none"> - výšková hladina zástavby: max. 2 NP a současně max. 10 m - KZ max. 50 % - Kz min. 20% - technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce - odstavení vozidel pro potřebu ploch a areálů bude zásadně řešeno v rámci příslušné plochy 	

DOPRAVA DRÁŽNÍ (DD)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
železniční doprava železniční trati a kolejiště, železniční zastávky	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200m ²) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
správa a údržba podružné stavby a pozemky pro skladování, servisní činnosti	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
stavby pro řízení provozu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy max. velikost 500 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím oplocení	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
<ul style="list-style-type: none"> - pro stavby hlavního a přípustného využití se nestanovují - pro stavby podmíněně přípustného využití se stanovují: výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 6 m 	

DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava silnice II. třídy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení – např. parkování, čerpací stanice pohonných hmot	
místní obslužné komunikace	
komunikace pro nemotorovou dopravu např. smíšené stezky pro pěší a cyklisty, chodníky, cyklostezky	
technická infrastruktura – např. liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200m ²) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
stavby pro řízení provozu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy parkové, sadovnické a zahradnické úpravy liniová zeleň	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy max. velikost 500 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím oplocení	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
<ul style="list-style-type: none"> - pro stavby hlavního využití se nestanovují - pro stavby přípustného a podmíněně přípustného využití se stanovují: výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 6 m 	

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava místní komunikace, účelové komunikace, místní komunikace pro nemotorovou dopravu (např. cyklostezky, chodníky)	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení zastávky VDO	
technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200m ²) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
plochy pro shromažďování	umísťovány pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách
obslužné funkce kultura, výstavnictví, zábavní aktivity, dětská hřiště	slouží bezprostředně k zajištění využití veřejných prostranství umísťovány pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách
správa a údržba podružné stavby a pozemky pro skladování, servisní činnosti	bezprostředně souvisí s hlavním využitím umísťovány pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách
dopravní infrastruktura parkování OA	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství
krajinné úpravy parky a parkově upravené pozemky, sadovnické a zahradnické úpravy	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy budou umísťovány pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách
vodní toky a vodní plochy	max. velikost 500 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím oplocení	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
<ul style="list-style-type: none"> - pro stavby hlavního využití se nestanovují - pro stavby přípustného a podmíněně přípustného využití se stanovují: výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 6 m 	

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
technická infrastruktura zejména systémy zásobování vodou systémy odvádění a čištění odpadních vod systémy zásobování elektrickou energií systémy zásobování plynem systémy elektronických komunikací systémy pro nakládání s odpady	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní infrastruktura - účelové komunikace	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
správa a údržba podružné stavby a pozemky pro skladování, servisní činnosti	slouží k zajištění hlavního využití
dopravní infrastruktura parkování	slouží k zajištění hlavního využití
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy max. velikost 500 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
- výšková hladina zástavby a Kn, Kz se nestanovují - technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce	

VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (WT)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
vodní plochy a toky potoky, umělé kanály, přírodní i umělé vodní nádrže	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
prvky ÚSES	
doprovodná zeleň - běhové porosty, mokřady	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
vodní hospodářství (např.) chov ryb vodohospodářské stavby (např. výpusti, jímání vody) technologická zařízení k využití vodní energie technologická zařízení např. sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím	
oplocení	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
- nestanovují se	

ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (AU)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zemědělský půdní fond (např.) orná půda, trvalé travní porosty (louky a pastviny), ovocné sady	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (např.) extenzivně využívané louky a pastviny remízky, louky a pastviny s nálety křovin a dřevin břehové porosty, mokřady ostatní krajinná zeleň, stromořadí	
činnosti směřující k zajištění ekologicko stabilizačních a krajinně estetických funkcí biokoridory ÚSES	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
speciální kultury s hospodářským využitím sady, okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny	nebude narušena protierozní ochrana a odtokové poměry
zemědělské hospodaření a výkon myslivosti stavby a zařízení pro závlahu a odvodnění konstrukce pro pěstování a oplocení speciálních kultur a intenzivních sadů polní hnojiště oplocenky a ohradníky technická zařízení pro výkon myslivosti	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny
podružné stavby pro chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění zemědělských surovin a produktů (např. přístřešky, napajedla, letní stáje)	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v zastavěném území a zastavitelných plochách nevyvolávají přímou potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny vzájemná vzdálenost jednotlivých podružných staveb od sebe bude min. 100 m
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny max. velikost 3000 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím oplocení (mimo oplocení speciálních kultur s hospodářským využitím) výrobní energií z obnovitelných zdrojů	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
<ul style="list-style-type: none"> - výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 6 m - výšková hladina pro technická zařízení pro výkon myslivosti se nestanovuje 	

LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky určené k plnění funkcí lesa (např.) lesy hospodářské, lesy zvláštního určení, lesy ochranné	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
není definováno	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
lesní hospodaření a výkon práva myslivosti lesní školky technická zařízení pro výkon myslivosti oplocenky	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny
podružné stavby pro péči o lesní zvěř, dočasné uskladnění surovin a produktů (např. zemníky na uskladnění sazenic, uskladnění ošetřujících přípravků v lesních školkách aj..)	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a podmíněně přípustného využití jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v zastavěném území a zastavitelných plochách bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny vzájemná vzdálenost jednotlivých podružných staveb od sebe bude min. 100 m
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny max. velikost 3000 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím oplocení (mimo oplocení lesních školek) výrobní energií z obnovitelných zdrojů	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
- výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 6 m	

PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (NU)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
lesní porosty s určujícími funkcemi dle kategorizace lesů (např.) lesy zvláštního určení sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (např.) extenzivně využívaná zemědělská půda nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
není definováno	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
zajištění veřejného povědomí o přírodních hodnotách lokalit zájmů ochrany přírody a krajiny (např.) naučné stezky s doprovodnými informačními prvky	jsou přímo vázané na dané stanoviště bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
lesní hospodaření technická zařízení pro výkon myslivosti oplocenky	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny max. velikost 3000 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím oplocení výrobní energií z obnovitelných zdrojů	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
- výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 6 m	

KRAJINNÁ ZELEŇ (ZK)	
pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
nestanovuje se	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
krajinná nelesní a neprodukční zeleň (např.) nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany hodnot krajiny a ekologické stability území	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (např.) extenzivně využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny), extenzivně využívané ovocné sady remízky, zemědělská půda s nálety křovin a dřevin	
doprovodná zeleň břehové porosty, mokřady remízky ostatní krajinná zeleň, stromořadí	
činnosti směřující k zajištění ekologicko stabilizačních a krajinně estetických funkcí biokoridory ÚSES	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
zemědělské hospodaření a výkon práva myslivosti oplocenky, ohradníky technická zařízení pro výkon myslivosti	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny nebudou umístovány ve vymezených biokoridorech
podružné stavby pro chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění surovin a produktů	slouží bezprostředně k zajištění hospodářského využití plochy a k zajištění její údržby jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v zastavěném území a v zastavitelných plochách nevyvolávají přímou potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny nebudou umístovány ve vymezených biokoridorech vzájemná vzdálenost jednotlivých podružných staveb od sebe bude min. 100 m
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny max. velikost 3000 m ² jednotlivé vodní plochy
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím	
oplocení	
výrobní energií z obnovitelných zdrojů	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
- výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 6 m	

ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
nestanovuje se	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí parky a parkově upravené pozemky pobytové louky	
hospodářská zeleň např. extenzivně využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny)	
doprovodná zeleň remízky běhové porosty mokřady ostatní krajinná zeleň, stromořadí	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	specifické podmínky
rekreační a volnočasové aktivity (např.) dětská hřiště s nebezpečným povrchem, cvičební zařízení podružné stavby pro obsluhu, pódia, osvětlení	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
dopravní infrastruktura parkování OA	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy	bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny max. velikost 500 m ² jednotlivé vodní plochy
oplocení	zajišťuje bezpečnost rekreační funkce
základní vybavenost území	viz strana 19
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
využití, které není v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím výrobní energií z obnovitelných zdrojů	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
- výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 6 m	

F.3 OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Respektovat omezení využití stávajících a nově navržených ploch stávajícími limity využití území.

Pozn.: výčet stávajících limitů využití území je uveden v textové části Odůvodnění ÚP Bohatice a zakres proveden v Koordinačním výkresu (5), pokud to podrobnost dokumentace umožňuje.

HYGIENICKÉ A BEZPEČNOSTNÍ VLIVY

Při upřesnění využití částí stabilizovaných i zastavitelných ploch potenciálně ohrožených nadměrným hlukem ze silniční dopravy, vymezených orientačně stanovenými hlukovými izofonami zakreslenými ve Výkresu koncepce dopravní a technické infrastruktury (3) bude prověřováno možné ohrožení nadměrnými účinky hluku na základě podmínek pro využití ploch uvedených v tabulkách Tab. C.3.1: Vymezení zastavitelných ploch:

hluk v navazujícím projednání jednotlivých záměrů postupy podle stavebního zákona řešit vliv hluku z provozu na stabilizovaných plochách dopravy silniční v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.

Zjištěnému překračování limitů hluku v navržené zástavbě, která je umístována u stávajících linií dopravní infrastruktury bránit:

- urbanistickými opatřeními při umístování staveb (územní studie, DÚR), která znamenají funkční zónování ploch bydlení venkovského s vymezením dílčích částí určených pro neobytné funkce – vybavení, ochrannou zeleň, umístění protihlukových zábran,
- architektonickými opatřeními – orientací chráněných prostorů na stranu odvrácenou od zdrojů hluku,
- přitom upřednostňovat tvorbu urbanizovaného prostoru dotvořením stávajících uličních prostorů.

VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ STAVEB V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Stavby, zařízení a jiná opatření, která lze obecně podle stavebního zákona umisťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se přípouští, pokud jsou v souladu s podmínkami pro využití a prostorové uspořádání území tohoto ÚP.

V nezastavěném území se nepřipouští stavby, zařízení a jiná opatření, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost území (oplocení) s výjimkou:

- oplocení dočasně zřizovaných oplocenek na PUPFL,
- oplocení ZPF se speciálními kulturami (např. okrasné květiny, intenzivní sady) a ohradníků ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů.

V nezastavěném území se nepřipouští samostatné stavby a zařízení výroben energií z obnovitelných zdrojů s výjimkou jejich umístění jako technického zařízení staveb přípustných nebo podmíněně přípustných v souladu se stanovenými podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití a v případě jejich převažující samozásobitelské funkce.

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územním plánem byly vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

VPS - dopravní infrastruktura (DI) včetně staveb DI na veřejných prostranstvích

- VD.D33/6 modernizace, přeložky a elektrizace jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa v úseku Mimoň - Zákupy
- VD.Z.23 výstavba místní komunikace, která upravuje vyústění stávající místní komunikace na silnici II/268
- VD.D2 výstavba chodníku pro pěší, zejména podél silnice II/268 (vymezeno linií)
- VD.Z.52 místní obslužná komunikace
- VD.Z.53 propojení účelových komunikací

VPS - technická infrastruktura - kanalizace

- VT.Z.24 čerpací stanice odpadních vod (ČSOV)

G.2 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územním plánem byly vymezeny tyto veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPO - založení prvků ÚSES lokálního významu

- VU.LBK.1160/1161 založení části úseku lokálního biokoridoru

G.3 VYMEZENÍ STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu na území obce Bohatice nejsou v územním plánu navrhovány.

G.4 VYMEZENÍ PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, nebyly v územním plánu vymezeny.

H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo se nestanovují.

I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE § 50 ODST.6 SZ

Kompenzační opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona se nestanovují.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Vymezuje se plocha územní rezervy R.1 pro umístění staveb a zařízení technické infrastruktury (vodní zdroj – vrt, vodojem, čerpací stanice) pro prověření variantního řešení.

Ve vymezené ploše územní rezervy se využití ploch stabilizovaných bude řídit stanovenými podmínkami a dále se omezuje o takové stavby, zařízení a jiné činnosti, které by znemožnily nebo podstatně ztížily možnost jejího stanoveného budoucího využití.

Podmínky pro prověření budoucího využití:

- prověřit hydrogeologické a hydrotechnické podmínky,
- prověřit možnosti napojení na stávající systém zásobování vodou,
- prověřit vlivy na krajinný ráz, prostupnost a fragmentaci krajiny,
- prověřit vlivy na životní prostředí.

K DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Dům smíšené funkce je stavba, jejíž minimálně jedno podlaží navazuje na veřejné prostranství, užitkovou plochu tohoto podlaží zaujímá v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení, 25 – 50 % podlahové plochy domu zaujímá trvalé bydlení, zbývající náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy s rozdílným způsobem využití.

Integrované funkce jsou pro účely ÚP součástí stavby hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití, určené pro jinou podmíněně přípustnou (doplňující) činnost, v souladu s podmínkami využití plochy s rozdílným způsobem využití, v níž jsou přípustné. Integrovanou funkcí není rodinný nebo bytový dům.

Koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn) se stanovuje závazně pro vymezené stabilizované i zastavitelné plochy jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, ku celkové výměře plochy x 100 (%) – (dále viz kapitola F.2).

Koeficient zeleně (Kz) se stanovuje závazně pro vymezené stabilizované i zastavitelné plochy jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení nebo vodními plochami přírodního charakteru, ku celkové výměře plochy x 100 (%) – (dále viz kapitola F.2).

Komerční služby jsou výrobní i nevýrobní služby poskytující na rozdíl od zejména zdravotních a sociálních služeb materiální požitky, jejichž umístění je vázané na přímý styk s koncovým zákazníkem.

Komplexní řešení je jednoduché komplexní prověření možného řešení vybraných problémů územního rozvoje v rozvojových i stabilizovaných plochách bez nadbytečných věcných a formálních náležitostí a zadání, jehož obsah je odsouhlasen orgánem posuzujícím soulad záměru s územním plánem při jeho projednání (např. „swarzplan“).

Kultura je nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, trvalé travní porosty, zvláštní kultury, vodní plochy a toky.

Nadzemní podlaží, pro účely posouzení souladu navrhované výšky stavby s výškou stanovenou regulačním kódem, má většinu podlahové plochy nad úrovní terénu přilehlého k celému obvodu stavby, ostatní podlaží jsou podzemní.

Nadzemními stavbami pro účely ÚP se rozumí veškerá stavební díla charakteru budovy, tzn. nadzemní stavby včetně jejich podzemních částí prostorově soustředěné, obvykle uzavřené střešní konstrukcí, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Nadzemní stavby zahrnují nadzemní a/nebo podzemní podlaží vystupující nad přilehlý terén.

Nerušící výroba je výroba, která svým charakterem, kapacitou a provozováním nemění charakter území vyjádřený hlavním nebo přípustným využitím, negativní vlivy stanovené obecně závaznými právními předpisy (např. hluk a vibrace) nepřesahují mimo stavební pozemek stavby pro nerušící výrobu a neklade zvýšené nároky na zdroje a toky materiálu a na dopravní zátěž území nad hlavní nebo přípustné využití plochy. Stavby nerušící výroby respektují charakter zástavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití (zejména měřítko, hmoty, výškovou hladinu).

Obtěžující emise jsou emise, které vnikají na sousedící pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání tohoto pozemku.

Oplocení nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL, oplocení ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů.

Podružná stavba je stavba o celkové výšce max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze k funkci uvedené v podmínkách využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s charakterem příslušné plochy, nikoliv však pro bydlení nebo pobytovou rekreaci.

Podkroví je přístupný ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (min. sklon střechy 10⁰) a určený k účelovému využití.

Rodinný dům venkovský - je stavba pro bydlení s maximálně 3 bytovými jednotkami, která může mít maximálně dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví, základní hmoty staveb mají výrazně podlouhlý půdorys s převládající sedlovou střechou. U venkovských staveb jsou preferovány jednoduché tvary a primárně funkční architektonické prvky.

Rodinná farma je stavba nebo soubor staveb, kde minimálně 25 % podlahové plochy zaujímá trvalé bydlení a dalších minimálně 50 % podlahové plochy zaujímá zemědělské hospodářství zaměřené na chov užitkových zvířat nebo koní, rostlinnou výrobu a údržbu krajiny, to může být doplněné navazujícími aktivitami zejména v agroturistice a řemeslné výrobě.

Rozvojové plochy jsou plochy primárně určené k rozvoji zástavby v území tedy plochy zastavitelné a plochy přestavby.

Speciálními kulturami se rozumí kultury s hospodářským využitím ohrožené poškozením nebo zcizením – např. okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny, intenzivní sady aj.

Ubytování se rozumí specifické formy přechodného a dočasného bydlení, zahrnující ubytování návštěvníků obce z důvodu cestovního ruchu, ubytování sportovců provozujících své aktivity na území a v okolí obce, ubytování zaměstnanců provozoven na území obce, ubytování sociálního charakteru pouze pro potřeby obce.

Udržitelný cestovní ruch (též šetrný cestovní ruch) je cestovní ruch ohleduplný k životnímu prostředí, který neohrozí zejména přírodní a kulturní hodnoty území.

Úprava je účelové využití pozemku neproduktivního charakteru zejména úpravy zpevněných povrchů veřejných prostranství, zahradní úpravy, krajinářské úpravy.

Výšková hladina zástavby se definuje jako největší rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu stavby v kontaktu s přiléhajícím terénem (dále viz kapitola F.2).

Vzrostlá nelesní zeleň (též užíván pojem vysoká zeleň nebo dřeviny rostoucí mimo les) je představovaná jednotlivými stromy nebo skupinami stromů, zahrnuje např. aleje, stromořadí, ostrovní skupiny, solitéry, větrolamy, břehové doprovody vodních toků a ploch. Nejedná se obvykle o zeleň na zastavěném stavebním pozemku staveb pro bydlení. Vzrostlá nelesní zeleň plní v urbanistické struktuře a urbanistické kompozici mnoho funkcí (např. posílení biodiverzity, retence vody, redukce prašnosti, rozdělení prostorů, zvyšování kvality bydlení aj.).

Základní občanské vybavení jsou zařízení občanského vybavení využívaná obyvateli území nebo jejich významnou skupinou téměř denně a jsou vázána zejména na bydliště.

Základní vybavenost území představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané místo nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím, a které mohou tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití jako integrované nebo na samostatných pozemcích.

Zalesňování nelesní půdy na prostorově oddělených plochách o výměře nepřesahující 0,20 ha není považováno za změnu funkčního využití a nevyžaduje změny ÚP za podmínky, že povede k navýšení ekologické stability území.

Zelení se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.

Znečišťující látka je látka, která svou přítomností v ovzduší má, nebo může mít škodlivé účinky na lidské zdraví nebo životní prostředí, anebo nadměrně obtěžuje zápachem.

Zpevněnou plochou pro účely ÚP se rozumí zpevněná část zemského povrchu, která vzniká stavební a montážní technologií, je určená k účelovému využití a nesplňuje definici zastavěné plochy ani zeleně.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č.2 A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Změny č.2 obsahuje 38 číslovaných stran textu.

Grafická část Změny č.2 obsahuje 4 výkresy formátu 891 x 630 mm.

Seznam použitých zkratek:

LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
CO	civilní ochrana
ČSOV	čerpací stanice odpadních vod
NN	nízké napětí
OA	osobní automobil
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
RD	rodinný dům
TR	transformovna
TTP	trvale travní porosty
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚP	územní plán
ÚR	územní rozhodnutí
ÚSES	územní systém ekologické stability
VDO	veřejná doprava osob
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlaký plynovod
ZPF	zemědělský půdní fond