# Plán Štětí

## ÚZEMNÍ PLÁN

FA ČVUT

# Plán Štětí

## ÚZEMNÍ PLÁN

FA ČVUT

# Štětí

**záznam o nabytí účinnosti**

---

Územní plán vydává:

Zastupitelstvo města Štětí
Mírové náměstí 163
Štětí 411 08

datum vydání:

datum nabytí účinnosti:

---

Územní plán pořizuje:

Městský úřad Litoměřice
odbor územního rozvoje

oprávněná úřední osoba:
Bc. Přemysl Pech

Město Štětí
Mírové náměstí 163
Štětí 411 08

# Štětí

**návrh územního plánu**

Fakulta architektury ČVUT v Praze
Thákurova 9,
166 34 Praha 6 – Dejvice

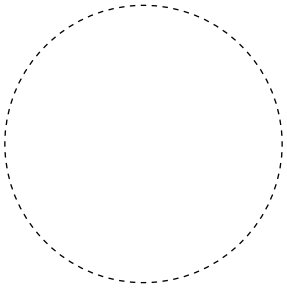
garant zpracování územního plánu:
doc. Ing. arch. Michal Kohout

zpracovatelský tým:

Ing. arch. Filip Tittl

Ing. arch. Šárka Doležalová
Ing. arch. Jan Karásek

Ing. Petr Hrdlička (technická infrastruktura)
Ing. arch. Petr Preininger (doprava)
Mgr. Daniel Sokol (demografie)
Ing. Alena Šimčíková (krajina)



03 / 2017

Územní plán města Štětí byl zpracován v návaznosti na výzkumný projekt „Inovace metodiky a metodologie zadávání územních plánů, jejich věcných a formálních stránek, vztah strategie rozvoje města a způsobu zpracování plánů se zvláštním zřetelem k formulování fenoménu obrazu města“ (zkráceně „Metodika zadávání územních plánů“) a obsahuje v rámci výzkumu vyvinuté postupy, které je možné aplikovat v rámci platné legislativy v oblasti územního plánování.

Mimo využití inovativních regulativů se jedná i o formální stránku a členění dokumentu s důrazem na přehlednost a komplexní přístup k problematice územního plánování a rozhodování v území. Příkladem může být zobrazení základního členění území spolu s veřejně prospěšnými stavbami ve výkrese 33-01, který takto dává souhrnnou informaci o procesních podmínkách pro nakládání s územím.

# SCHÉMA ČLENĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

## ČÁST I: KONCEPCE

### 30 KONCEPCE

**ZÁKLADNÍ KCP.** *30.1* — Text

**URBANISTICKÁ KCP.** *30.2* — Text

## ČÁST II: REGULACE

**HLAVNÍ VÝKRES (ATLASOVÁ FORMA)** *31-01*

Výřezy
**1:5000**

### 31 STRUKTURA

**ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ** *31.1* — Text

**REGULACE VYUŽITÍ** *31.2* — Text

**PROSTOROVÁ REGULACE** *31.3* — Text

**HLAVNÍ VÝKRES (VÝKRESOVÁ FORMA)** *31-02*

Celek
**1:10000**

### 32 INFRASTRUKTURA

**TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA** *32.1* — Text

**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA** *32.2* — Text

**KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA** *32.3* — Text

**VÝKRESY INFRASTRUKTURY** *32-01...-03*

Celek
1:10000

### 33 PROCESY

**MÍRA STABILITY ÚZEMÍ** *33.1* — Text

**PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ** *33.2* — Text

**ARCH. A URB. VÝZNAMNÉ ST.** *33.3* — Text

**VYMEZENÍ VPS** *33.4* — Text

**VYMEZENÍ VPO** *33.5* — Text

**ETAPIZACE** *33.6* — Text

**VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ A VPS** *33-01*

Celek
1:10000

počet stran textové části: 110
počet příloh: 5

6 x výkresů grafické části

V rámci textové části územního plánu může být odkazováno na další části dokumentace, případně na předchozí výstupy zpracování územního plánu, nebo jiné právní předpisy. Odkazy jsou uvedeny vedle textu a jsou rozlišeny následovně:

Odkazy na další části dokumentu jsou
podtrženy a zvýrazněny barevně

Odkazy na předchozí výstupy jsou
podtrženy

Odkazy na právní předpisy jsou
přerušovaně podtrženy

# TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU


výklad pojmů 11

## KONCEPCE 13 - 38

30.1 Základní koncepce rozvoje území 17
30.2 Urbanistická koncepce 19
Město Štětí 19
Vesnice 23

## REGULACE 39 - 110

31 Struktura 41

31.1 Základní členění území
A/ území zastavěné, zastavitelné a nezastavěné 43
B/ členění zastavitelného území na bloky a uliční prostranství 44
31.2 Stanovení podmínek pro využití ploch
A/ limity využití ploch 45
B/ předpisy využití ploch 66
31.3 Stanovení podmínek prostorového uspořádání
A/ způsob zástavby 67
B/ výška zástavby 68
C/ prostupnost 69
D/ specifická regulace vesnické zástavby 70

32 Infrastruktura 71

32.1 Technická infrastruktura 73
32.2 Dopravní infrastruktura 77
32.3 Krajinná infrastruktura 85

33 Procesy 95

33.1 Míra stability území 97
33.2 Podmínky pro rozhodování v území 99
33.3 Architektonicky a urbanisticky významné stavby 103
33.4 Vymezení VPS 105
- pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit
- pro které lze uplatnit předkupní právo
33.5 Vymezení VPO 107
33.6 Etapizace 109

## PŘÍLOHY 111 - 130

č.1 Seznam ploch přestavby, regeneračních, zastavitelných a změn v krajině 113
č.2 Zadání regulačních plánů 115
č.3 Seznam veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva vyvlastnit 123
č.4 Seznam veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo 125
č.5 Seznam veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva omezit (zřízením věcného břemene) 129

# VÝKLAD POJMŮ

Nad rámec běžně používaných pojmů, jejichž výklad vychází z příslušných právních předpisů, nebo z běžné praxe, upřesňuje územní plán pro své použití následující:

veřejná prostranství viz § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Uliční prostranství
část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; uliční prostranství a veřejně přístupné části bloků společně tvoří veřejná prostranství.

Blok
ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím

Komerční vybavení
stavby, zařízení a pozemky sloužící pro maloobchod a služby nezahrnuté v §2 odst. 1 písm. k) bod 3. zákona 183/2006 Sb.

# ČÁST I:
# KONCEPCE

30

# KONCEPCE

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

30.1

Štětí sestává z velmi různorodého území - především z polabské nížiny, z města s jeho průmyslovou krajinou a z vyvýšené agrární krajiny se sítí větších a menších vesnic - každá s jedinečným charakterem a potenciálem.

demografická prognóza viz Atlas Štětí, část 02.4 (analytická část k územnímu plánu)

Koncepce města je navržena v kontextu ubývání obyvatelstva, na které ukazuje demografická prognóza (více viz Atlas Štětí, část 02.4 Demografie). Jeho rozvoj proto nebude nabývat běžné podoby ve formě kvantitativního rozvoje zástavby do krajiny, ale podoby kontinuálního zlepšování stávající krajiny, ať už městské, nebo přírodní.

Rozčlenit jej lze do tří klíčových oblastí:

1/ Posílení rezidenční atraktivity
2/ Využití produkční kapacity
3/ Naplnění turistického a sportovního potenciálu

## 1/ Posílení rezidenční atraktivity

kostra veřejných prostranství viz Hlavní výkres č. 31-1 případně výkres č. 31-02

Posílení rezidenční atraktivity spočívá zejména v odklonu od plánování extenzivního rozvoje k většímu důrazu na zajištění kvality, a to nejen samotné výstavby, ale obytného prostředí obecně. Součástí takového procesu je především definování základní kostry města - tedy sítě veřejných prostranství, jejich vymezení a stanovení jejich charakteru, které zásadně determinují čitelnost a identitu místa.



rozhraní krajiny viz část 30.2 - Urbanistická koncepce

cestní síť v krajině viz část 32.3 - Krajinná infrastruktura a výkres č. 32-03 Krajinná infrastruktura

Součástí rezidenčního potenciálu je definování a podpoření vztahu sídla a krajiny, zejména zachování a případně obnova vesnických rozhraní s volnou krajinou (např. v údolí Obrtky v Radouni, nebo jižní část Stračí) a obnova cestní sítě v krajině – obé přináší významný volnočasový potenciál pro rezidenty.

příměstský zelený pás viz část 30.2 - Urbanistická koncepce

V samotném městě Štětí je navržen na jeho jihovýchodním okraji příměstský zelený pás – pás krajiny, která se stane přirozeným přechodem mezi intenzivní městskou strukturou a rozsáhlou zemědělskou krajinou. Zprostupní dnes zanedbané okraje města a naplní je jak potenciálem pro rekreaci hromadnou, tak individuální ve formě nových zahrádkářských osad.

Realizaci nové výstavby předpokládá území plán zejména v naplňování rezerv ve stávající zástavbě a v zástavbě atraktivních a snadno dostupných menších nových lokalit v návaznosti na jádra stávajících sídel.

Rezervy v území ve smyslu proluk, neudržovaných objektů a velkých transformačních areálů lze nalézt jak ve Štětí, tak téměř v každé z vesnic. Tyto by měly být využívány prioritně a jejich obnova by měla být co možná nejšíře podporována.

Větší lokality rozvoje – ať už ve smyslu nové zástavby, nebo transformace zástavby stávající jsou zejména ve vesnicích Stračí a Chcebuz – první nabízí vynikající dostupnost města, která může být dále posílena vytvořením nového spojení přes železniční trať. Zároveň se jedná o lokalitu, která je vstupní branou do území Kokořínska a skýtá velký každodenní rekreační potenciál. Chcebuz se nalézá o něco dále od Štětí, je však situována na vyvýšenině nad okolní krajinou a její jižní rozhraní se může stát obzvláště atraktivním místem k výstavbě.

rozvoj vesnic viz
část 30.2 - Urbanistická koncepce

Zvláštním typem rezerv v území jsou dnes nevyužívané areály v jádrech jednotlivých vesnic, které představují potenciální katalyzátory dalšího rozvoje. Tyto areály by měly být rozvíjeny vždy jako celek, s jednotnou urbanistickou i programovou koncepcí.

## 2/ Využití produkční kapacity

Mimo doplnění potřebných rozvojových ploch pro velké průmyslové provozy by měly být vytvořeny dobré podmínky i pro jiné formy podnikání s přesahem do dalšího hospodářského sektoru, menší provozy s vazbou na obchod nebo služby v přímém pokračování struktury města. V tomto ohledu je navržena plocha Business parku Štětí, který využívá existujícího potenciálu území v podobě vybudované produkční infrastruktury, dobré potenciální dopravní dostupnosti ale i možné vazby na vzdělávací instituce, čímž snižuje závislost města na jednom zdroji pracovních příležitostí a zvyšuje se tak jeho ekonomická udržitelnost.

business park viz
část 30.2 - Urbanistická koncepce

## 3/ Naplnění turistického a sportovního potenciálu



Cílem je obohatit možnosti aktivního využívání volného času místních obyvatel a zároveň vytvořit nový pozitivní obraz města založený na sportovních akcích a zapojení do významné turistické sítě v okolí.

síť cest viz
výkres č. 32-03 Krajinná infrastruktura

V měřítku celku se tato linie koncepce manifestuje především ve způsobu práce s prostupností krajiny, ve které vzniká na základě optimalizace turistických okruhů základní kostra turistických cest a míst Štětí nabízejících širokou škálu turistického vyžití a procházející rozmanitou přírodní, vesnickou i městskou krajinou.

Co se týče sportovního zázemí, je ve městě podpořen vznik další sportovní vybavenosti, především vodních sportů, využívající blízkosti významného areálu v Račicích. Významnou roli hraje též sportovní areál na jihu města.

Z pohledu všech tří oblastí koncepce rozvoje Štětí je do budoucna zásadní vyřešení problematického přístupu do města. Jedná se o řešení přístupu nákladní automobilové dopravy z dálnice D8 v odpovídajících parametrech, o posílení lokální vazby mezi městem Štětí a nádražím v Hněvicích včetně pěšího a cyklistického propojení směrem do Kokořínska, ale i o kvalitu prostředí a bezpečnost veřejného prostranství na vstupu do města. V územním plánu je navržen nový most přes Labe a jeho napojení směrem na Roudnici nad Labem. Most by měl usnadnit dopravní přístupnost Štětí, ale také výrazně zlepšit první dojem i každodenní využívání spojení k nádraží, které formují rezidenční atraktivitu města.

## Město Štětí

OBR 01
(str 20 - 21)

Urbanistická koncepce města Štětí je založena na kvalitativním rozvoji města. Soustředí se na dotvoření urbánní i krajinné struktury na rozhraní města a jeho okolí a zároveň na posílení centra města a zvýšení obytné kvality svého intravilánu obecně.

### Krajinné rozhraní

Návrh územního plánu klade důraz na jasné vymezení hranic, ve kterých se má město rozvíjet tak, aby nedocházelo k extenzivnímu zastavování okolní krajiny na úkor posilování samotného města.

#### Příměstský zelený pás

podrobněji ke koncepci, která byla podkladem pro návrh ÚP viz
Štětí: Experimentální studie k územnímu plánu, část 10/ Příměstský zelený pás

Tato hranice je v návrhu územního plánu zpřístupněna a využita ve svém jižním a východním segmentu jako příměstský zelený pás. V tomto místě vzniká pomocí menších zásahů příměstský park agro-ekologického charakteru, který jasně definuje dosud nejasný vztah města a krajiny. Pás využívá principů tzv. příměstského parku, návrh územního plánu v tomto pásu zachovává ve větší části území zemědělské využití, a doplňuje je cestami, veřejnými prostranstvími, rekreačním vybavením, pásy zahrádek a krajinnými prvky a vytváří tak různorodější příměstskou krajinu strukturovanou v lidském měřítku. Příměstský zelený pás je důležitou součástí systému sídelní zeleně, jako takový je důležitý nejen z hlediska rekreačně-turistického doplněním prostoru pro volnočasové aktivity, ale i z hlediska ekologického, díky své schopnosti posílit biodiverzitu a ekologickou stabilitu průmyslem narušeného území. Tento pás má zároveň důležitý strukturální význam, vymezuje jižní a východní hranice města a definuje stabilní rámec pro budoucí nakládání s územím.

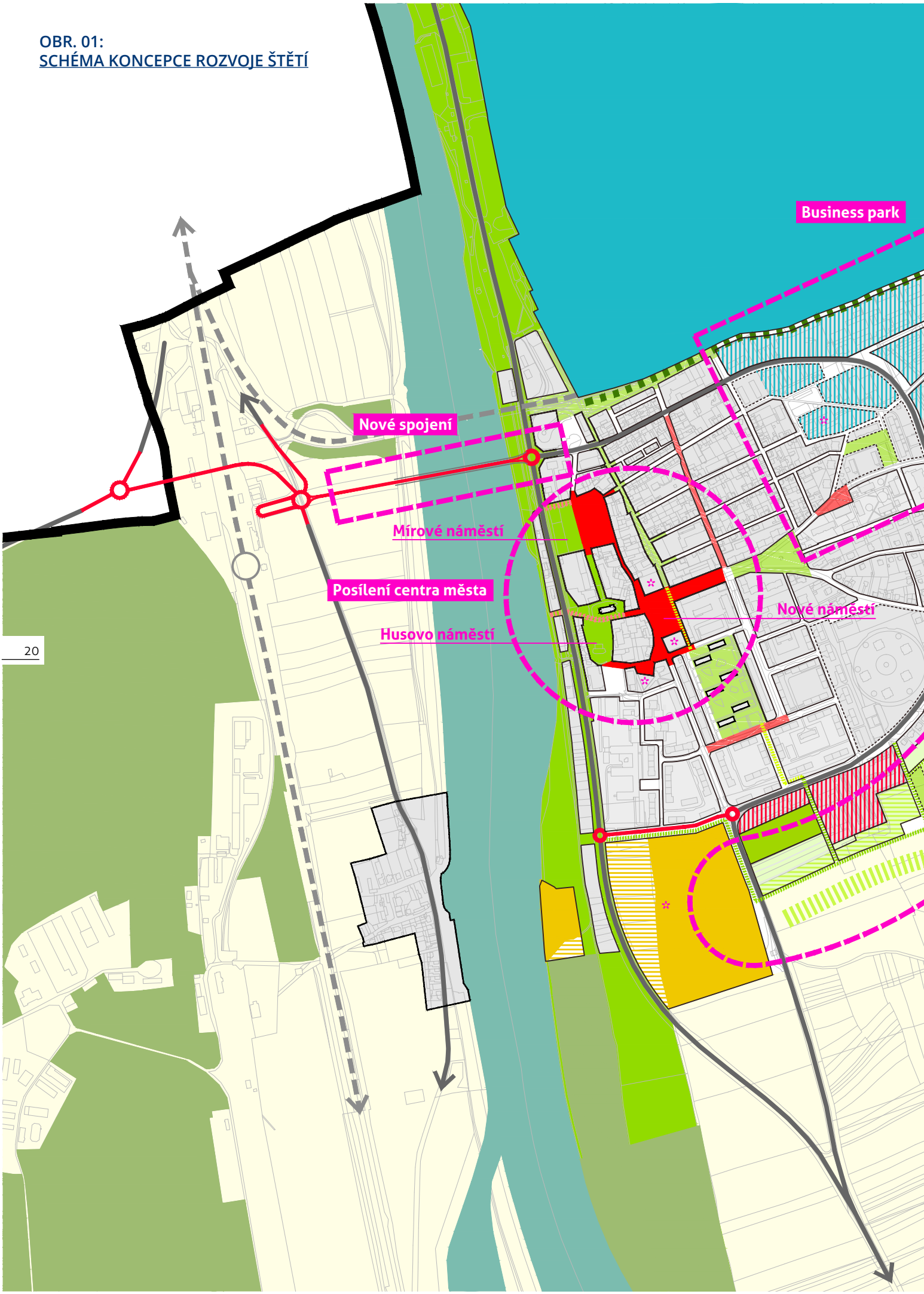


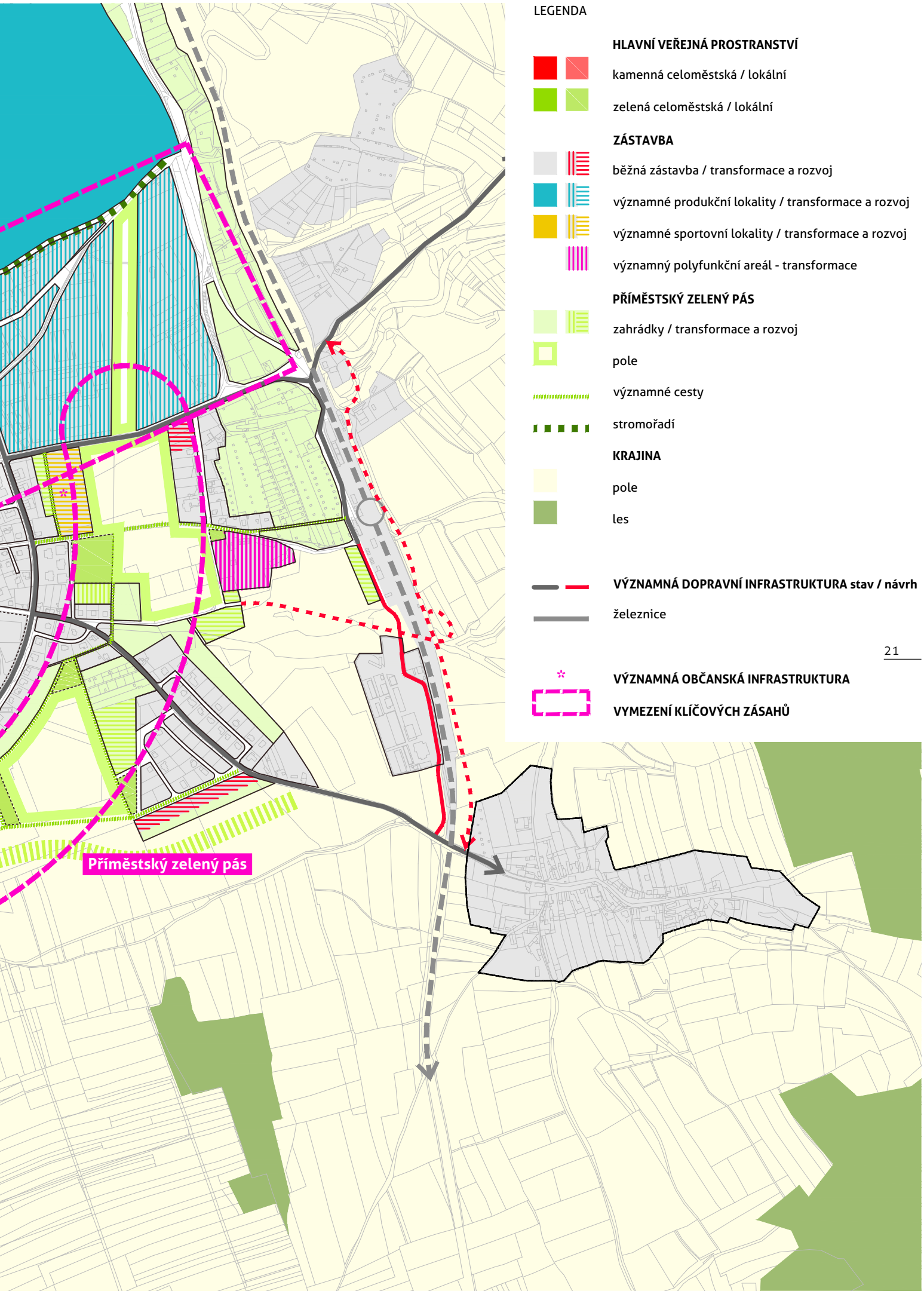
#### Nábřeží

podrobněji k k rozvoji pásu podél Labe viz
Štětí: Experimentální studie k územnímu plánu, část 11/ Nábřeží

Důležitou roli ve vymezení města hraje přirozeně řeka Labe a její nábřeží, které je vymezené valem silnice. Tato hrana na jednu stranu chrání město před povodněmi, na druhou stranu ale komplikuje přístup z města do nábřežního parku. Návrh územního plánu tedy klade důraz na lepší integraci nábřeží do sítě veřejných prostranství města a doplňuje prostupy v jižní části v návaznosti na dokončený okruh, kde tak dojde k lepšímu propojení sportovního areálu a koupaliště s areálem vodních sportů a parkem. Na severu se zároveň počítá se zkvalitněním přístupu od Mírového náměstí v souvislosti se stavbou nového mostu.

**OBR. 01:**
**SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE ŠTĚTÍ**




LEGENDA
HLAVNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
kamenná celoměstská / lokální
zelená celoměstská / lokální
ZÁSTAVBA
běžná zástavba / transformace a rozvoj
významné produkční lokality / transformace a rozvoj
významné sportovní lokality / transformace a rozvoj
významný polyfunkční areál - transformace
PŘÍMĚSTSKÝ ZELENÝ PÁS
zahrádky / transformace a rozvoj
pole
významné cesty
stromořadí
KRAJINA
pole
les
VÝZNAMNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA stav / návrh
železnice
VÝZNAMNÁ OBČANSKÁ INFRASTRUKTURA
VYMEZENÍ KLÍČOVÝCH ZÁSAHŮ
Příměstský zelený pás

## Business park a návaznost na areál papíren

V severní části město pokračuje areálem papíren, jeho hranice je v návrhu územního plánu potvrzena existujícím výrazným stromořadím topolů, které pomáhá definovat prostor města. K úpravám v plánu dochází především v severovýchodní části, kde je přechod mezi vnitřním městem a rozsáhlým areálem papíren tvořen specifickým prostorem menších výrobních, skladovacích a obchodních ploch, který rozšiřuje produkční a obchodní potenciál města. Tento rostlý soubor hal a manipulačních ploch může být do budoucna efektivněji využit sdružením zázemí jednotlivých drobnějších areálů a racionálnější organizací dopravní a technické infrastruktury. V rámci území zároveň existují skryté kapacity nevyužitých, rozvojových a transformačních ploch. Zlepšení organizace včetně hmotového uspořádání pomocí území studie a koncepční budování identity lokality může z tzv. Business parku vytvořit atraktivní místo pro podnikání v rámci regionu. Území má zároveň možnost navázat na blízkost střední a vyšší odborné školy a stát se tak technickou podporou a zázemím oborového vzdělávání a zároveň inkubátorem nových podnikatelských příležitostí ve městě.

podrobněji ke koncepci business parku, která byla podkladem pro návrh ÚP viz Štětí: Experimentální studie k územnímu plánu, část 12/ Business park

## Vnitřní struktura města

Centrum města je tvořeno kolem systému tří hlavních veřejných prostranství, Nového, Mírového a Husova náměstí, z nichž každé má svoji jasnou úlohu v životě města. Nové náměstí je současným centrem Štětí a tuto roli by mělo hrát i nadále. Představuje hlavní kamenné náměstí města, živý prostor s navazující vybaveností využitelný pro pravidelné aktivity, jako jsou třeba trhy. Mírové náměstí, původní historické centrum města, je místem paměti Štětí, je klidovým prostorem s částečnou parkovou úpravou a tvoří jeden z hlavních vstupů do města. Mírové náměstí je zároveň multifunkční plochou, může pojmout různé sportovní aktivity, kulturní a společenské akce, nebo se stát jejich krátkodobým zázemím. Husovo náměstí jako park v jádru města nabízí klidovou alternativu k živému Novému náměstí. Jedná se o klíčový zelený prostor Štětí. V rámci posílení centra města by měl být prostor na jihovýchodě uzavřen vůči přilehlému parkovišti doplněním rohové části bloku a protažením ulice po jeho hraně. Doplnění centra zástavbou není pouhým vyplněním proluk, ale zároveň možností ovlivnění každodenního života místa naplní těchto budov a jejich vlivem na okolí. V centru města je vhodné rezervy pro výstavbu využít převážně pro bydlení v kombinaci s městskou vybavenosti, tedy preferovat záměry přinášející veřejně prospěšné využití takto hodnotného území. Zároveň jejich pozice umožňuje využití širší typologické škály jak ve formě polyfunkčních staveb, tak i co se týká nabídky samotného bydlení. Případné investice v oblasti sociálního či seniorského bydlení by měly být směřovány právě sem.

podrobněji ke koncepci veřejných prostranství, která byla podkladem pro návrh ÚP viz Štětí: Experimentální studie k územnímu plánu, část 8/ Systém veřejných prostranství města

Tato tři hlavní prostranství z velké části vytváří vnímanou identitu města, měla by je reprezentovat navenek. Do hlavních náměstí se orientují významné městské instituce. Jsou prostorem, ve kterém se odehrávají nejdůležitější akce města. V zástavbě podél těchto veřejných prostranství je podpořen aktivní parter, tedy rozvoj obchodu a služeb podél hlavních ulic a náměstí.

V územním plánu jsou dále vymezena i lokálně významná prostranství, tvořící centra jednotlivých dílčích lokalit, ze kterých se město skládá. Tím je možné do budoucna posílit identitu jednotlivých částí města a hierarchizovat formu správy jednotlivých prostranství.

# Vesnice

## Specifické prvky a znaky vesnic

Základem urbanistické koncepce rozvoje vesnic je posílení následujících prvků a specifických vesnických fenoménů:

### Náves

Územní plán klade důraz na náves jako hlavní veřejné prostranství vesnice. Návsi reprezentují vesnici navenek a zároveň představují hlavní společenská centra těchto sídel. Měl by být proto kladen odpovídající důraz na podobu případných dostaveb utvářejících prostor návsi. Náves je místem pro pořádání kulturních akcí, trhů, společenských setkání. Z pohledu samotného plánu je pozice návsi rozhodující pro směřování případného rozvoje obce, který by měl toto centrum posilovat, nikoli vytvářet konkurenční těžiště v jiném místě (např. Chcebuz, Stračí). To neznamená, že zde neexistují nebo nově nevznikají další veřejná prostranství, ale jejich charakter a rozsah by měl odpovídat nižší pozici v hierarchii významu.

### Krajinná veřejná prostranství

Náves jako hlavní „kamenné" prostranství vesnic často doplňují plochy „zelené". Podobně jako parky ve městech představuje toto krajinné zázemí místa odpočinku ale i aktivní rekreace. Jedná se o plochy, které jsou ale v případě vesnic klíčové i pro udržování místního společenského života. V těchto místech se soustředí větší akce a neformální aktivity, pro které plocha návsi není vhodná, jako sportovní události, větší slavnosti ale i každodenní volnočasové vyžití pro které může v ploše vzniknout sportoviště, hřiště nebo drobnější stavby komunitního významu (altán, klubovna).



### Cesty

Návrh ÚP pracuje v rozsahu celého území se sítí cest v krajině (viz 32.3 Krajinná infrastruktura, část Prostupnost krajiny) tak, aby provázal jednotlivé vesnice nejen dopravní obsluhou, ale také pěšími a cyklistickými cestami, které by umožnily lepší využití turistického potenciálu vesnic, a zároveň vytvořily rekreační zázemí pro obyvatele jednotlivých vesnic, pro procházky v okolí, např. novými záhumeními cestami, které zpřístupňují rozhraní sídla a krajiny.

### Rozhraní sídla a krajiny

více viz
Štětí: Experimentální studie k územnímu plánu, část 1/ Krajina a zelená infrastruktura

Zasazení vesnice do krajiny je určující pro její charakter a fungování, je patrné především v rozhraních, kde postupně přechází zástavba přes zahrady a drobná pole do svého krajinného kontextu. Návrh ÚP tato důležitá místa chrání a zpřístupňuje obyvatelům vesnice pomocí záhumeních cest. Těmto místům by měla být věnována zvláštní pozornost při posuzování jednotlivých záměrů v území.

Charakter zástavby

Jednou z významných pozitivních hodnot vesnic je zachování velkého množství historických budov a relativně vysoké celkové kvality zástavby. Tento v kontextu českých vesnic silný historický charakter by měl obec chránit. Není žádoucí strukturu vesnice zcela zakonzervovat, je vhodné na ni navazovat soudobými realizacemi, vždy ale při respektování základních parametrů typických pro toto prostředí (zejména prostorové parametry jednotlivých staveb a jejich umístění na pozemku a vztah zástavby k veřejným prostranstvím). Viz 31.3 Stanovení podmínek prostorového uspořádání, část D/ Specifická regulace vesnické zástavby

Specifické soubory

Klíčový pro rozvoj vesnic často není pouze způsob uchování jejich obrazu, ale naopak nutný impuls pro rozvoj. Venkov bojuje s nedostatkem pracovních příležitostí v místě a z vesnic se stávají pouze místa pro přespání nebo rekreaci. Návrh ÚP využívá často se vyskytující fenomén opuštěných historických areálů, které právě tímto ekonomickým jádrem vesnic často původně byly. Tato místa vymezuje, doplňuje ve vhodných místech další a poukazuje na jejich význam pro celek. Ten může mít podobu poskytnutí pracovních příležitostí, příjmu z turismu, ale i přenesený význam podpoření identity a jména vesnice např. skrze lokální produkty, nové turistické body v krajině (např. statek s ubytováním) nebo významné provozy jiného druhu (např. seniorské bydlení, odloučené pracoviště specializované vysoké nebo střední školy). Tyto plochy díky své rozloze nabízí prostor pro různé předměty podnikání vyžadující větší areály i polyfunkční soubory, často navazují na hlavní veřejná prostranství a mohou tak přispět k posílení místní komunity poskytnutím služeb ve svém rámci (např. obchod, nebo restaurace) nebo prostorů pro setkávání (např. společenská místnost nebo i veřejné prostranství v rámci souboru). ÚP plán tak vzhledem k významu míst podmiňuje rozvoj těchto míst splněním základních kritérií prospěšnosti, tak aby jejich potenciál nebyl znehodnocen. Viz 31.2 Stanovení podmínek pro využití ploch, Specifický vesnický soubor [SV]

# Koncepce rozvoje jednotlivých vesnic

## Brocno

OBR 02
(str 26)

Brocno je historickou obcí z velké části ležící v CHKO Kokořínsko – Máchův kraj, která byla v roce 1995 vyhlášena památkovou zónou lidové architektury. Množství staveb a statků lemujících náves si zaslouží velkou péči a ochranu, stejně jako ojedinělá bloková struktura a zámek Brocno. Vesnice má jedinečná zemědělská rozhraní se spíše rovinatou krajinou, které tvoří dodnes fungující úzké lány na východě, drobná pole a pastviny na západě a areál zámku a jeho zahrada na jihu. Všechny tyto hodnoty by měla vesnice do budoucna rozvíjet. Energie rozvoje by se měla soustředit spíše do nitra vesnice, kde schází nové impulsy a odpovídající péče a neměla by narušovat rozhraní. Pomoci dalšímu rozvoji vesnice mohou tři významné historické areály – dva označené plochami specifických souborů **(01)** a **(02)** a areál zámku **(03)**. Podél fotbalového hřiště je navrženo krajinné veřejné prostranství – louka **(04)**, která může sloužit jako místo pro konání společenských akcí a doplnit tak místo pro sport i jinými formami akcí podporujících komunitní život v Brocně.

## Čakovice

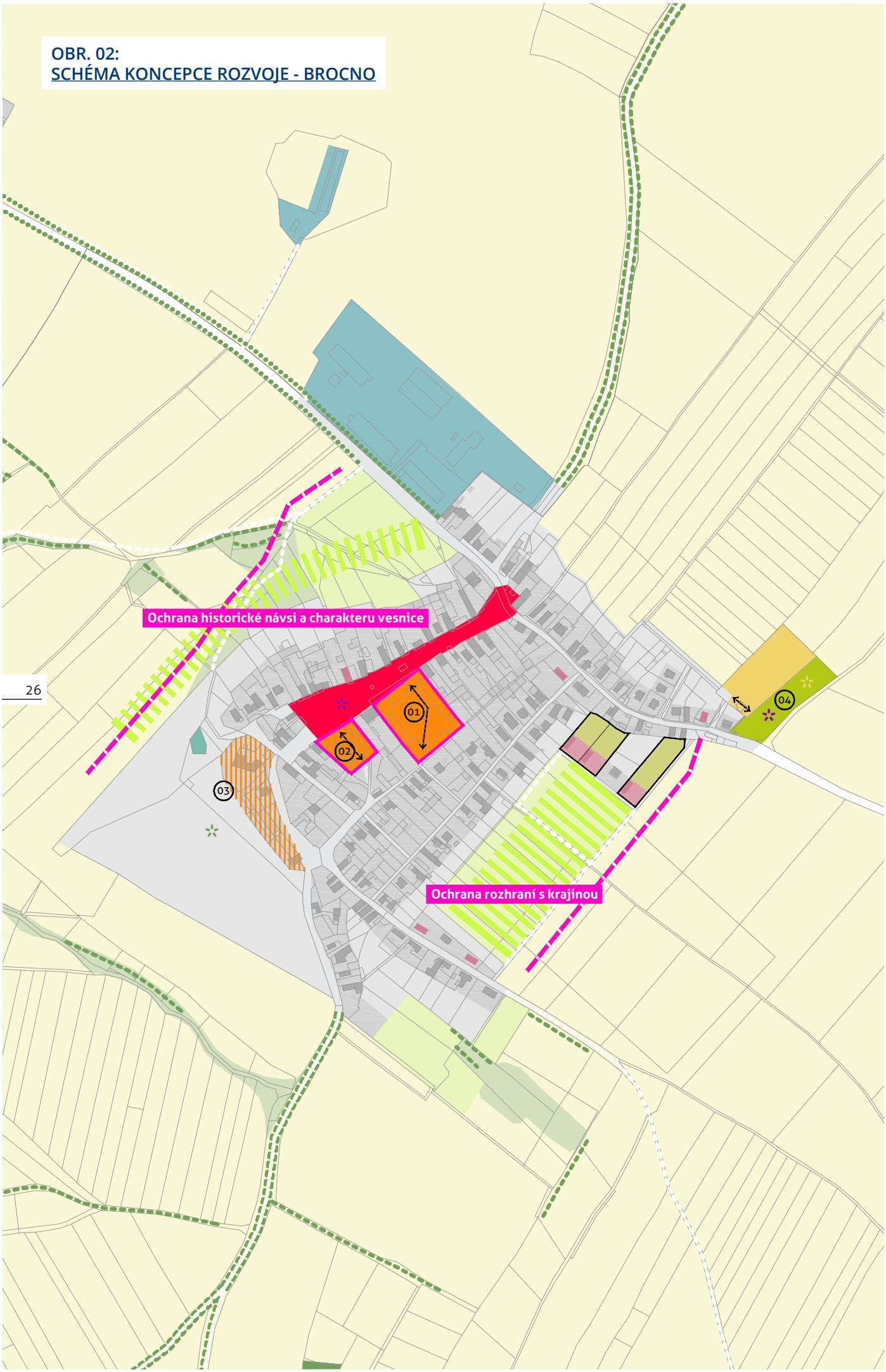
OBR 03
(str 27)

Čakovice je lineární vesnice v údolí Obrtky. Díky složitější terénní konfiguraci a relativně velké délce má ve svém průběhu čitelné tři lokality se svébytných charakterem zástavby a drobnějších veřejných prostranství. Jižní část má těžiště kolem křížení cesty se současným korytem Obrtky **(01)** a kolem původního mlýna. Tato část by měla být posílena zokruhováním cest podél potoka a k rybníku a jejich zaústěním v těchto místech. Centrální část se rozprostírá v otevřenějším údolí kolem návsi. Na sever od návsi za kaplí sv. Jana Nepomuckého a Pavla je vymezena plocha specifického souboru **(02)**, který může využít jedinečný potenciál centrálně umístěné rozsáhlé plochy v přímé návaznosti na náves i krajinu. Třetí lokalitou je zástavba na kopci nad hodnotnou nivou potoka protkaná drobnými cestami ve svahu vedoucími k místnímu prostranství s pumpou. Tato lokalita by měla být doplněna v proluce podél cesty **(03)**.
Čakovice mohou využít potenciálu potoka a místního rybníka, plochy kolem hráze **(04)** nabízí prostor pro konání místních akcí a mohou být doplněny i o odpovídající rekreační zázemí a mobiliář, pokud by tyto prvky nenarušily krajinné prostředí. Při krajinné cestě k rybníku a do Radouně jsou doplněny plochy pro individuální rekreaci v podobě nových chat.

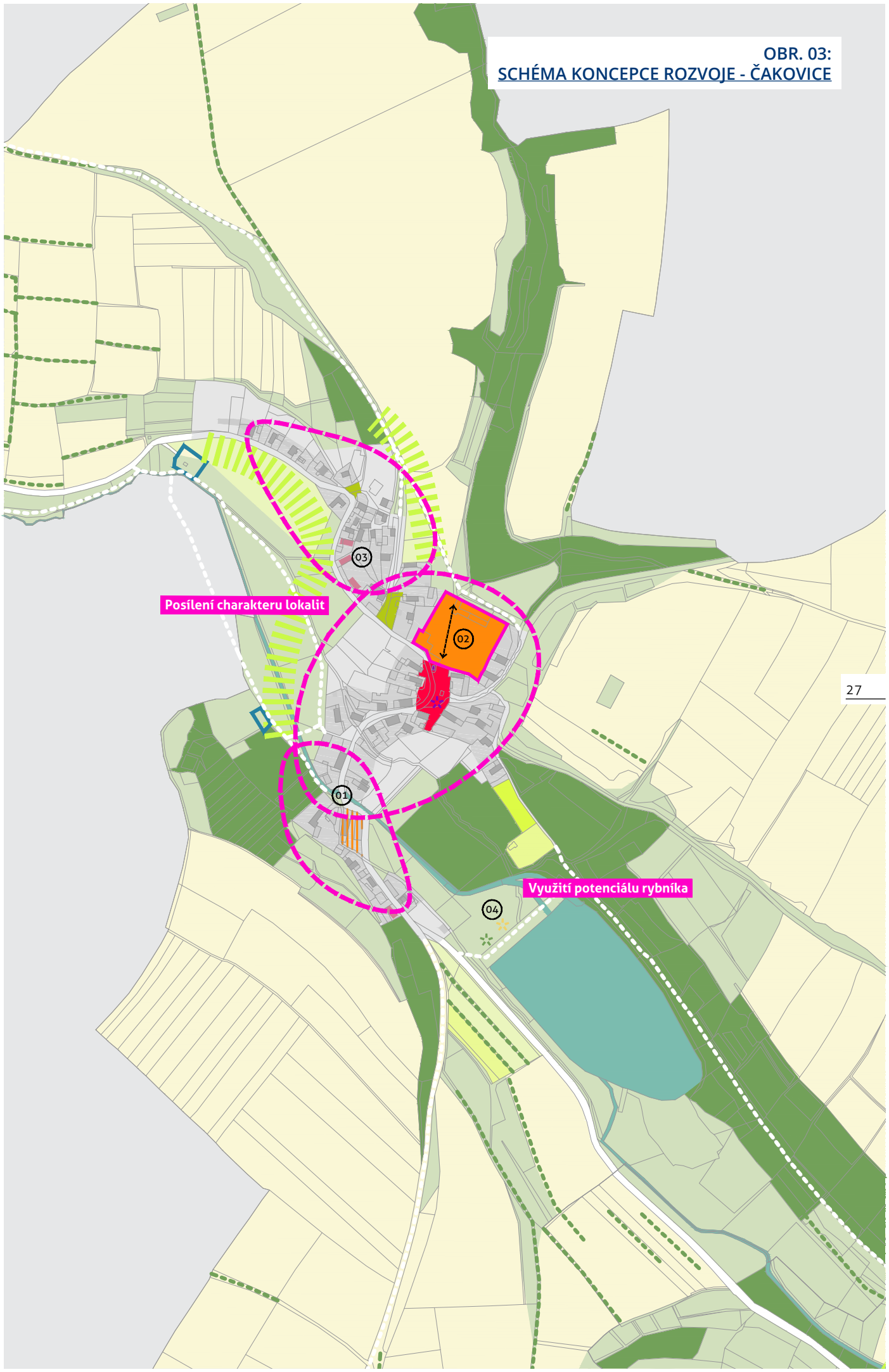


Společná legenda ke schematům koncepce vesnic na straně 33

**OBR. 02:**
**SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - BROCNO**



**OBR. 03:**
**SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - ČAKOVICE**



Hněvice

Hněvice je drobná vesnice přes řeku od Štětí. Má výhodu v blízkosti města, železniční zastávky na významné trati a blízkosti řeky, tou je ale zároveň ohrožována v případě povodní. V Hněvicích by tedy nemělo docházet k novému rozvoji nad míru odpovídající dostavbám a zaplňováním proluk. Vesnice by měla být ochráněná nižší protipovodňovou zdí navrženou na povodeň Q20. ÚP na nábřeží vymezuje v celé délce vesnice krajinné veřejné prostranství **(01)** jako hlavní rekreační a společenské zázemí Hněvic ve vazbě na labskou cyklostezku.

OBR 04
(str 30)

Chcebuz

Chcebuz je díky svému postavení v krajině na terénní hraně s výhledem do okolí a na křížení cest v blízkosti Štětí jednou z vesnic s větším potenciálem rozvoje. V nedávné době se rozrůstala spíše v periferních částech a naopak v jejím jádru docházelo k útlumu, postupnému opouštění budov a areálů a jejich chátrání. Koncepce ÚP je založena naopak na posílení centra vesnice a doplnění nové zástavbu v blízkosti návsi **(01)**.

OBR 05
(str 31)

podrobněji ke koncepci Chcebuze, která byla podkladem pro návrh ÚP viz Štětí: Experimentální studie k územnímu plánu, část Vesnice - Chcebuz

Klíčovým potenciálem je možnost transformace areálu, který přiléhá k severní hraně návsi **(02)**. Jedná se o jednu z nejrozsáhlejších ploch specifických vesnických souborů ve Štětí, který může poskytnout prostor i pro více různých typů využití. ÚP navrhuje i kultivaci okolí areálu, využití záhumení louky jako krajinného veřejného prostranství **(03)**, kde se mohou spolu v návaznosti na soubor nebo i samostatně odehrávat společenské akce ale i každodenní sport a rekreace obyvatel Chcebuzi. Na východě je blok doplněn novou zástavbou.



Další plocha rozvoje je vymezena na jih od návsi podél nové záhumení cesty. Tato cesta umožňuje zokruhování veřejných prostranství lineární vesnice pro procházky místních, ale také je důležitou turistickou cestou s výhledem na krajinu, tato cesta zároveň prochází plochou krajinného veřejného prostranství s ruinou budovy původního statku **(04)** a místem pro zastavení a posezení s výhledem do širokého okolí.

Počeplice

Počeplice se rozkládají na břehu Labe. Mimo toho, že tak mají přístup ke krásnému přírodnímu břehu řeky, to ale znamená konstantní ohrožení povodní. Návrh ÚP tedy počítá s vybudováním protipovodňového valu lemujícího vesnici v její hraně směrem k řece. Tento val by ale neměl být pouhým technickým opatřením, ÚP navrhuje vytvořit na koruně valu veřejné prostranství **(01)**. Toto prostranství tvoří pěšinu kolem vesnice a místo pro posezení s výhledem na řeku v rozšířeném západním rohu valu.

OBR 06
(str 31)

Vesnice trpí rozdělením na dvě části bariérou silnice 261, úpravy jednotlivých veřejných prostranství by tedy měly směřovat k lepšímu provázání v ose této vesnice a v místě napojení obou částí **(02)** by mělo existovat bezpečné úrovňové propojení, tak aby se lidé dostali pohodlně k řece i hřišti na obou koncích Počeplic. Zároveň ÚP navrhuje doplnění samostatného chodníku paralelního s touto dopravně zatíženou komunikací (odděleného stromořadím) pro bezpečnou docházku do Štětí.

Obě části vesnice si nadále zachovají svá centra. Hlavní náves **(03)** v jihozápadní části by si měla zachovat svůj historický charakter a budoucí dostavby by měly opět vymezovat prostor štítovými fasádami domů, tak aby toto místo neztratilo svou identitu. K lepšímu využití prostoru by mělo přispět i zapojení tohoto, v současnosti spíše slepého konce, do okružní cesty kolem vesnice propojkou k vyhlídce na valu. Hlavní veřejné prostranství severovýchodní části **(04)** by mělo projít celkovou obnovou, která by umožnila kreativní řešení prostoru s požární nádrží a jeho okolí a vytvořila by tak adekvátní zelenou náves pro nově doplňovanou a rozvíjenou oblast Počeplic. Na severozápad od této návsi jsou doplněny rozvojové plochy dotvářející tuto hranu vesnice a nabízející nová místa k bydlení v Počeplicích. Na úpravu břehu Labe může v místě osy vesnice navázat dotvoření tohoto místa jako důležitého veřejného prostranství v krajině **(05)** a zřízení přívozu propojujícího Počeplice a Horní Počaply na protějším břehu.

Radouň

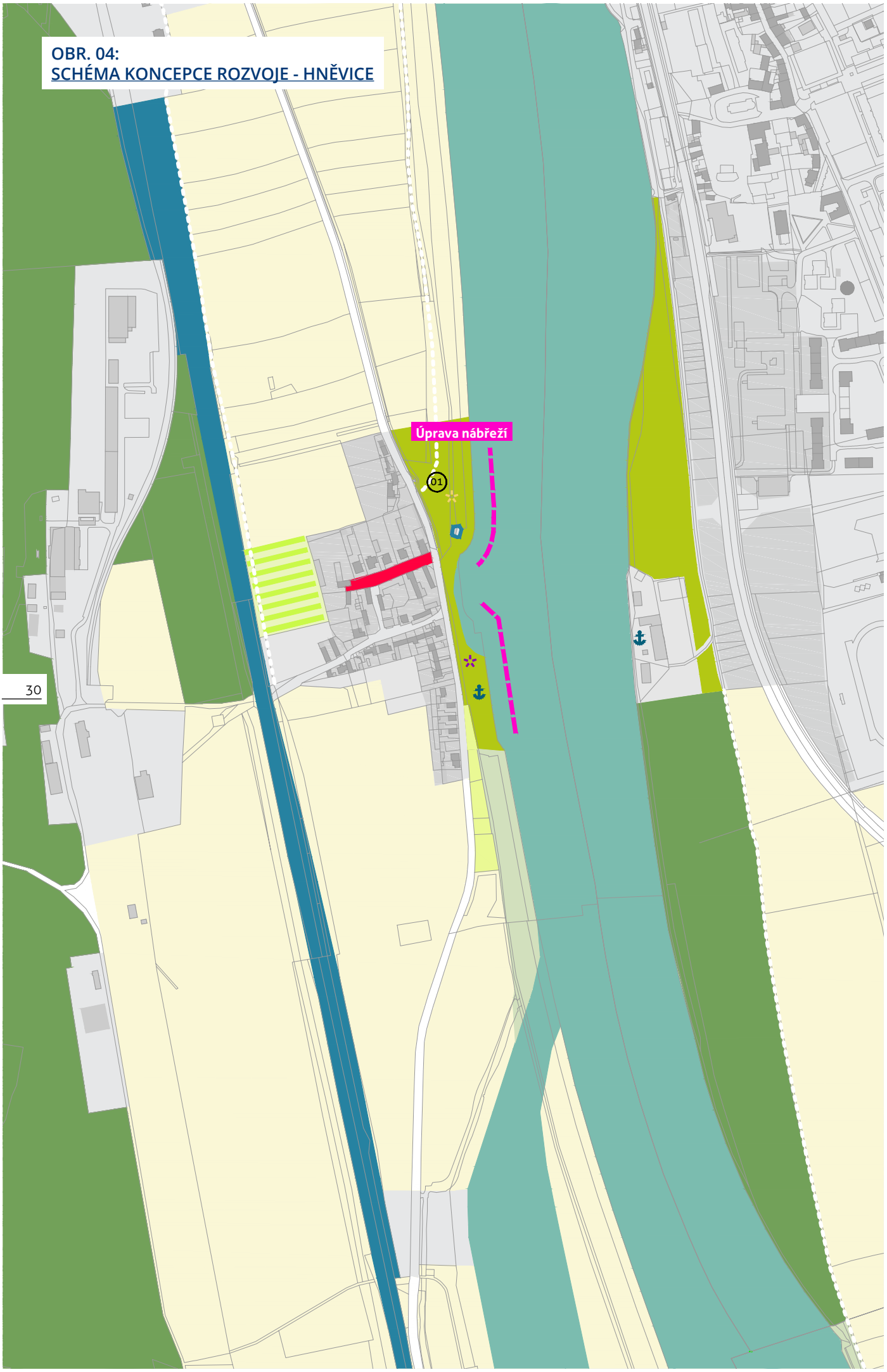
OBR 07
(str 32)

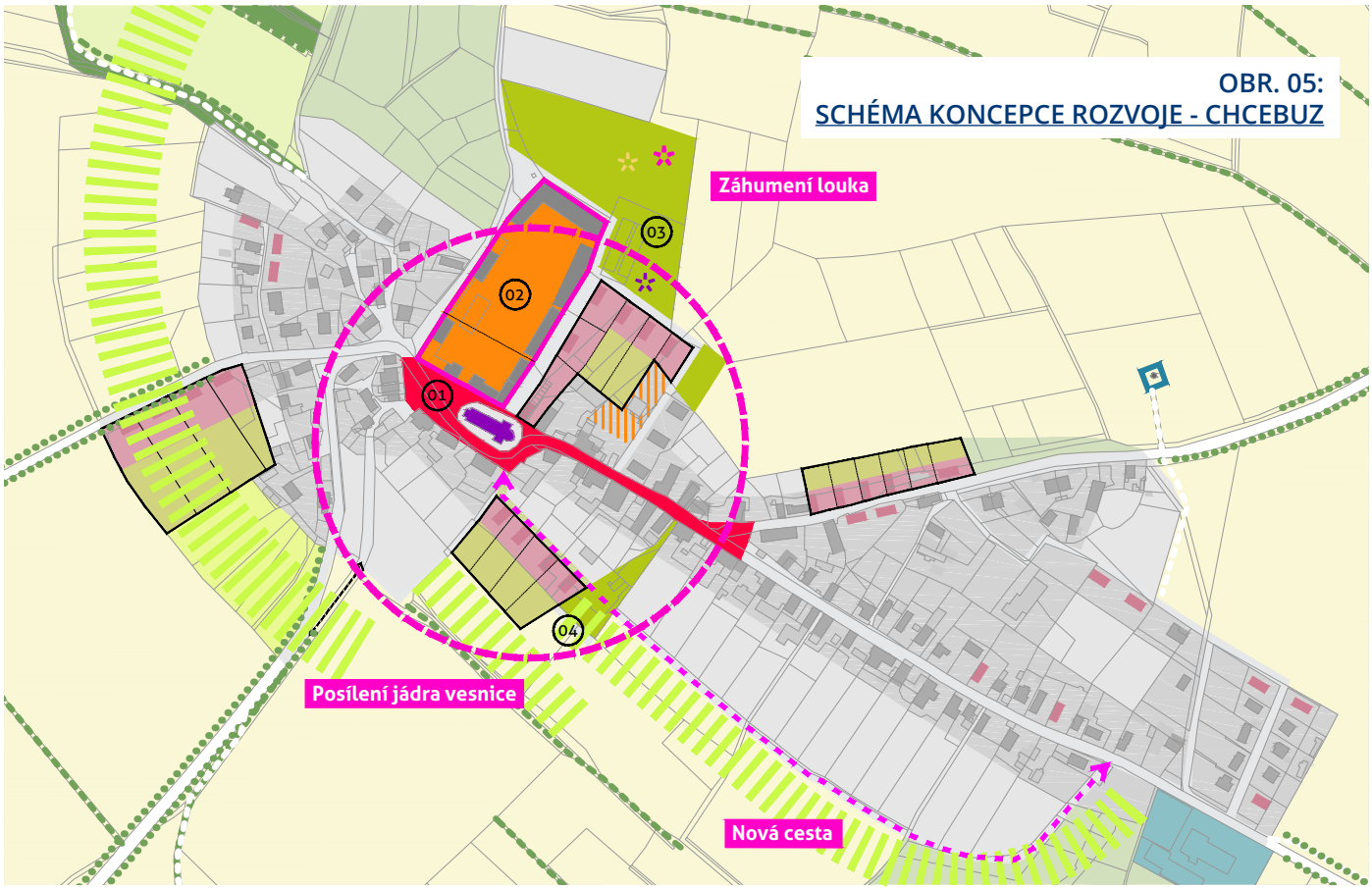
Radouň se nachází na křížení cest v údolí Obrtky. Je největší z vesnic Štětí a má tedy i komplikovanější strukturu veřejných prostranství. Náves Radouně v současnosti není ve své severovýchodní části jasně definována a přechází do parkové plochy a otevřených prostranství v původních prolukách kolem obchodu. Ploše návsi **(01)** v současné době dominuje křížení komunikací. ÚP jasně vymezuje toto hlavní veřejné prostranství tak, aby se infrastruktura stala jeho sekundární součástí a nikoli hlavním prvkem, a doplňuje plochy nové zástavby a transformační plochy tak, aby hmoty nových budov dotvořily čelo návsi **(02)**. Místo křížení je dále formováno novou plochou specifického vesnického souboru. Tento špalíček **(03)** může obsahovat vybavení vesnice, např. obchod, restauraci na koňské turistické stezce apod. a může tak nejen vhodně doplnit strukturu vesnice v komplikovaném místě ale také jí přinést novou funkci a být tak impulsem dalšího rozvoje a posílení místní identity. Tato hmota zároveň vytváří hranu parkové ploše ve vesnici **(04)**, která je ojedinělou typologií v kontextu venkova. Na toto místo dále navazuje jedno z cenných přírodních rozhraní Radouně – louka a zahrady kolem potoka na sever a severozápad od vesnice **(05)**, tato místa by měla být zprostupněna a zapojena do turistických cest procházejících skrze vesnici. Jihovýchodní rozhraní prochází do vesnice v podobě ploch zahrad a drobných zemědělských ploch **(06)**.

podrobněji ke koncepci Radouně, která byla podkladem pro návrh ÚP viz Štětí: Experimentální studie k územnímu plánu, část Vesnice - Radouň

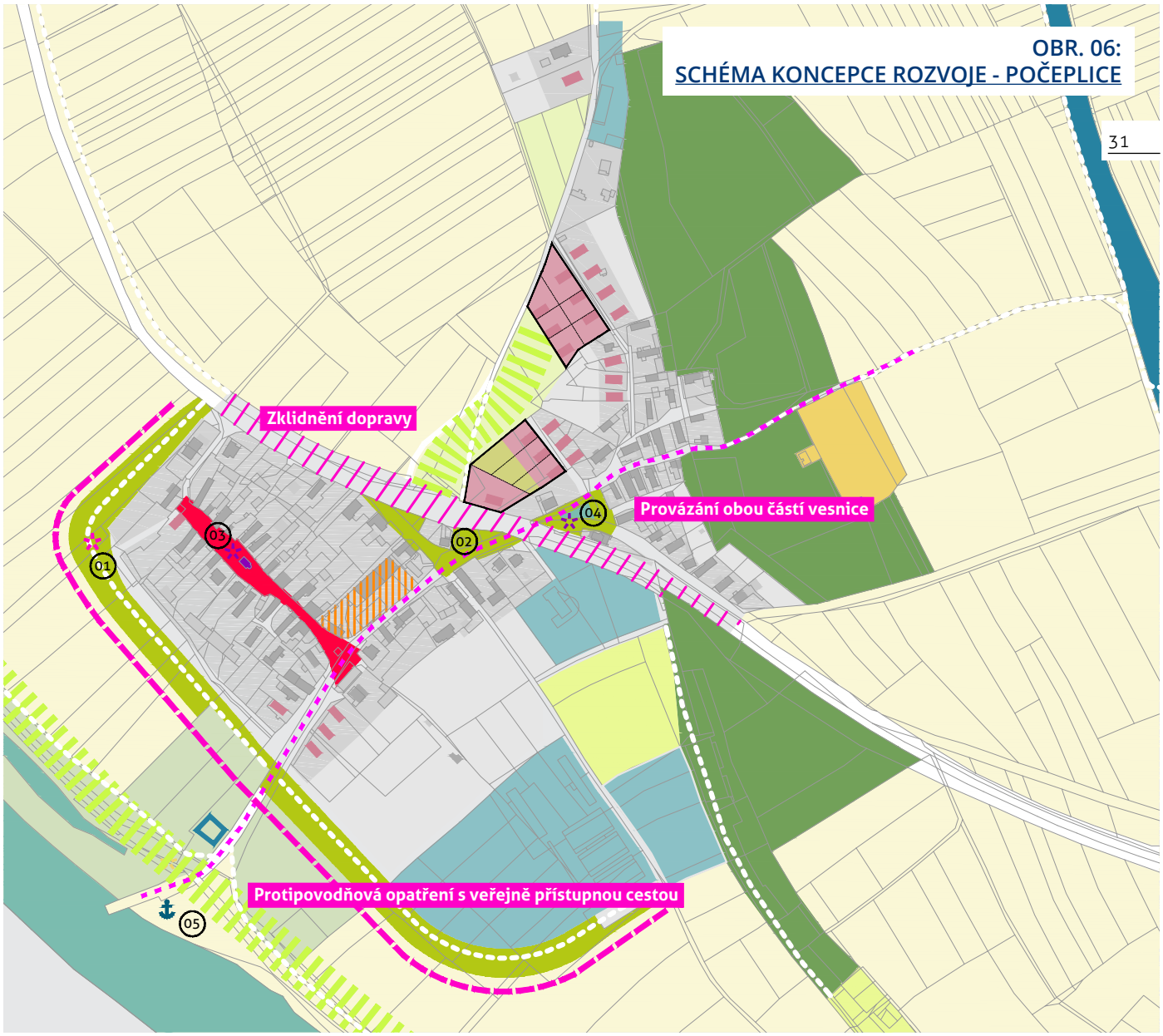
ÚP doplňuje novou příjezdovou cestu k areálu Texalu z jihu tak, aby se stroje vyhnuly komplikovanému vstupu do vesnice z tohoto směru. Radouň je také ovlivněna záplavami z přívalových dešťů, tento problém by měl zmírnit navržený požadavek protierozních opatření.

**OBR. 04:**
**SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - HNĚVICE**



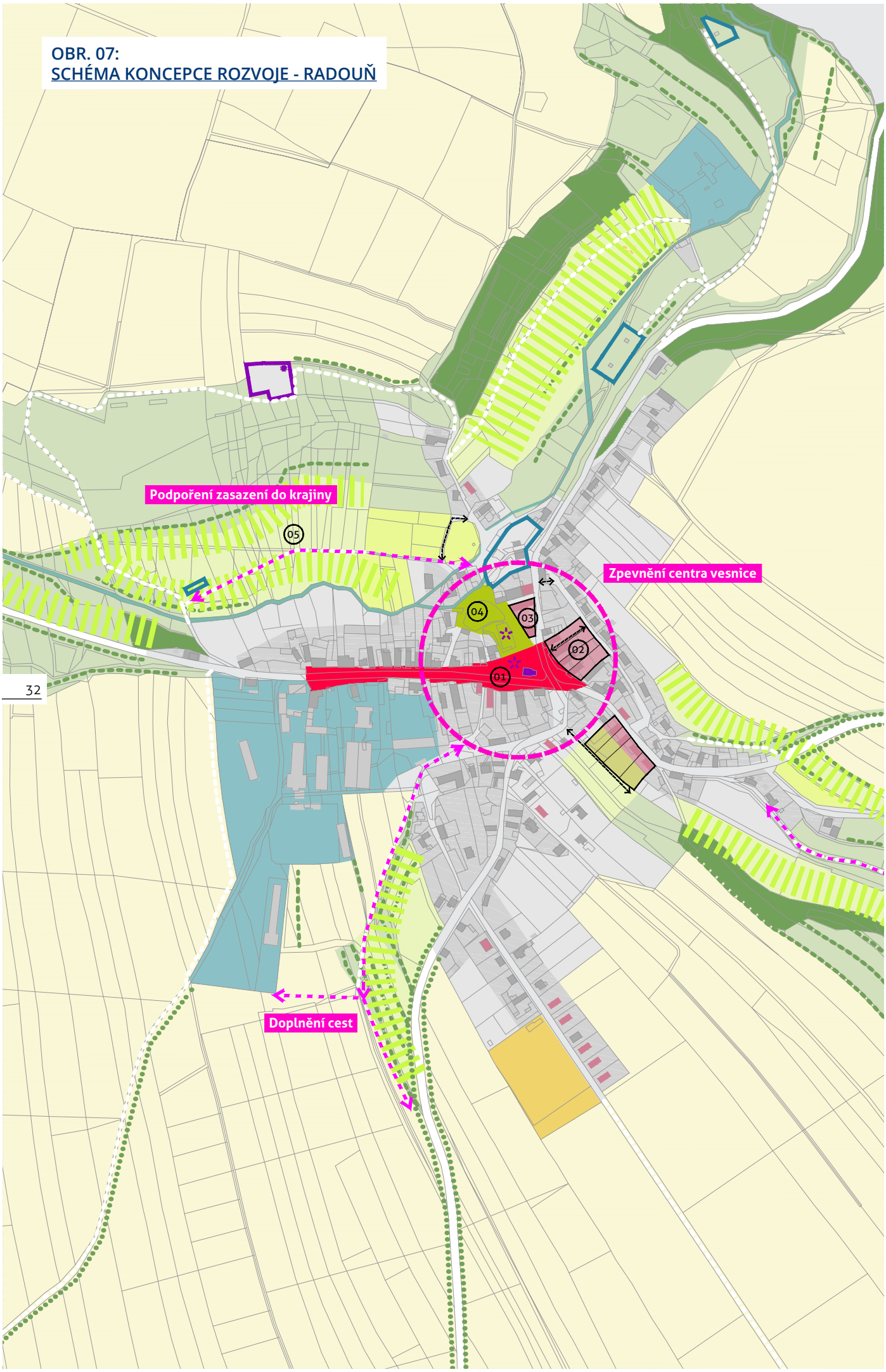



OBR. 05:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - CHCEBUZ




OBR. 06:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - POČEPLICE

OBR. 07:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - RADOUŇ



# SPOLEČNÁ LEGENDA PRO SCHÉMATA KONCEPCE VESNIC

**VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

hlavní "kamenná" veřejná prostranství

hlavní "zelená" veřejná prostranství

sekundární prostupnost

**ZÁSTAVBA**

blok - zástavba / zahrada

rozvojové plochy - zástavba (bydlení) / zahrada

ilustrace předpokládaného způsobu zástavby a parcelace
(zastavitelné plochy a plochy přestavby, vnitřní rezervy stabilizovaných ploch)

plochy transformace / regenerace

plochy produkce

sportoviště, hřiště / místo pro sportovní aktivity

kostel, kaple, hřbitov /místo pro kulturní aktivity a trhy

plochy technické infrastruktury / železnice

zahrady, zahrádky, sady

**KRAJINA**

les

přírodní plochy

zemědělské plochy

liniová zeleň - stromořadí / meze

významná rozhraní vesnice a krajiny

**KONCEPCE**

významné areály, místa a cesty

klíčové zásahy a opatření

01 důležité body koncepce
(popis v textu k jednotlivým vesnicím)

Stračí

OBR 08
(str 35)

Stračí se nachází ve výhodné poloze v blízkosti a pěší dostupnosti Štětí, může tak využívat vybavenost města, zároveň se ale nachází za terénní hranou a ve větší vzdálenosti od průmyslového areálu a čerpá tak již ze svého postavení v krajině. Jako takové je místem s největším potenciálem pro rozvoj bydlení v rámci oblasti Štětí a ÚP zde vymezuje nové rozvojové plochy. Tyto plochy jsou lokalizovány co nejblíže návsi na existujících cestách na sever, jih a východ a mají takový rozsah, aby nevytvářely samostatné enklávy, ale plynule se napojily na existující vesnici a noví obyvatelé Stračí se tak mohli stát součástí existující komunity. Plochy jsou zároveň strukturovány tak, aby uspokojily poptávku po různých formách bydlení.

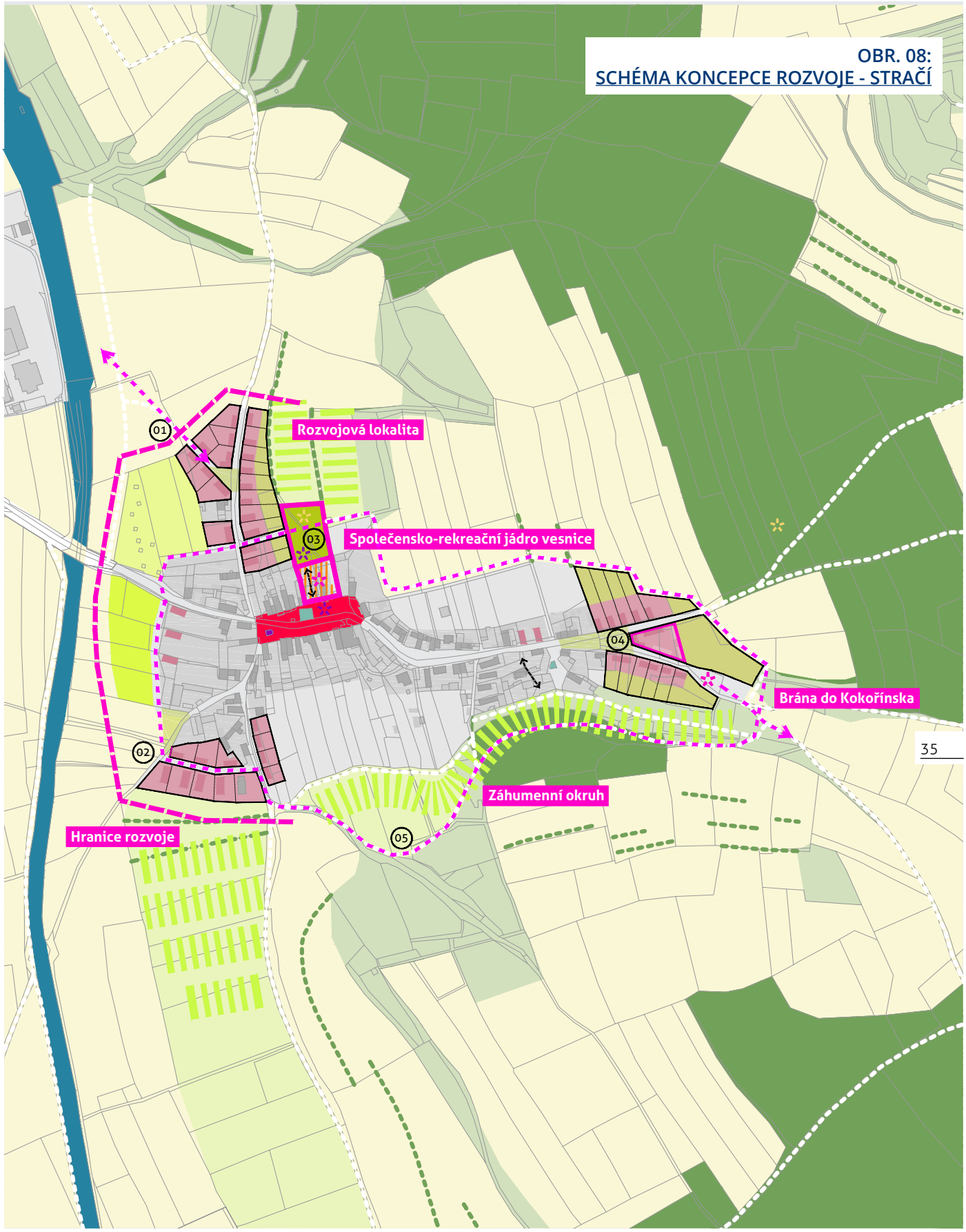
Rozvojové plochy bydlení spolu s novými plochami zahrádek dotváří na západě čelo vesnice a definují tak čitelnou hranici rozvoje, na východě nové plochy bydlení zakončuje vesnici směrem do krajiny a spolu s navrženým souborem artikulují prostor, který může být jednou z pomyslných bran Kokořínska. V rámci všech těchto tří nových rozvojových oblastí vznikají nová drobná místní veřejná prostranství ve druhém plánu za návsí. Na severu **(01)** je doplněna ulice a propojení směrem k nové spojce podél železnice mezi Radouňskou a Stračenskou. Na jihu **(02)** je blok, ve kterém již předchozí ÚP vymezil rozvojové plochy ukončen ulicí, která umožňuje obsluhu těchto nových ploch bydlení a jejich rozdělení na drobnější pozemky.

V návaznosti na náves již v současnosti funguje rozšířené společenské jádro vesnice **(03)**, krajinné veřejné prostranství se zázemím na severní hraně návsi. Toto místo plán potvrzuje a provazuje jej novými cestami s rozvojovým územím na severu. Zároveň plán dává ke zvážení zahrnutí domu č. p. 24 na parcele č. st.11 a odpovídajícího pozemku do souboru jako objekt vysoké architektonické a historické hodnoty, který by mohl sloužit jako společenské centrum (restaurace + ubytování/ muzeum/ komunitní centrum) a zázemí pro okolní plochy krajinného veřejného prostranství.



Druhá plocha specifického areálu vyplňuje klín mezi dvěma cestami na východě vesnice a vymezuje na křížení a v místě napojení staré a nové zástavby drobné veřejné prostranství společné pro horní část Stračí **(04)**. Tento soubor může využít krajinných návazností a být tak turistickým nebo agroturistickým areálem nabízejícím klidné zázemí na vstupu do CHKO Kokořínsko – Máchův kraj.

Celá vesnice je pak doplněna obnovenými záhumeními cestami, které zpřístupňují okolí vesnice. Tento okruh zároveň propojuje nové a starší části vesnice, její druhotná veřejná prostranství a krajinné rozhraní **(05)** a vytváří tak pestré prostředí pro procházky.


OBR. 08:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - STRAČÍ
01
Rozvojová lokalita
03
Společensko-rekreační jádro vesnice
04
Brána do Kokořínska
02
Hranice rozvoje
05
Záhumenní okruh

Újezd

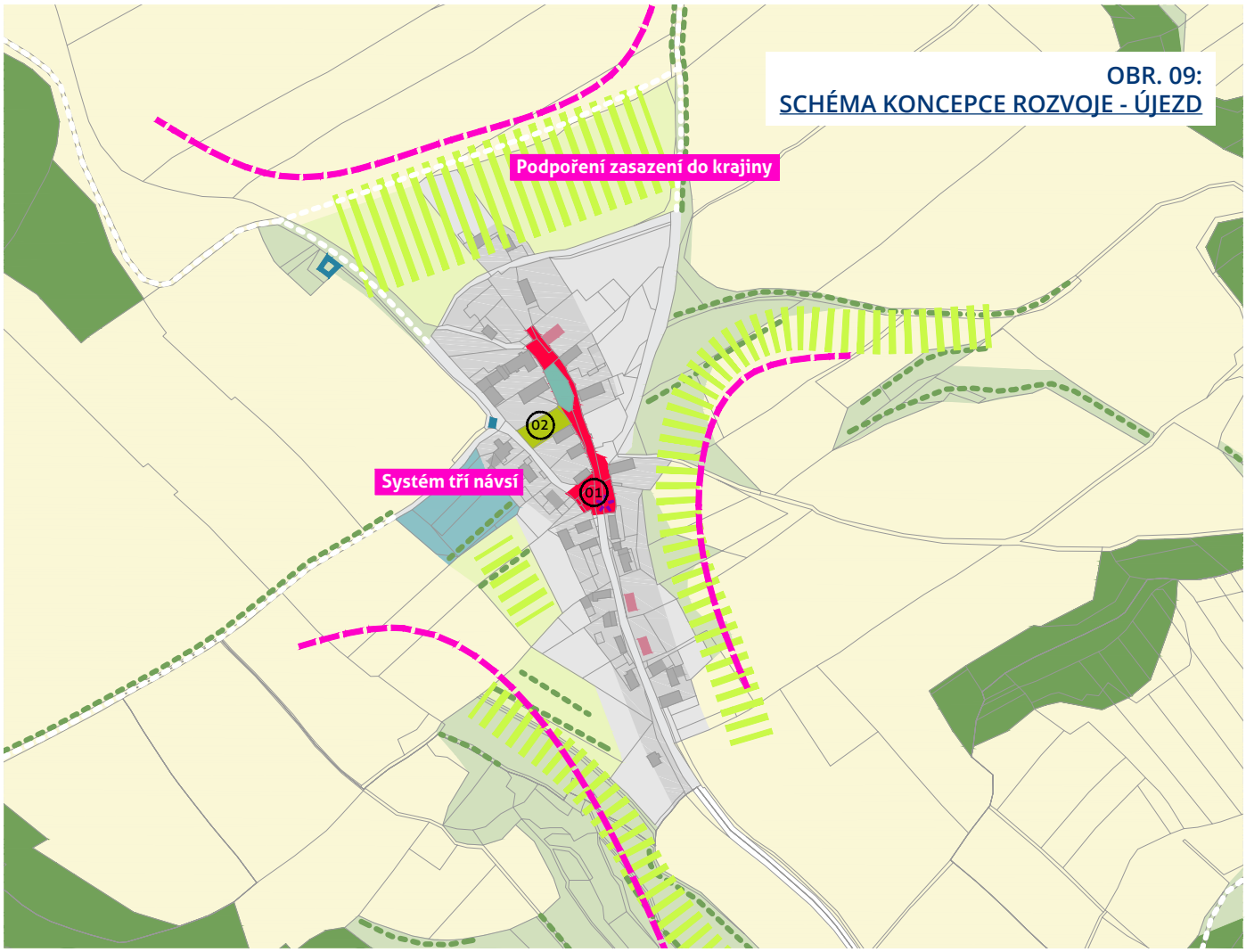
Újezd je vesnice na konci cest. Je poměrně vzdálená od Štětí i dalších větších měst, díky tomu má ale veliký rekreační a specifický obytný potenciál jako klidné místo obklopené krajinou. Tento potenciál by se měl projevit v práci s krajinnými návaznostmi a v péči o zarůstající cesty. Samotná vesnice je strukturována kolem dvou návsí a třetí spíše zelené pomlky a dohromady vytváří okružní centrální systém různých veřejných prostranství – severní historické návsi s vodní plochou, jižního veřejného prostranství se zastávkou, která by mohla být současným společenským centrem vesnice a mohla by být doplněna i drobnou stavbou jako zázemí pro místní komunitu **(01)**. Třetí, zelený pás **(02)** může sloužit jako neformální prostor drobného vesnického parku s posezením a herními prvky.

OBR 09
(str 37)

Veselí

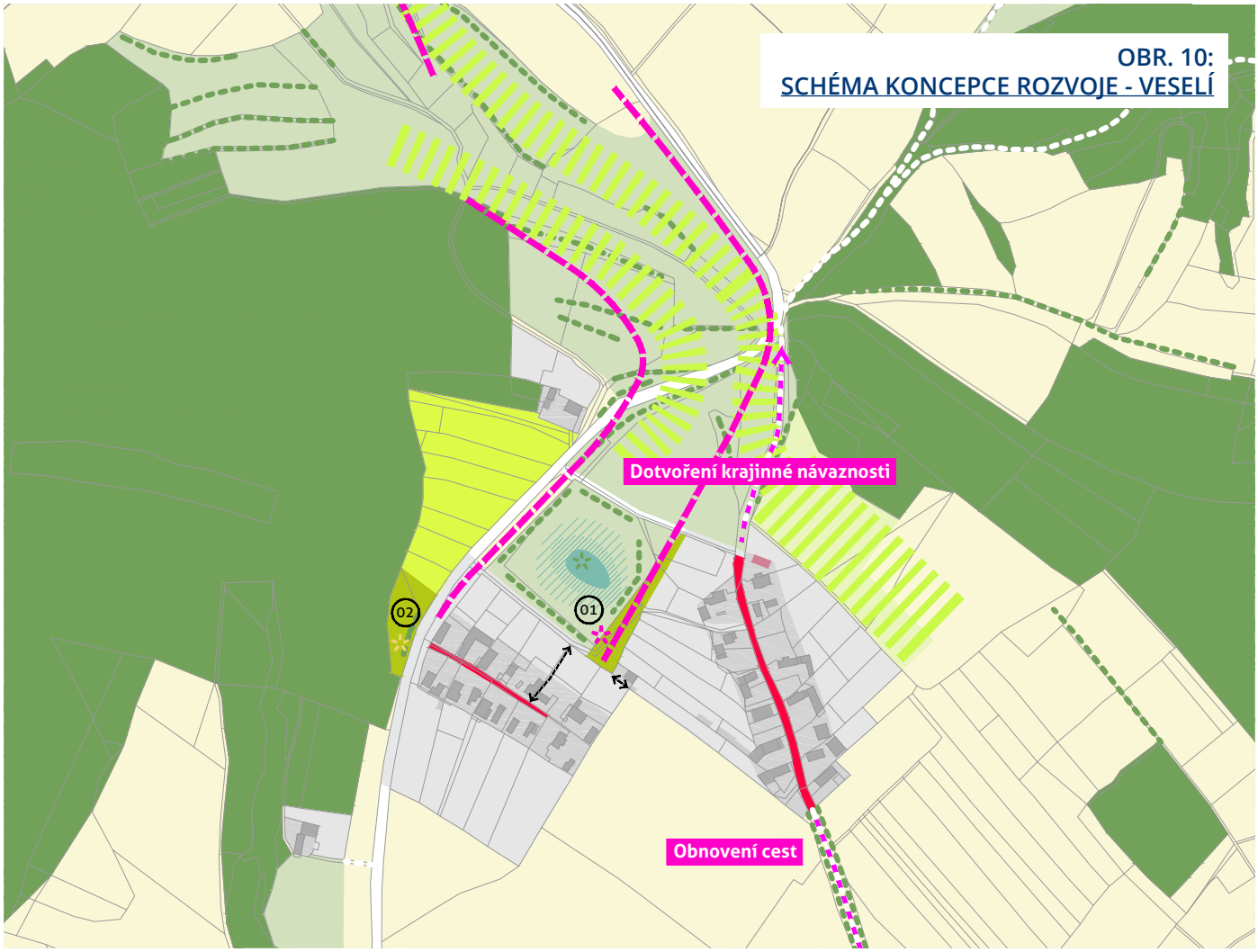
Veselí podobně jako Újezd těží ze svého zasazení do krajiny. Je tvořeno zástavbou podél dvou ulic vytvářející sídlo s atypickou strukturou. Mezi jeho dvěma částmi leží chráněná evropsky významná lokalita Natura 2000 – Nebeský rybníček u Veselí. Prostor kolem něj **(01)** by měl být přiměřeně významu lokality zprostupněn bez velkých zásahů do prostředí, může být ale příjemným společným veřejným prostranstvím pro obě části vesnice. Rozvoj je navržen až za silnici směřující od Chcebuzi k Újezdu, a to v podobě nových ploch pro různé formy rekreace, které by využily potenciálu tohoto místa a okolní krajiny. Zároveň je zde doplněna drobnější plocha krajinného veřejného prostranství **(02)**, které by mělo sloužit jak navazujícím rekreačním plochám, tak především oběma částem vesnice jako potřebné místo setkávání, sportu, a kulturních akcí.

OBR 10
(str 37)




OBR. 09:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - ÚJEZD






OBR. 10:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - VESELÍ

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

# ČÁST II:
# REGULACE

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

# STRUKTURA

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

## A/ ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ A NEZASTAVĚNÉ

výčet všech zastavitelných ploch a ploch přestavby viz příloha č. 1

hranice zastavěného a hranice zastavitelného území viz Hlavní výkres č. 31-1 případně výkres č. 31-02 a výkres č. 33-01 (Výkres základního členění a VPS)

Toto členění představuje základní členění celého území na sídla (tedy plochy, které již jsou zastavěny a/nebo jsou zastavitelné) a volnou krajinu.

Zastavěné území

Zastavěné území (§ 2 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb.) bylo vymezeno k datu 30. 6. 2016 na základě průzkumu území na podkladu katastrální mapy platné k datu 12. 4. 2016.

Zastavitelné území

Pro účely tohoto plánu jsou území zastavěné a zastavitelné plochy (§ 2 odst. 1 písm. j zákona č. 183/2006 Sb.) souhrnně označovány jako území zastavitelné.

Nezastavěné území

Nezastavěné území (§ 2 odst. 1 písm. d zákona č. 183/2006 Sb.) představuje území mimo území zastavitelné.

V nezastavěném území obce lze umísťovat pouze stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. a to pouze za předpokladu, že nejsou v dané ploše vyloučeny.

# B/ ČLENĚNÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ NA BLOKY A ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

hranice uličních prostranství a bloků je vymezena v Hlavním výkrese č. 31-1 případně ve výkrese č. 31-02 a výkrese č. 33-01 (Výkres základního členění a VPS)

Toto členění určuje základní strukturu sídla ve smyslu jeho prostorové organizace. Uliční prostranství vytváří kostru obsluhy sídla (jak ve smyslu obsluhy dopravní a technické, tak ve smyslu společenském) a zároveň spoluvytváří obraz města. Členění zastavitelného území na uliční prostranství a bloky představuje základní rámce pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení regulativů pro prostorové uspořádání.

Uliční prostranství je podmnožinou veřejných prostranství (které definuje § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích) a zahrnují tak zejména ulice a náměstí (včetně parkových). Neobsahují volně přístupné předzahrádky, podloubí, veřejně přístupné vnitrobloky a další součásti veřejných prostranství. Ty jsou součástí jednotlivých bloků.

Blok je základní urbanistickou jednotkou - představuje ucelenou část území zpravidla ohraničenou uličními prostranstvími. Tvoří prostor nejen pro budovy, ale i navazující prostory včetně zahrad, vnitroblokoých parků, dvorů atd. Z hlediska způsobu zástavby je blok neutrální, může obsahovat jak tradiční uzavřenou formu zástavby solitérní budovy nebo i jiné využití. Specifickou formou bloku může být i městský park.

Hranice uličních prostranství a bloků je rozdělena na:

a) Stabilizovanou
b) Nestabilizovanou



Stabilizovaná hranice uličních prostranství a bloků
Vymezuje uliční prostranství, tedy základní síť veřejných prostranství na straně jedné a bloky na straně druhé. Stabilizovaná hranice je v plánu zakreslena linií, která představuje její konkrétní vedení přiměřeně k podrobnosti územního plánu.

Nestabilizovaná hranice uličních prostranství a bloků
Vymezuje maximální rozsah bloků, které jsou určeny k regeneraci, transformaci, nebo rozvoji (a tím minimální šířku přilehlých uličních prostranství) a předpokládá jejich další členění. Nestabilizovaná hranice je v plánu zakreslena linií, která představuje limitu pro vedení hranice ve fázi její konkretizace (územní studií, regulačním plánem, případně v konkrétním územním rozhodnutí).

# STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH (REGULACE VYUŽITÍ)

31.2

## ÚVOD

Regulace využití stanovuje program a funkční náplň, případně i typologický charakter pro jednotlivé plochy nebo bloky. Využití území je v plánu určeno kombinací dvou typů regulativů:

Limity využití omezují programovou škálu (funkci, náplň) v jednotlivých plochách, blocích, nebo částech bloků.

Předpis využití určuje podmínku realizace konkrétního programu. Používá se především pro garanci rezerv pro občanské vybavení anebo ke stanovení požadavku na realizaci aktivního parteru budov.

## A/ LIMITY VYUŽITÍ PLOCH

Pro limity využití rozeznáváme následující škálu míry přípustnosti jednotlivých využití:

plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v Hlavním výkrese č. 31-1 případně výkres č. 31-02

hlavní využití: definuje využití, které v území převládá a které lze povolit vždy, jsou-li splněny všechny další požadavky

přípustné využití: definuje využití, které doplňuje hlavní využití a které lze povolit vždy, jsou-li splněny všechny další požadavky



podmínečně přípustné využití: definuje využití, které není v ploše obecně přípustné, ale které, jsou-li splněny všechny další požadavky, lze povolit na základě individuálního posouzení z hlediska urbanistického, ochrany přírody, prostorových parametrů navrhovaného záměru a jeho potřeby v území

Vybraná využití mohou být podrobněji členěna vymezením míst s vyšší / nižší přípustnou zátěží. Ty jsou ve výkrese vztaženy k rozhraní uličních prostranství a bloků a uplatní se u staveb umisťovaných při tomto rozhraní bez ohledu na hloubku zastavění.

Obecné požadavky

V území CHKO Kokořínsko - Máchův kraj je ve všech plochách nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělství s výjimkou lehkých otevřených přístřešků pro hospodářská zvířata (bez napojení na sítě TI)
- stavby pro těžbu nerostů

Pro všechny plochy platí, že v území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj nebudou s ohledem na ochranu krajinného rázu umisťovány žádné stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení s plochou nad 4 $m^2$.

U stávajících staveb, které neodpovídají využití dané plochy, mohou být i při zachování stávajícího využití prováděny stavební úpravy za předpokladu, že nedojde k zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby. Podmínečně přípustné jsou přístavby, jejichž realizací nedojde k celkovému zvětšení stávajícího půdorysu stavby o více než 15%.

## veřejná prostranství

plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

# [VP]

Běžná veřejná prostranství města, jako jsou ulice a uličky, náměstí, náplavky, piazzety, apod. Slouží jak k pobytu tak k dopravní a technické obsluze. Šrafou jsou ve výkrese vyznačeny jejich parkově upravené části, kde se předpokládá převaha nezpevněných ploch. Specifickým regulativem, který se uplatňuje ve vesnické zástavbě je možnost využití části veřejných prostranství pro předzahrádky domů.

hlavní využití
- zpevněné a nezpevněné veřejně přístupné pobytové plochy, cesty a plochy pozemních komunikací
- parkově upravené plochy

přípustné využití
- podzemní vedení a stavby technické infrastruktury
- mobiliář včetně dětských hřišť a drobná architektura jako součást veřejných prostranství
- drobné vodní plochy a vodní prvky

podmínečně přípustné využití
- drobné a dočasné stavby občanského a komerčního vybavení a pro sport přímo související s charakterem veřejných prostranství (drobné sakrální stavby, stánky, kiosky, zahrádky restaurací, drobná sportovní hřiště, hlediště, podia apod.)
- doplňkové plochy a stavby dopravní infrastruktury (parkoviště, obratiště, pokladny apod.)
- plochy a nadzemní stavby technické infrastruktury
- předzahrádky domů tam, kde je ve výkrese označena příslušná hranice uličních prostranství značkou "veřejná prostransví s předzahrádkami"; předzahrádka smí být realizována pouze v šířce přilehlé fasády hlavní budovy a v hloubce navazující na hrany okolních předzahrádek

nepřípustné využití
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## [P] parky

plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Převážně nezpevněné plochy uvnitř sídla, které zpravidla vytváří ucelené bloky nebo části bloků. Parky neslouží k dopravní a technické obsluze sídla, jejich účel je převážně reprezentační a rekreační.

hlavní využití
- parkově upravené plochy

přípustné využití
- zpevněné a nezpevněné cesty
- zpevněné veřejně přístupné pobytové plochy doplňující hlavní využití
- mobiliář včetně dětských hřišť a drobná architektura jako součást parkové úpravy
- drobné a dočasné stavby doplňující hlavní využití (toalety, altány, apod.)
- technická a dopravní infrastruktura nezbytná k obsluze dané plochy

podmínečně přípustné využití
- drobné a dočasné stavby občanského a komerčního vybavení přímo související s charakterem veřejných prostranství (drobné sakrální stavby, stánky, kiosky, zahrádky restaurací, hlediště, podia apod.)
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

nepřípustné využití
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## krajinná veřejná prostranství

plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

# [KVP]

Otevřené, veřejně přístupné plochy, převážně na rozhraní sídla a krajiny sloužící jako volnočasové (rekreační, sportovní, společenské, kulturní) zázemí města nebo vesnice a k pořádání tohoto typu akcí. Mají převážně přírodní, krajinný charakter.

hlavní využití:
- parkově upravené plochy, luční a travní porosty, rozptýlená zeleň a krajinné prvky

přípustné využití:
- zpevněné a nezpevněné cesty
- zpevněné veřejně přístupné pobytové plochy doplňující hlavní využití
- mobiliář včetně dětských hřišť a drobná architektura jako součást parkové úpravy
- drobné a dočasné stavby doplňující hlavní využití (toalety, altány, apod.)
- drobné a dočasné stavby jako zázemí sportu, rekreace a komunitního vybavení
- plochy pro sport
- technická a dopravní infrastruktura nezbytná k obsluze dané plochy

podmínečně přípustné:
- drobné stavby občanského, komerčního a technického vybavení nenarušující charakter prostranství (drobné sakrální stavby, stánky, kiosky, hlediště, podia apod.).
- drobné stavby jako zázemí pro turismus mimo ubytování

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## [M] intenzivní městské využití

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:
- budovy a plochy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití
- budovy a pozemky hromadného bydlení včetně zahrad a dvorů
- budovy a pozemky individuálního bydlení včetně zahrad
- budovy občanského vybavení vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví

přípustné využití:
- budovy a plochy komerčního vybavení
- ubytování a hotely
- budovy administrativní
- nerušící výroba v rámci budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

podmínečně přípustné využití:
- stavby a plochy pro sport a rekreaci
- prvky dopravní a technické infrastruktury

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## městské a předměstské využití

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

# [MP]

hlavní využití:
- budovy a pozemky hromadného bydlení včetně zahrad a dvorů
- budovy a pozemky individuálního bydlení včetně zahrad
- budovy a plochy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití

přípustné využití:
- budovy a plochy občanského vybavení vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- komerční vybavení v rámci budovy nebo pozemku jiného využití (jednotlivé provozovny do 300 $m^2$ prodejní resp. užitné plochy)
- ubytování a administrativa v rámci budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

na parcelách orientovaných k uliční čáře vymezené k zástavbě s vyšší zátěží:
- využití označené níže jako podmínečně přípustné s výjimkou prvků dopravní a technické infrastruktury



podmínečně přípustné využití:
- stavby a plochy pro sport a rekreaci
- budovy komerčního vybavení, komerční vybavení nad 300 $m^2$ prodejní resp. užitné plochy v rámci budovy nebo pozemku jiného využití
- budovy pro ubytování a hotely
- budovy administrativní
- nerušící výroba v rámci budovy nebo pozemku jiného využití, případně drobné samostatné provozy nerušící výroby
- prvky dopravní a technické infrastruktury

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## [OV] občanské vybavení

plochy občanského vybavení dle §6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:
- plochy a stavby občanského vybavení vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví

přípustné využití:
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

podmínečně přípustné využití:
- prvky dopravní a technické infrastruktury
- komerční vybavení jako součást budovy nebo pozemku hlavního využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## [SP] využití k rekreaci hromadné a ke sportu

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:
- budovy, stavby a plochy pro sport a hromadnou rekreaci (hřiště a sportoviště, sportovní haly a stadiony přiměřeně charakteru okolní zástavby, koupaliště apod.) a dále budovy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití



přípustné využití:
- komerční vybavení jako součást budovy nebo pozemku hlavního využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití
- plochy a drobné stavby komerční vybavenosti doplňující hlavní využití (restaurace, prodejny)
- pěší a cyklistické cesty
- pobytové a parkově upravené plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch

podmínečně přípustné využití:
- samostatné budovy občanské vybavenosti vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- ubytování a hotely
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití a je-li přímo provázané s hlavním nebo přípustným využitím (služební byt, byt majitele nebo provozovatele daného zařízení apod.)
- prvky dopravní a technické infrastruktury

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## individuální rekreace - zahrádky

[RZ]

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy sloužící pro drobné samostatné příměstské zahrady nebo sdružené zahrádkářské kolonie. Předpokládá se rekreační využití přiměřeně doplněné individuální pěstební produkcí. Velikost objektů zahradních chatek je limitována tak, aby nesloužily delšímu pobytu.

hlavní využití:
- samostatné zahrady včetně pěstebních ploch, zahrádkářské kolonie; stavby pro zemědělství a rekreaci (zahradní chatky) nejvýše do 25 $m^2$ zastavěné plochy a maximálně o jednom nadzemním podlaží a nejvýše jedna taková stavba v rámci jedné zahrady

přípustné využití:
- drobné stavby související se zahradní úpravou
- stavby a plochy společného vybavení pro zahrádkářské osady
- pěší a cyklistické cesty
- pobytové a parkově upravené plochy
- plochy pro sport doplňující hlavní využití
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch

na parcelách orientovaných k uliční čáře vymezené k zástavbě s vyšší zátěží:
- využití označené níže jako podmínečně přípustné s výjimkou prvků dopravní a technické infrastruktury

podmínečně přípustné využití:
- plochy a drobné stavby pro sport a občanské a komerční vybavení
- plochy sadů a zemědělské plochy mimo jednotlivé zahrádky
- prvky dopravní a technické infrastruktury

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

# [RCH] individuální rekreace - chaty

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:
- stavby pro individuální rekreaci (chaty) do 80 $m^2$ hrubé podlažní plochy a zároveň do 50 $m^2$ zastavěné plochy o maximálně dvou nadzemních podlažích, plochy zahrad včetně pěstebních ploch

přípustné využití:
- plochy sadů
- drobné stavby pro zemědělství
- drobné stavby související se zahradní úpravou
- plochy a stavby společného vybavení pro chatové osady
- plochy a drobné stavby pro sport a občanské a komerční vybavení
- pěší a cyklistické cesty
- pobytové a parkově upravené plochy
- plochy pro sport doplňující hlavní využití
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch

podmínečně přípustné využití:
- areály s charakterem obdobným hlavnímu využití, sloužící ubytování
- prvky dopravní a technické infrastruktury

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## využití produkční, s nižší zátěží

plochy smíšené výrobní dle § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

# [PROD-N]

hlavní využití:
- budovy, stavby a plochy pro skladování, výrobu a logistiku
- budovy administrativní
- budovy, stavby a plochy prodejen a výdejních skladů nadměrného zboží (jako jsou stavebniny, autobazary, apod.)
- budovy a plochy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití

přípustné využití:
- budovy a plochy komerčního vybavení
- budovy a plochy občanského vybavení vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty

podmínečně přípustné využití:
- prvky dopravní a technické infrastruktury
- ubytování a hotely (samostatně nebo jako součást polyfunkčních budov)
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné



## využití produkční, se střední zátěží

plochy smíšené výrobní dle § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

# [PROD-S]

hlavní využití:
- zemědělské areály
- stavby a plochy pro výrobní služby a řemeslnou výrobu
- budovy a plochy pro skladování, výrobu a logistiku

přípustné využití:
- administrativa jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- komerční a občanské vybavení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty

podmínečně přípustné využití:
- prvky dopravní a technické infrastruktury
- ubytování jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

# [PROD-V]

## využití produkční, s vyšší zátěží

plochy výroby a skladování dle § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:
- výrobní areály s vysokou zátěží (továrny, zpracovatelské závody, apod.)
- budovy, stavby a plochy pro skladování, výrobu a logistiku

přípustné využití:
- prvky dopravní a technické infrastruktury včetně logistických terminálů nákladní dopravy
- doprovodná a izolační zeleň, stromořadí

na parcelách orientovaných k hranici uličních prostranství s vymezením k zástavbě s nižší zátěží:
- využití označené níže jako podmínečně přípustné

podmínečně přípustné využití:
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- budovy, stavby a plochy prodejen a výdejních skladů nadměrného zboží (jako jsou stavebniny, autobazary, apod.)
- budovy administrativní
- budovy a plochy komerčního vybavení
- budovy a plochy občanského vybavení vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- ubytování a hotely
- budovy polyfunkční kombinující podmínečně přípustné využití

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## vesnické využití

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

# [VES]

hlavní využití:
- budovy a pozemky individuálního bydlení včetně zahrad a dvorů a dále budovy a plochy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití

přípustné využití:
- samostatné budovy občanského vybavení vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- stavby a plochy pro zemědělství a chovatelství jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- komerční vybavení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití popřípadě drobné samostatné stavby komerčního vybavení (jednotlivé provozovny do 300 $m^2$ prodejní resp. užitné plochy)
- ubytování a administrativa jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- nerušící výroba v rámci budovy nebo pozemku jiného využití, případně drobné samostatné provozy nerušící výroby
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

podmínečně přípustné využití:
- budovy a pozemky hromadného bydlení včetně zahrad a dvorů
- samostatné stavby a plochy pro sport a rekreaci
- prvky dopravní a technické infrastruktury

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## [SV] specifický vesnický soubor

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:
- ubytování, pohostinství, stavby pro turismus
- stavby a plochy pro sport a rekreaci
- budovy a plochy občanského vybavení
- stavby a plochy pro zemědělství a chovatelství
- bydlení pro specifické skupiny obyvatel (seniorské bydlení, startovní bydlení apod.)
- budovy a plochy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití

přípustné využití:
- nerušící výroba
- komerční vybavení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití popřípadě drobné samostatné stavby komerčního vybavení (jednotlivé provozovny do 500 $m^2$ prodejní resp. užitné plochy)
- administrativa jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty

podmínečně přípustné využití:
- prvky dopravní a technické infrastruktury



nepřípustné využití:
- monofunkční plochy bydlení
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

doplňující regulativ:
- záměr musí dále v každém případě splnit alespoň dvě z následujících kritérií:
  - přináší nové pracovní příležitosti
  - podporuje posílení identity vesnice, Štětí nebo regionu
  - podporuje rozvoj turismu
  - poskytuje služby občanům obce
  - poskytuje bydlení pro specifické skupiny obyvatel (seniorské bydlení, startovní bydlení apod.)
  - poskytuje prostory pro komunitní využití
  - obsahuje prostranství k využití pro pořádání místních kulturních, sportovních, nebo rekreačních akcí a aktivit

# zahrady

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

# [ZAH]

Plochy zahrad, obvykle navazující v zástavbě na pozemky bydlení a tvořící rozhraní sídla a krajiny. Předpokládá se zpravidla pobytové využití, s ohledem na vesnický charakter je ale možné povolit i využití zemědělské.

hlavní využití:
- plochy zahrad a sadů

přípustné využití:
- oplocení a ohrazení těchto ploch
- drobné stavby doplňující využití zahrady (altány, kůlny, apod.) do 50 $m^2$ zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží;
- drobné plochy a stavby pro sport a rekreaci (bazény, hřiště, apod.)

podmínečně přípustné využití:
- drobné stavby pro podnikatelskou činnost (ordinace, dílny, apod.) do 50 $m^2$ zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží;
- plochy pro zemědělství a chovatelství
- ohrady pro chov a výcvik zvířat
- stavby pro zemědělství a chovatelství do 50 $m^2$ zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží
- prvky dopravní a technické infrastruktury

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

# [ZAZ] zahrady zemědělské

plochy zemědělské dle § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Obvykle oplocené nebo ohrazené plochy na rozhraní sídla a krajiny, určené pro pěstební zahrady, sady, chov zvířat a další formy příměstského zemědělství, popřípadě rekreační a turistické využití. Oproti plochám sadů [SAD], které se již nacházejí mimo zastavitelné území se předpokládá větší možnost umisťování staveb a budov pro zemědělské využití.

hlavní využití:
- plochy pro zemědělství a chovatelství, plochy zahrad, sadů a ohrady pro chov a výcvik zvířat

přípustné využití:
- stavby pro zemědělství a chovatelství do 100 $m^2$ zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží
- oplocení a ohrazení těchto ploch
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- louky
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch

podmínečně přípustné využití:
- plochy a drobné objekty pro turistiku, sport a rekreaci
- prvky dopravní a technické infrastruktury

nepřípustné využití:
- scelená pole o ploše nad 3 000 $m^2$
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## sady a drobné zemědělské plochy v krajině

plochy zemědělské dle §14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

# [SAD]

Zemědělské plochy zpravidla na rozhraní sídla a krajiny, určené pro sady, pěstební zahrady, chov zvířat a další formy příměstského zemědělství (obvykle drobná pole). Jejich oplocování je limitováno na ohrady a ohradníky.

hlavní využití:
- plochy pro zemědělství a chovatelství, plochy zahrad, sadů

přípustné využití:
- pastviny
- ohrady pro chov a výcvik zvířat
- remízy, meze, stromořadí, rozptýlená zeleň a krajinné prvky
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- stavby pro zemědělství a chovatelství do 25 $m^2$ zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží

podmínečně přípustné využití:
- skleníky nad 25 $m^2$ zastavěné plochy
- prvky dopravní a technické infrastruktury
- drobné stavby pro turistiku, drobné sakrální stavby
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny

nepřípustné využití:
- oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře
- scelená pole o ploše nad 3 000 $m^2$
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

# [ZEM] zemědělské plochy

plochy zemědělské dle §14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:
- pole včetně remízů, mezí a stromořadí

přípustné využití:
- rozptýlená zeleň a krajinné prvky
- pastviny, sady a lesní školky, luční a travní porosty
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch

podmínečně přípustné využití:
- lesy
- prvky dopravní a technické infrastruktury
- drobné stavby pro turistiku, drobné sakrální stavby
- stavby a opatření pro ochranu před povodněmi
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny

nepřípustné využití:
- oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

# [LES] lesy

plochy lesní dle §15 vyhlášky č. 501/2006 Sb.



hlavní využití:
- lesy

přípustné využití:
- stavby a plochy bezprostředně sloužící správě a využití lesů
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch

podmínečně přípustné využití:
- prvky dopravní a technické infrastruktury
- drobné stavby pro turistiku, drobné sakrální stavby
- stavby a opatření pro ochranu před povodněmi
- stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## přírodní plochy [PP]

plochy přírodní dle §16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:
- luční a travní porosty, rozptýlená zeleň a krajinné prvky, remízy, meze a stromořadí

přípustné využití:
- extenzivní louky a pastviny
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku

podmínečně přípustné využití:
- drobné stavby pro turistiku, drobné sakrální stavby
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- stavby a opatření pro ochranu před povodněmi
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny

nepřípustné využití:
- oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## plochy vodní [VOD]

plochy vodní a vodohospodářské dle §13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.



hlavní využití:
- vodní plochy a koryta vodních toků

přípustné využití:
- plochy a stavby pro vodohospodářství a ochranu před škodlivými účinky vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- doprovodná zeleň a přírodní plochy, pěší a cyklistické cesty

podmínečně přípustné využití:
- křížení technické a dopravní infrastruktury
- stavby ke stání a obsluze lodní dopravy
- stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## [TI] plochy technické infrastruktury

plochy technické infrastruktury dle §10 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:
- plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury

přípustné využití:
- nezbytná dopravní infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- doprovodná zeleň a přírodní plochy, pěší a cyklistické cesty, parkově upravené plochy

podmínečně přípustné využití:
- prvky dopravní infrastruktury
- stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## [DOP-S] plochy silniční dopravy

plochy dopravní infrastruktury dle §9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy jsou vymezeny pro vedení komunikací mimo zastavitelné území (v zastavitelném území jsou komunikace vedeny v plochách veřejných prostranství). Další využití související se silniční dopravou (autobusová nádraží, samostatná parkoviště atp. jsou vymezována jako součást ploch dopravní infrastruktury [DOP].



hlavní využití:
- pozemní komunikace

přípustné využití:
- doprovodné stavby a terénní úpravy jako jsou náspy, zářezy, mosty, opěrné zdi atp.
- meze, remízy, stromořadí a další doprovodná zeleň
- pěší a cyklistické cesty

podmínečně přípustné využití:
- prvky technické infrastruktury
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

## plochy a koridory železnice [DOP-Ž]

plochy dopravní infrastruktury dle §9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

# [DOP-Ž]

hlavní využití:
- plochy železničních tratí a koridorů a plochy a objekty pro jejich provoz, plochy a budovy vlakových nádraží včetně překladišť, terminálů a přestupních uzlů na jiné módy dopravy

přípustné využití:
- doprovodné stavby a terénní úpravy jako jsou náspy, zářezy, mosty, opěrné zdi atp.
- meze, remízy, stromořadí a další doprovodná zeleň
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- křížení technické a jiných módů dopravní infrastruktury
- občanské a komerční vybavení jako součást nádraží a dopravních terminálů*
- pěší a cyklistické cesty

podmínečně přípustné využití:
- prvky technické infrastruktury
- samostatné plochy odstavné a parkovací a objekty pro jejich provoz
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny
- občanské a komerční vybavení, administrativa, ubytování, hotely a na provoz železnice navazující prům. plochy a stavby, nebudou-li omezovat využití území pro hlavní využití *
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití a je-li přímo provázané s hlavním nebo přípustným využitím (služební byt, byt majitele nebo provozovatele daného zařízení apod.) *

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

*/ pouze v zastavitelném území

# [DOP]

## plochy dopravní infrastruktury

plochy dopravní infrastruktury dle §9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:
- plochy, stavby a zařízení dopravní infrastruktury

přípustné využití:
- nezbytná technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- doprovodná zeleň a přírodní plochy, pěší a cyklistické cesty, parkově upravené plochy

podmínečně přípustné využití:
- prvky technické infrastruktury
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny
- čerpací stanice pohonných hmot
- občanská a komerční vybavení, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití *

nepřípustné využití:
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmínečně přípustné

*/ pouze v zastavitelném území

# B/ PŘEDPISY VYUŽITÍ PLOCH

místa, pro která platí předpis využití jsou označena v Hlavním výkrese č. 31-1 případně výkres č. 31-02

Předpis využití určuje podmínku realizace konkrétního programu. Používá se především pro garanci rezerv pro občanské vybavení anebo ke stanovení požadavku na realizaci aktivního parteru budov.

- požadavek na aktivní parter budovy vyžaduje, aby část přízemí orientovaná k označené hranici uličních prostranství sloužila převážně občanskému nebo komerčnímu vybavení a byla z větší části přímo přístupná z přilehlého uličního prostranství. U nově umisťovaných budov musí úroveň přízemí sloužící vybavení přímo výškově navazovat na přilehlé uliční prostranství.

- předpis občanského vybavení vyžaduje realizaci příslušného občanského vybavení, případně ponechání rezervy v území pro jeho realizaci. Přípustná je realizace příslušného vybavení jako součást polyfunkční budovy v souladu s využitím území. Může být stanovena plochou nebo značkou - značka se vztahuje k bloku, v rámci kterého musí být realizace příslušného vybavení umožněna. Druh občanského vybavení je popsán přímo ve výkrese.

- výlučný předpis občanského vybavení, technické nebo dopravní infrastruktury doplňuje obecné využití stanovené plochou (uplatní se u ploch občanského vybavení [OV], dopravní infrastruktury [DOP] a technické infrastruktury [TI]). Zužuje hlavní využití plochy pro konkrétní typ vybavenosti / infrastruktury, ale ponechává prostor pro stanovené přípustné nebo podmínečně přípustné využití. Ve výkrese je označen popisem konkrétní plochy.

# STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (PROSTOROVÁ REGULACE) 31.3

## A/ ZPŮSOB ZÁSTAVBY

prostorová regulace je vymezena v Hlavním výkrese č. 31-1 případně ve výkrese č. 31-02

Způsob zástavby popisuje základní charakter zástavby ve vztahu k uličním prostranstvím i vzájemný vztah jednotlivých budov v uliční frontě.

Způsob zástavby je vázán k hranici uličních prostranství a může se v rámci jednoho bloku měnit (způsob zástavby v jednom bloku může být odlišný pro každou přiléhající ulici). Rozeznáváme dva základní parametry, které dohromady popisují způsob zástavby:

a) typ zástavby, kde jsou určeny následující kategorie:

- zástavba uzavřená, kdy se jednotlivé budovy orientované k hranici uličních prostranství umisťují tak, aby tvořily nebo umožnily vytvořit kontinuální uliční frontu

- zástavba liniová, kdy se jednotlivé budovy umisťují do skupin a vytváří delší kontinuální úseky uliční fronty (např. řadové domy, deskové bytové domy s více vchody apod.)

- zástavba solitérní, kdy se jednotlivé hlavní stavby (budovy) umisťují jako samostatné objekty. Za solitérní způsoby výstavby lze považovat budovy, které se jednostranně sdružují (tedy při nejvýše jedné straně pozemku navazují na sousední objekt), např. dvojdomy

- zástavba volná, kdy lze jednotlivé budovy umisťovat jako v zástavbě uzavřené, skupinové, či solitérní.

- možnost ustoupení zástavby od hrany zastavění:

- zástavba musí být zarovnána s hranicí uličních prostranství

- zástavba musí být zarovnána s okolní zástavbou při dané hranici uličních prostranství; v rozvojových nebo transformačních územích a v místech, kde na dané hranici zatím žádná zástavba nebyla realizována, musí zástavba od této hranice ustupovat o 4 – 6 m

- zástavba může ustupovat od hranice uličních prostranství a nemusí vytvářet zarovnanou uliční frontu

Pro hranici uličních prostranství a bloků může být dále určena možnost zřídit předzahrádky ve veřejných prostranstvích (viz 31.2 Stanovení podmínek pro využití ploch, Veřejná prostranství [VP]).

## B/ VÝŠKA ZÁSTAVBY

Výška zástavby je regulována pomocí výškových hladin. Ty jsou vymezeny pro jednotlivé bloky, popřípadě části bloků.

Výškové hladiny určují maximální a minimální regulovanou výšku budovy, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy (průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky). Regulovanou výšku budovy je v případě zástavby ve svahu možné posoudit nezávisle pro části budov.

Výškové hladiny jsou stanoveny následovně:

| | |
|---|---|
| hladina I | 0 m – 4 m |
| hladina II | 0 m – 7 m |
| hladina III | 0 m – 11 m |
| hladina IV | 6 m – 16 m |
| hladina V | 6 m – 21 m |

Rozsah výšek je stanoven buď jednou hladinou, nebo rozptylem více hladin. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze pro fasády orientované do uličního prostranství.

Nad úroveň maximální regulované výšky je možné vystavět:

- šikmou střechu v maximálním úhlu 45°a o maximální výšce 7,5 m
- ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované k uličnímu prostranství alespoň o 2 metry nebo
- jiné řešení střešní krajiny, které nepřesáhne jedno z výše popsaných vymezení.



Stavby veřejného občanského vybavení (typicky kostely, radnice, apod.) mohou maximální regulovanou výšku v odůvodněných případech přesáhnout.

U stávajících staveb, které maximální regulovanou výšku přesahují, jsou umožněny pouze stavební úpravy, popřípadě v odůvodněných případech nástavby vyvolané potřebou umístit technická zařízení. Přístavby jsou možné pouze v limitech stanovených výškovou regulací.

Minimální regulovanou výšku budovy je možné podkročit u staveb dočasných.

Výškové hladiny jsou stanoveny pro většinu zastavitelného území. Ve specifických plochách, jako jsou průmyslové areály, kde konkrétní stanovení výšky závisí na typu provozu, nebo v plochách, kde její určení podrobněji stanoví regulační plán nebo prověří územní studie, nejsou výškové hladiny stanoveny.

V plochách, kde není určena výšková hladina a kde není zároveň rozhodování podmíněno pořízením regulačního plánu nebo územní studie, se stavby posuzují s přihlédnutím k charakteru území a jeho využití (např. s ohledem na typ provozu průmyslového areálu).

## C/ PROSTUPNOST

Hranice uličních prostranství a bloků se dělí dle míry prostupnosti na:

a) uzavřenou
b) otevřenou

Uzavřená hranice
Uzavřená vymezuje většinu bloků a vytváří hranici, která nemusí být prostupná, tj. může být vymezena plotem nebo zástavbou.

Otevřená hranice
Otevřená vymezuje bloky, které musí umožnit volnou prostupnost, tedy zpravidla nejsou ohraničeny plotem a jejich hranice je volně prostupná, nebo z větší části volně prostupná. V odůvodněných případech může být prostupnost umožněna lokálně (vstupy).

Nad rámec uličních prostranství jsou stanoveny požadavky na veřejná prostranství uvnitř bloků. Ty jsou definovány prostupem, ve specifických případech plochou nebo značkou.

a) prostupy

Prostupy předepisují sekundární prostupnost v rámci bloků. Prostupy jsou veřejným prostranstvím, mohou však ve specifických případech podléhat režimu (např. časovému, který omezuje dobu, po kterou je prostup otevřen). Prostup rozlišujeme:



- trasovaný, který vymezuje trasu prostupu bez konkrétního určení dalších prostorových parametrů (jako je šířka, nebo jeho plošné vymezení).

- předepsaný, který v rámci bloku určuje doplňkovou prostupnost bez přesně specifikované trasy (předepisuje propojení stran bloku)

b) parkové plochy uvnitř bloků

- parková plocha uvnitř bloku je stanovena předpisem (značkou); Příslušný vnitroblok musí být z větší části parkově upraven.

# D/ SPECIFICKÁ REGULACE VESNICKÉ ZÁSTAVBY

Pro zástavbu ve vesnicích je zaveden speciální regulativ, uplatní se pro plochy s využitím označeným jako **vesnické využití [VES]**.

Nová zástavba nesmí narušovat charakter okolní zástavby; stavby pro bydlení, stavby pro individuální rekreaci a přiměřeně stavby polyfunkční musí splňovat následující podmínky:

- poměr stran půdorysu hlavní stavby min. 1:2, v odůvodněných případech až 2:3; přípustné je i řešení půdorysu ve tvaru písmene L

- střecha hlavních staveb by měla být šikmá ve sklonu 35-50°, sedlová, se štítovou orientací ke kratším ze stran půdorysu; v nově vymezených zastavitelných plochách lze využít i ploché nebo pultové střechy

- maximální zastavitelná plocha hlavní stavbou je 200 $m^2$; v odůvodněných případech je možné plochu přiměřeně navýšit

- parcelace musí ve stabilizovaných územích sledovat typický rytmus v daném prostředí

Pro zástavbu v plochách s **vesnickým využitím [VES]**, které se zároveň nacházejí v CHKO Kokořínsko, platí navíc pro stavby a pozemky pro bydlení a stavby a pozemky pro individuální rekreaci následující regulativy:



- v zastavitelných plochách musí být velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu minimálně 800 $m^2$

- celková zastavěnost pozemku může být nejvýše 30% a zastavěnost hlavní stavbou nejvýše 20% celkové plochy pozemku; zastavěností se rozumí podíl plochy zastavěné nadzemními částmi staveb)

- střecha musí být sedlová a řešena s tradiční krytinou

- samostatně stojící garáže mohou být nejvýše pro dvě osobní vozidla

# INFRASTRUKTURA

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

## A/ Vodní hospodářství

### Vodní režim v území

Záplavová území a protipovodňová ochrana

koncepce technické infrastruktury je zobrazena ve výkrese č. 32-01 technická infrastruktura

V územním plánu je navržena ochrana zastavěného území města Štětí před zatopením prostřednictvím protipovodňové nábřežní zdi. Návrh spočívá v úpravě a prodloužení stávající nábřežní zdi, která z větší části již dostatečnou ochranu města zajišťuje. V jižní části města se jedná o prodloužení stávající zdi o cca 900 m podél silnice II/261 až za okraj zastavěného území města tvořený stávajícím sportovním areálem. Na severní straně u areálu papírny bude upraveno pouze ukončení zdi v délce cca 35 m. Ochrana je navrhována na úroveň Q100 s navýšením o 40 cm.

V Hněvicích je na základě dokumentace Technicko-ekonomická studie PPO Hněvice Q100 z r. 2015 počítáno s realizací protipovodňové ochrany na úrovni 158,30 m n.m. tvořené zdí podél silniční komunikace o délce cca 790 m a v severní části navazující zemní hrází v délce cca 230 m.

Navržena je nová ochrana Počeplic. Ochrana bude řešena prostřednictvím protipovodňové hráze. Hráz je navržena na základě podrobnější studie na úroveň hladiny Q100 s převýšením o 0,5 m (kóta koruny hráze 159,5 m n.m.).



### Zásobování pitnou vodou

Návrh počítá se zachováním stávající koncepce zásobování pitnou vodou.

Zásobování rozvojových ploch je navrženo novými vodovodními řady napojenými ze stávající sítě. V návrhu jsou doplněny pouze dílčí úseky doplňující stávající systém, zejména u vymezených rozvojových ploch ve Strači, Brocnu, Chcebuzi, Radouni a Počeplicích.

U plochy R19 ve Štětí je počítáno s jejím napojením z areálových rozvodů papírny, proto není plocha v tabulce bilancována. Alternativně je možné plochu zásobovat delším přívodem napojeným ze stávající vodovodní sítě města.

Přes plochu R05 vede stávající vodovodní přivaděč do Strači a Počeplic. Trasa přivaděče bude v rámci využití plochy respektována.

Zásobování požární vodou

K zásobování požární vodou bude využívána voda z vodního toku a stávajících vodních ploch, ve vzdálenějších místech mimo jejich dosah pak voda z vodovodní sítě. Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873. V oddělených místních částech slouží k zásobování požární vodou požární nádrže.

# Kanalizace

Navrhované kanalizace z rozvojových ploch ve městě Štětí i v okolních sídlech budou řešeny jako oddílné splaškové. Dešťové odvodnění rozvojových ploch ve Štětí bude řešeno u větších ploch výroby a služeb akumulací a postupným vsakováním v rámci jednotlivých areálů, u plochy R07 bude jako vsakovacího pásu využito nezastavitelného koridoru VVN 110 kV. Dešťové odvodnění v okolních menších sídlech se v územním plánu realizací splaškové kanalizace nemění a bude nadále fungovat prostřednictvím stávající dešťové kanalizace a povrchových odvodňovacích struh a příkopů.

Rozvojové plochy ve městě Štětí jsou v územním plánu odkanalizovány napojením na stávající stokovou síť města. Doplněn je návrh odkanalizování v ulici U Cementárny. U plochy R19 je počítáno s jejím napojením na ČOV v rámci areálu papírny, proto není plocha v tabulce bilancována. Alternativně je možné plochu odkanalizovat prostřednictvím výtlačného potrubí s čerpací stanici odpadních vod umístěnou v rámci rozvojové plochy. Výtlak by byl zaústěn do přívodní stoky k ČOV.

Na kanalizační systém Štětí je navrženo napojit výtlačným potrubím vedoucím podél komunikace Stračenská zástavbu Stračí. Ve Stračí je na základě podrobnější projektové dokumentace navržena realizace splaškové kanalizační sítě tvořené gravitačními stokami a dvěma čerpacími stanicemi umístěnými na jižním a jihozápadním okraji zástavby. Navržená síť dle projektové dokumentace je v návrhu územního plánu doplněna tak, aby umožňovala odkanalizování vymezených rozvojových ploch R10 - R12, a transformačních plochy T14. Z čerpací stanice na jihozápadním okraji je vedeno výtlačné potrubí do koncové šachty kanalizační sítě města Štětí. Několik objektů v jihozápadní a severovýchodní části sídla bude zřejmě nutné odkanalizovat tlakovou kanalizací.



Brocno, Chcebuz, Radouň

Odvádění a čištění odpadních vod v sídlech Brocno, Chcebuz a Radouň bude řešeno realizací skupinové kanalizace se společnou ČOV umístěnou v Radouni na pravém břehu Obrtky. Splašková kanalizační síť je v územním plánu navržena na základě podrobnější projektové dokumentace jako převážně gravitační (s nutností několikerého přečerpání odpadních vod). Navržená síť dle projektové dokumentace je v návrhu územního plánu doplněna tak, aby umožňovala odkanalizování vymezených rozvojových a transformačních ploch. Navrhované řešení předpokládá v Brocně realizaci gravitační splaškové kanalizace s čerpací stanicí na jižním okraji zástavby a výtlačné podtrubí odpadních vod vedoucí zpět na hlavní komunikaci a dále podél komunikace na okraj zástavby sídla Chcebuz. Na začátku zastavěného území Chcebuze je výtlak z Brocna zaústěn do koncové šachty navrhované gravitační kanalizace. Stoka vedoucí v hlavní komunikaci prochází gravitačně Chcebuzí a pokračuje kolem kostela do čerpací stanice odpadních vod umístěné na jihozápadním okraji zastavěného území. Z čerpací stanice je veden výtlak zaústěný do gravitační stoky pro severozápadní část zástavby sídla vedoucí v hlavní silnici. Tato stoka je ukončena v objektu druhé navrhované čerpací stanice umístěné na západním okraji zástavby při silnici na Radouň. Výtlačné potrubí z čerpací stanice je vedeno podél komunikace do koncové šachty navrhované kanalizační sítě Radouně. V Radouni je opět navržena splašková gravitační kanalizační síť ukončená ve společné čistírně odpadních vod umístěné západně od sídla na pravém břehu Obrtky.

Čakovice
Zástavba Čakovic je převážně rekreačního charakteru a PRVKÚK zde s realizací kanalizační sítě s ČOV nepočítá. V územním plánu je přesto vzhledem k situování zástavby Čakovic v ochranném pásmu vodních zdrojů II. stupně navržena splašková kanalizační síť s ČOV umístěnou na severozápadním okraji sídla na levém břehu Obrtky. Kanalizační síť je řešena jako gravitační, pouze řada objektů tvořící severní okraj zástavby bude odkanalizována tlakovou kanalizací.

Hněvice
Bude zachován stávající systém odkanalizování s čistírnou odpadních vod na levém břehu Labe.

Počeplice
V Počeplicích je na základě podrobnější projektové dokumentace navrženo odkanalizování sídla do navrhované ČOV umístěné jižně od zástavby sídla na břehu řeky Labe. Řešení je komplikované vzhledem k lokalizaci ČOV v záplavovém území. Navrhovaná ČOV je umístěna za ochrannou protipovodňovou hrází, kanalizační přívod do ČOV bude proto nutné chránit proti zpětnému vzdutí při povodni. Navržená síť dle projektové dokumentace je v návrhu územního plánu doplněna tak, aby umožňovala odkanalizování vymezených rozvojových ploch R20, R21, R22 a transformační plochy T12.

V sídlech Veselí a Újezd není počítáno s realizací kanalizační sítě.

# B/ Energetika

## Systém centrálního zásobování teplem



Návrh počítá se zachováním stávající koncepce zásobování teplem.

Zásobování rozvojových a transformačních ploch města Štětí, které jsou uvažovány k zásobování ze systému CZT (T01, T02, T03, R02 a R06) je možné realizovat napojením ze stávajících sítí CZT, které se nacházejí v dosahu uvedených ploch. Navrženo je pouze krátké prodloužení stávajícího horkovodního rozvodu ve Stračenské ulici.

Okolní sídla budou zásobována teplem z individuálních zdrojů, počítá se zejména s využitím zásobníků na PB, domovních kotlů na spalování biomasy, popř. elektrické energie (tepelná čerpadla, akumulační vytápění).

## Zásobování plynem

Návrh nepočítá s rozšiřováním distribuční sítě zásobování zemním plynem v řešeném území.
Z připojovacího plynovodu DN 200 je možné v případě potřeby napojit prostřednictvím odběratelské regulační stanice rozvojovou výrobní plochu R19, je však spíše počítáno s jejím napojením z areálových rozvodů papíren.

## Zásobování elektrickou energií

V návrhu je dle podkladů z podrobnější dokumentace navrženo nové propojovací dvojvedení 110 kV TR Roudnice – TR Papírna Štětí – TR Babylon. Nové dvojvedení bude vedeno od obce Horní Počáply, kde přejde Labe a přimkne se ke stávajícímu dvojvedení

TR EMĚ – TR Papírna Štětí. Souběžná trasa obou dvojvedení bude řešena jako nové čtyřnásobné vedení, a to až do TR Papírna Štětí. Stávající vrchní vedení 22 kV bude zakomponováno do navržené trasy čtyřnásobného vedení. Propojovací dvojvedení 110 kV mezi TR Babylon a TR Papírna Štětí bude nově řešeno částečným souběhem se stávajícím vrchním vedením ZVN 400 kV.

Síť distribučních trafostanic je v řešeném území dostatečně hustá pro zásobování stávající i navrhované zástavby. Pro pokrytí navrhovaných potřeb je počítáno se zvyšováním transformační kapacity u stávajících stanic. Stávající trafostanice ve Stračí je vzhledem ke kolizi s rozvojovou plochou R10 navržena ke zrušení. Navržena je nová trafostanice s vyšším výkonem, která nahradí rušenou trafostanici a umožní zásobování vymezených rozvojových ploch v lokalitě Stračí.

U plochy R19 ve Štětí je počítáno s jejím napojením z areálových rozvodů papírny, proto není plocha v tabulce bilancována. Alternativně je možné plochu zásobovat prostřednictvím nové odběratelské trafostanice umístěné v rámci plochy a napojené z venkovního vedení VN 22 kV procházejícího podél severního okraje plochy.

# DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA 32.2

koncepce dopravní infrastruktury je zobrazena ve výkrese č. 32-02 dopravní infrastruktura

Koncepce obsluhy území zůstává z větší části zachována. Územní plán vymezuje následující zásahy, kterými zkvalitňuje stávající dopravní síť:

- Nový most přes řeku Labe a na něho napojenou silniční estakádu přes železnici, které umožní zkvalitnit propojení k Hněvickému nádraží a na dálnici D8

- Dokončení Okružní ulice v úseku silnice II/261 a Čs. armády, čímž dojde ke zokruhování vnitřního městského okruhu

- Nová komunikace východně od železničního nádraží Štětí s propojením podjezdem pod železnicí, která umožní propojení Radouňské a Stračí a to i pro autobusovou dopravu

- Zklidnění dopravy na silnici II/261 na štětském nábřeží a to skrze navržené okružní křižovatky

## A/ POZEMNÍ KOMUNIKACE

Pozemní komunikace zahrnují v řešeném území: silnice (S), místní komunikace (MK) a účelové komunikace UK)



### SILNICE

Silnice zahrnují v řešeném území silnice II. a III. třídy

silnice II. třídy

Řešeným územím prochází silnice **II/261 Litoměřice – Liběchov**

Silnice je ponechána ve stávající stopě, navrženy jsou tyto úpravy:

- úprava nivelety v místě navržené kruhové křižovatky (D=34m), do které se připojuje silnice III/26125 (ulice Cihelná) a dále navrhovaný most – silnice III/26119a.
- směrová úprava v místě navrhované kruhové křižovatky (D=34m), která připojuje na východní straně navrhované komunikační propojení MK na ulici U Stadionu (silnice III/26125) a na západní straně je připojena navrhovaná komunikace MK k areálu vodních sportů.
- směrové úprava v obci Počeplice se dvěma malými okružními křižovatkami (D=25m), připojujícími místní komunikace (MK) a novým přechodem pro chodce.

silnice III. třídy

V řešeném území prochází silnice III/24049, III/24050, , III/26118, III/26119a, III/26120, III/26121, III/26122, III/26123, III/26125 a navrhovaná silnice III/24050a.

**Silnice III/24049 Roudnice nad Labem (Předonín) – Račice**

Silnice je ponechána ve stávající stopě.

Navrženy jsou tyto úpravy:

- směrová úprava v místě navrhované kruhové křižovatky (D=34m), která připojuje na východní straně navrhované komunikační propojení mostem přes železnici (silnice III/24050a).

**Silnice III/24050 Horní Počaply - Hněvice – Račice**

Silnice je z větší části ponechána ve stávající stopě. V souvislosti s připojením nového mostu, přednádražního prostoru a nového přemostění ČD bude upraven úsek od navrhované kruhové křižovatky ke stávající křižovatce se silnicí III/26119a (stávající most přes Labe).

Navrženy jsou tyto úpravy:

- směrová a výšková úprava v místě navrhované kruhové křižovatky (D=34m), která připojuje na východní straně navrhovaný most (silnice III/26119a), na severozápadní straně navrhované komunikační propojení mostem přes železnici (silnice III/24050a) a na západní straně MK v přednádražním prostoru, přes kterou je připojeno autobusové nádraží a parking P+R.
- v souvislosti s úpravami v okolí nádraží je zároveň navrženo umístění parkoviště P+R (cca 150 stání) pro potřeby města Štětí i celého spádového území včetně Račic, Předonína a Horních Počápel.



**Silnice III/26118 Hoštka (Velešice) – Čakovice – Radouň – Chcebuz – Brocno – Chudolazy**

Silnice je ponechána ve stávající stopě, protože má v katastrálním území Štětí vyhovující parametry.

Navrženy nejsou žádné úpravy.

**Silnice III/26119a Štětí - Hněvice**

Silnice je navržena v nové stopě (nový most přes Labe).

Navrženy jsou tyto úpravy:

- silnice je vedena nově navrhovaným mostem (šířka min.17m) přes Labe mezi silnicí II/261 na pravém břehu, do které se připojuje v kruhové křižovatce (D=34m) a silnicí III/24050 na levém břehu, do které se připojuje v kruhové křižovatce (D=34m).
- most má šířku min.17m, v každém směru má jeden jízdní pruh (3,5m), cyklopruh (1,5m), chodník (2,25m) a střední dělící „Dvojitou podélnou čáru souvislou“ (0,5m).

**Silnice III/26120 Štětí - Radouň – Křešovice - Snědov**

Silnice je ponechána ve stávající stopě.

Navrženy jsou tyto úpravy:

- směrová úprava v místě navrhované kruhové křižovatky (D=34m), která připojuje silnici III/26122 a dvě účelové komunikace.

**Silnice III/26121 Štětí - Stračí**

Silnice je ponechána ve stávající stopě.

Navrženy nejsou žádné úpravy.

**Silnice III/26122 silnice III/26120 - Chcebuz**

Silnice je ponechána ve stávající stopě.

Navrženy jsou tyto úpravy:

- silnice se připojuje na silnici III/26120 v místě navrhované kruhové křižovatky (D=34m).

**Silnice III/26123 Chcebuz – Veselí - Újezd**

Silnice je ponechána ve stávající stopě.
Navrženy nejsou žádné úpravy.

**Silnice III/26125 Štětí - Štětí**

Silnice je ponechána ve stávající stopě.



Navrženy jsou tyto úpravy:

- úprava nivelety v místě navržené kruhové křižovatky (D=34m), přes kterou se připojuje na silnici II/261 a dále na navrhovaný most – silnice III/26119a
- částečná úprava stávající kruhové křižovatky v místě navrhovaného komunikačního propojení MK na silnici II/261

**Silnice III/24050a navrhované komunikační propojení mostem přes železnici.**

Silnice je vedena v nové stopě.

Navrženy jsou tyto úpravy:

- nové komunikační propojení se napojuje na silnici III/24049 v místě navržené kruhové křižovatky (D=34m), komunikace přechází nově navrhovaným mostem (šířka min.17m) železnici a napojuje se na silnici III/24050 (resp. silnici III/26119a) v místě navržené kruhové křižovatky (D=34m).
- most má šířku min.17m, v každém směru má jeden jízdní pruh (3,5m), cyklopruh (1,5m), chodník (2,25m) a střední dělící „Dvojitá podélná čára souvislá“ (0,5m).

# MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Místní komunikace (MK) jsou pro potřeby územního plánu rozděleny takto:

a) hlavní komunikace (dle ČSN kategorie C)
b) vedlejší komunikace (dle ČSN kategorie C)
c) zklidněné komunikace (dle ČSN kategorie C, D)
d) pěší a cyklistické komunikace (dle ČSN kategorie D)

Hlavní komunikace (kategorie C)

Hlavní komunikace se vyskytují pouze ve Štětí. Všechny tyto komunikace, po nichž se pohybují autobusy, mají minimální šířku 6m a nejsou zde navrženy žádné úpravy.

Jedná se o ulice: 9.května, Školní, Stračenská a Radouňská.

Navržena je nová propojovací komunikace mezi ulicí U Stadionu a silnicí II/261, která se připojuje na východní straně na stávající kruhovou křižovatku (D=30m) s ulicí Čs. armády a na západní straně na navrhovanou kruhovou křižovatku (D=34m) na silnici II/261.

Vedlejší komunikace (kategorie C)

Vedlejší komunikace se vyskytují ve většině sídel. Tyto komunikace mají min. šířku 4,5 - 6m s ohledem na jednosměrnost, případně na šířkové možnosti ve stávající zástavbě jednotlivých sídel. U propojení ulic Nádražní a Stračenské jsou navrženy výhybny.



Navrženy jsou tyto nové vedlejší komunikace:

- Propojení ulice Čs. armády – silnice II/261 (u Penny) úprava směrového vedení.

- Propojení (jednosměrné) ulice Školní a Stračenské (u zdravotního střediska).

- Propojení ulice U Nádraží a Stračenské (v některých místech výhybny).

- Propojení ulice Stračenské (silnice III/26121) se silnicí III/26120 (na východní straně nádraží) a podjezd pod tratí s napojením do ulice Zahradní / Horova.

- Prodloužení ulice Stračenské ve vesnici Strací na východní straně s větvením.

- Smyčka pro autobus u železničního přejezdu při ulici Stračenské.

- Ulice v přednádražním prostoru v Hněvicích s napojením na kruhovou křižovatku.

- Připojení místních komunikací na silnici II/261 v Počeplicích.

Zklidněné komunikace (kategorie C, D)

Zklidněné komunikace se vyskytují ve většině sídel. Tyto komunikace

mají min šířku 3 - 6m s ohledem na jednosměrnost, případně na šířkové možnosti ve stávající zástavbě jednotlivých sídel. Ve vybraných místech je možné omezit průjezdnou dopravu nebo případně vyloučit veškerou dopravu kromě obsluhy přilehlých objektů.

Ve Štětí jsou navrženy tyto nové zklidněné komunikace:

- Propojení Husova náměstí a ulice Čs. armády.
- Propojení z nově navrhované křižovatky na silnici II/261 k areálu vodních sportů.
- Propojení území U Stadionu na ulici U Stadionu a na ulici Čs. armády.
- Propojení ulice Stračenské s ulicí Okružní souběžně s Okružní (východně).
- Propojení ulice 1. máje na ulici Cihelnou.
- Propojení z Radouňské severně podél vedení VN na komunikaci podél papíren.

Ve Strači jsou navrženy tyto nové zklidněné komunikace:

- Propojení na jižní, západní a severní straně.

Ve Chcebuzi jsou navrženy tyto nové zklidněné komunikace:

- Propojení na jižní a severní straně včetně propojovacích komunikací.



V Počeplicích jsou navrženy tyto nové zklidněné komunikace:

- Propojení severní a jižní vedlejší komunikace na severní straně.
- Propojení komunikace na severní straně silnice II/261 na jižní vedlejší komunikací.

Cyklotrasy

V celém území je navržena hustá síť cyklotras, které navazují na stávající značené cyklotrasy (EURO Velo 7 a cyklotrasy č. 24 a č. 0057). Cyklotrasy jsou vedeny převážně po účelových komunikacích (polní a lesní cesty), zklidněných komunikacích sídel a po silnicích III. třídy.

Cyklostezky, případně cyklopruhy, jsou navrženy v místech, kde se dostává cyklistická doprava do souběhu s komunikacemi s vyšší intenzitou automobilové dopravy a s vyšší rychlostí.

Navrženy jsou tyto cyklostezky:

- Propojení komunikací, vedených podél svahů na severu řešeného území po západní straně silnice II/261.
- Propojení účelové komunikace podél Labe ke stávající cyklotrase při areálu papíren na západní straně silnice II/261.
- Propojení Štětí a Počeplic po východní straně silnice II/261.

- Propojení Chcebuzi a Brocna po severní straně komunikace III/26118.

- Propojení původní silnice na Radouň („výstupní“) na účelové komunikace na východní hraně údolí Labe.

- Cyklotrasa (cyklostezka) je navržena na jižní polovině stávajícího mostu přes Labe.

Cyklopruhy jsou navrženy v těchto místech:

- Na navrhovaném mostu přes Labe.

Pěší a cyklistické komunikace (kategorie D)

V celém území je navrženo doplnění stávajících tras pro pěší. Pěší trasy jsou vedeny většinou po stejných komunikacích jako cyklotrasy, převážně po účelových komunikacích (polní a lesní cesty), zklidněných komunikacích sídel a podél silnic III. tříd.

Samostatné komunikace pro pěší (chodníky, stezky) jsou navrženy v místech, kde se dostává pěší doprava do souběhu s komunikacemi s vyšší intenzitou automobilové dopravy.

Chodníky jsou navrženy v těchto místech:

- Na navrhovaném mostu přes Labe.
- Na navrhovaném přemostění železnice.
- Propojení Štětí a Počeplic po východní straně silnice II/261.
- Propojení Chcebuzi a Brocna po severní straně komunikace III/26118.



ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Lesní cesty, polní cesty
V celém území je navrženo doplnění stávajících účelových komunikací, zejména polních cest resp. obnovení původních cest.

Lesní a polní cesty umožňují přístup k hospodářsky využívané krajině a zároveň umožňují pohyb pěších a cyklistů. Měly by proto tvořit ucelenou síť.

Autobusové nádraží
Je navržen přesun autobusového nádraží k železniční stanici Hněvice. Navržený terminál má plochu 3 200 $m^2$ a umožňuje umístit cca 2 příjezdová stání, 3 odjezdová stání. Terminál je připojen přes přednádraží prostor do navrhované kruhové křižovatky (D=34m) a z té na nový most přes Labe.

Parkoviště P+R
V návaznosti na železniční stanici a autobusový terminál je navrženo kapacitní parkoviště P+R s plochou cca 3 850 $m^2$ a s kapacitou cca 150 stání.

## B/ ŽELEZNICE

Po levém břehu Labe vede trať 090 (Praha Masarykovo nádraží / Praha hl.n. -) Vraňany - Hněvice - Roudnice nad Labem - Lovosice - Ústí nad Labem – Děčín se stanicí Hněvice v blízkosti mostu do centrální části Štětí, západně od centra města.

Po pravém břehu Labe vede přes území Štětí trať 072 (Kolín -) Lysá nad Labem - Stará Boleslav - Všetaty - Mělník - Štětí - Litoměřice - Ústí nad Labem se zastávkou Štětí na východě na okraji města.

## Železniční tratě celostátní

Na železniční trati č. 090 nejsou územním plánem navržené žádné změny

Na železniční trati č. 072 se předpokládá její výhledová modernizace. V rámci modernizace budou na nádraží zrealizovány mimoúrovňové přístupy k nástupištím, které budou přístupné z obou stran nádraží.

Na východní straně nádraží je navržena nová MK s možností pohybu autobusů s propojením pod tratí do ulice Zahradní/Horova.

## Železniční vlečky

Na železničních vlečkách nejsou územním plánem navržené žádné změny.

# C/ VODNÍ DOPRAVA

V řešeném území je jižně od Hněvic v lokalitě přístavního bazénu navržena nová manipulační plocha sloužící jako přístaviště, případně překladiště. Tato plocha bude respektovat vedení silnice III/24050 a cyklotrasy EURO Velo 7.



# D/ LETECKÁ DOPRAVA

V řešeném území se nachází neveřejné letiště Štětí, využívané ultralehkými letadly. Na letišti působí pilotní škola. Směry drah: 14/32, 240m. n. m., komunikační frekvence: na poslechu RADIO 125,825.

U letiště nejsou územním plánem navržené žádné změny.

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

koncepce uspořádání krajiny a krajinné infrastruktury je zobrazena ve výkrese č. 32-03 krajinná infrastruktura

# A/ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

## I. Prostorotvorné a funkční vazby krajiny

Území Štětska má pestré morfologické členění. Údolní niva Labe přechází severovýchodním směrem ve svah za nímž se na obzoru objeví Chcebuz, v dalším výškovém stupni je krajina již jen zvlněná.

V území se dle ZUR rozlišují typy krajin od zemědělské přes lesozemědělskou až po lesní komplex Kokořínska.

Krajinná matrice je tvořena zejména lesy, poli, krajinnými vegetačními prvky – remízky, mezemi, liniemi vzrostlé zeleně. Typické jsou zarostlé úvozové cesty.

K jedinečnému obrazu krajiny Štětska přispívají výrazné vzrostlé ořešákové aleje u Radouně, Chcebuze a Brocna a krajinářsky hodnotný komplex Borový s hvězdicovitě uspořádanou sítí cest sbíhajících se k Mariánské a Hraběcí kapli s izolovanými pískovcovými skalními útvary.

Lesy nejsou z ekologického hlediska příliš hodnotné, jedná se většinou o monokultury s ostrůvky přírodních společenstev, mají však vysoký rekreační potenciál díky husté cestní síti. K významným pozitivním pohledovým dominantám patří hora Říp. Negativní prvek krajinného obrazu představují papírny a elektrárna Mělník, které se však projevují jen místně.



Na tvorbě krajinného rázu se významně podílí zemědělské kultury. Vyvážená struktura polí členěných drobnými lesíky a mezemi představuje harmonickou krajinu, kde může probíhat hospodářská činnost v souladu s ekologickými požadavky.

Na základě členění „Typologie české krajiny“ (2005), příslušnosti k velkoplošným zvláště chráněným územím a se zohledněním charakteristických rysů specifických krajin je území Ústeckého kraje rozčleněno do celkem 17 unikátních krajinných celků (KC) z nichž 3 jsou zastoupeny v řešeném území:

KC CHKO Kokořínsko (4)
krajina pískovcových skalních měst a věží, hlubokých roklí („dolů“) zařízlých do sedimentárních plošin, v severní části s krajinným i dominantami zalesněných sopečných kuželů, kup a homolí, s vyváženým zastoupením lesních porostů, zemědělských pozemků včetně luk a pastvin, zamokřených a mokřadních biotopů a menších sídel s řadou dochovaných prvků lidové architektury (roubené, hrázděné, zděné objekty).

Cílové charakteristiky krajiny: krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot.

KC Severočeské nížiny a pánve (13)
krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot.

Cílové charakteristiky krajiny:
krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity), krajina venkovská i městská, krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství, krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

KC Ralská pahorkatina (11)
krajina s údolími vodních toků rozřezané tabule s většinou vyváženým zastoupením lesů a zemědělsky využívaných pozemků, v jižní části s intenzivním zemědělstvím, v severní části s pískovcovým skalním městem, s většinou menšími sídly.

Cílové charakteristiky krajiny:
krajina harmonická, esteticky a krajinářsky kvalitní, s vysokou hodnotou krajinného rázu, krajina venkovská.

Celková koncepce územního plánu navrženým řešením přispívá ke zvýšení hodnoty krajinného rázu:

- příměstský zelený pás intenzivnějšího zemědělského a rekreačního využití, který definuje dosud nejasný vztah města a krajiny a zabraňuje nekoncepčnímu rozrůstání města do krajiny
- podpora míst s dochovaným původním rozhraním: Strači, Chcebuz, vnáší do krajiny drobnější měřítko
- návrh vyhlídkových bodů a tras - vrch Špičák, záhumení cesta v Chcebuzi, zejména v místě autobusové zastávky a při výjezdu směrem k Brocnu a cesta vedoucí na stráni za odkalištěm papíren
- návrh stromořadí a zasakovacích travnatých pásů kolem komunikací přispívá mimo jiné k obrazu harmonické krajiny
- návrh nových cest člení pozemky a zvyšuje průchodnost území a tím přispívá k harmonickému měřítku krajiny
- ochrana stávajících prvků nelesní zeleně - drobných remízů a mezí příznivě ovlivňuje harmonické měřítko



# II. Ochrana přírody, územní systém ekologické stability

1.Zvláště chráněná území:
1.1 velkoplošná

CHKO Kokořínsko, I, II, III a IV. zóna

1.2 maloplošná

PP Radouň
Předmětem ochrany jsou opukové stráně s výskytem vstavače vojenského a populací dalších na ně vázaných druhů.

PP Bílé stráně u Štětí
Předmětem ochrany jsou T3.4D širokolisté suché trávníky bez význačného výskytu vstavačovitých a bez jalovce obecného (Juniperus communis) svazu Bromion erecti a 6210 polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích (Festuco-Brometalia)

2. Natura 2000

CZ0214013 Kokořínsko
Předmětem ochrany jsou evropsky významné rostlinné i živočišné druhy a významná stanoviště

CZ0424135 Bílé stráně u Štětí
Mimořádně floristicky pestrá společenstva převážně širokolistých xerotermních trávníků s výskytem celé řady vzácných a zvláště chráněných rostlinných druhů. Jedná se o významnou lokalitu s výskytem vstavače vojenského (Orchis militaris). Lokalita je také významná v Ústeckém kraji ojedinělým výskytem pěchavových trávníků as. Helianthemo cani-Seslerietum calcariae.

CZ0423006 Nebeský rybníček u Veselí
Bohatá lokalita několika druhů obojživelníků, významná především výskytem čolka velkého (Triturus cristatus).

3. ÚSES

Vymezení nadregionální a regionální úrovně ÚSES je zpracováno v dokumentacích: ÚTP MŽP a MMR (1996), Generelní vymezení v ZÚR Ústeckého kraje (T-plan, 2008, schváleno 2011), Aktualizace vymezení NRBC (Ekotoxa, 2010), územní plány obcí. Všechny úrovně dokumentací ÚSES (obec/kraj) do jisté míry přejímají vymezení původních generelů ÚSES obcí z poloviny 90. let. Platnou nadřazenou dokumentací je ZÚR Ústeckého kraje (2011).



Původní systém ÚSES byl vymezen na základě generelu ÚSES z 90. let. Regionální a nadregionální prvky byly převzaty z nadřazené dokumentace ÚPN-VÚC okresu Litoměřice. V současné době je platnou nadřazenou dokumentací ZÚR ústeckého kraje. V ZÚR se oproti VÚC mění prvky ÚSES nadregionální i regionální úrovně a je tedy nutné vymezit lokální systém tak, aby prostorově a funkčně odpovídal nadřazeným systémům.

Územím prochází 3 nadregionální biokoridory: NRBK K10 Labe s osou vodní a nivní, NRBK K16 Vědlice – Řepínský důl s osou teplomilnou a NRBK K 15 Vědlice – Kokořínský důl s osou mezofilní hájovou. V nadregionálních biokoridorech jsou dle Metodiky navrhování ÚSES vymezena vložená lokální biocentra.

Seznam prvků ÚSES - návrh

Nadregionální úroveň

K 10 Labe (Stříbrný roh - Polabský luh)
NRBK s osou vodní a nivní

K16 (Vědlice – Řepínský důl )
NRBK s osou teplomilnou

K 15 (Vědlice – Kokořínský důl)
NRBK s osou mezofilní hájovou

Regionální úroveň

RBC 018 Radouň
RBC 1858 Ješovický vrch
RBK 0007 Velešice - Radouň
RBK 0008 Radouň - K 15

Lokální úroveň
Vložená lokální biocentra do nadregionálních biokoridorů:

nadregionální biokoridor K10 Labe

K10/1 U zdymadla
K10/2 Labe Hněvice
K10/3 Labe Štětí
K10/4 Labe u přístavu
K10/5 Labe Počeplice

nadregionální biokoridor K16 (Vědlice – Řepínský důl )

K16/1 U Karlovky
K16/2 Bílé Stráně
K16/3 Nad Štětím
K16/4 U Baráku
K16/5 U Špičáku
K16/6 Špičák
K16/7 Pod Ješovským vrchem
K16/8 U Ješovic



nadregionální biokoridor K15 (Vědlice – Kokořínský důl)

K15/1 Nad Lomy
K15/2 Třebušský les
K15/3 Na Zahájku
K15/4 U Mrtvého muže

regionální biokoridor 0008 Radouň - K 15

LBC R/1 U Radouně

Lokání biocentra na lokálních biokoridorech

LBC 2.1 Újezdský Špičák
LBC 3.1 Brotky
LBC 3.2 Pod Hřbitovem
LBC 4.1 U Kanálu
LBC 4.2 K Brocnu
LBC 4.3 K Tupadlům
LBC 4.4 Borový
LBC 4.5 Hořice
LBC 4.6 Písečný důl
LBC 5.1 Na Stěně
LBC 6.1 Pod Hněvickým vrchem
LBC 6.2 U Benzinova

Lokální biokoridory

LBK 2 - K15 - Újezdský Špičák
LBK 3 - U Radouně - K15

LBK 4 - Radouň - K15
LBK 5 - K16 - Na Stěně
LBK 6 - Pod Hněvickým vrchem - U Benzinova

## III. Vodní režim v krajině, protierozní opatření

Neporušená krajina má schopnost akumulovat a zpomalit odtok velkého množství vody. Tato schopnost krajiny se výrazně snižuje především díky vysokému zornění půdy, velkým půdním blokům s nízkým obsahem organického podílu v půdě. Velké celistvé bloky zemědělské půdy neodpovídají měřítku krajiny, snižují biodiverzitu, mají za následek splachy z polí a tím i eutrofizaci toků a lemů polí. Splachy místy způsobují i škody na majetku (sídlo Radouň).
Ke zlepšení stavu bude nutná kombinace řady dílčích opatření, řešení problému musí být komplexní.

V prvním kroku je nutné obnovit, zprovoznit a propojit historické přirozené cesty srážkových vod vedoucí podél komunikací systémy příkopů a propustků do potoka. Dále je třeba využít především agrotechnických opatření: protierozní agrotechnika, vyloučení erozně nebezpečných plodin, půdoochranný způsob pěstování, plošné ochranné zatravnění. Na tato opatření navázat biotechnickými opatřeními jako jsou záchytné průlehy, zasakovací pásy, případně suché poldry.

Pro Radouň byla zpracována studie (Ing. Zahradník 2010), která vymezila plochy pro realizaci protierozních opatření. Studie navrhuje opatření k postupnému zasakování povrchových dešťových vod z intenzivně obdělávaných zemědělských ploch formou obdělávatelných průlehů a vsakovacích pásů s příkopem. Pro finální návrh řešení je třeba provést inženýrsko-geologický průzkum a zpracovat projekt s nejvhodnější variantou protierozních opatření.



S erozí souvisí i škody vzniklé zaplavením komunikací během přívalových dešťů. Ochrana cest před přírodními vlivy (zaplavení během přívalových dešťů a zavátí sněhem) se týká zejména cest mezi Chcebuzí a Brocnem a mezi Chcebuzí a Radouní. Podél těchto cest jsou navrženy zatravněné pásy se stromořadím, které by měly zabránit zaplavení komunikací při přívalových deštích. Tato řešení jsou náročná na zábor pozemků, je tedy třeba využít nejdříve možností agrotechnických opatření na okolních pozemcích, jako jsou vyloučení erozně nebezpečných plodin, vhodné osevní postupy, plošné ochranné zatravnění ap.

Pro ochranu před zavátím komunikace sněhem slouží mobilní zábrany. V případě navržených pásů zeleně je možné použít výsadbu vhodných keřů.

Všechna tato opatření vyžadují zábor zemědělské půdy, zpracování projektové dokumentace a řešení nejlépe v rámci komplexních pozemkových úprav.

Technická opatření se používají v případě neúčinnosti či nemožnosti realizace organizačních a agrotechnických opatření.

# B/ REGULACE

## I. Prostorotvorné a funkční vazby krajiny

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje vymezují cílové charakteristiky krajiny pro každý krajinný celek. V řešeném území se jedná zejména o tyto dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:

KC CHKO Kokořínsko (4)
Dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny jsou dané Plánem péče CHKO:

bod a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného rázu

bod b) ve vybraných částech KC preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity

bod c) diferencovaně korigovat rozvoj cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a výrobních funkcí v závislosti na potřebě respektování primárního veřejného zájmu - ochrana přírody a krajiny

bod d) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit

KC Ralská pahorkatina (11)



bod a) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech zejména podporou trvale udržitelných forem zemědělství, drobné výroby, cestovního ruchu, turistiky a rekreace

bod b) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit

KC Severočeské nížiny a pánve (13)

bod a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku

bod d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny

bod e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,

bod f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.

Základním principem uchování místního krajinného rázu je nepřipustit budování objemově náročných objektů, které by narušily dochované harmonické vztahy.

Péče o zvláště chráněná území se řídí Plány péče.

Zásady péče o krajinné vegetační prvky představují:

- pravidelné, či periodické udržování stávajícího stavu a jeho pozvolná optimalizace, např. odstraňování invazních druhů, potlačení rozrůstání akátu, odstraňování stromů z křovinných porostů, zamezení zarůstání luk a pastvin
- řízená sukcese – využití spontánní přeměny jednoho společenstva v jiné, management spočívá v zablokování sukcese ve zvoleném stadiu
- zachování mozaikovitých křovinných porostů
- zásahy ke snížení eutrofizace (nadměrné zvýšení obsahu živin), která způsobuje degradaci biotopů
- podpora výsadby stromořadí podél polních cest

## II. ÚSES

Územní plán stanovuje regulativy, které zachovávají stávající podmínky ÚSES a vylučují činnosti a změny využití území zhoršující jeho ekologickou stabilitu.

Vytváření ÚSES je veřejným zájmem (v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených ploch ÚSES platí následující podmínky využití:

Hlavní využití slouží k zachování a posílení funkčnosti ÚSES – typická, geograficky původní společenstva

Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území



Nepřípustné je jakékoliv využití, které snižuje nebo omezuje stávající či potenciální funkčnost ÚSES

Do vymezených ploch ÚSES v zastavěném území a v zastavitelných plochách nelze umísťovat stavby.

Výjimky tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost prvků ÚSES
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravy a veřejné obsluhy území za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

# III. prostupnost krajiny

Územní plán vymezuje cestní síť v krajině. Účelem této sítě cest je jednak umožnit lepší rekreační využívání krajiny a jednak umožnit obdělávání a přístup k zemědělským plochám.

cestní síť je zobrazena ve výkrese 31-01 Hlavní výkres
typy cest v krajině jsou vymezeny ve výkrese 32-03 Krajinná infrastruktura

Z pohledu prostupnosti krajiny rozlišuje územní plán následující typy cest v krajině (obrázky jsou ilustrační):

01 – silnice s cyklopruhem
- zklidněná silnice umožňující turistický pohyb v základní komunikační síti, s rozšířenou krajnicí s piktokoridorem

02 - zpevněná obslužná komunikace
- slouží jak pro turistické vyžití, tak pro obsluhu míst v krajině
- zpevněný povrch (litý povrch, dlažba apod.)

03 - zpevněná zemědělská komunikace
- polní komunikace
- zpevněný povrch (například zaválcovaná směs frakcí „minerální beton“, recyklát)
- šířka 3,5 - 4 m
- na komunikaci musí být realizovány výhybny

04 - pěší/cyklistická komunikace
- kombinace pěší a cyklistické dopravy, případně využitelná i pro bruslaře
- zpevněný povrch (litý povrch, dlažba apod.)
- šířka od 3 m



05 - zpevněná přírodní cesta
- lesní, nebo polní cesty (vč. cyklostezek, nebo cyklotras)
- zpevněný povrch, nebo přírodní povrch (pískový, travnatý, apod.)
- šířka 3 – 4 m

06 - nezpevněná travnatá cesta
- částečně zpevněné přírodní cesty s travnatým středním pruhem
- polní cesty (vč. cyklostezek, nebo cyklotras)
- přírodní povrch (pískový, travnatý, atp.)
- šířka 2,5 – 4 m

07 - přírodní stezka, pěšina
- určena primárně pro pěší pohyb
- přirozené podloží, přírodní povrch (pískový, travnatý apod.)
- šířka 0,5 - 2,5 m

Z hlediska pozemních komunikací ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, jsou součástí předepsané cestní sítě pouze ty, které tvoří významnou roli v rámci prostupnosti krajiny. Součástí cestní sítě jsou i ty cesty, které nejsou z hlediska příslušného právního předpisu považovány za pozemní komunikace (většina nezpevněných travnatých cest, přírodních stezek a pěšin).

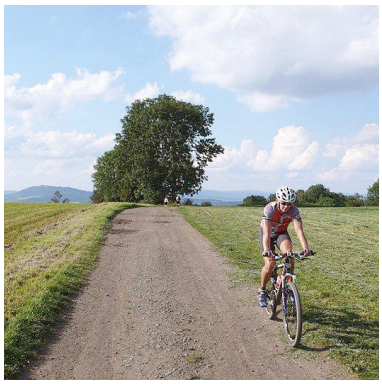
1.

2.

3.

4.

5.



6.

7.

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

# PROCESY

Tato část a korespondující výkres (33-01 Výkres základního členění a VPS) stanovují procesní opatření a podmínky pro naplnění koncepce plánu, jakož i zákonná opatření k ochraně veřejného zájmu.

# MÍRA STABILITY ÚZEMÍ 33.1

Územní plán člení zastavitelné území dle míry stability na plochy:

a) stabilizované
b) regenerační
c) přestavby
d) zastavitelné

Stabilizované plochy

Stabilizované plochy představují plochy se stabilizovaným využitím i charakterem zástavby, které převážně nevyžadují specifické zásahy nebo koordinované úpravy. Při rozhodování v území se dbá na soulad nově umisťovaných staveb a změn staveb s charakterem zástavby.

Za stabilizované plochy jsou považovány všechny plochy, které jsou v zastavitelném území a nejsou vymezeny jako plochy zastavitelné, přestavby nebo regenerační.

Regenerační plochy

plochy regenerační, přestavby a zastavitelné jsou vymezeny ve výkrese č. 33-01 (Výkres základního členění a VPS)

Regenerační plochy představují plochy s převážně stabilizovaným využitím, které však vyžadují zvýšenou koordinaci za účelem obnovy, zvýšení efektivity uspořádání území, nebo zlepšení obytné kvality. Typicky se jedná o plochy modernistických sídlišť s nejasným vymezením veřejných prostranství nebo části vesnic s poškozeným charakterem zástavby.



Plochy přestavby
dle § 43, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

Plochy přestavby jsou určené k zásadnímu zásahu (změně zástavby), většinou zahrnující změnu využití území a vyžadující koordinaci v celé takto vymezené ploše.

Zastavitelné plochy
dle § 2 odst. 1 písm. j) Zákona č. 183/2006 Sb.

Jedná se o plochy vymezené k zastavění.

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

# PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ 33.2

## Plochy s podmínkou regulačního plánu

Plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území, jsou vymezeny ve výkrese č. 33-01 (Výkres základního členění a VPS)

zadání regulačních plánů jsou obsažena v příloze č. 2

V následujících plochách je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Podmínění regulačním plánem se nevztahuje na stavební úpravy, přístavby a nástavby u stávajících staveb za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby o více než 15% a dále na umisťování komunikací a inženýrských sítí v územním plánem vymezených uličních prostranstvích a přípojek a přípojných vedení ke stávajícím stavbám.

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování, jsou vymezeny ve výkrese č. 33-01 (Výkres základního členění a VPS).

RP 01
Regulační plán Chcebuz – rozvoj u záhumení cesty
Způsob pořízení regulačního plánu: z podnětu
Katastrální území: Chcebuz
Lhůta vydání regulačního plánu: do 5 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Štětí

Důležitá rozvojová plocha v Chcebuzi se nachází v pohledově exponovaném místě na rozhraní s krajinou, nová zástavba tak vyžaduje podrobnější prostorovou regulaci.

RP 02
Regulační plán Stračí – sever „lokalita za hřištěm“
Způsob pořízení regulačního plánu: z podnětu
Katastrální území: Stračí
Lhůta vydání regulačního plánu: do 5 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Štětí

Jedna z největších rozvojových ploch v rámci Štětí doplňuje vesnici Stračí na severu a vytváří tak nové rozhraní s krajinou, lemuje novou cestu vedoucí k nádraží a obklopuje krajinné veřejné prostranství, které tvoří aktivní jádro vesnice v zázemí návsi. Vzhledem ke svému rozsahu, návaznosti na veřejná prostranství a významu vyžaduje podrobnější koordinaci ve formě regulačního plánu.

RP 03
Regulační plán Stračí – východ „brána do krajiny“
Způsob pořízení regulačního plánu: z podnětu
Katastrální území: Stračí
Lhůta vydání regulačního plánu: do 5 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Štětí.

Ve východní části Stračí může dojít k dalšímu rozvoji vesnické zástavby, a dotvoření nástupu do krajiny s doplněním odpovídajícího veřejného prostranství. Vzhledem k rozsahu rozvojových ploch, významu a komplikované terénní konfiguraci

místa je nutná podrobnější koordinace pomocí regulačního plánu.

RP 04
Regulační plán Štětí – lokalita za Okružní „jižní rozvoj“
Způsob pořízení regulačního plánu: z podnětu
Katastrální území: Štětí
Lhůta vydání regulačního plánu: do 5 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Štětí

Transformační lokalita samotného města Štětí vyžaduje vyřešení doplnění kostry uličních prostranství a založení vztahu veřejných prostranství a nové zástavby.

## Plochy s doporučením regulačního plánu

V následujících plochách je doporučeno pořízení regulačního plánu, jeho pořízení však není podmínkou pro rozhodování v území. Zadání tohoto regulačního plánu je nutné připravit na základě koncepce rozvoje a zvolené míry transformace těchto území.

RP 05
Regulační plán Štětí – sídliště Stračenská
Způsob pořízení regulačního plánu: z podnětu
Katastrální území: Štětí

Modernistická zástavba souboru věžových domů na jihovýchodě Štětí vytváří rozsáhlé, formálně komponované veřejné prostranství bez jasné náplně a výškovou dominantu města bez odpovídajícího významu. V území vzniká množství zbytkových ploch, které komplikují údržbu veřejných prostranství, trasování cest neodpovídá reálnému užívání území, strukturování ploch a hmot ztěžuje orientaci v prostoru a zvyšuje tak nebezpečnost celého prostoru. Toto místo by si, vzhledem k relativně velkému počtu obyvatel, zasloužilo komplexní transformaci, pro území je doporučeno vytvoření koncepce transformace a následně regulačního plánu koordinujícího navržené úpravy. Regulační plán je vhodné pořídit a jeho zadání zpracovat až v momentě, kdy dojde k případnému rozhodnutí o úpravách této lokality a na základě zvoleného záměru úprav.



## Plochy s podmínkou územní studie

V následujících plochách je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o všech výše vymezených územních studiích do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 6 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Štětí.

Plochy a koridory, ve kterých je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách v území, jsou vymezeny ve výkrese č. 33-01 (Výkres základního členění a VPS)

Podmínění územní studií se nevztahuje na stavební úpravy, přístavby a nástavby u stávajících staveb za předpokladu, že nedojde k zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby o více než 15% a dále na umisťování komunikací a inženýrských sítí v územním plánem vymezených uličních prostranstvích a přípojek a přípojných vedení ke stávajícím stavbám.

ÚS 01
Územní studie Čakovice – soubor
Katastrální území: Čakovice u Radouně

Jedná se o plochu přestavby většího rozsahu v přímé návaznosti na náves i krajinné rozhraní. Rozvoj této plochy může významně ovlivnit budoucí podobu i fungování Čakovic, zaslouží si tedy odpovídající péči při koordinaci zásahů. Zástavba a využití této plochy by neměla zabránit její prostupnosti z návsi k okraji vesnice, hmota by měla přednostně formovat hranice plochy a nechávat v její centrální části otevřené prostranství umožňující do budoucna flexibilní využití území. Územní studie může navrhnout odlišné prostorové uspořádání, pokud je patřičně odůvodní z hlediska provozu a dlouhodobé architektonické kompozice souboru.

ÚS 02
Územní studie Chcebuz – soubor
Katastrální území: Chcebuz

Původní historický areál přiléhající ze severu k návsi je potenciálem pro posílení jádra Chcebuzi novým využitím a obnovou budov tvořících hranu hlavního veřejného prostranství. Pro nové trvalé zásahy v rámci této rozsáhlé plochy je nutná podrobnější koordinace odpovídající územní studii. Ta by měla vzniknout na základě záměru konkrétního využití areálu. Rozsah studie je vhodné v případě zájmu a v závislosti na předpokládané časové posloupnosti zásahů rozšířit o řešení krajinného veřejného prostranství na sever od areálu a rozvojových ploch bydlení a veřejných prostranství v bloku na východ od areálu.



ÚS 03
Územní studie Štětí – Business park – centrální část
Katastrální území: Štětí

Tato plocha tvoří jádro transformovaného území tzv. Business parku. V současnosti je částečně využita pro parkování a zahrádky, toto využití není vzhledem ke kontextu nadále považováno za žádoucí, kapacity parkování je doporučeno doplnit řešením parkování v rámci úpravy parteru smíšené zástavby v okolí Radouňské v návaznosti na bydlení, zahrádky je vhodné přemístit do krajinného kontextu nového zeleného pásu. Touto transformací vzniká nová kapacita pro podnikání ve Štětí, drobnou výrobu, řemeslo, odpovídající administrativu a obchod. V tomto prostoru může zároveň vzniknout jádrová část společného zázemí provozu Business parku.

ÚS 04
Územní studie Rekreační lokality Veselí
Katastrální území: Chcebuz

Územní studie by měla prověřit možnosti využití území formou rekreačního areálu, nebo vhodně obslouženými plochami pro individuální rekreaci a měla by určit vhodné hmotové řešení nenarušující charakter vesnice a okolní krajiny.

# Plochy s doporučením územní studie

V následujících plochách je vzhledem k potenciálu nebo křehkosti území doporučeno zpracování územní studie nebo studie parteru, která bude v těchto plochách podkladem pro rozhodování nebo koordinovat veřejné investice.

ÚS 05
Územní studie Štětí – Business park – celek
Katastrální území: Štětí

Ucelená koncepce Business parku může umožnit efektivnější využití prostoru a posílení atraktivity Štětí pro podnikání. Pro tuto koncepci by měla vzniknout územní studie organizující hmoty v území tak, aby plochy byly využívány efektivně, a vytvoření společného zázemí včetně veřejných prostranství a řešení celkové obsluhy území.

ÚS 06
Územní studie Štětí – sídliště Radouňská
Katastrální území: Štětí

Strukturálně komplikovaná zástavba v okolí ulice Radouňská nemá jasný vztah k veřejným prostranstvím a vytváří tak nepřehledné území, které nemá jasnou identitu. Struktura vyžaduje pro svou přirozenou obnovu komplexní řešení parteru, které by odpovídalo aktuálním a budoucím potřebám obyvatel a např. vyřešilo problematiku parkování.



ÚS 07
Územní studie Štětí – sídliště Školní
Katastrální území: Štětí

Sídlištní struktura vyžaduje pro svou přirozenou obnovu komplexní řešení parteru, které by odpovídalo aktuálním a budoucím potřebám obyvatel a např. vyřešilo problematiku parkování.

ÚS 08
Územní studie Štětí – sportovní areál
Katastrální území: Štětí

Územní studie by měla být zpracována, pokud se v území umisťuje záměr, který svým charakterem a rozsahem ovlivňuje využití a uspořádání celé plochy (např. sportovní hala).

# ARCHITEKTONICKY A URBANISTICKY VÝZNAMNÉ STAVBY 33.3

Klíčová veřejná prostranství města a vesnic a budovy, které je vymezují a dávají jim charakter, považuje územní plán za architektonicky a urbanisticky významné stavby.

Architektonická část projektové dokumentace následujících významných staveb může být zpracována pouze autorizovaným architektem:

a) plochy a veškeré stavby na návsi ve Stračí a budovy k ní přiléhající

b) plochy a veškeré stavby na návsi ve Chcebuzi a budovy k ní přiléhající

c) plochy a veškeré stavby na návsi v Radouni a budovy k ní přiléhající

d) plochy a veškeré stavby na návsi v Brocně a budovy k ní přiléhající

e) plochy a veškeré stavby na Husově, Mírovém a Novém náměstí ve Štětí a budovy k nim přiléhající, včetně stávajícího objektu kina

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

# VYMEZENÍ VPS 33.4

veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny ve výkrese č. 33-01 (Výkres základního členění a VPS)

Veřejně prospěšné stavby jsou definovány v §2, odst. 1, písm. l zákona č. 183/2006 Sb. jako stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu. V rámci Štětí jsou takto vymezeny zejména sítě technické infrastruktury, významná veřejná prostranství, ulice a extravilánové komunikace a protipovodňová opatření.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva vyvlastnit

viz příloha č. 3

Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo

viz příloha č. 4

Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva omezit (zřízení věcného břemene)

viz příloha č. 5

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

# VYMEZENÍ VPO 33.5

veřejně prospěšná opatření jsou vymezena ve výkrese č. 33-01 (Výkres základního členění a VPS)

Veřejně prospěšná opatření jsou definována v §2, odst. 1, písm. m zákona č. 183/2006 Sb. jako opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva vyvlastnit

VPO.01
Posílení zelených pásů podél komunikace III/26118
Radouň – Chcebuz v šíři 10 m

VPO.02
Posílení zelených pásů podél komunikace III/26118
Chcebuz – Brocno v šíři 10 m (sever) / 5 m (jih)

VPO.03
Posílení zelených pásů podél východní komunikace III/26118
Brocno – Chudolazy v šíři 10 m

VPO.04
Posílení zelených pásů podél komunikace III/26120
vodojem Štětí – horní – Radouň v šíři 10 m

VPO.05
Posílení zelených pásů podél komunikace III/26122
vodojem Štětí – Horní – Chcebuz v šíři 10 m

VPO.USES.06
ÚSES: RBK 0007

VPO.USES.07
ÚSES: RBC 018 Radouň

VPO.USES.08
ÚSES: RBK 0008, vč. vložených LBC

VPO.USES.09
ÚSES: NRBK K16 Vědlice – Řepínský důl, vč. vložených LBC

VPO.USES.10
ÚSES: RBC 1858 Ješovický vrch

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

# ETAPIZACE 33.6

plochy v záplavovém území, na kterých je výstavba podmíněná realizací PPO jsou vyznačeny ve výkrese č. 33-01 (Výkres základního členění a VPS)

V plochách v záplavovém území v rámci zastavitelného území Počeplic (v lokalitě jižně od silnice II/261) je umisťování nových budov a změny staveb, při kterých dochází ke zvětšení objemu nebo plochy staveb o více než 15 %, podmíněno realizací navržených protipovodňových opatření (VPS.PPO.23), omezení se netýká drobných objektů o jednom podlaží do velikosti 25 $m^2$ zastavěné plochy.

Územní plán nestanovuje žádnou další etapizaci.

# PŘÍLOHY

# SEZNAM PLOCH PŘESTAVBY, REGENERAČNÍCH, ZASTAVITELNÝCH A ZMĚN V KRAJINĚ

# Č.1

## TRANSFORMACE (plochy přestavby dle § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.)

| označení | typ | název | plochy (m2) | plochy zastavitelné (m2) | předpoklad KPP | předpoklad HPP (m2) | předpoklad počet jednotek |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Štětí** | | | | | | | |
| T01 | [MP] | transformace areálu garáží v městskou/předměstskou strukturu | 32 390 | 32 390 | 1 | 32 390 | 216 |
| T02 | [PROD-N] | business park | 20 516 | 20 516 | 0,4 | 8 207 | - |
| T03 | [M] | transformace autobusového nádraží v městskou strukturu | 9 701 | 9 701 | 1,2 | 11 642 | 78 |
| T04 | [SV], [KVP] | revitalizace nevyužívaných pozemků na specifický vesnický soubor a krajinné veřejné prostranství v zeleném příměstském pásu | 18 089 | 17 529 | | 0 | - |
| T16 | [OV] | rozšíření hřbitova | 3 998 | 3 998 | | 0 | - |
| **Chcebuz** | | | | | | | |
| T05 | [SV] | revitalizace zemědělského panství na bydlení/ubytování/vybavenost | 15 244 | 15 244 | 0,6 | 9 147 | - |
| T06 | [VES] | nová zástavba vesnického charakteru u areálu v Chcebuzi | 4 903 | 4 903 | | 0 | 6 |
| T07 | [VES] | nová zástavba vesnického charakteru na severu Chcebuzi | 3 451 | 3 451 | | 0 | 5 |
| T08 | [VES] | nová zástavba vesnického charakteru na jihu Chcebuzi | 4 407 | 3 345 | | 0 | 4 |
| T17 | [VES] | nová zástavba vesnického charakteru na západě Chcebuzi | 3 745 | 3 745 | | 0 | 4 |
| **Radouň** | | | | | | | |
| T09 | [SV] | nový vesnický blok na návsi v Radouni | 1 037 | 1 037 | 1 | 1 037 | 6 |
| T10 | [VES] | transformace proluky | 3 581 | 3 581 | | 0 | 4 |
| **Čakovice** | | | | | | | |
| T11 | [SV] | revitalizace zemědělského areálu na bydlení/ubytování/vybavenost | 8 557 | 8 557 | 0,8 | 6 846 | 46 |
| **Počeplice** | | | | | | | |
| T12 | [PROD-N] | transformace zemědělských ploch na plochy produkční s nízkou zátěží (velkoobchody, sklady, apod.) | 6 356 | 6 356 | 0,4 | 2 542 | - |
| **Brocno** | | | | | | | |
| T13 | [SV] | revitalizace zemědělského areálu na bydlení/ubytování/vybavenost | 7 706 | 7 706 | 1 | 7 706 | - |
| T14 | [SV] | revitalizace zemědělského areálu na bydlení/ubytování/vybavenost | 3 173 | 3 173 | 0,8 | 2 538 | 13 |
| **Strači** | | | | | | | |
| T15 | [VES] | transformace proluky | 1 765 | 1 765 | | 0 | 4 |

## ROZVOJ (zastavitelné plochy dle §43, odst 1 zákona 183/2006 Sb.)

| označení | typ | název | plochy (m2) | plochy zastavitelné (m2) | předpoklad KPP | předpoklad HPP (m2) | předpoklad počet jednotek |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Štětí** | | | | | | | |
| R01 | [RZ], [RCH], [KVP] | plochy pro zahrádkaření v zeleném příměstském pásu a přilehlá veřejná prostranství | 61 634 | 36 120 | | 0 | - |
| R02 | [SP] | rozšíření sportovního areálu a přilehlá veřejná prostranství | 29 758 | 25 043 | | 0 | - |
| R03 | [SP] | rozšíření areálu vodních sportů | 3 676 | 2 446 | | 0 | - |
| R04 | [MP], [ZAH] | rozšíření zastavitelných předměstských ploch, doplnění pásu zahrad | 14 474 | 8 395 | | 0 | 12 |
| R05 | [ZAZ] | plochy pro zemědělské zahrady v zeleném příměstském pásu a přilehlá veřejná prostranství | 8 569 | 7 061 | | 0 | - |
| R06 | [VES] | rozšíření zastavitelných ploch vesnické zástavby | 3 725 | 3 725 | | 0 | 3 |
| R07 | [PROD-N] | zelený plás uvnitř business parku, vč. přilehlé zástavby | 55 429 | 26 748 | | 0 | - |
| R19 | [PROD-V] | rozšíření areálu papíren | 511 429 | 511 429 | | 0 | - |
| R23 | [RZ] | plochy pro zahrádkaření v zeleném příměstském pásu (u nádraží) | 4 091 | 3 851 | | 0 | - |
| R24 | [DOP-Ž] | rozšíření ploch nádraží - autobusová zastávka, manipulační plochy, přístup k nástupištím | 1 830 | 1 830 | | 0 | - |
| R25 | [SP],[KVP],[RZ],[ZAH] | plocha pro sportovní halu a přilehlé plochy a veřejná prostranství | 32 554 | 21 087 | | 0 | - |
| R26 | [ZAH] | plochy rozšíření zahrad | 12 463 | 0 | | 0 | - |
| **Hněvice** | | | | | | | |
| R08 | [DOP], [VES] | řešení přednádraží, vč. Autobusového nádraží, parkoviště a rozšíření bloku vesnické zástavby | 26 719 | 8 460 | | 0 | 2 |
| **Strači** | | | | | | | |
| R09 | [RZ] | plochy pro zahrádkaření ve Strači | 7 020 | 7 020 | | 0 | - |
| R10 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury ve Strači, vč. záhumenní louky | 22 946 | 7 880 | | 0 | 18 |
| R11 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury ve Strači | 5 664 | 4 442 | | 0 | 7 |
| R12 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury ve Strači | 22 987 | 6 561 | | 0 | 13 |
| **Chcebuz** | | | | | | | |
| R13 | [ZAH] | zahrady k výstavbě v ploše T08 | 8 218 | 0 | | 0 | - |
| R14 | [VES], [KVP] | rozšíření zastavitelných ploch vesnické zástavby a přilehlá veřejná prostranství | 1 196 | 151 | | 0 | 4 |
| **Veselí** | | | | | | | |
| R15 | [RCH] | plochy pro chataření | 17 995 | 15 630 | | 0 | - |
| **Újezd** | | | | | | | |
| R16 | [VES] | srovnání zastavitelných ploch a zahrad v Újezdu | 1 479 | 272 | | 0 | 1 |
| **Brocno** | | | | | | | |
| R17 | [VES], [ZAH] | nové zastavitelné plochy a plochy zahrad ke stávající zástavbě | 11 637 | 3 095 | | 0 | 6 |
| **Radouň** | | | | | | | |
| R18 | [VES] | zarovnání okraje zástavby Radouně | 1 221 | 1 221 | | | 1 |
| **Počeplice** | | | | | | | |
| R20 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury v Počeplicích | 5 693 | 3 589 | | 0 | 4 |
| R21 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury v Počeplicích | 4 982 | 3 856 | | | 7 |
| R22 | [PROD-S] | plocha rozvoje zemědělského areálu | 17 164 | 17 164 | | 0,4 | 6 866 |
| **mimo vesnice** | | | | | | | |
| R27 | [DOP] | areál přístavu | 10 628 | 9 265 | | | |
| R28 | [SP] | turistický areál s rozhlednou | 4 021 | 4 021 | | | |
| R29 | [TI] | rozšíření skládky komunálního odpadu | 14 627 | 14 627 | | | |

*/ včetně předpokládané zástavby bezprostředně navazující na navržená rozvojová území

## REGENERACE

| označení | typ | název | plochy (m2) | plochy zastavitelné (m2) | předpoklad KPP | předpoklad HPP (m2) | předpoklad počet jednotek |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Štětí** | | | | | | | |
| reg01 | [MP] | regenerace sídliště | 146 730 | - | | - | - |
| reg02 | [MP] | regenerace sídliště | 59 400 | - | | - | - |
| reg03 | [MP] | regenerace lokality Radouňská | 27 350 | - | | - | - |
| reg04 | [PROD-N] | regenerace Business lokality Business Park | 174 670 | - | | - | - |

## ZMĚNY V KRAJINĚ

| označení | typ | název | plochy (m2) |
|---|---|---|---|
| **Štětí** | | | |
| Z01 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 38 933 |
| Z02 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 38 765 |
| Z03 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 56 609 |

# ZADÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ Č.2

## Návrh zadání regulačního plánu RP 01: Chcebuz – rozvoj u záhumení cesty

Hlavní rozvojová plocha Chcebuzi se nachází v pohledově exponovaném místě na rozhraní s krajinou, nová zástavba tak vyžaduje podrobnější prostorovou regulaci.

a) vymezení řešeného území
Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Chcebuz při jižní hraně vesnice. Hranice řešeného území jsou vyznačeny ve výkrese 33-1 (Výkres základního členění a VPS). Výměra řešeného území je 0,6 ha. Součástí řešení budou také návaznosti dopravní a technické infrastruktury
a veřejných prostranství mimo hranice řešeného území.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
V řešeném území budou vymezeny pozemky pro funkci v souladu s územním plánem (smíšeně obytné vesnické využití a zahrady). Regulační plán navrhne přeparcelaci pozemků v řešeném území s ohledem na návrh uspořádání zástavby.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
Regulačním plánem budou závazně stanoveny požadavky na prostorové uspořádání staveb tak, aby nový rozvoj posílil charakter vesnice a vytvořil kvalitní rozhraní zástavby směrem do otevřené krajiny. Pro stavební blok, který je předmětem regulace tohoto plánu, bude stanovena zastavitelná část bloku, a vztah zástavby a veřejného prostranství pomocí regulativů stavební a uliční čáry. Zároveň bude dle potřeby stanoveno základní hmotové uspořádání budov: objem, tvar, poloha, orientace a výška hlavních budov, pro ostatní stavební objekty mohou být doplněna další obecná pravidla. Dále mohou být stanovena pravidla pro charakter oplocení pozemků a formu zastřešení objektů.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
Regulační plán bude respektovat přírodní hodnoty území a urbanistické hodnoty především v podobě důrazu na zachování charakteru vesnice a dotvoření rozhraní s krajinou.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
Řešené území je tvořeno samotným stavebním blokem menšího rozsahu, regulační plán tedy pouze prověří napojení lokality na technickou a dopravní infrastrukturu, případně navrhne její doplnění a bude klást důraz na formování hrany okolních veřejných prostranství. Uspořádání pozemků musí umožňovat řešení odpovídající dopravy v klidu v rámci pozemku.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
Regulační plán v případě nutnosti doplní veřejně prospěšné stavby vymezené v územním plánu.

g) požadavky na asanace
Nestanovují se.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
V regulačním plánu budou respektovány všechny požadavky vyplývající z územního plánu, ÚAP a dalších právních předpisů.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků (parcelaci). Případná další územní rozhodnutí, která bude regulační plán nahrazovat, budou stanovena v návrhu regulačního plánu.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
Regulační plán se týká obytné zástavby vesnického typu menšího rozsahu, tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
Požadavky na plánovací smlouvy a dohody o parcelaci budou prověřeny a o jejich užití bude rozhodnuto v návrhu regulačního plánu.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
Obsah návrhu regulačního plánu bude v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000, případně 1:500. Dokumentace bude dodána ve čtyřech vyhotoveních a jednou digitálně ve formátu pdf.

## Návrh zadání regulačního plánu RP 02: Stračí – sever „lokalita za hřištěm“

Jedna z největších rozvojových ploch v rámci Štětí doplňuje vesnici Stračí na severu a vytváří tak nové rozhraní s krajinou, lemuje novou cestu vedoucí k nádraží a obklopuje krajinné veřejné prostranství, které tvoří aktivní jádro vesnice v zázemí návsi. Vzhledem ke svému rozsahu, návaznosti na veřejná prostranství a významu vyžaduje podrobnější koordinaci ve formě regulačního plánu.

a) vymezení řešeného území
Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Stračí na sever od návsi. Hranice řešeného území jsou vyznačeny ve výkrese 33-1 (Výkres základního členění a VPS). Výměra řešeného území je 2,4 ha. Součástí řešení budou také návaznosti dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství mimo hranice řešeného území.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
V řešeném území budou vymezeny pozemky pro funkci v souladu s územním plánem. Struktura veřejných prostranství umožní efektivní obsluhu stavebních bloků a zároveň zapojení nové zástavby do sítě existujících i navrhovaných veřejných prostranství v okolí (cesta vedoucí na sever ze západního konce návsi, krajinné veřejné prostranství „hřiště“ a nově navržená spojnice směrem k železnici). Nová lokalita by měla mít své odpovídající místní veřejné prostranství, zároveň by měla být ale nedílnou součástí celku vesnice. Nové cesty budou zároveň doplňovat záhumení okruh dle koncepce územního plánu. V řešeném území budou, v rámci takto založených stavebních bloků, vymezeny pozemky pro funkci v souladu s územním plánem (vesnické využití, zahrady a zemědělské zahrady), regulační plán může zpřesnit distribuci a rozsah využití v rámci území.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
Regulačním plánem budou závazně stanoveny požadavky na prostorové uspořádání staveb tak, aby nový rozvoj posílil charakter vesnice a vytvořil kvalitní rozhraní zástavby směrem do otevřené krajiny. Regulační plán stanoví zastavitelnou část bloku, a vztah zástavby a veřejného prostranství pomocí regulativů stavební a uliční čáry. Zároveň bude dle potřeby stanoveno základní hmotové uspořádání budov: objem, tvar, poloha, orientace a výška hlavních budov, pro ostatní stavební objekty mohou být doplněna další obecná pravidla. Dále mohou být stanovena pravidla pro předzahrádky, charakter oplocení pozemků a formu zastřešení objektů. U veřejných prostranství bude regulována jejich šířka, profil, osvětlení, prostor pro vedení technických sítí a důležitá liniová nebo solitérní zeleň.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
Regulační plán bude respektovat přírodní hodnoty území a urbanistické hodnoty především v podobě důrazu na zachování charakteru vesnice a dotvoření rozhraní s krajinou.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
Regulační plán vymezí síť veřejných prostranství v souladu s koncepcí územního plánu tak, aby umožnila kvalitní dopravní řešení, vedení technické infrastruktury, pěší prostupnost a začlenění transformované lokality do okolní struktury vesnice a do krajiny. Uspořádání pozemků musí umožňovat řešení odpovídající dopravy v klidu v rámci pozemku. Regulační plán prověří napojení transformované lokality na technickou infrastrukturu a navrhne její případné doplnění. Regulační plán stanoví základní organizaci parteru místního veřejného prostranství.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
Regulační plán v případě potřeby doplní veřejně prospěšné stavby vymezené v územním plánu na základě konkrétního řešení veřejné infrastruktury v rámci řešeného území.

g) požadavky na asanace
Nestanovují se.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními

jevy)
V regulačním plánu budou respektovány všechny požadavky vyplývající z územního plánu, ÚAP a dalších právních předpisů.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků (parcelaci). Případná další územní rozhodnutí, která bude regulační plán nahrazovat, budou stanovena v návrhu regulačního plánu.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
Regulační plán se týká obytné zástavby vesnického typu menšího rozsahu, tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
Požadavky na plánovací smlouvy a dohody o parcelaci budou prověřeny a o jejich užití bude rozhodnuto v návrhu regulačního plánu.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
Obsah návrhu regulačního plánu bude v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000, případně 1:500. Dokumentace bude dodána ve čtyřech vyhotoveních a jednou digitálně ve formátu pdf.

## Návrh zadání regulačního plánu RP 03: Strač – východ „brána do krajiny“

Ve východní části Strač může dojít k dalšímu rozvoji vesnické zástavby, a dotvoření nástupu do krajiny s doplněním odpovídajícího veřejného prostranství. Vzhledem k rozsahu rozvojových ploch, významu a komplikované terénní konfigurace místa je nutná podrobnější koordinace pomocí regulačního plánu.

a) vymezení řešeného území
Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Strač na východním konci vesnice. Hranice řešeného území jsou vyznačeny ve výkrese 33-1 (Výkres základního členění a VPS). Výměra řešeného území je 2,2 ha. Součástí řešení budou také návaznosti dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství mimo hranice řešeného území.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
V řešeném území budou vymezeny pozemky pro funkci v souladu s územním plánem: vesnické využití po stranách cest a specifický vesnický soubor, případně konkrétnější typ nebo soubor typů využití zpřesňující náplň (odvozenou z požadavků na využití vesnického souboru) plochy v klínu mezi cestami. Pozemky budou obslouženy prodloužením dvou ulic ve směru Brocno a Ješovice, na jejich rozcestí bude upraveno místní veřejné prostranství. Území tvoří jedno z turisticky významných míst nástupu do krajiny CHKO Kokořínsko – Máchův Kraj a jeho prostorové a funkční řešení by mělo tomuto

významu odpovídat. Při cestě vedoucí směrem na Ješovice by měla vzniknout plocha pro parkování vozidel pro turisty pokračující na východ s případným odpovídajícím turistickým zázemím integrovaná vhodným způsobem do krajiny.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
Regulačním plánem budou závazně stanoveny požadavky na prostorové uspořádání staveb tak, aby nový rozvoj posílil charakter vesnice, vytvořil hranu novým veřejným prostranstvím a kvalitní rozhraní zástavby směrem do otevřené krajiny. Pro jednotlivé stavební bloky bude stanovena zastavitelná část bloku, a vztah zástavby a veřejného prostranství pomocí regulativů stavební a uliční čáry. Zároveň bude dle potřeby stanoveno základní hmotové uspořádání budov: objem, tvar, poloha, orientace a výška hlavních budov a celková prostorová organizace budov v rámci plochy specifického vesnického souboru, pro ostatní stavební objekty mohou být doplněna další obecná pravidla. Dále mohou být stanovena pravidla pro charakter oplocení pozemků, předzahrádek a formu zastřešení objektů.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
Regulační plán bude respektovat přírodní hodnoty území a urbanistické hodnoty především v podobě důrazu na zachování charakteru vesnice a dotvoření rozhraní s krajinou. V blízkosti tohoto území vede koridor územního systému ekologické stability Vědlice – Řepínský důl, řešení krajinného rozhraní by mělo tento jev respektovat.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
Regulační plán doplní síť veřejných prostranství v odpovídajícím standardu tak, aby umožnila kvalitní dopravní řešení, vedení technické infrastruktury, pěší prostupnost a začlenění transformované lokality do okolní struktury vesnice a do krajiny. Uspořádání pozemků musí umožňovat řešení odpovídající dopravy v klidu v rámci pozemku. Regulační plán prověří napojení transformované lokality na technickou infrastrukturu a navrhne její případné doplnění. Regulační plán stanoví základní organizaci parteru místního veřejného prostranství a plochy turistického parkoviště a případné umístění významných prvků zeleně.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
Regulační plán v případě nutnosti doplní veřejně prospěšné stavby vymezené v územním plánu.

g) požadavky na asanace
Nestanovují se.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
V regulačním plánu budou respektovány všechny požadavky vyplývající z územního plánu, ÚAP a dalších právních předpisů.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků (parcelaci). Případná další územní rozhodnutí, která bude

regulační plán nahrazovat, budou stanovena v návrhu regulačního plánu.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,
Regulační plán se týká obytné zástavby vesnického typu menšího rozsahu, tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,
Požadavky na plánovací smlouvy a dohody o parcelaci budou prověřeny a o jejich užití bude rozhodnuto v návrhu regulačního plánu.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
Obsah návrhu regulačního plánu bude v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000, případně 1:500. Dokumentace bude dodána ve čtyřech vyhotoveních a jednou digitálně ve formátu pdf.

## Návrh zadání regulačního plánu RP 04: Štětí – lokalita za Okružní „jižní rozvoj“

Transformační lokalita v samotném města Štětí vyžaduje vyřešení doplnění kostry uličních prostranství a založení vztahu veřejných prostranství a nové zástavby.

a) vymezení řešeného území
Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Štětí I v jižním segmentu sídla. Jedná se o plochu přestavby na jih od ulic U Stadionu a Okružní zahrnující prostor současných garáží a průmyslového brownfieldu. Hranice řešeného území jsou vyznačeny ve výkrese 33-1 (Výkres základního členění a VPS). Výměra řešeného území je 3,6 ha. Součástí řešení budou také návaznosti dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství mimo hranice řešeného území.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
V řešeném území budou vymezena uliční prostranství a bloky. Struktura veřejných prostranství umožní efektivní obsluhu stavebních bloků a zároveň zapojení nové zástavby do sítě existujících i navrhovaných veřejných prostranství v okolí (Jiráskova ulice, Okružní ulice, U Stadionu, zelený pás) V řešeném území budou v rámci takto založených stavebních bloků vymezeny pozemky pro funkci v souladu s územním plánem (městské a předměstské smíšené využití), regulační plán může zpřesnit distribuci a rozsah využití v rámci území, včetně výškového členění.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
Regulačním plánem budou závazně stanoveny požadavky na prostorové uspořádání staveb tak, aby nový rozvoj dotvořil jižní část Štětí směrem k zelenému pásu současnou zástavbou s jasnou identitou danou společnými pravidly. Forma zástavby by měla alespoň zčásti typologicky rozšířit nabídku bydlení ve Štětí. Regulační plán stanoví zastavitelnou část bloku, a vztah zástavby a veřejného

prostranství pomocí regulativů stavební a uliční čáry. Zároveň bude dle potřeby stanoveno základní hmotové uspořádání budov: objem, tvar, poloha, orientace a výška hlavních budov, pro ostatní stavební objekty mohou být doplněna další obecná pravidla. Dále mohou být stanovena pravidla pro charakter oplocení pozemků a formu zastřešení objektů. U veřejných prostranství bude regulována jejich šířka, profil, osvětlení, prostor pro vedení technických sítí a důležitá liniová nebo solitérní zeleň.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
Regulační plán bude respektovat přírodní hodnoty území a urbanistické hodnoty především v podobě důrazu na dotvoření jižní hrany města směrem do krajiny a podpoření návaznosti na navržený zelený pás.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
Regulační plán vymezí síť veřejných prostranství, tak aby umožnila kvalitní dopravní řešení, vedení technické infrastruktury, pěší prostupnost a začlenění transformované lokality do okolní struktury města a do krajiny. Součástí dopravního řešení bude řešení nově vzniklých požadavku na plochy pro dopravu v klidu a uzpůsobení uličního profilu obytnému charakteru lokality. Regulační plán prověří napojení transformované lokality na technickou infrastrukturu a navrhne její případné doplnění.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby na základě řešení veřejné infrastruktury v řešeném území.

g) požadavky na asanace
Území je z velké části předmětem asanace. Plochy určené k asanaci budou prověřeny v rámci zpracování návrhu a zahrnuty do regulačního plánu.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
V regulačním plánu budou respektovány všechny požadavky vyplývající z územního plánu, ÚAP a dalších právních předpisů.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,
Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků (parcelaci) a o umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Případná další územní rozhodnutí, která bude regulační plán nahrazovat, budou stanovena v návrhu regulačního plánu.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,
Regulační plán se týká obytné zástavby, tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí. Řešené území není součástí evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, nepředpokládá se tedy uplatnění požadavku dotčeného orgánu na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
Požadavky na plánovací smlouvy a dohody o parcelaci budou prověřeny a o jejich užití bude rozhodnuto v návrhu regulačního plánu.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
Obsah návrhu regulačního plánu bude v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000, případně 1:500. Dokumentace bude dodána ve čtyřech vyhotoveních a jednou digitálně ve formátu pdf.

# SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA VYVLASTNIT

# Č.3

| Označení | Jméno | katastrální území | parcelní číslo | předkupní právo ve prospěch |
|---|---|---|---|---|
| **VPS.PPO.02** | úpravy PPO Štětí 1 | Štětí I | | |
| **VPS.PPO.03** | úpravy PPO Štětí 2 | Štětí I | | |
| **VPS.PPO.04** | úpravy PPO Štětí 3 | Štětí I | | |
| **VPS.D.05** | nový most a jeho předpolí | Štětí I<br>Hněvice | | |
| **VPS.D.06** | nové dopravní spojení Business park - sever | Štětí I | | |
| **VPS.D.07** | dopravní komunikace zpřístupňující zelený příměstský pás | Štětí I | | |
| **VPS.D.08** | spojení Stračenská - nádražní | Štětí I | | |
| **VPS.D.09** | dopravní komunikace a přilehlá prostranství zpřístupňující zelený příměstský pás | Štětí I | | |
| **VPS.D.10** | dokončení napojení ul. Okružní | Štětí I | | |
| **VPS.D.11** | cyklostezka pěší a cyklistické spojení Počeplice - Štětí | Štětí I<br>Počeplice | | |
| **VPS.D.12** | nové cyklistické spojení Radouňská křižovatka n/Štětím | Štětí II<br>Radouň u Štětí | | |
| **VPS.D.13** | okružní křižovatka nad Štětím | Štětí II<br>Radouň u Štětí | | |
| **VPS.PPO.05** | PPO Hněvice | Hněvice | | |
| **VPS.D.14** | autobusový terminál, křižovatka | Hněvice | | |
| **VPS.D.15** | labská cyklostezka č.2 | Hněvice | | **[neurčuje se]** |
| **VPS.D.16** | přístupová komunikace k zemědělskému areálu v Radouni | Radouň u Štětí | | |
| **VPS.TI.17** | ČOV Radouň | Radouň u Štětí | | |
| **VPS.TI.18** | ČOV Čakovice | Čakovice u Radouně | | |
| **VPS.D.19** | spojení Stračenská - Radouňská a přilehlé dopravní plochy | Stračí | | |
| **VPS.D.20** | obslužná komunikace | Stračí | | |
| **VPS.D.21** | obslužná komunikace | Stračí | | |
| **VPS.D.22** | obslužná komunikace | Stračí | | |
| **VPS.PPO.23** | PPO Počeplice | Počeplice | | |
| **VPS.D.24** | nová obslužná komunikace | Počeplice | | |
| **VPS.D.25** | nová obslužná komunikace | Počeplice | | |
| **VPS.D.26** | nová obslužná komunikace | Počeplice | | |
| **VPS.TI.27** | ČOV Počeplice | Počeplice | | |
| **VPS.D.28** | obslužná komunikace | Chcebuz | | |
| **VPS.D.29** | obslužná komunikace | Chcebuz | | |
| **VPS.D.63** | pěší spojení Chcebuz - Brocno | Chcebuz<br>Brocno | | |
| **VPS.D.64** | obslužná komunikace | Štětí I | | |
| **VPS.D.65** | přemostění železnice | Hněvice | | |

# SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

# Č.4

| Označení | Jméno | katastrální území | parcelní číslo | předkupní právo ve prospěch |
|---|---|---|---|---|
| **VPS.OI.01** | rozšíření hřbitova, vč. obřadní síně | Štětí I | 1528 | město Štětí |
| **VPS.VP.30** | nový prostup na labské nábřeží | Štětí I | 1585 | město Štětí |
| **VPS.VP.31** | přístup na Husovo náměstí | Štětí I | 300/1<br>320/1<br>323<br>324<br>325<br>329<br>331/1<br>331/2<br>346/1 | město Štětí |
| **VPS.VP.32** | veřejná prostranství a cesty v zeleném příměstském pásu | Štětí I | 1155/31<br>1155/32<br>1507/2<br>1508/1<br>1508/2<br>1509<br>1521<br>1526/2<br>1527<br>1528<br>1529<br>1530/1<br>1530/2<br>1531/1<br>1531/2<br>1532/1 | město Štětí |
| **VPS.VP.33a** | veřejná prostranství a cesty v zeleném příměstském pásu J | Štětí I | 933/8<br>1155/1<br>1155/10<br>1155/14<br>1155/15<br>1155/16<br>1155/17<br>1155/21<br>1155/82<br>1155/83<br>1155/84 | město Štětí |

| Označení | Jméno | katastrální území | parcelní číslo | předkupní právo ve prospěch |
|---|---|---|---|---|
| **VPS.VP.33b** | veřejná prostranství a cesty v zeleném příměstském pásu S | Štětí I | 958/1<br>958/2<br>963/1 | město Štětí |
| **VPS.VP.34** | rozšíření ul. Stračenská | Štětí I | 1152/1<br>1155/38<br>1155/41<br>1155/77<br>1155/78<br>1155/79<br>1155/80<br>1155/81 | město Štětí |
| **VPS.VP.35** | centrální severo-jižní propojení Business parku Štětí | Štětí I | 969/1<br>969/51<br>969/52 | město Štětí |
| **VPS.VP.36** | veřejná prostranství Business park - jih | Štětí I | 678/7<br>680/2<br>681/1<br>683<br>971/1<br>971/3<br>971/4<br>971/9<br>971/10 | město Štětí |
| **VPS.VP.37** | prostup | Strači | 20/1<br>20/3<br>20/6<br>27/1<br>29 | město Štětí |
| **VPS.VP.38** | záhumenní louka ve Strači a přístupová cesta | Strači | 9/1<br>10<br>11<br>12<br>421<br>873<br>874 | město Štětí |
| **VPS.VP.39** | rekreační lokalita Chcebuz | Chcebuz | 151<br>157<br>159<br>185<br>186<br>289<br>503/1<br>503/3<br>503/12<br>1567/2 | město Štětí |
| **VPS.VP.40** | záhumenní cesta (západ) | Chcebuz | 23<br>27<br>31<br>33/1<br>34<br>1314/14<br>1316/2<br>1506<br>1599 | město Štětí |

| Označení | Jméno | katastrální území | parcelní číslo | předkupní právo ve prospěch |
|---|---|---|---|---|
| **VPS.VP.41** | záhumenní cesta (východ) | Chcebuz | 40<br>41/2<br>44<br>53/1<br>53/2<br>65<br>68<br>73<br>75/3<br>79/1<br>80/2<br>80/3<br>80/4<br>80/6<br>85<br>1314/14<br>1314/21<br>1592<br>1593/1 | město Štětí |
| **VPS.VP.42** | záhumenní cesta (východ) | Chcebuz | 91<br>120/2<br>120/3<br>120/4<br>120/7<br>120/9<br>120/10<br>120/13<br>1212/1<br>1212/5<br>1212/6<br>1212/9<br>1212/58<br>1212/60<br>1213/1<br>1213/7<br>1213/8<br>1213/9 | město Štětí |
| **VPS.VP.43** | prostup do krajiny | Brocno | 1376<br>1385/10 | město Štětí |
| **VPS.VP.44** | prostup do krajiny | Brocno | 1393/3<br>1040/40 | město Štětí |

# SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA OMEZIT (ZŘÍZENÍM VĚCNÉHO BŘEMENE)

# Č.5

VPS PRO KTERÉ LZE PRÁVA OMEZIT (ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENEU)

| Označení | Jméno | katastrální území | parcelní číslo | předkupní právo ve prospěch |
|---|---|---|---|---|
| **VPS.TI.45** | vodovodní a kanalizační připojení plochy R 19 | Štětí I | | |
| **VPS.TI.46** | kanalizace v ul. U Cementárny | Štětí I | | |
| **VPS.TI.47** | rozšíření vodovodu a soustavy CZT | Štětí I | | |
| **VPS.TI.48** | kanalizační síť Stračí a rozšíření vodovodní sítě | Štětí I<br>Stračí | | |
| **VPS.TI.49** | nové vedení VVN Babylon - Štětí | Štětí I<br>Štětí II<br>Radouň u Štětí<br>Čakovice u Radouně | | |
| **VPS.TI.50** | trafostanice Stračí | Stračí | | |
| **VPS.TI.51** | čerpací stanice Stračí I | Stračí | | |
| **VPS.TI.52** | čerpací stanice Stračí II | Stračí | | **[neurčuje se]** |
| **VPS.TI.53** | kanalizační síť Radouň a rozšíření vodovodní sítě | Radouň u Štětí | | |
| **VPS.TI.54** | trafostanice Radouň | Radouň u Štětí | | |
| **VPS.TI.55** | páteřní kanalizační sběrač část 1 | Radouň u Štětí<br>Chcebuz | | |
| **VPS.TI.56** | čerpací stanice Chcebuz I | Chcebuz | | |
| **VPS.TI.57** | čerpací stanice Chcebuz II | Chcebuz | | |
| **VPS.TI.58** | kanalizační síť Chcebuz a rozšíření vodovodní sítě | Chcebuz | | |
| **VPS.TI.59** | pateřní kanalizační sběrač část 2 | Chcebuz<br>Brocno | | |
| **VPS.TI.60** | kanalizační síť Brocno a rozšíření vodovodní sítě | Brocno | | |
| **VPS.TI.61** | čerpací stanice Brocno | Brocno | | |
| **VPS.TI.62** | kanalizační síť Čakovice | Čakovice u Radouně | | |

# GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 31-01 HLAVNÍ VÝKRES (ATLASOVÁ FORMA)

výřezy 1:5 000

## 31-02 HLAVNÍ VÝKRES (VÝKRESOVÁ FORMA)

celek 1:10 000

## 32-01 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

celek 1:10 000

## 32-02 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

celek 1:10 000

## 32-03 KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

celek 1:10 000

## 33-01 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ A VPS

celek 1:10 000

03 / 2017

FA ČVUT