

ÚZEMNÍ PLÁN
PŘESTAVLKY
TEXTOVÁ ČÁST



ke společnému jednání
07/2017

Zadavatel: Obec Přestavlky
Přestavlky č.p. 56
413 01 Roudnice nad Labem

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem
úřad územního plánování
Karlovo náměstí 21
413 01 Roudnice nad Labem

Projektant: Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24
K Červenému vrchu 845/2b,
160 00 Praha 6



Autorský kolektiv:

Koordinace:

Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,
vedoucí projektant

Urbanismus:

Ing. arch. Vlasta Poláčková,
Ing. arch. Zuzana Hrochová

ÚSES:

Ing. Milena Morávková

Digitální zpracování:

Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

Obec Přestavky

Opatření obecné povahy č. .../201*, kterým se vydává

Územní plán Přestavky

Zastupitelstvo obce Přestavky, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen "stavební zákon", za použití ustanovení § 43 odst. 4, stavebního zákona a § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

na základě usnesení zastupitelstva č. ze dne

Územní plán Přestavky

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘESTAVLKY

Orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Přestavky

Datum nabytí účinnosti:

Požizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Kamila Kloubská
vedoucí oddělení
úřad územního plánování

Otisk úředního razítka:

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU:

textová část

a)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
b)	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	7
	b.1) Základní koncepce rozvoje území	7
	b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území.....	7
c)	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	8
	c.1) Urbanistická koncepce	8
	c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce a funkčního uspořádání území	8
	c.1.2) Koncepce prostorového uspořádání	8
	c.1.3) Koncepce veřejných prostranství	9
	c.1.4) Koncepce systému sídelní zeleně.....	9
	c.2) Vymezení zastavitelných ploch	9
	c.3) Vymezení ploch přestavby	11
d)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ ..	11
	d.1) Koncepce dopravní infrastruktury	11
	d.1.1) Železniční doprava.....	11
	d.1.2) Silniční doprava.....	11
	d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty	11
	d.1.4) Doprava v klidu	12
	d.1.5) Pěší doprava	12
	d.1.6) Cyklistika, hipotrasy	12
	d.2) Koncepce technické infrastruktury	12
	d.2.1) Koncepce zásobování vodou	12
	d.2.2) Koncepce odkanalizování	12
	d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií.....	13
	d.2.4) Koncepce zásobování plynem	13
	d.2.5) Spoje.....	13
	d.3) Koncepce občanského vybavení	13
e)	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....	14
	e.1) Koncepce uspořádání krajiny.....	14
	e.2) Prostupnost krajiny.....	14
	e.3) Plochy změn v krajině	15
	e.4) Územní systém ekologické stability	15
	e.5) Ochrana nerostných surovin, geologické podmínky	16
	e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana	16
f)	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	17
	f.1) Obecné zásady	17
	f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	18
	f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání.....	29
	f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.....	30
g)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	31
	g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	31
	g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit.....	31
h)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	31

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	32
j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....	32
k) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	33

Výkresy

P1 Základní členění území	1 : 5 000
P2 Hlavní výkres	1 : 5 000
P3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Schémata (vložená na konci textové části územního plánu, před Odůvodněním)

S01 Koncepce silniční a železniční dopravy
S02 koncepce pěší a cyklistické dopravy

Seznam použitých zkratk:

ČOV	Čistírna odpadních vod
k.ú.	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
N.P.	Nadzemní podlaží
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace 1
RBC	Regionální biocentrum
RBK	Regionální biokoridor
RD	Rodinný dům
SZ	Stavební zákon
STL	Středotlaký (plynovod)
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VDJ	Vodojem
VKP	Významný krajinný prvek
VN	Vysoké napětí
VTL	Vysokotlaký (plynovod)
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje (Ústeckého kraje)

a) **VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s § 58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1. 6. 2017.

b) **ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

b.1) **Základní koncepce rozvoje území**

Hlavní koncepční zásady rozvoje území:

- Přestavky se budou rozvíjet jako obec s dobrými podmínkami pro bydlení (kvalitní veřejná infrastruktura, přírodní zázemí s možnostmi sportovního i rekreačního využití).
- V obci budou podporovány i ekonomické aktivity včetně drobných výrobních aktivit.
- Vyšší vybavenost a pracovní příležitosti budou obyvatelé využívat zejména v dobře dostupných centrech osídlení (Roudnice nad Labem, Ústí nad Orlicí, ale i Praha).

b.2) **Ochrana a rozvoj hodnot území**

- Obec se bude rozvíjet s ohledem na zachování stávajících hodnot území, zejména přírodních a kulturních. Návrh územního plánu respektuje i existující civilizační hodnoty a racionálně je využívá pro další rozvoj obce (zejména dopravní a technická infrastruktura).
- Ochrana hodnot se promítla do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny. Výstavba v plochách nezastavěného území je regulována nebo i vyloučena (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití - kap. f.2).

Hodnoty území a hlavní zásady jejich ochrany a rozvoje:

- **Kulturní hodnoty** území:
 - památky zapsané v seznamu památek
 - sochy, pomníky, kříže, historicky a architektonicky významné stavby - při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné respektovat je jako kulturní hodnoty
 - dochovaná urbanistická struktura a charakter původní zástavby - bude chráněna prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání
 - území s archeologickými nálezy - platí zde příslušné právní předpisy pro veškeré stavební činnosti
 - veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně - jsou chráněna podmínkami územního plánu před nevhodným využitím a zastavěním

Územní plán tyto hodnoty respektuje. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby byly tyto hodnoty chráněny.

- Územní plán chrání existující **přírodní hodnoty** území:
 - významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy
 - územní systém ekologické stability
 - významné plochy sídelní zeleně
 - kvalitní zemědělská půda
 - přírodní zdroje (nerostné suroviny, zdroje vody)

Územní plán tyto hodnoty a jejich ochranná pásma respektuje, nedotýká se jich návrhem zastavitelných ploch a chrání je před jiným nevhodným využitím.

- **Civilizační hodnoty** území (zejména dopravní a technická infrastruktura, veřejná vybavenost) - územní plán je chrání a rozvíjí tak, aby byly racionálně využity i pro další rozvoj obce.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c.1) Urbanistická koncepce

c.1.1) **Základní zásady urbanistické koncepce a funkčního uspořádání území**

- **Plošný rozvoj** navržený v územním plánu bude úměrný reálným potřebám území, s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury i veřejné vybavenosti a na možnosti jejího rozšíření, i s ohledem na ochranu hodnot území.
- **Zastavitelné plochy** jsou přednostně navrženy **uvnitř zastavěného území a v návaznosti na zastavěné území**.
- **Krajina** bude územním plánem **chráněna před zástavbou**, s výjimkou některých nezbytných staveb uvedených v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území. Územní plán nenavrhuje nová jádra zástavby v krajině.
- Hlavní funkcí sídla bude **bydlení** s odpovídající veřejnou infrastrukturou. Pro bydlení je navržena výhradně nízkopodlažní zástavba rodinnými domy. Územní plán vymezuje také plochy smíšené obytné, kde je vedle bydlení možnost provozování dalších, zejména obslužných funkcí, případně drobných zemědělských funkcí převážně samozásobovacího charakteru.
- Stávající zařízení **občanského vybavení**, jak v oblasti veřejné infrastruktury (včetně areálu MŠ), tak vybavenosti komerčního charakteru, jsou stabilizována. Podmínky pro umístování dalších zařízení občanského vybavení vytváří územní plán vhodným vymezením odpovídajících ploch a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap. f.2). V souladu s těmito podmínkami je možné vybavenost dle rozsahu a charakteru umísťovat i v plochách smíšených obytných a v plochách bydlení.
- Územní plán vytváří podmínky pro nové využití bývalého vojenského areálu (plocha přestavby P01), pro umístění vybavenosti a služeb.
- Stávající plochy **sportovní vybavenosti** jsou územním plánem stabilizovány. Územní plán vytváří podmínky pro doplnění parkoviště pro potřeby fotbalového hřiště (plocha Z04).
- Územní plán stabilizuje **podnikatelské aktivity**, zejména drobnou výrobu a služby, nové výrobní plochy navrženy nejsou.
- Územní plán stabilizuje stávající **veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně** a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.
- **Nezastavěné území** chrání územní plán před lokalizací nevhodných staveb a před dalším nevhodným využitím. Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vylučuje některé stavby přípustné v krajině dle § 18, odst. 5) stavebního zákona - zejména zemědělské areály, větrné a fotovoltaické elektrárny.

c.1.2) **Koncepce prostorového uspořádání**

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny mimo jiné **podmínky prostorového uspořádání** stanovené v kapitole f.2), které se týkají zejména:
 - výškové hladiny,
 - intenzity využití ploch,
 - charakteru a struktury zástavby.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby:
 - nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakter a strukturu zejména dochované původní zástavby,
 - aby nebyl narušen celkový obraz sídel a krajinný ráz.

- Nová zástavba musí respektovat charakter dochované původní zástavby, zástavby: v severní části ulicový, ve střední a v jižní rostlý, tvořený charakteristickými usedlostmi, většinou protáhlého obdélníkového půdorysu, se sedlovými střechami a štítovou zdí orientovanou k veřejnému prostranství.
- Územní plán navrhuje výhradně nízkopodlažní zástavbu do 2 nadzemních podlaží a podkroví. Při dostavbách ve stávající se musí zástavba výškovou hladinou i charakterem přizpůsobit stávající okolní zástavbě.

c.1.3) Koncepce veřejných prostranství

- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství.
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších nových veřejných prostranství, jak samostatných, tak i jako součást jiných druhů ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán požaduje vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně v plochách navržené obytné zástavby v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

c.1.4) Koncepce systému sídelní zeleně

- Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy:
 - ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň
 - ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená
 - ZP Zeleň - přírodního charakteru
- Územní plán stabilizuje stávající plochy sídelní zeleně.
- Podmínky stanovené pro využití ploch zeleně neumožňují nebo výrazně omezují výstavbu na těchto plochách.
- Systém sídelní zeleně doplňují i plochy mimo uvedené typy ploch zeleně, které jsou součástí ostatních ploch (např. ploch bydlení, sportu, vybavenosti apod.).
- Územní plán vytváří předpoklady pro vznik dalších ploch zejména veřejné zeleně.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Z01 Přestavky sever

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - komunikace na jižní straně plochy, která bude upravena a rozšířena na potřebné parametry

Z02 Přestavky za kulturním domem

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - navržená komunikace na západní a jižní straně plochy, která bude napojena na silnici III. tř., pěší propojení do centra obce

Z03 Přestavky západ

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - komunikace na východní straně plochy, která bude sloužit i pro dopravní obsluhu plochy Z02

Z04 Přestavky, parkoviště u hřiště

- **veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu

Z05 Přestavky jih

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávajících komunikací místního významu na severním a západním okraji plochy a z komunikace na SV okraji plochy, navržené k úpravě a rozšíření
- podmínka pro využití plochy:
 - zpracování územní studie, pro kterou jsou stanoveny podmínky tímto územním plánem
 - v trase stávajícího vodovodního přivaděče bude vymezeno veřejné prostranství

Z06 Přestavky jihovýchod

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - z komunikace na JZ okraji plochy, navržené k úpravě a rozšíření
- podmínka pro využití plochy:
 - na severním okraji plochy musí být ponechán přístup na zemědělské pozemky východně od plochy a na navrženou účelovou cestu

Z07 Přestavky východ

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
 - přes sousední pozemek stejných majitelů,

Z08 Přestavky u lesa

- **technická infrastruktura - nakládání s odpady (TO)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu

Z09 Přestavky jihozápad

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace, která bude prodloužena
 -

Z10 Přestavky severozápad

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace, která bude rozšířena na potřebné parametry

Z11 Přestavky odvodňovací strouha a pěší propojení

- **veřejná prostranství - specifická (PV1)**

Z12 Přestavky zahrádky

- **rekreace - zahrádkové osady (RZ),**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace, která bude rozšířena na potřebné parametry

c.3) Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby:

P01 bývalý vojenský areál

- **plochy smíšené specifické (SX)**
- přístup k ploše: ze stávající komunikace
- podmínka pro využití plochy:
 - zpracování územní studie, pro kterou jsou stanoveny podmínky tímto územním plánem

P02 bývalá vodárna

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)**
- přístup k ploše: ze stávající komunikace

d) **KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

d.1.1) **Železniční doprava**

- Územní plán respektuje koridor územní rezervy VRT ZR1 (územní rezerva **R01**).

d.1.2) **Silniční doprava**

Dálnice D8

- Dálnice D8 je v území stabilizovaná, úpravy trasy se nenavrhují.

silnice II/608

- Silnice II/607 je v území stabilizovaná. Úpravy její trasy se nenavrhují.

silnice III/24046

- Silnice III/24046 je v území stabilizovaná. Úpravy její trasy se nenavrhují.

d.1.3) **Komunikace místního významu, účelové cesty**

- Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch, pokud nejsou přístupné ze stávajících komunikací.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených ploch zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné nebo bylo již prověřeno podrobnější dokumentací. V ostatních případech bude dopravní obsluha uvnitř zastavitelných ploch řešena následnou dokumentací.
- Pokud je to možné, navrhuje územní plán rozšíření některých komunikací místního významu s nedostatečnými šířkovými parametry, zejména pokud zpřístupňují rozsáhlejší zastavitelné plochy.
- Územní plán navrhuje tyto nové **komunikace místního významu** nebo jejich úpravy:
 - **Z01** veřejné prostranství a komunikace pro dopravní obsluhu v ploše Z01
 - **Z02** návrh komunikace pro přístup k zastavitelné ploše Z02 a Z03
 - **Z05 a Z06** návrh a úprava komunikací pro přístup k zastavitelným plochám Z05 a Z06 a pro napojení účelových cest v krajině
 - **Z10** rozšíření stávající komunikace pro obsluhu v ploše Z10

- Územní plán navrhuje obnovu některých **úcelových cest v krajině**:
 - **K08** obnova účelové cesty na sever
 - **K09** obnova účelové cesty východně od obce
 - **K10** návrh účelové cesty za hřištěm
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších nových cest v krajině (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území (kap. f.2).

d.1.4) Doprava v klidu

- Parkování v obci je řešeno převážně na vlastních či pronajatých pozemcích, ev. na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích.
- U nově navržené obytné zástavby se předpokládá rovněž parkování na vlastních či pronajatých pozemcích.
- Územní plán navrhuje tato rozšíření parkovacích kapacit: parkoviště u fotbalového hřiště (**Z04**).

d.1.5) Pěší doprava

- Pěší turistické trasy se v řešeném území nevyskytují.
- Územní plán navrhuje pěší propojení s centrem obce podél odvodňovací strouhy.
- V krajině budou pro pohyb pěších využity účelové cesty stávající a navržené.

d.1.6) Cyklistika, hipotrazy

- Samostatné cyklostezky se v řešeném území nevyskytují, ani je územní plán nenavrhuje.
- V lese jižně od obce je cyklokrosový areál, kde se pravidelně konají závody horských kol, jako např. Přestavlký vlk. Areál je součástí nezastavěného území, protože se zde nepředpokládá žádná výstavba.
- Územní plán navrhuje cyklotrasy, které jsou vedeny po stávajících komunikacích.
- Územím prochází hipotrasy, vedená po stávajících komunikacích a je stabilizovaná.

d.2) Koncepce technické infrastruktury

d.2.1) Koncepce zásobování vodou

- Stávající koncepce zásobování obce pitnou vodou přes vodojem Dušníky z vodovodní sítě, napojené na skupinový vodovod Roudnice nad Labem je zachována.
- Navržená zástavba bude napojována na stávající systém prodloužením vodovodních řadů až do vyčerpání kapacity přívodního řadu. Napojování další zástavby je podmíněno jeho rekonstrukcí.
- Územní plán respektuje stávající zařízení pro zásobování pitnou vodou a jejich ochranná pásma.

d.2.2) Koncepce odkanalizování

Splaškové vody

- Celá obec je nově odkanalizována gravitační kanalizací napojenou na ČOV Přestavlký s kapacitou 300 ekvivalentních obyvatel (EO).
- Ochranné pásmo ČOV je 25 m od oplocení.
- Navržená zástavba bude napojena na stávající systém prodloužením vodovodních řadů.

Srážkové vody

- Srážkové vody ze soukromých pozemků budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných prostranství jsou odváděny strouhami, příkopy a propustky mimo zástavbu do vodotečí nebo zasakují do terénu. Tento způsob odvádění dešťových vod zůstane zachován.
- V případě výstavby nových veřejných prostranství (včetně nových ulic) je třeba počítat se zelenými vsakovacími pásy a dalšími plochami zeleně, schopnými vsakování.

d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií

- Zástavba v obci je zásobována z distribuční sítě NN, která je napojena přes trafostanici TS Obec v severní části obce na distribuční síť 22 kV.
- Druhá trafostanice TS Kasárna se nachází u bývalého vojenského areálu.
- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám a jsou stabilizované.
- Nově navržená zástavba bude do vyčerpání kapacity napojována na stávající distribuční trafostanice, nacházejí se v blízkosti zastavitelných ploch.
- Pokud to bude technicky možné, bude jejich kapacita zvýšena výměnou trafo.
- V případě potřeby umožňují stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umístění nových trafostanic.
- Navržená zástavba v zastavitelných plochách bude respektovat stávající rozvodná zařízení, případně bude v dalším stupni dokumentace (územní studii) navrženo jejich přeložení.

d.2.4) Koncepce zásobování plynem

- Koncepce zásobování obce plynem ze středotlakého plynovodu napojeného na VTL regulační stanici Dušníky zůstává zachována.
- Nově navržená zástavba bude rovněž napojena na středotlakou plynovodní síť, plynu bude využito i k vytápění.

d.2.5) Spoje

- Územní plán respektuje trasy všech sdělovacích vedení a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem, v případě potřeby bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.
- Nově navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech částech řešeného území.

d.3) Koncepce občanského vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury jsou stabilizována v plochách OV – plochy občanského vybavení.
- Nové plochy pro občanskou vybavenost územní plán nenavrhuje.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **Plochy zemědělské (NZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování, tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované.
- **Plochy přírodní (NP)** – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků, zejména ÚSES.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS_i)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem „i“ (viz kap. f.2).

Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (viz kap. f.2), které jsou nástrojem pro usměrňování budoucího využití a utváření krajiny.

Podmínky pro využití ploch, zejména u ploch přírodních a smíšených, vylučují umístění některých nevhodných staveb a zařízení uvedených v § 18 odst. 5 Stavebního zákona, zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, stožáry mobilních operátorů, zemědělské stavby, stavby pro sport a rekreaci.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

e.2) Prostupnost krajiny

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Územní plán navrhuje obnovu cest v krajině (plochy změn v krajině K08, K09, K10).
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších cest v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině.
- Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny, zejména vylučuje srůstání sídel.

e.3) Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

Založení prvků ÚSES

K01 Založení části RBK 010 Les u Přestavlk - RBK 624

- plochy přírodní NP

K02 Založení LBK 571 Přestavlk

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

K03 Založení části LBC 0010/241 Nad blaty

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

K04 Založení části LBK 573 Pod lady

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

K05 Založení části LBK 572 Na Budyňsku

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

K06 Založení části LBK 574 Za průhonem

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

K07 - Založení části LBK 715 K Podluskům

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

Cesty v krajině

K08 Cesta z Přestavlk na sever

- **veřejná prostranství** - obnova cesty v krajině

K09 Cesta z Přestavlk na východ

- **veřejná prostranství (PV)** - obnova cesty v krajině

K10 Cesta „Za Humny“

- **veřejná prostranství (PV)** - obnova cesty v krajině

Opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny

K11 Retenční nádrž s přírodním a rekreačním zázemím

- **plochy smíšené nezastavěného území (NSpor)**

e.4) Územní systém ekologické stability

Územní plán Přestavlk vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter v regionální a lokální úrovni.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu, není možné zde provádět terénní úpravy, meliorace, prvky oplocovat a realizovat na nich stavby apod.

Regionální ÚSES

- **Regionální biocentrum RBC 017 "Les u Přestavlk";** převážně funkční
- **RBK 0010 "Les u Přestavlk - RBK 624";** složené, částečně funkční až nefunkční, s vloženými biocentry:
 - LBC 0010/241 "Nad blaty";** vymezené, částečně funkční
 - LBC 0010/281 "U křižovatky";** vymezené, funkční
 - LBC 0010/282 "Levý háj";** vymezené, funkční

Lokální ÚSES

Lokální biokoridory

- **LBK 571 "Přestavky"**; částečně funkční; na orné půdě nefunkční - navržený k založení
- **LBK 572 "Na Budyňsku"**; vymezený, nefunkční, navržený k založení
- **LBK 573 "Pod lady"**; vymezený, nefunkční, navržený k založení
- **LBK 574 "Za průhonem"**; vymezený, nefunkční, navržený k založení
- **LBK 715 "K Podluskům"**; vymezený, nefunkční, navržený k založení

Prvky ÚSES nefunkční nebo částečně funkční, navržené k založení, jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění.

e.5) Ochrana nerostných surovin, geologické podmínky

- V řešeném území se nachází ložisko nevyhrazených nerostů 3088800 Podluský - Roudnice, které územní plán respektuje a nenavrhuje do něj žádné zastavitelné plochy. Přes ložisko je vymezena územní rezerva koridoru VRT, převzatá ze ZÚR Ústeckého kraje.

e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana

Vodohospodářská a protipovodňová opatření

- V řešeném území není stanoveno záplavové území.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dodržet tyto zásady:
 - podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a HMZ) od břehové hrany
 - v území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

Protierozní ochrana

- Konkrétní protierozní opatření navržena nejsou. Protierozní opatření lze v případě potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území v plochách NZ a zejména pak v plochách smíšených NS s indexem „o“. Součástí protierozních opatření budou i retenční vodní nádrže.
- Funkci protierozní ochrany budou mít i nové prvky zeleně a dále tuto funkci plní i prvky ÚSES.
- Podél komunikací v krajině - pěších cest a účelových cest budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajinnotvorným, stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní (a větrnou) erozi.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

f.1) Obecné zásady

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území obce Přestavky je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro každou plochu je stanoveno: Hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury okolní zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
 - měřítkem staveb,
 - výškovou hladinou,
 - velikostí parcel
 - orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru),
 - půdorysným tvarem stavby (např. stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),
 - tvarem a orientací střech (hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice, sklon střech).

f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

- BH Bydlení v bytových domech
- BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

Plochy rekreace

- RI Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RZ Rekreace - zahrádkové osady

Plochy občanského vybavení

- OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Plochy smíšené obytné

- SV Plochy smíšené obytné - venkovské

Plochy smíšené specifické

- SX Plochy smíšené - specifické

Plochy dopravní infrastruktury

- DS Dopravní infrastruktura - silniční

Plochy technické infrastruktury

- TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě
- TO Technická infrastruktura - nakládání s odpady

Plochy výroby a skladování

- VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

Plochy veřejných prostranství

- PV Veřejná prostranství
- PV1 Veřejná prostranství - specifická
- ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Plochy zeleně

- ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená
- ZP Zeleň - přírodního charakteru

Plochy vodní a vodohospodářské

- W Vodní plochy

Plochy nezastavěného území

- NZ Plochy zemědělské
- NP Plochy přírodní
- NSi Plochy smíšené nezastavěného území

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ

BH Bydlení v bytových domech

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest, veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- nerušící služby (např. kadeřnictví, kosmetika, apod.)
- nezbytná související technická infrastruktura,
- oplocené zahrady, pokud jejich umístění neomezí užívání společných ploch.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, velkoobchod, nákladní dopravu, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, apod.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- hromadné garáže.

Podmínky prostorového uspořádání pro úpravy stávající zástavby:

- nesmí být zvyšována podlažnost stávajících bytových domů.

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest, veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m²,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanského vybavení, integrovaná do staveb pro bydlení i samostatná,
- maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 250 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m²,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penziony), služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí,
- další stavby a zařízení občanského vybavení splňující následující podmínky.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení) musí být lokálního významu,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví,
- zástavba se musí přizpůsobit charakteru a struktuře tradiční zástavby v sídle, zejména hmotovým uspořádáním a typem zastřešení.
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel 600 m² (například u rohových parcel)
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby:

- nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby, zejména svým hmotovým uspořádáním a typem zastřešení.

PLOCHY REKREACE**RI Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci****Hlavní využití:**

- plochy a pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou a rekreační,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest, míst pro sběr tříděného odpadu,
- zeleň,
- dětská hřiště,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m²,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro hromadnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s rekreací,
- chov hospodářských zvířat,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina zástavby: do 1N.P.+ podkroví,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,15.

RZ Rekrece - zahrádkové osady

Hlavní využití:

- plochy zahrádkových osad.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci - zahradní domky a zahrádkářské chaty,
- pergoly, kůlny na uskladnění zahradního nářadí apod.,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěná plocha:
 - stavby pro rodinnou rekreaci: 30 m²
 - další stavby na pozemku: 12m²,
- maximální výšková hladina zástavby: 1 + podkroví.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- stavby a zařízení zejména pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a církev, ochranu obyvatelstva, apod.

Přípustné využití:

- další občanská vybavenost sloužící zejména potřebám obyvatel, (např. maloobchodní prodej, veřejné stravování, drobné nerušící služby),
- specifické bydlení, například byt správce,
- veřejná prostranství včetně obslužných komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci, orientaci a informace,
- sportovní a relaxační zařízení,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné činnosti:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, snižující kvalitu prostředí, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména výroba, skladování a velkoobchod, maloobchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:

- přestavby a eventuální dostavby stávající zástavby nesmí narušit charakter a strukturu stávající zástavby.

OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená hřiště a sportoviště, koupaliště.

Přípustné využití:

- nezbytné zázemí (šatny, WC, umývárny, klubovny),
- specifické bydlení, například byt správce,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytování,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších cest apod.,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- plochy zeleně,
- vodní plochy,
- dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- nezbytná související dopravní infrastruktura - parkoviště pro návštěvníky.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- motoristický sport.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výšková hladina zástavby: do 2 N.P. + podkroví, respektive tomu odpovídající výškovou hladinu.

PLOCHY SMÍŠENÉ

SV Plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti,
- stavby pro bydlení - rodinné domy,
- maloobchodní a stravovací zařízení a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Přípustné využití:

- stavby pro agroturistiku,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu (s výjimkou přípustného využití) a skladování, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba v zastavitelných plochách nesmí přesáhnout výškovou hladinu odpovídající 2 nadzemním podlažím a podkroví,
- nová zástavba v prolukách a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby.

SX Plochy smíšené - specifické

(bývalý vojenský areál)

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zájmovou činnost (např. klubovny, expozice historických vozidel s potřebným zázemím, apod.),
- stavby a zařízení pro hromadnou rekreaci, včetně souvisejících zařízení
- stavby a zařízení pro sociální služby, zdravotnictví, administrativu,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu,
- specifické bydlení, například bydlení vlastníka, byt správce, apod.,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a ploch veřejné zeleně,
- parkování pro potřeby zařízení přípustných v ploše
- pěší a cyklistické cesty
- dětská hřiště a plochy sportovišť,
- vodní plochy,
- technická infrastruktura.

Podmínky:

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie, která bude koordinovat přípustné funkce v ploše, tak aby nedocházelo k jejich vzájemnému narušování.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod,
- stavby a zařízení pro dopravu, jako např. čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro nákladní dopravu,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Dopravní infrastruktura - silniční

Hlavní využití:

- pozemky dálnic a silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura,
- zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

TO Technická infrastruktura - nakládání s odpady

Hlavní využití:

- pozemky a zařízení sběrných dvorů,

Přípustné využití:

- plochy související dopravní infrastruktury,
- nezbytné administrativní a technické zázemí,
- zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití:

- plochy staveb pro výrobu, jejíž negativní vlivy za hranicí areálu nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- plochy staveb zejména pro malovýrobu a řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- skladování,
- související administrativní,
- zázemí pro zaměstnance,
- specifické bydlení, například byt správce,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- skladovací a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby sídla.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**PV Veřejná prostranství****Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky,
- veřejná zeleň,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, fontány, sochy, pomníky, zvoničky, apod.,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení,
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy a toky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

PV1 Veřejná prostranství- specifická**Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství,
- odvodňovací strouha.

Přípustné využití:

- pěší a cyklistické komunikace,
- veřejná zeleň,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň**Hlavní využití:**

- plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy a toky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, fontány, sochy, pomníky, zvoničky, apod.,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY ZELENĚ**ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená****Hlavní využití:**

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- jedna drobná stavba do 16 m² zastavěné plochy, sloužící např. pro uskladnění zahradního náčiní,
- drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- oplocování.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina staveb - do 4,5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

ZP Zeleň - přírodního charakteru**Hlavní využití:**

- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, například doprovodná zeleň podél vodních toků v zastavěném území.

Přípustné využití:

- pěší cesty,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,

Nepřípustné využití:

- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**W Vodní plochy****Hlavní využití:**

- vodní plochy a vodních toky včetně břehových porostů a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň, břehové porosty, pokud tím nedochází ke zhoršení podmínek průtoku,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- vodní plochy a toky,
- nezbytné stavby pro dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- ohrazování pastevních areálů a výběhů,
- stávající oplocení pozemků s kulturou sad a zahrada,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz.

NP Plochy přírodní

Hlavní využití:

- plochy významné pro ochranu přírody a krajiny, s velkým omezením možností využití,
- vybrané části ÚSES.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,
- nezbytná liniová technická infrastruktura s výjimkou nadzemních vedení VVN,
- nezbytné účelové a pěší cesty,
- nezbytné oplocení pastevních areálů a výběhů, lesní oplocenky,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, protipovodňová zařízení.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- vedení VN se musí vyhýbat exponovaným temenům a svahům,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití:

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,

- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport (s výjimkou pěších cest),
- v plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace, a realizovat na nich stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz.

NSi Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

- smíšené využití nezastavěného území.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- indexy uvedené v kódu plochy stanovují další přípustné využití:

p - přírodní:

přírozené a přírodě blízké ekosystémy,

z - zemědělská:

zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu - převážně maloplošné formy obhospodařování zemědělské půdy, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka, ohazování pastevních areálů a výběhů,

l - lesnická:

pozemky určené k plnění funkcí lesa, přípustná jsou nezbytně nutná opatření a stavby pro lesní produkci - oplocování lesních školek a obor, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování,

r - rekreační nepobytová:

například rekreační louky, plochy s možností umístování staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport (např. lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, travnatá hřiště, herní prvky, apod.),

o - ochranná a protierozní:

plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a proti povodním a pro zvýšení retenční schopnosti území, vhodné pro zatravnění či zalesnění, přípustné jsou ochranné stavby a opatření, retenční vodní nádrže.

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové, pěší a cyklistické cesty.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci,

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- v plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace, a realizovat na nich stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz.

f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání

Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku

- Stanoven jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají. Bazény se posuzují individuálně.

Kvalita prostředí a pohoda bydlení

- Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Zařízení lokálního významu

- Slouží především obyvatelům dané obce (sídla), případně lokality.

Nerušící služby a výroba

- Služby a výroba, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

Drobná a řemeslná výroba

- výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka,
- obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Charakter zástavby

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, orientací staveb vůči veřejnému prostranství, jejím měřítkem, výškou, půdorysným tvarem zastavěné plochy stavbou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

Struktura zástavby

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

Komunikace místního významu

- Zahrnují obvykle místní komunikace podle §6 Zákona o pozemních komunikacích (zák. č.13/1997 Sb.), dále také další komunikace s podobným dopravním a urbanistickým významem, které však nejsou v majetku obce, nebo nespĺňují další legislativní parametry.

Rostlý terén

- Původní nenarušený (neupravený) povrch terénu.

f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Územní plán připouští pouze umístování staveb do 2 nadzemních podlaží a podkroví.
- Větrné a fotovoltaické elektrárny jsou vyloučeny v celém řešeném území.
- Stožáry mobilních operátorů jsou vyloučeny v plochách přírodních a v plochách smíšených nezastavěném území.
- K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

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

viz výkres P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Přestavky jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Dopravní infrastruktura

- **VD1** komunikace místního významu v ploše Z06
- **VD2** obnova cesty v krajině s doprovodnou zelení - z Přestavky na východ
- **VD3** obnova cesty v krajině s doprovodnou zelení - z Přestavky na sever
- **VD4** obnova cesty v krajině - „Za Humny

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem Přestavky jsou vymezeny tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Opatření pro snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami

- **VK1** Odvodňovací strouha v sídle - součást veřejného prostranství

Územní systém ekologické stability - prvky navržené k založení nebo doplnění

- **VURK010** - částí regionálního biokoridoru RBK 010 navržené k založení
- **VULC241** - část lokálního biocentra LBC 0010/241 navržená k založení
- **VULK571** - lokální biokoridor LBK 571 navržený k založení
- **VULK572** - část lokálního biokoridoru LBK 572 navržená k založení
- **VULK573** - část lokálního biokoridoru LBK 573 navržená k založení
- **VULK574** - část lokálního biokoridoru LBK 574 navržená k založení
- **VULK715** - část lokálního biokoridoru LBK 715 navržená k založení

Poznámka:

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit územní plán nevymezuje.

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

Územním plánem Přestavky nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona:

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán Přestavky vymezuje koridor pro tuto územní rezervu:

R01 Územní rezerva koridoru VRT - ZR1

- **dopravní infrastruktura železniční (DZ)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- ve vymezeném koridoru nesmí být realizovány žádné stavby ani využití, které by znemožnily realizaci VRT.
- prověřit trasu trati s ohledem na hodnoty území, zejména ložisko nevyhrazených nerostů Podluský - Roudnice

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Přestavky vymezuje tyto plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií:

Z05 Přestavky jih

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- Podmínky pro pořízení studie:
 - o obsahem studie bude:
 - dopravní obsluha uvnitř plochy
 - parcelace
 - o musí být respektován vodovodní přivaděč do vodojemu - v jeho trase bude vymezeno veřejné prostranství
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky.

P01 bývalý vojenský areál

- **plochy smíšené specifické (SX)**
- Podmínky pro pořízení studie:
 - o obsahem studie bude:
 - podrobné využití plochy
 - koordinace přípustných funkcí v ploše, tak aby v případě multifunkčního využití nedocházelo k narušování a vzájemným střetům jednotlivých funkcí v ploše
 - o parkování musí být zajištěno výhradně uvnitř plochy
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky.

Poznámky:

Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 Stavebního zákona nebyla stanovena.

*Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci**, nebyly vymezeny.*

*Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním **regulačního plánu**, nebyly vymezeny.*

Pořadí změn v území (etapizace) nebyla stanovena.

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nebyly vymezeny.

**k) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU
PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část územního plánu Přestavky obsahuje 33 číslovaných stran.

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- P1 Základní členění území
- P2 Hlavní výkres
- P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	41
2.	SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	41
2.1.	Soulad s Politikou územního rozvoje	41
2.2.	Soulad se ZÚR Ústeckého kraje	45
3.	SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	48
3.1.	Soulad cíli územního plánování (§ 18 SZ)	48
3.2.	Soulad úkoly územního plánování (§ 19 SZ)	49
4.	SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	50
5.	SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	50
5.1.	Soulad s požadavky zvláštních předpisů	50
5.2.	Soulad se stanovisky dotčených orgánů	52
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	53
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	53
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	53
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	53
9.1.	Zdůvodnění vymezení zastavěného území	53
9.2.	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	53
9.2.1.	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území	53
9.2.2.	Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot	54
9.3.	Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	56
9.3.1.	Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	56
9.3.2.	Zdůvodnění koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství a veřejné zeleně	57
9.3.3.	Zdůvodnění koncepce systému sídelní zeleně	58
9.3.4.	Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch	58
9.3.5.	Zdůvodnění vymezení ploch přestavby	61
9.4.	Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury	62
9.4.1.	Širší vztahy	62
9.4.2.	Zdůvodnění koncepce železniční dopravy	62
9.4.3.	Zdůvodnění návrhu koncepce silniční dopravy	62
9.4.4.	Zdůvodnění návrhu koncepce komunikací místního významu a účelových cest	62
9.4.5.	Zdůvodnění řešení dopravy v klidu	63
9.4.6.	Zdůvodnění koncepce pěší dopravy	63
9.4.7.	Zdůvodnění koncepce cyklistické dopravy, hipotrazy	63
9.5.	Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury	64
9.5.1.	Zásobování vodou	64
9.5.2.	Odkanalizování	64
9.5.3.	Zásobování elektrickou energií	64
9.5.4.	Zásobování zemním plynem	65
9.5.5.	Spoje	65
9.6.	Zdůvodnění koncepce občanského vybavení	66
9.7.	Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	66
9.7.1.	Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny	66
9.7.2.	Zdůvodnění řešení postupnosti krajiny	67
9.7.3.	Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině	67
9.7.4.	Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability	69

9.7.5. Zdůvodnění návrhu ochrany nerostných surovin a geologických podmínek.....	72
9.7.6. Zdůvodnění návrhu ochrany před povodněmi a protierozní ochrany	72
9.8. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	73
9.8.1. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.....	73
9.8.2. Zdůvodnění stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.....	73
9.9. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	74
9.10. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	75
9.11. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	75
9.12. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	75
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	77
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	78
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	78
12.1. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání.....	78
12.2. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu	80
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	80
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	81
14.1. Zemědělský půdní fond.....	81
14.1.1. Plochy, které se z hlediska záborů ZPF nevyhodnocují.....	81
14.1.2. Vyhodnocení záborů ZPF	81
14.1.3. Zastavitelné plochy prověřené dosud platnou územně plánovací dokumentací.....	82
14.1.4. Zastavitelné plochy a plochy změn v krajinně nově vymezené tímto územním plánem	83
14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa	83
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	83
16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	83

Přílohy vložené do textu

Schéma Pěší a cyklistická doprava, hipotrasy 1 : 10 000 - na konci textové části

Tabulky vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu - na konci textové části

Výkresy Odůvodnění

O1 Koordinační výkres	1 : 5 000
O2 Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
O3 Energetika, spoje	1 : 5 000
O4 Zásobování vodou	1 : 5 000
O5 Odkanalizování	1 : 5 000
O6 Výkres širších vztahů (<i>vložen na konec textové části odůvodnění</i>)	1 : 100 000

Seznam použitých zkratk:

ČOV	Čistírna odpadních vod
CHOPAV	Chráněná oblast přirozené akumulace vod
k.ú.	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
N.P.	Nadzemní podlaží
OP	Ochranné pásmo
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace 1
RBC	Regionální biocentrum
RBK	Regionální biokoridor
RD	Rodinný dům
STL	Středotlaký (plynovod)
SZ	Stavební zákon
TO	Třída ochrany
TS	Trafostanice
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPSÚ	Územní plán sídelního útvaru
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VN	Vysoké napětí
VTL	Vysokotlaký (plynovod)
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje (Ústeckého kraje)

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Přestavky má platný územní plán obce (dále jen ÚPO) vydaný obecně závaznou vyhláškou č. 1/2006 o vyhlášení závazné části Územního plánu obce Přestavky Zastupitelstva obce Přestavky ze dne 28. 12. 2006.

Změna č. 1, byla vydaná Zastupitelstvem obce Přestavky dne 10. 11. 2011. formou opatřením obecné povahy.

Návrh územního plánu je vypracován na základě Zadání územního plánu Přestavky, schváleného Zastupitelstvem obce dne 23.2.2017.

Tato kapitola bude doplněna na základě projednání návrhu územního plánu.

2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

viz § 53 odst. 4 a) Stavebního zákona

2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje

- ❖ Územní plán je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizace 1 (2015).
- ❖ Obec Přestavky leží v rozvojové ose **OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden)**. Pro tuto osu jsou v PÚR stanoveny tyto úkoly pro územní plánování:
 - a) vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v sevřeném údolí Labe,
 - b) vytvářet územní podmínky pro řešení negativních dopadů velkoplošné pohledově exponované těžby surovin.Tyto úkoly se však nevztahují k řešenému území.
- ❖ Východní částí území prochází **Koridor vysokorychlostní dopravy VR1** - návrh územního plánu jej respektuje a chrání jej vymezením územní rezervy **R01**. Do tohoto koridoru neumísťuje územní plán žádné záměry, které by znemožnily realizaci trati.
- ❖ Návrh územního plánu je **v souladu s republikovými prioritami** stanovenými v bodech (14) - (32) PÚR:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice...

Územní plán respektuje všechny hodnoty území převzaté z ÚAP ORP Roudnice n. Labem a zjištěné při doplňujících průzkumech a rozborech. Nově navržené zastavitelné plochy respektují chráněná a jinak hodnotná území. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení a charakter stávající zástavby ani krajinný ráz.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Kvalitní zemědělská půda je chráněna maximální míře, územní plán přebírá již dříve vymezené zastavitelné plochy, navržena je pouze jedna nová zastavitelná plocha. Ekologická funkce krajiny je ochráněna zejména vymezením ÚSES.

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Na území obce se nevyskytují lokality se sociální segregací. Územní plán ani nevytváří podmínky pro vznik takovýchto lokalit. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v zastavěném území, případně v návaznosti na něj. Podmínkou realizace zástavby je vybudování odpovídající dopravní a technické infrastruktury, územní plán vytváří i podmínky pro vznik nové vybavenosti a veřejných prostranství.

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Územní plán řeší celé správní území obce komplexně. Zohledněny jsou jak zájmy soukromé, tak veřejné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro zlepšení života obci např. vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, které mimo jiné vyloučí narušování kvality obytného prostředí nevhodnými aktivitami. Ke zvýšení kvality života v obci také přispěje vymezení veřejných prostranství, ploch veřejné zeleně, ploch pro veřejnou vybavenost, či sport.

(17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Územní plán stabilizuje stávající a plochy pro výrobní a podnikatelské aktivity a vytváří podmínky pro využití bývalého vojenského areálu pro nové podnikatelské aktivity. Obec se navíc nachází v území velmi dobře dopravně dostupném a s pracovními příležitostmi v okolí (zejména Roudnice n. Labem, Lovosice, Litoměřice, ale i Ústí n. L nebo Praha).

(18) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

Územní plán vytváří předpoklady pro posílení obslužných funkcí v obci, odpovídající její velikosti a významu. Vyšší vybavenost a pracovní příležitosti bude i nadále poskytovat zejména sousední Roudnice n. Labem a další centra v okolí.

(19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Územní plán navrhuje využití bývalého vojenského areálu pro výrobní a podnikatelské aktivity a areálu nevyužívané vodárny pro bydlení.

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkov-*

ské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přír. zdrojů.

Územní plán nenavrhuje žádné rozvojové záměry, které by ovlivnily charakter krajiny. Při návrhu byly respektovány všechny přírodní hodnoty území. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby záměry neměly dopad na krajinu a krajinný ráz.

Území spadá do krajinného celku Severočeské nížiny a pánve (13), využití krajiny je v územním plánu navrženo i s ohledem na cílové charakteristiky krajiny.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Územní plán neumísťuje do území žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Územní plán vytváří podmínky pro případné doplnění ploch zeleně jak v sídlech, tak v krajině, zejména v její části intenzivněji zemědělsky využívané.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Území obce není typické rekreační území, převažuje zemědělské využití krajiny, pouze jižně od obce je lesnatější území, jeho využití je však limitováno ochranou přírody - je zde vymezeno regionální biocentrum. Územní plán vytváří podmínky zejména pro nepobytovou rekreaci a přebírá záměr na vybudování cyklotras, dále vymezuje plochu pro zahrádkovou osadu.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

Území obce je dobře dostupné (přímé napojení území na dálnici D8).

Územní plán vytváří podmínky pro doplnění chybějící technické infrastruktury a návrhu nové v nových zastavitelných plochách. Dále vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti území, zejména krajiny.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení technické vybavenosti a rozvoj zástavby navrhuje s ohledem na možnosti jejího rozšíření.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od prům. nebo zemědělských areálů.

V území nedochází dlouhodobě k překračování imisních limitů. Územní plán neumísťuje zastavitelné plochy pro bydlení do sousedství do blízkosti dálnice D8.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Na území obce není vyhlášeno záplavové území. Územní plán vytváří podmínky pro opatření na ochranu území před povodněmi a zvyšující retenční schopnost krajiny, např. návrhem plochy pro retenční nádrž. Dále vytváří podmínky pro budování protierozních opatření v krajině, jejíž části jsou ohroženy jak vodní, tak větrnou erozí.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Na území obce není vyhlášeno záplavové území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Území obce je velmi dobře dopravně napojené na dálnici D8. Výborná je i dopravní dostupnost Roudnice nad Labem.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je třeba řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a veřejnosti.

Rozvoj obce je řešen koordinovaně v dlouhodobém horizontu, s ohledem na nároky na veřejnou infrastrukturu a možnosti jejího rozšíření a zkapacitnění.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.

V řešeném území je zastoupena především silniční doprava, která je stabilizovaná. Územní plán dále vytváří podmínky pro vznik pěších a cyklistických tras.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Požadavky územní plán řeší – viz kap. Zásobování vodou 9.5.1 a Odkanalizování 9.5.2.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Územní plán nevylučuje umístování fotovoltaických elektráren v zastavěném území (zejména ve výrobních areálech). Vzhledem k možnosti narušení krajinného rázu však vylučuje územní plán umístování větrných elektráren a fotovoltaických elektráren v krajině.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

V území se nenacházejí znevýhodněné části. Územní plán vytváří podmínky pro vznik kvalitní obytné zástavby např. stanovením podmínek prostorového uspořádání (minimální velikost pozemku, max. hustota zastavění, výšková hladina, přizpůsobení se charakteru stávající kvalitní zástavby apod.).

2.2. Soulad se ZÚR Ústeckého kraje

Územní plán je v souladu se ZÚR Ústeckého kraje.

❖ Územní plán respektuje **priority územního plánování Ústeckého kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území (uvedeny pouze priority vztahující se k řešenému území):

1) *Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.*

Územní plán vytváří podmínky pro úměrný rozvoj bydlení, stabilizuje a podporuje vznik podnikatelských aktivit v obci a klade důraz na zlepšování životního prostředí v obci (napojení zástavby na obecní kanalizaci, plynofikace obce...).

2) *Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území a způsobovat jeho poškození, nebo naopak bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití.*

Rozvoj obytné zástavby odpovídá potřebám a rozvojovým možnostem obce. Pro podnikatelské aktivity je využit bývalý vojenský areál, podmínky jsou stanoveny tak, aby budoucí využití nezatěžovalo území negativními vlivy včetně obslužné dopravy.

3) *Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje.*

Územní plán podporuje rozvoj převážně obytné zástavby. Pro podnikatelské aktivity je využit bývalý vojenský areál, podmínky jsou stanoveny tak, aby budoucí využití nezatěžovalo území negativními vlivy včetně obslužné dopravy.

5) *Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES).*

Všechny přírodní hodnoty jsou zařazeny do ploch přírodních nezastavěného území, ve kterých jsou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch zejména s ohledem na ochranu přírody před nevhodným využitím.

(11) *Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem udržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavené území, kvalitní zemědělskou půdu.*

Územní plán navrhuje využití bývalého vojenského areálu pro výrobní a podnikatelské záměry, nové plochy výroby na zemědělské půdě navrženy nejsou.

14) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES.*

Územní plán nenavrhuje nové zastavitelné plochy na nejkvalitnější půdy. Územní plán dále vytváří podmínky pro realizaci protierozních opatření a upřesňuje vymezení ÚSES.

15) *Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu*

(s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Rozvoj obce je navržen s ohledem na ochranu všech hodnot území. Rozvoj obytné zástavby je navržen s ohledem na kapacity stávající veřejné infrastruktury a možnosti jejího rozšíření.

38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikou a evropskou sít' těchto zařízení.

Územím neprochází žádné cyklotrasy a turistické trasy. Územní plán respektuje navržené cyklotrasy z Cyklogenerelu Podřipska

41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky v území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

Územní plán respektuje a chrání všechny hodnoty území více viz kap. 9.2.2).

43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území je zajištěna v procesu pořizování územního plánu zejména při veřejném projednání.

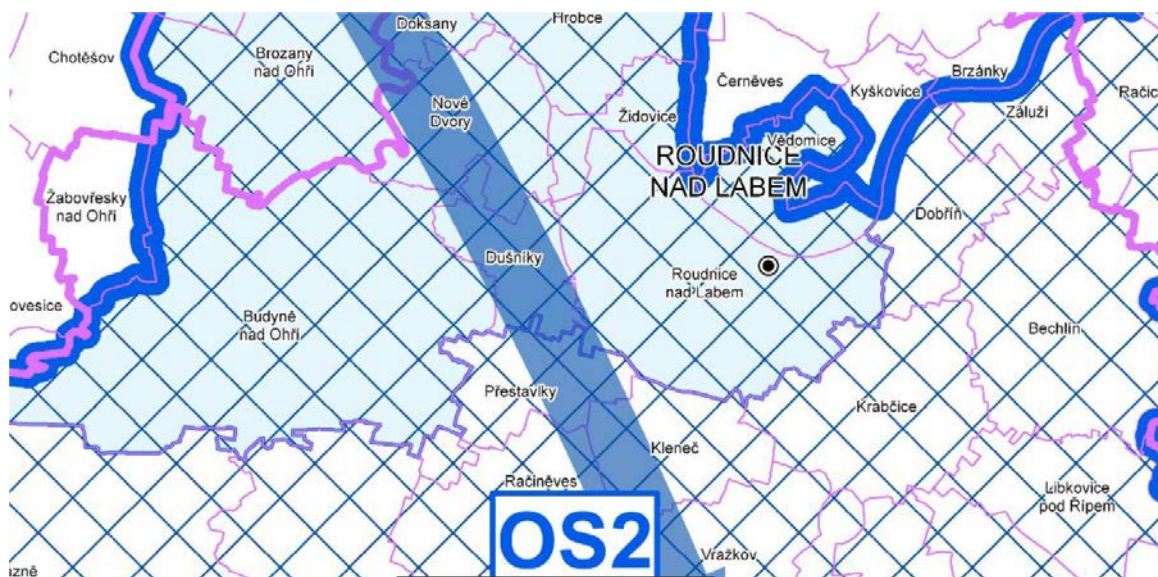
45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

Na území obce nezasahují záplavová území ani zóny havarijního plánování. Návrh územního plánu respektuje ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury

47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

Pořizováním územního plánu je tento bod splněn.

❖ Přestavky leží v **rozvojové ose OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR – Dresden**, zprášené ZÚR:



Ze ZÚR, pro ní vyplývají tyto úkoly (vztahující se k řešenému území):

(3) podporovat revitalizaci nedostatečně využitých a zanedbaných areálů a ploch typu brownfields

Územní plán navrhuje vhodné využití bývalého vojenského areálu jižně od obce pro výrobní a podnikatelské účely.

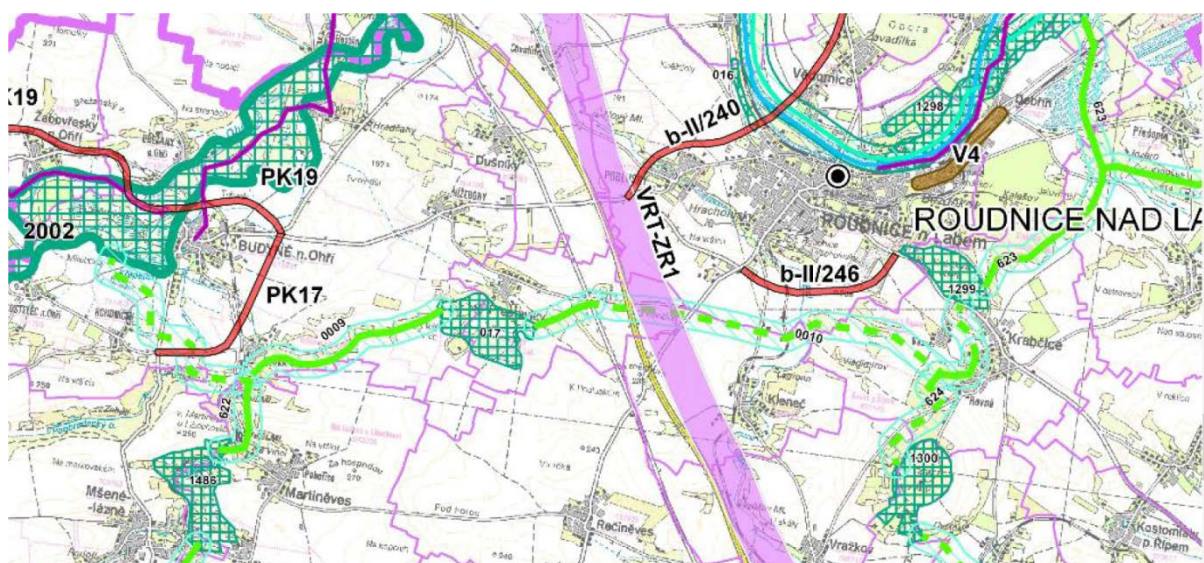
(8) řešit územní souvislosti výhledového záměru VRT

Územní plán vymezuje územní rezervu pro koridor VRT a neumísťuje do něj žádné záměry, který by znemožnili její realizaci.

(9) chránit a kultivovat typické, výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy

Územní plán chrání všechny hodnoty území - více v kap. 9.2.2.

❖ ZÚR vymezují na území Přestavlky tyto **plochy a koridory krajského významu**, které jsou územním plánem respektovány a zpřesněny:



Koridor územní rezervy

- **koridor pro vysokorychlostní trať VRT-ZR1**

Koridor prochází východní částí řešeného území a územní plán do něj nenavrhuje žádné záměry, který by realizaci trati znemožnily.

Územní systém ekologické stability

- **RBK 0010** - k založení
- **RBK 017** - funkční

❖ **Veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené ZÚR**

Na území obce je vymezeno pouze veřejně prospěšné opatření pro územní systém ekologické stability:

- **0010 RBK Les u Přestavlky - RBK 624**

ÚSES je územním plánem respektován a upřesněn.

❖ Celé území spadá do krajinného celku **KC13 - Severočeské nížiny a pánve**. Návrh

územního plánu respektuje zásady stanovené v ZÚR pro tento typ krajiny.

ZÚR stanovují v tyto dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:

- a) *Respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství).*

Velká část nezastavěného území, zejména severně od obce, je využívána pro zemědělství. Územní plán vytváří podmínky pro zachování tohoto způsobu využití krajiny zařazením do ploch zemědělských.

- b) *Napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnovení ekologické rovnováhy (ÚSES).*

Územní plán vymezuje plochy regionálního a lokálního ÚSES a na zemědělských plochách vytváří podmínky pro doplnění zeleně v krajině i pro protierozní opatření.

- c) *Stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny.*

Územní plán stabilizuje stávající zástavbu a navrhuje její rozvoj úměrný velikosti, významu i poloze obce.

- d) *Uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí.*

Územní plán nenavrhuje nové výrobní plochy. Pro výrobní aktivity bude využit bývalý vojenský areál (brownfield)

- e) *Individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškodit.*

Územní plán nenavrhuje žádné záměry a změny ve využití území, které by mohly narušit krajinný ráz.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

viz § 53 odst. 4 b) Stavebního zákona

3.1. Soulad cíli územního plánování (§ 18 SZ)

- *odst.1:* Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Navržený rozvoj je podřízen reálným potřebám území i jeho hodnotám. Územní plán předpokládá rozvoj zejména obytné funkce a s tím související rozvoj veřejné infrastruktury. Vytváří i podmínky pro rozvoj podnikatelských a výrobních aktivit v bývalém vojenském areálu.
 - *odst.2:* Územní plán je řešen komplexně, v územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
 - *odst.3:* Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území. V případě střetu zájmů jsou veřejné zájmy nadřazeny zájmům soukromým.
 - *odst.4:* Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana těchto hodnot je promítnuta zejména do rozsahu a umístění zastavitelných ploch i do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Návrh územního plánu respektuje při návrhu zastavitelných ploch všechny hodnoty území. Zastavitelné plochy byly vymezeny i s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V maximální možné míře je před zástavbou chráněno nezastavěné území.
 - *odst.5:* Územní plán vylučuje některé stavby, zařízení a opatření uvedená v tomto
-

odstavci (viz stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kap. f.2) výrokové části)

- *odst.6:* Územní plán stanovuje podmínky pro případné umístění technické infrastruktury v nezastavitelných plochách (viz stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kap. f.2) výrokové části)

3.2. Soulad úkoly územního plánování (§ 19 SZ)

- *odst.1a:* Stav území a jeho hodnoty byly prověřeny při doplňujících průzkumech a rozbořech a za využití ÚAP ORP Roudnice nad Labem. Všechny hodnoty jsou zohledněny v návrhu územního plánu
- *odst.1b:* Koncepce rozvoje území je stanovena v kapitole c) Územního plánu.
- *odst.1c:* Potřeba změn byla posouzena v doplňujících průzkumech a rozbořech a Zadání územního plánu. Všechny změny v území jsou zdůvodněny v tomto Odůvodnění územního plánu.
- *odst.1d:* Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Tyto požadavky jsou promítnuty zejména do podmínek prostorového uspořádání území, které jsou stanoveny územním plánem.
- *odst.1e:* Územní plán stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání krajinu před zástavbou a jiným nevhodným využitím.
- *odst.1f:* Potřeba etapizace nebyla v Zadání požadována.
- *odst.1g:* Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení retenční schopnosti krajiny a snížení odtoků vody z území a tím napomáhá snížit riziko přírodních katastrof.
- *odst.1h:* V rámci územního plánu takto malé obce nelze vytvářet podmínky pro odstraňování důsledku náhlých hosp. změn. Obec se však nachází v blízkosti větší centra, které tyto podmínky vytvářejí.
- *odst.1i:* Územní plán vytváří podmínky pro kvalitní bydlení stanovením koncepce rozvoje území a urbanistické koncepce i stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání.
- *odst.1j:* Zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na optimální hospodárné využití stávající dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího rozšíření.
- *odst.1k:* Podmínky pro zajištění CO jsou řešeny v kap. 6.1.
- *odst.1l:* V územním plánu nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy.
- *odst.1m:* Zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na optimální hospodárné využití stávající dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího.
- *odst.1n:* Územní plán nenavrhuje žádné plochy těžby, ani jiného využívání přírodních zdrojů.
- *odst.1o:* Územní plán je zpracován kvalifikovanými projektanty s autorizací, kteří využívají poznatky z uvedených oborů.
- *odst.2:* Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj nebylo v Zadání požadováno.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona

Územní plán Přestavky je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Bude doplněno po přezkoumání pořizovatelem.

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona

Všechny uvedené právní předpisy jsou míněny ve znění pozdějších právních předpisů (v platném znění).

5.1. Soulad s požadavky zvláštních předpisů

Požadavky zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Územní plán respektuje a chrání všechna území ochrany přírody, včetně ÚSES, který upřesňuje.

Požadavky zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF

Územní plán respektuje požadavky vyplývající zejména z § 4 a § 5 zákona. Odůvodnění územního plánu obsahuje Vyhodnocení záborů půdního fondu je předmětem kapitoly 14.1 a výkresu O2.

Požadavky zák. č. 289/1995 Sb., o lesích

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny PUPFL, zejména na ně nejsou umístěovány žádné stavby pro rekreační a sportovní účely.

Požadavky zák. 254/2001 Sb., o vodách

Územní plán respektuje pásmo podél vodních toků nezbytné pro jejich správu.

Územní plán řeší koncepci nakládání s povrchovými vodami - zejména jejich vsakem.

Požadavky zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Územní plán nenavrhuje žádný záměr, který by bylo třeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

Požadavky zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Územní plán přebírá záměr původního územního plánu na využití bývalého vojenského areálu pro výrobní a podnikatelské aktivity, tento areál se nachází mimo stávající zástavbu obce. Územní plán nenavrhuje žádné další plochy výroby.

Požadavky zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Územní plán eviduje a chrání památky zapsané v Ústředním seznamu památek ČR.

Celé území je považováno za území s archeologickými nálezy, tuto skutečnost územní plán rovněž respektuje.

Požadavky zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem, zejména § 77, odst. 2) - 5). Obytná zástavba není navrhována do blízkosti dálnice D8, ani silnice II. třídy, ani výrobních ploch.

Požadavky zák. č. 44/1988 Sb., horní zákon

V řešeném území se nachází výhradní ložisko štěrkopísků Podlusky - Roudnice. Územní plán toto ložisko respektuje.

Požadavky zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

V koordinačním výkrese O1 jsou vyznačena ochranná pásma dálnice a silnic, včetně jejich popisů.

Požadavky zák. č. 239/200 Sb., o integrovaném záchranném systému

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,

- Území ohrožené zvláštní povodní se v řešeném území nenachází.
- Do řešeného území nezasahuje žádné záplavové území.

Vymezení zón havarijního plánování

- Zóny havarijního plánování se v řešeném území nenacházejí.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

- Bude řešeno v improvizovaných úkrytech ve vytipovaných sklepních a dalších prostorech bytové výstavby, obecního úřadu a kulturního domu.
- Stálé úkryty se na území obce nevyskytují.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

- Evakuovaní obyvatelé budou ubytováni v prostorách kulturního domu a bývalé mateřské školy.

Skladování materiálu CO a humanitární pomoci

- Materiál CO je skladován mimo obec.
- Humanitární pomoc bude skladována v budově obecního úřadu, kulturního domu a bývalé MŠ.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelná území

- Nebezpečné látky nejsou na území obce skladovány.

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

- Náves - využití hydrantu na veřejném vodovodu.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

- Nebezpečné látky nejsou na území obce skladovány.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

- Nouzové zásobování vodou: bude prostřednictvím cisteren - z Roudnice nad. Labem nebo balené vody.
- Nouzové zásobování elektrickou energií: obec nemá k dispozici..

Požadavky zák. č. 133/1985 Sb. o požární ochraně

Zdroje požární vody:

- Hydranty na veřejném vodovodu.

Nadzemní elektrická vedení musí při umístování respektovat §12a bod 5 příloha č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb. a odst. 1 § 23 vyhl. č. 501/2006.

Nově navrhované komunikace (viz též kap. 9.4.4)

- Komunikace jsou navrženy v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb. Detailní řešení navržených komunikací v souladu s příslušnými normami, tak aby umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel, bude předmětem následné dokumentace.
- komunikace uvnitř zastavitelných ploch budou také předmětem následné dokumentace.

Podrobné požárně-bezpečnostní řešení staveb je dle příslušných právních předpisů součástí navazujících projektových dokumentací (např. Vyhl. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření v platném znění, Vyhl. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění a Vyhl. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb, v platném znění).

Požadavky zákona č. 222/1999 o zajišťování obrany České republiky

Vyjmenované druhy staveb, pro které je k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, v souladu s ustanovením § 175 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) vždy nutné souhlasné stanovisko SEM Praha:

- 1) Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu.
- 2) Výstavba, rekonstrukce, likvidace železničních tratí, objektů na nich a přidružených objektů a zařízení. Výstavba, rekonstrukce, likvidace dálnic, silniční sítě I. - II. třídy.
- 3) Výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.
- 4) Výstavba a rekonstrukce rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.
- 5) Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.
- 6) Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléová stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejich stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem.
- 7) Výstavba objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 metrů nad terénem a staveb jevících se jako dominanta v otevřeném terénu.
- 8) Výstavba větrných a fotovoltaických elektráren

MO ČR si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to nevyžádají zájmy AČR.

5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno na základě výsledku projednání územního plánu.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo v Zadání územního plánu požadováno.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje požadováno.

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje požadováno.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území

ad kapitola a) výrokové části

Zastavěné území je vymezeno v souladu § 58 odst.1) a 2) Stavebního zákona (dále též SZ). Do zastavěného území je zahrnut „intravilán“ převzatý z mapových podkladů dosud platného ÚPSÚ a dále pozemky uvedené v bodech a) - d) odst. 2) § 58 SZ. Zastavěné území vykazuje **stav k 1. 6. 2017**.

9.2. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

9.2.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území

ad kapitola b.1) výrokové části

Obec má dobré rozvojové předpoklady pro bydlení, zejména díky dobré dopravní dostupnosti významných center vyšší vybavenosti a pracovních příležitostí (Roudnice n. Labem, Ústí nad Labem, ale i Praha).

Územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, podporuje zejména rozvoj funkce bydlení. V souvislosti s tím vytváří i podmínky pro doplnění potřebné vybavenosti a technické infrastruktury.

Dalším rozvojovým předpokladem je přírodní a rekreační zázemí, zejména v lesnaté části území jižně od obce.

9.2.2. Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot

ad kapitola b.2) výrokové části

Návrhem nejsou negativně dotčeny žádné hodnoty území. Návrh územního plánu vytváří podmínky pro ochranu a obnovu hodnot území, jak kulturních, tak přírodních.

Stanovením vhodných prostorových regulativů a jejich respektováním by mělo být zabráněno narušení krajinného rázu nevhodnými stavbami i znehodnocení obrazu a charakteru jednotlivých sídel.

❖ Přehled kulturních hodnot a podmínky z toho vyplývající:

- **Památky zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek** (zdroj: Monumnet):

Číslo rejstříku	Část obce	čp.	Památky	umístění
15147 / 5-2240	Přestavlky		boží muka	při cestě na Budyň
23618 / 5-2239	Přestavlky		boží muka	na malé návsi

▪ **Další hodnotné stavby a drobné stavby**

- křížek (boží muka) na křižovatce se silnicí v severní části obce
- výklenková kaplička na okraji obce u silnice k Nížebohům
- kaple na velké návsi u rybníka
- pomník padlým na velké návsi u kaple
- bývalá sušárna chmele

▪ **Dochovaná urbanistická struktura a charakter původní zástavby**

- historické jádro obce – seskupení usedlostí
- ulice V Chaloupkách
- velká náves s kapličkou a usedlostmi se „sluníčkovými“ vraty
- malá náves

Územní plán požaduje zachování těchto hodnot při dalším využití území a vytváří podmínky pro ochranu uvedených hodnot stanovením podmínek prostorového uspořádání. V těchto podmínkách je požadavek při dostavbách a výstavbě v území s výskytem těchto hodnot respektovat charakter původní zástavby a stávající urbanistickou strukturu. Navržená zástavba se musí charakteru stávající zástavby přizpůsobit zejména hmotovým řešením zástavby.

▪ **Veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně**

Mezi významná veřejná prostranství a plochy zeleně, které jsou hodnotami území, patří zejména:

- náves s kapličkou a vodní nádrží
- prostranství před obchodem a kulturním domem
- prostranství a plocha zeleně na jihu obce u bývalé školky
- malá náves s božími muky

▪ **Další plochy sídelní zeleně**

Další hodnotou území je sídelní zeleň. Sídelní zeleň je kromě zeleně veřejné tvořena dále zelení soukromou a vyhrazenou (zahrady) a zelení přírodního charakteru. Kromě jiného má zeleň v sídle i funkci estetickou a slouží k zapojení zástavby do krajiny. Z tohoto důvodu je zejména zeleň v zahradách důležitá a je třeba ji chránit před zástavbou.

▪ Území s archeologickými nálezy

ÚAN kategorie I

území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů:

- intravilán vsi Přestavky, nejbližšího okolí, dvůr statku p. Pštrose
- Přestavky - pole p. France, cca 1 km JV od Přestavk
- Přestavky u silnice E55 pole po obou stranách silnice nad údolím, cca 1,5 km VVJ od Přestavk
- pole p. France - cca 1 km JV od Přestavk
- Přestavky - Na Měchuře, cca 2 km JV od Přestavk
- Nížebohy V Ladech, býv. pískovna p. Zázvoroky - cca 2,5 km JJV od Nížeboh

ÚAN kategorie III

území, které mohlo být osídleno či jinak využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán, pravděpodobnost výskytu je 50%:

- celé zbývající území obce nespádající do kategorie I

Při výstavbě v území obce musí stavebník zajistit záchranný archeologický průzkum.

❖ Přehled přírodních hodnot území:

▪ Přírodní hodnoty

Na území obce se nevyskytují zvláště chráněná území maloplošná ani velkoplošná ani území Natura či památné stromy.

Vyskytují se zde pouze **významné krajinné prvky ze zákona**, kterými jsou zejména vodní plochy a toky, nivy a lesy.

Územní plán chrání a rozvíjí všechny přírodní hodnoty v území. Hodnotami, které bude chránit a rozvíjet územní plán, jsou:

- **lesy** na zvlněném terénu jižně a jihovýchodně od obce (Pod lady, Za divadlem, Pravý háj, Levý háj, U Letiště) s fragmenty přírodních biotopů jako jsou hercynské dubohabřiny, acidofilní teplomilné doubravy, místy bezlesí - širokolisté suché trávníky, suché bylinné lesní lemy, kostřavové trávníky písčin;
 - **jižně orientovaný svah nad obcí s lesostepními porosty**; z přírodních biotopů se zde vyskytují zejména širokolisté suché trávníky, teplomilné křoviny a acidofilní teplomilné doubravy na písku;
 - **ovsíkové louky a křovinaté meze** v okolí Levého háje a U Letiště
 - **Tvrdomolská svodnice** - nevýrazná vodoteč protékající centrem obce, v zemědělské krajině regulovaná, s břehovou a doprovodnou zelení;
 - **liniové prvky doprovodné zeleně** katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě.
-
- **Zemědělský půdní fond**
 - **Kvalitní zemědělská půda** - půdy třídy ochrany I a II se nacházejí pouze východně od obce - zastavitelné plochy jsou situovány mimo tyto kvalitní půdy.
 - **Přírodní zdroje**
 - **Ložisko nevyhrazených nerostů** 3088800 Podlusky - Roudnice - v tomto území nejsou územním plánem navrženy žádné záměry. Je zde pouze vymezena územní rezerva pro koridor VRT, převzatý z nadřazené dokumentace.
 - **CHOPAV** Severočeská křída - v tomto území není např. možné provádět činnosti, které by vedly k odkrytí souvislé hladiny podzemních vod.

❖ Přehled civilizačních hodnot a podmínky z toho vyplývající:

Kromě hodnot kulturních se v území vyskytují další hodnoty vytvořené člověkem, zhodnocující území a usnadňující a zlepšující život. Jde zejména o veřejnou infrastrukturu:

- **dopravní a technické vybavení** - dálniční, silniční a další cestní síť v obci, technická vybavenost - nezbytná pro kvalitní život v obci. Územní plán respektuje stávající infrastrukturu a navrhuje doplnění chybějící infrastruktury ve stávající zástavbě i pro nově navrženou zástavbu.
- **občanské a sportovní vybavení** - obecní úřad, knihovna, kulturní dům, mateřská škola (v současnosti nevyužívaná), fotbalové hřiště, dětské hřiště

Územní plán tyto plochy a zařízení stabilizuje.

9.3. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

ad kapitola c) výrokové části

9.3.1. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

❖ Zdůvodnění základních zásad urbanistické koncepce

ad kapitola c.1.1) výrokové části

Územní plán při návrhu nových rozvojových ploch vyšel z reálných konkrétních potřeb obce i z jejího celkového rozvojového potenciálu.

Návrh územního plánu skloubil potřeby obce a požadavky majitelů pozemků a investorů s kapacitou a možností rozvoje veřejné infrastruktury i s požadavkem ochrany hodnot území a s limity využití území.

Územní plán přebírá v první řadě rozvojové plochy navržené dosud platným ÚPO, doplňuje je o jednu urbanisticky vhodnou lokalitu (doplnění zástavby podél stávající jednostranně obestavěné komunikace).

Pro rozvoj jsou navrženy plochy přiléhající k zastavěnému území, zejména enklávy obklopené ze dvou či tří stran stávající zástavbou, čímž dojde k zarovnání hranice zastavěného území.

Územní plán posiluje hlavně **obytnou funkci** obce, předpokládá rozvoj obytné zástavby a s tím spojený rozvoj odpovídající veřejné infrastruktury. Centrální část sídla s bývalými usedlostmi je zařazena do ploch smíšených obytných (SV), kde je možné vedle bydlení provozovat nerušící obslužné funkce. Drobná, původně domkářská zástavba, nová výstavba a zastavitelné plochy jsou zařazeny do ploch venkovského bydlení v rodinných domech (BV).

Obec má pouze základní **vybavenost** (obecní úřad, knihovna, kulturní dům, obchod). Mateřská škola je v současné době nevyužívaná, ale plánuje se její obnovení. Tato vybavenost je vzhledem k velikosti a významu obce dostačující a je územním plánem stabilizovaná. Potřeba vymezení nových ploch pro vybavenost ze Zadáání územního plánu ani v průběhu jeho zpracování nevyplývala. V případě potřeby je možné umísťovat nová zařízení občanského vybavení i v různých plochách s rozdílným způsobem využití, např. v plochách bydlení (BV) nebo v plochách smíšených obytných (SV), v rámci přípustného využití. Díky přípustnému využití skýtá území větší variabilitu ve využití, ale pouze za předpokladu, že přípustné funkce nijak nenaruší kvalitu obytného prostředí.

Specifickou vybavenost, zejména nadmístního významu bude možné umísťovat v bývalém vojenském areálu (plocha P01). Konkrétní využití bude upřesněno územní studií.

Další vybavenost je dostupná v blízké Roudnici nad Labem a dalších centrech osídlení.

Pro **sportovní a rekreační vyžití** v obci slouží nový sportovní areál s fotbalovým hřištěm a dětským hřištěm. Další možnosti nabízí cyklokrosový areál v lese jižně od obce, kde jsou pořádány různé sportovní akce. Tato zařízení jsou pro potřeby obce dostačující. Územní plán navrhuje plochu pro parkoviště u fotbalového hřiště. Jižně od obce je dále vymezena plocha pro zahrádkovou osadu.

Výrobní plochy (drobná výroba) jsou stabilizovány, ale další rozvoj navržen není, aby nedocházelo k narušování kvality obytného prostředí. Drobné výrobní služby mohou být provozovány i v rámci ploch smíšených obytných.

Nezastavěné území, tedy krajinu, jako jednu z hodnot chrání územní plán před lokalizací nevhodných staveb nebo dalším nevhodným využitím. Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vylučuje některé stavby, přípustné v krajině dle § 18, odst. 5) stavebního zákona, jde zejména o zemědělské areály, větrné a fotovoltaické elektrárny. Tyto stavby jsou vyloučeny i s ohledem na ochranu krajinného rázu.

❖ **Zdůvodnění koncepce prostorového uspořádání**

ad kapitola c.1.2) výrokové části

Koncepce prostorového uspořádání vyplývá z historického vývoje zástavby. V centrální části obce převažují nepravidelně uspořádané usedlosti, většinou orientované štítovou stěnou k veřejnému prostranství. V okrajových částech pak převládá drobnější domkářská zástavba, rovněž převážně orientovaná štítovou stěnou k veřejnému prostranství. Pouze podél silnice na Nížebohy a na Roudnici jsou domy orientované podélnou osou podél komunikace. Tato starší zástavba je jednopodlažní až dvoupodlažní se sedlovými střechami a má výrazně protáhlý obdélníkový půdorys.

Podmínky prostorového uspořádání (*viz kap. f. 2*) jsou stanoveny tak, aby nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakteristický vzhled a strukturu stávající zástavby, ani aby nebyl narušen celkový obraz sídla. Nová zástavba se výškovou hladinou, hmotovým řešením i zastřešením musí přizpůsobit dochované původní zástavbě.

9.3.2. Zdůvodnění koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství a veřejné zeleně

ad kapitola c.1.3

Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství - zejména ulice a návsi i drobné plochy veřejné zeleně.

▪ **Veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně**

Jsou důležitá pro život v obci, pro setkávání občanů pro krátkodobou rekreaci a relaxaci, pořádání různých kulturních a společenských akcí. Územní plán je zachovává a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v nových plochách pro obytnou zástavbu.

Mezi významná veřejná prostranství a plochy zeleně patří zejména:

- náves s kapličkou a vodní nádrž
- prostranství před obchodem a kulturním domem
- prostranství a plocha zeleně na jihu obce u bývalé školky
- malá náves s božími muky

Veřejná prostranství vzniknou v souvislosti s realizací ploch pro bydlení na základě podrobnějšího řešení těchto ploch (*viz vyhláška č.501/2006 Sb. §7, odst. 2, který stanovuje požadavky na vznik ploch veřejných prostranství v plochách větších než 2 ha*).

9.3.3. Zdůvodnění koncepce systému sídelní zeleně

ad kapitola c.1.4) výrokové části

Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, dále pak zeleň soukromá a vyhrazená a zeleň přírodního charakteru.

Zeleň má v sídle zejména význam estetický a prostorotvorný, dále pak například rekreační, ale i hygienický. Územní plán proto chrání stávající plochy sídelní zeleně a vytváří podmínky pro jejich doplnění.

Veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)

Veřejně přístupné plochy zeleně v obci chybí, proto územní plán podporuje vznik nových veřejných prostranství v zastavitelných plochách větších než 2 ha pro bydlení rekreaci, občanské vybavení a smíšené obytné využití (viz §7 odstavec 2 vyhlášky č.501/2006 Sb.).

Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)

Nezastavitelné soukromé zahrady (oplocené i neoplocené) a volně nepřístupná vyhrazená zeleň u občanského vybavení. Zahrady jsou stabilizovány a jako zeleň sídelní a soukromá zejména v okrajových částech sídel, kde se podílí na začlenění zástavby do krajiny.

Zeleň přírodního charakteru (ZP)

Území se zvýšenou ochranou zeleně, např. břehová a doprovodná zeleň vodních toků, procházejících zastavěným územím nebo hodnotné přírodní plochy na nepřístupných lokalitách v zastavěném území apod.

9.3.4. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

ad kapitola c.2) výrokové části

Územní plán Přestavky vymezuje zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území v rozsahu, který odpovídá reálným potřebám obce i jejího významu ve struktuře osídlení.

Z01 Přestavky sever (2,67 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - komunikace na jižní straně plochy, která bude upravena na parametry komunikace místního významu
- limity využití plochy:
 - OP nadzemního vedení VN 22 kV

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- plocha navazuje ze dvou stran na zastavěné území, ze třetí na stávající komunikaci a ze severu je od zemědělských pozemků oddělena mezí, která zůstane zachována v ploše se předpokládá jedna řada zástavby, proto není nutné její další členění nebo podmínka územní studie

Z02 Přestavky za kulturním domem (0,99 ha)

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - navržena komunikace na západní a jižní straně plochy, která bude napojena na silnici III. tř., pěší propojení do centra obce
- limity využití plochy:
 - vodovodní řad

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- plocha vyplňuje enklávu ze tří stran obklopenou stávající zástavbou

- pro přístup je navržena komunikace, která bude napojena na silnici III. třídy na západním okraji obce
- pěší propojení je navrženo do centra obce - šířkové poměry proluky, kterou je navíc vedena odvodňovací strouha, neumožňují komunikace pro motorová vozidla

Z03 Přestavky západ (0,57 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
 - komunikace na východní straně plochy, která bude sloužit i pro dopravní obsluhu plochy Z02
- limity využití plochy:
 - vodovodní řad

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- plocha navazuje na stávající silnici a zastavitelnou plochu Z02

Z04 Přestavky, parkoviště u hřiště (0,097 ha)

- **veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- na ploše je navrženo parkoviště pro potřeby fotbalového hřiště, jiné vhodné pozemky pro parkoviště nejsou k dispozici
- plocha leží v zastavěném území a tvoří proluku mezi dvěma zastavěnými pozemky

Z05 Přestavky jih (1,97 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávajících komunikací místního významu na severním a západním okraji plochy a z komunikace na SV okraji plochy, navržené k úpravě a rozšíření (Z07)
- podmínka pro využití plochy::
 - zpracování územní studie, pro kterou jsou stanoveny podmínky tímto územním plánem
 - v trase stávajícího vodovodního přivaděče bude vymezeno veřejné prostranství
- limity využití plochy:
 - přivaděč k vodojemu
 - ochranné pásmo lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- plocha vyplňuje enklávu ze dvou stran navazující na zastavěné území, z jedné na stávající účelovou cestu a z jedné na les
- vzhledem k rozsahu plochy je podmínkou pro její využití zpracování územní studie, která bude řešit především podrobnější členění plochy, vymezení veřejných prostranství, dopravní obsluhu, případně parcelaci.

Z06 Přestavky jihovýchod (0,53 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - z komunikace na JZ okraji plochy, navržené k úpravě a rozšíření (plocha Z07)
- podmínka pro využití plochy:
 - na severním okraji plochy musí být ponechán přístup na zemědělské pozemky východně od plochy a na navrženou účelovou cestu

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací (Změnou č. 1)

- plocha navazuje na zastavěné území, a na další zastavitelnou plochu vymezenou tímto územním plánem

Z07 Přestavky východ (0,07 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**,
- přístup k ploše:
 - přes sousední pozemek stejných majitelů,

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací (Změnou č. 1)
- plocha navazuje na zastavěné území, na pozemek stejných majitelů, kteří si chtějí rozšířit pozemek

Z08 Přestavky u lesa (0,29 ha)

- **technická infrastruktura - nakládání s odpady (TO)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
 - ochranné pásmo lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla zařazena do zastavitelných ploch změnou č. 1 ÚPO Přestavky z podnětu obce, která nemá žádné zázemí pro technické zázemí a plochu pro sběrný dvůr
- plocha navazuje na zastavěné území a stávající komunikaci

Z09 Přestavky jihozápad (0,14 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace, která bude prodloužena
- limity využití plochy:
 - ochranné pásmo lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací, její severní část je již zastavěna
- plocha leží v zastavěném území
- pro přístup bude využita stávající komunikace, která bude prodloužena na hranici pozemku

Z10 Přestavky severozápad (0,67 ha)

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace, která bude rozšířena na potřebné parametry
- limity využití plochy:
 - ochranné pásmo lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha jižně od Z10 byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací, její podstatná část je již zastavěna
- protože stávající komunikace s obratištěm je pouze jednostranně obestavěna, jsou územním plánem zařazeny do zastavitelných ploch i pozemky severně od této komunikace
- část severně od komunikace je jediná plocha nově navržená tímto územním plánem

Z11 Přestavky odvodňovací strouha a pěší propojení (0,18 ha)

- **veřejná prostranství - specifická (PV1)**

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- strouha prochází zastavěným územím a má zajistit odvod dešťových a přívalových vod ze zastavěného území do Tvrdodolské svodnice
- součástí veřejného prostranství bude i pěší propojení okrajových částí obce centrem

Z12 Přestavky zahrádky (0,88 ha)

- **rekreace - zahrádkové osady (RZ)**
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace
- limity využití plochy:
 - ochranné pásmo lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je vedena jako zahrada a je k požadovanému účelu využívána již v současné době.

9.3.5. Zdůvodnění vymezení ploch přestavby

ad kapitola c.3) výrokové části

Územní plán navrhuje tyto plochy přestavby:

P01 Bývalý vojenský areál (1,43 ha)

- **plochy smíšené specifické (SX)**
- původní využití:
 - areál Armády ČR
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace
- limity využití plochy:
 - ochranné pásmo lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:

- dnes nevyužívaný bývalý vojenský areál je z části v majetku obce (budovy), má vybudovaný příjezd a je napojený na sítě technické infrastruktury, vč. vlastní trafostanice
- protože v současné době není zcela jednoznačný záměr na využití tohoto brownfieldu, jsou pro plochu stanoveny specifické podmínky pro využití, které umožňuje širší škálu využití,
- aby nedocházelo k narušování budoucích funkcí v ploše, je předepsána územní studie, která prověří a upřesní využití plochy.
- vyloučeno je využití náročné na dopravní obsluhu (např. výroba, skladování), protože jediná příjezdová komunikace vede přes obytnou část obce.

P02 bývalá vodárna

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)**
- původní využití:
 - vodárna (plocha technické infrastruktury) - pozemek veden jako manipulační plocha
- přístup k ploše: ze stávající komunikace
- limity využití plochy:
 - vodovodní přivaděč
 - ochranné pásmo lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:

- nevyužívaná vodárna byla odprodána a nový majitel hodlá plochu využít pro bydlení
- zarostlá část pozemku v sousedství lesa a regionálního biocentra je zařazena do ploch ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená.

9.4. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

ad kapitola d.1) výrokové části

9.4.1. Širší vztahy

Okrajem řešeného území prochází dálnice D8, na kterou je obec napojena silnicí II/608 a III/24046 v exitu 29 Roudnice. Dálnice zajišťuje rychlé spojení území s významnými centry vybavenosti a pracovních příležitostí (Ústí nad Labem, Lovosice, Praha.)

Silnice II. a III. třídy zajišťují dobré spojení obce se sousední Roudnicí nad Labem.

Na území obce zasahují výšková ochranná pásma veřejného vnitrostátního a neveřejného mezinárodního letiště Roudnice nad Labem.

9.4.2. Zdůvodnění koncepce železniční dopravy

Na území obce není zastoupena železniční doprava.

V souladu se ZÚR je v územním plánu vymezen koridor územní rezervy VRT ZR1 (územní rezerva **R01**).

Koridor je v ZÚR vymezen v šíři 600 m. Protože na území obce je vymezen v nezastavěném území, kde územní plán nepředpokládá žádné nové záměry, je koridor ponechám v plné šíři, obdobně jako v sousedních obcích.

9.4.3. Zdůvodnění návrhu koncepce silniční dopravy

Územím obce prochází dálnice D8, na kterou je obec napojena z cca 4 km vzdáleného sjezdu 29 Roudnice, silnicemi II/608 a III/24046. Řešeným územím procházejí již zmiňované silnice II/608 (v souběhu s dálnicí D8) a silnice III/24046, která prochází severní částí sídla a propojuje silnici II/246 a II/608.

V blízkosti řešeného území prochází silnice II246 spojující Budyni nad Ohří s Roudnicí nad Labem a silnice II/240 směřující od Kralup nad Vltavou k Roudnici nad Labem. Tyto okolnosti vytvářejí příznivé podmínky pro dojíždění lidí za prací, do škol i za občanskou vybaveností.

Stávající dálniční síť a síť silnic II. a III. třídy je v území stabilizovaná. Na stávajících silnicích nejsou závady takového charakteru, že by vyvolaly potřebu přeložek nebo vymezení ploch pro jejich odstranění.

Ochranná pásma silnic

Ochranná pásma jsou vyznačena v Koordinačním výkrese (O1). V kapitole 9.3.4 a 9.3.5. je u všech zastavitelných ploch a ploch přestavby zasažených ochranným pásmem tato skutečnost uvedena.

V ochranných pásmech lze umísťovat stavby pouze na základě povolení vydaného příslušným silničním správním úřadem a za podmínek uvedených v povolení.

9.4.4. Zdůvodnění návrhu koncepce komunikací místního významu a účelových cest

Územní plán stabilizuje stávající síť komunikací místního významu i účelových komunikací. Nově navrženy jsou komunikace pro zpřístupnění zastavitelných ploch, pokud nejsou tyto plochy přístupné ze stávajících komunikací. Dopravní obsluha uvnitř zastavitelných ploch je navržena pouze v případech, kdy je třeba polohu konkrétní komunikace zafixovat např. z důvodů prostupnosti plochy do krajiny nebo napojení dalších zastavitelných ploch, navazujících na danou plochu, či předejití zablokování vstupu do plochy.

Veřejná prostranství, na kterých budou umístěny komunikace místního významu, jsou navržena v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., tedy jejich šířka je minimálně 8 m (výjimečně

6,5 m v případě umístění jednosměrné komunikace).

Řešení navržených komunikací v následné dokumentaci musí být zejména v souladu s ČSN 7361110:2006, tak aby umožnily bezpečný průjezd požárních vozidel.

U některých stávajících komunikací s nevyhovujícími šířkovými parametry, zejména pokud zpřístupňují nové zastavitelné plochy, je navrženo, pokud to podmínky dovolují, jejich rozšíření, alespoň v některých místech. Zde mohou být umístěny například výhybny nebo odstavná místa pro vozidla.

Územní plán navrhuje obnovu některých konkrétních cest v krajině (zařazeny do ploch změn v krajině - viz kapitola 9.7.3). Další komunikace je možné dle potřeby zřizovat v nezastavěném území v rámci přípustného využití ploch v nezastavěném území.

9.4.5. Zdůvodnění řešení dopravy v klidu

Parkování v obci je řešeno převážně na vlastních či pronajatých pozemcích, ev. na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích.

Výrazně chybí parkoviště pro potřeby nového fotbalového hřiště. Územní plán jej navrhuje v blízkosti hřiště (plocha Z04).

9.4.6. Zdůvodnění koncepce pěší dopravy

V současné době nejsou na území obce žádné samostatné pěší trasy. Podél silnice III. třídy a hlavní místní komunikace na jih, je vybudován nový chodník, dle šířkových možností místy jednostranný, místy oboustranný. Vzhledem k nízkým intenzitám dopravy na ostatních komunikacích místního významu, není třeba budovat další chodníky.

Územní plán navrhuje pěší propojení s centrem obce podél odvodňovací strouhy (plocha **Z11**).

9.4.7. Zdůvodnění koncepce cyklistické dopravy, hipotrazy

Samostatné cyklostezky ani cyklotrasy se na území obce nenachází.

Samostatné cyklostezky nejsou ani navrženy, jejich potřeba nevyplývá ze Zadání ani v průběhu zpracování návrhu územního plánu.

Územní plán přebírá z ÚAP ORP a Cyklogenerelu Podřipska **návrh cyklotras**. Další je možné vést po stávajících, či navržených účelových cestách. Vhodné cyklotrasy jsou západním směrem na Nížebohy a dále na Písty, kde by se napojila na stávající cyklotrasu a dále východním směrem na Roudnici nad Labem a na jih směrem na Račiněves.

V lese jižně od obce je cyklokrosový areál, kde se pravidelně konají závody horských kol, jako např. Přestavlký vlk. Areál je součástí nezastavěného území, protože se zde nepředpokládá žádná výstavba. Zázemí závodů je v obci na veřejných prostranstvích, zejména u bývalé mateřské školy.

Územím obce dále prochází **hipotrasy**, která je vedena po stávajících komunikacích a účelových cestách.

9.5. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

9.5.1. Zásobování vodou

ad kapitola d.2.1) výrokové části a výkres O5

Obec je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu, který je součástí skupinového vodovodu Roudnice nad Labem. Z vodojemu Dušníky 200 m³ (249,97/244,47) je voda přivedena do vodojemu Přestavky a odtud je zásobena celá obec.

Kapacita zdroje vody je dostatečná, ale určitým omezením dalšího rozvoje zástavby je nedostatečná kapacita přivaděče z vodojemu Dušníky. Při rekonstrukci tohoto přivaděče byla zmenšena světlost potrubí z DN150 na DN100. Nová zástavba bude napojována do vyčerpání kapacity přivaděče, pak bude nutné přírodní řad posílit. Předpokládá se, že řad bude uložen v původní trase.

9.5.2. Odkanalizování

ad kapitola d.2.2) výrokové části a výkres O6

Splaškové vody

V obci je nově vybudovaná splašková gravitační kanalizace a ČOV. ČOV s kapacitou 300 ekvivalentních obyvatel (EO) je umístěna na západní straně obce a přečištěné vody jsou vypouštěny do Tvrdodolské svodnice. Kapacita ČOV je dostatečná i pro napojení navržené zástavby.

Srážkové vody

V území by měla být zajištěna maximální retence dešťových vod v povodí. U soukromých pozemků je požadováno vsakování nebo retence dešťových vod na pozemcích majitelů (např. stanovením minimálního koeficientu nezpevněných ploch). Dešťovou vodu se doporučuje jímat pro účely pozdější závlahy pozemků.

Při nové výstavbě veřejných prostranství (včetně nových ulic) je třeba navrhovat vsakování do zelených pásů a ploch zeleně. Pokud tyto plochy nejsou schopny pojmout všechny dešťové vody, je třeba počítat s jejich odvodem strouhami, příkopy a propustky mimo zástavbu do vodotečí.

V sousedství fotbalového hřiště je navržena plocha pro vybudování retenční nádrže (**K11**)

- jde o místo v údolnici, nad obcí, kam se svažuje terén od jihu a severu a je ohrožováno zejména při přívalových deštích
- retenční nádrž bude sloužit k zachytávání přívalových srážek a ochrání tak zastavěné území
- konkrétní velikost a podoba vodní nádrže bude upřesněna následnou dokumentací

9.5.3. Zásobování elektrickou energií

ad kapitola d.2.3) výrokové části a výkres O4 Energetika a spoje

Stávající stav

Všechny distribuční rozvody vysokého napětí jsou v řešeném území provozovány v napětí 22 kV a jsou provedeny vrchním vedením. Stávající zástavba je zásobována z jedné distribuční trafostanice TS1 (TS Obec) v severní části obce, která je pro současné potřeby obce dostačující.

Pro potřeby bývalého vojenského areálu sloužila samostatná trafostanice TS2 (TS Kasárna), umístěná v jeho sousedství, za hranicemi obce.

Návrh:

Územní plán navrhuje plochy pro výstavbu až cca 40 -50 RD v návrhovém horizontu asi 20 let. Vzhledem k tomu, že obec je plynofikovaná, nepředpokládá se využití elektrické energie pro vytápění.

V koncepci zásobování elektrickou energií se předpokládá postupné napojování navržené zástavby na stávající distribuční trafostanici, až do vyčerpání jejich kapacity. Pokud to bude technicky možné, bude jejich kapacita ještě zvýšena výměnou trafo.

Nové trafostanice i liniová vedení je možné umísťovat v případě potřeby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, což umožňují stanovené podmínky pro jejich využití. Umístění nových trafostanic není v územním plánu navrženo, protože jejich potřeba vyplyne z postupu zastavování území a umístění bude určeno v dalším stupni dokumentace.

Limity využití území:

zařízení	ochranné pásmo [m] od krajních vodičů	
	§46 zák. 458/2000 Sb.	§19 zák. 222/94 Sb.
nadzemní vedení		
napětí 22 kV	7 m	10 m
elektrické stanice		
stožárové trafostanice VN	7 m	10 m

Pozn.: §19 = zařízení postavená do konce roku 1995

Stavby a činnosti v řešeném území musí respektovat tato ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy. V případě potřeby je možné provést přeložku příslušného zařízení, územní plán je ale bez znalosti podrobného řešení příslušné zastavitelné plochy nenavrhuje.

9.5.4. Zásobování zemním plynem

ad kapitola d.2.4) výrokové části a výkres O4 energetika a spoje

Stávající stav

Přestavky jsou plně plynofikovány. Zástavba je zásobována prostřednictvím středotlaké plynovodní sítě, napojené na regulační stanici Dušníky.

Návrh:

Územním plánem je zachována tato koncepce zásobování plynem.

Územní plán předpokládá plynofikaci i nově navržené zástavby, prodloužením stávající středotlaké plynovodní sítě v blízkosti nových zastavitelných ploch.

Nové STL plynovody budou uloženy převážně v uličních profilech a jejich přesné umístění bude předmětem následné dokumentace

Limity využití území:

Ochranná pásma (graficky neznázornitelné v měřítku územního plánu):

STL v zastavěném území	1m
STL mimo zast. území	4m

9.5.5. Spoje

ad kapitola d.2.5) výrokové části a výkres O4 Energetika a spoje

Telekomunikace

Stávající zástavba je napojena na stávající telekomunikační síť, Nově navržená zástavba bude napojena na tuto telekomunikační síť.

Přeložky sdělovacích vedení navrženy nejsou, ale v případě potřeby je možné zejména v zastavitelných plochách přeložky provést - budou navrženy v dalším stupni dokumentace.

Radiokomunikace

Řešeným územím prochází několik radioreléových tras, které však nijak neovlivní využití území obce.

Limity využití území:

Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m od obrysu krajního vedení.

9.6. Zdůvodnění koncepce občanského vybavení

ad kapitola d.3) výrokové části

Obec má vybavenost odpovídající velikosti a významu obce. Jde zejména o obecní úřad s knihovnou, hasičskou zbrojnicí a kulturní dům. Je zde i prodejna smíšeného zboží. Dále je v obci nevyužívaná budova mateřské školy, která bude znovuobnovena. Za vyšší vybaveností dojíždějí obyvatelé do blízkých a dopravně dobře dostupných center v okolí (zejména Roudnice nad Labem). Významný pro život obce je i areál fotbalového hřiště s dětským hřištěm. Územní plán navrhuje pro hřiště novou parkovací plochu.

Stávající zařízení veřejné infrastruktury - občanského vybavení jsou územním plánem stabilizovaná. A není požadavek na vymezení nových ploch pro občanské vybavení.

V případě potřeby je možné další zařízení občanského vybavení umísťovat při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení a plochách smíšených obytných).

9.7. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

9.7.1. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

ad kapitola e.1) výrokové části

Nezastavěné území (krajina) je v maximální míře chráněno před novou zástavbou - územní plán do krajiny nenavrhuje žádné zastavitelné plochy a v podmínkách pro využití ploch v nezastavěném území navíc vylučuje některé druhy staveb, které tam lze umísťovat v souladu s §18, odst. 5) SZ.

Zastavitelné plochy jsou situovány do zastavěného území nebo do přímé návaznosti na zastavěné území. Rozptýlená zástavba je rozvíjena zcela minimálně. V žádném případě není v krajině možné zakládání jader nové obytné zástavby. V územích ochrany přírody není možná žádná zástavba s výjimkou nezbytných liniových sítí technické infrastruktury a nezbytných komunikací v krajině.

Nezastavěné území je rozčleněno na tyto plochy:

- **Plochy zemědělské (NZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování, tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované. Tyto plochy jsou vymezeny zejména v severní části a v a v jihovýchodní části řešeného území.
- **Plochy přírodní (NP)** – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Přírodní plochy nejčastěji zahrnují vybrané plochy ÚSES, zejména biocentra). Plochy přírodní jsou vymezeny zejména ve střední části území.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS_i)** - v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným

indexem „i“ (viz kap. f.2) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou v řešeném území zahrnuty pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Jde především o střední část území, východně od obce, kde se prolínají rozptýlená zeleň s menšími loukami a drobnými lesíky a orná půda ohrožená vodní a větrnou erozí. Zde se uplatňuje zejména funkce **přírodní** (index p), **zemědělská** (index z), **lesnická** (index l) a u orné půdy ohrožené erozí dále funkce **ochranná a protierozní** (index o), - zde by měly být ve vyšší míře uplatněny prvky a opatření protierozní ochrany, včetně retenčních nádrží a vodních ploch.

Pro uvedené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (viz kap. f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Podmínky pro využití ploch zejména u ploch přírodních a smíšených vylučují umístování některých nevhodných staveb a zařízení uvedených v § 18 odst. 5 Stavebního zákona, zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, stožáry mobilních operátorů, zemědělské stavby.

Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení podílu zeleně ve smíšených plochách nezastavěného území i v plochách zemědělských. Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

9.7.2. Zdůvodnění řešení postupnosti krajiny

ad kapitola e.2) výrokové části.

Pro využití nezastavěného území - krajiny je důležitá její prostupnost, která je zajištěna sítí účelových komunikací, ty mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Tyto cesty slouží i pro pěší, případně cyklisty.

Územní plán navrhuje obnovu cest, které jsou zařazeny do ploch změn v krajině (viz následující kapitola). Územní plán dále vytváří podmínky (zařazením účelových cest do přípustného využití ploch v nezastavěném území) pro případnou realizaci dalších cest v krajině.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za oplocení nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou "zahrad".

Územní plán dále zajišťuje zachování napojení základního komunikačního systému sídel na síť účelových komunikací v krajině. Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny.

9.7.3. Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině

ad kapitola e.3) výrokové části

Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

Založení nefunkčních prvků ÚSES nebo jejich částí:

K01 Založení části **RBK 010** Les u Přestavlky - RBK 624

- plochy přírodní NP

K02 Založení **LBK 571** Přestavlky

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

K03 Založení části **LBC 0010/241** Nad blaty
- plochy smíšené nezastavěného území NSpz

K04 Založení části **LBK 573** Pod lady
- plochy smíšené nezastavěného území NSpz

K05 Založení části **LBK 572** Na Budyňsku
- plochy smíšené nezastavěného území NSpz

K06 Založení části **LBK 574** Za průhonem
- plochy smíšené nezastavěného území NSpz

K07 Založení části **LBK 715** K Podluskům
- plochy smíšené nezastavěného území NSpz

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- jde o části biokoridorů, která v současné době neplní svoji funkci, protože jsou vymezeny na zemědělské půdě
- regionální biokoridor je obdobně jako biocentra, zařazen do ploch přírodních (NP), lokální biokoridory jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území s indexem "p" (NSp...),
- všechny tyto prvky jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění, čímž je zajištěna jejich územní ochrana pro založení

Obnova cest v krajině:

K08 Cesta z Přestavlk na sever s doprovodnou zelení
- **veřejná prostranství** - obnova cesty v krajině

K09 Cesta z Přestavlk na východ s doprovodnou zelení
- **veřejná prostranství (PV)** - obnova cesty v krajině

K10 Cesta „Za Humny“
- **veřejná prostranství (PV)** - obnova cesty v krajině

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- Jde o obnovu zaniklých cest, které budou sloužit zejména ke zpřístupnění zemědělských pozemků,
- cesty K08 a K09 budou mít zároveň protierozní funkci, protože jsou vymezeny v místech s vyšší erozní ohrožeností půd, z tohoto důvodu je navržena podél cesty také doprovodná zeleň.

Opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny

K11 Retenční nádrž s přírodním a rekreačním zázemím
- **plochy smíšené nezastavěného území (NSpor)**

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- jde o místo v údolnici, nad obcí, kam se svažuje terén od jihu a severu a je ohrožováno zejména při přívalových deštích
- retenční nádrž bude sloužit k zachytávání přívalových srážek a ochrání tak zastavěné území
- konkrétní velikost a podoba vodní nádrže bude upřesněna následnou dokumentací
- vzhledem k návaznosti na stávající zástavbu a sportovní areál je podmínkami pro využití plochy umožněno rovněž rekreační využití zbývající části plochy a výsadby zeleně

9.7.4. Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

ad kapitola e.4) výrokové části

Územní plán Přestavky vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter v **regionální** a **lokální** úrovni (nadregionální systém do řešeného území nezasahuje).

Z hlediska prostorové funkčnosti se jedná o prvky ÚSES **funkční** (existující, jednoznačně vymezené, zařazené do etapy stav), **částečně funkční** a **nefunkční**, (rámcově vymezené, zařazené do etapy návrh).

Podkladem pro návrh územního plánu Přestavky jsou nadřazené územně plánovací dokumentace, které určují umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, územně technické podklady, územně analytické podklady a územně plánovací dokumentace navazujících obcí:

1. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje
2. Plán ÚSES Ústeckého kraje (Aleš Friedrich; 2009)
3. Územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem (aktualizace 2016)
4. ÚPD Přestavky a navazujících obcí – Budyně nad Ohří, Dušníky, Podluský, Roudnice nad Labem, Račiněves, Martiněves)

V návrhu územního plánu je provedeno sjednocení všech podkladů, vzájemné propojení a dílčí úpravy ve vazbě na katastrální mapu. ÚSES je v místních podmínkách zpracován v podrobnosti Plánu na hranice pozemků KN či prostorové rozdělení lesa (lesnický detail), případně na aktuální krajinná rozhraní. Přihlédnuto bylo k rozvoji obce. Upraveny jsou návaznosti na skladebné části ÚSES za hranicí řešeného území.

Číslování prvků ÚSES nadmístního systému odpovídá číslování dle ZÚR, číslování prvků lokálního významu je převzato z Plánu ÚSES Ústeckého kraje. Lokální biocentra vložená v trase regionálního biokoridoru jsou pak označena číslem RK dle ZÚR a podlomena číslem LBC z Plánu ÚSES Ústeckého kraje.

Na lesnatých pozemcích jižně od obce je vymezeno **regionální biocentrum RBC 017 "Les u Přestavk"**, na něj se napojují regionální biokoridory **RK 0009 "Les u Přestavk - RBK 622"** - funkční s vloženými lokálními biocentry (nejblíže řešenému území jsou to LBC 0009/243 a LBC 0009/244) a **RK 0010 "Les u Přestavk - RBK 624"**, který je na zemědělské půdě navržen k založení. V trase RK 0010 jsou v řešeném území vložena tři lokální biocentra LBC 0010/241, LBC 0010/281 a LBC 0010/282.

Dle ZÚR Ústeckého kraje, Plánu ÚSES Ústeckého kraje a ÚAP ORP Roudnice nad Labem pokračuje regionální biokoridor RK 0010 podél katastrální hranice Roudnice nad Labem a Kleneč směrem k regionálnímu biokoridoru RK 624. V územních plánech Roudnice nad Labem i Kleneč však tento propojující regionální biokoridor RK 0010 zcela chybí.

Dále je po severním okraji zástavby veden lokální biokoridor **LBK 571 "Přestavky"** (v dosud platném územním plánu LBK f), vymezen jako částečně funkční až nefunkční, na orné půdě je navržen k založení. Na východním okraji obce byl tento biokoridor veden přes zástavbu, z tohoto důvodu byla prověřena možnost úpravy trasy mimo zastavěné území. Biokoridor je nově veden po obvodu zastavěného území nad svahem v lokalitě Na ležáku až ke křižovatce komunikací II/608 a III/24046, kde se nepřímo napojuje na LBC 0010/281 a LBC 0010/241.

Na jihu území jsou v návaznosti na regionální biocentrum vymezeny lokální biokoridory LBK 572, LBK 573, LBK 574 a LBK 715. Navrženy jsou k založení na orné půdě.

Síť ÚSES doplňují liniové a plošné interakční prvky.

Popis prvků ÚSES v řešeném území:

❖ Regionální ÚSES

RBC 017 "Les u Přestavlk"

převážně funkční biocentrum vložené mezi regionální biokoridory RK 0009 a RK 0010. Rozloha celkem: 97,85 ha, z toho v řešeném území 61,28 ha.

Kulturní až smíšené lesy kolem vyvýšeniny Holého vrchu v pozvolna zvlněném terénu Dolnooharské tabule s fragmenty přírodních biotopů jako jsou hercynské dubohabřiny, acidofilní teplomilné doubravy, místy širokolisté suché trávníky, suché bylinné lesní lemy, kostřavové trávníky písčin. V řešeném území biocentrum zahrnuje část lesního komplexu v oblasti Pod lady, Za divadlem, Pravý háj a mezilehlé nelesní plochy Mezi lesy. Okrajově do biocentra zasahuje orná půda. Z plochy biocentra je vyjmuto území bývalých kasáren a zastavěné území obce s funkčním využitím PV a ZV, kde je plocha využívána pro sport a rekreaci (start cyklokrosového závodu Přestavlký vlk).

Návrh opatření: v lese přechod na maloplošné podrovní hospodaření s dlouhou obnovní dobou, podpora přirozené obnovy původních dřevin dle STG. Na loukách kombinované lukaření a pastevní využití; na ladem ponechaných pozemcích extenzivní využití, potlačení náletu; na orné půdě založení TTP a rozptýlené skupinové zeleně.

RBK 0010 "Les u Přestavlk - RBK 624"

regionální biokoridor složený, částečně funkční až nefunkční, na orné půdě navržený k založení. V trase jsou v řešeném území vložena tři lokální biocentra LBC 0010/241, LBC 0010/281 a LBC 0010/282. Délka mezi biocentra: 158m, 156m, 330m, 1006m; šířka 50m.

Trasa spojuje polopřirozené lesní skupiny s regionálním biokoridorem RBK 624 přes rozsáhle zorněnou partii v plochém terénu Krabčické plošiny.

Návrh opatření: založit pás zeleně v šířce min. 50m výsadbou vhodných přirozených druhů dřevin (stromů a keřů). Možné je založení travnatého extenzivního sadu s jednosečným přirozeným lučním porostem. Do budoucna nutno řešit funkční křížení s trasou dálnice.

Vložená biocentra v trase RK 0010:

LBC 0010/241 "Nad blaty"

biocentrum vymezené, částečně funkční, na orné půdě navržené k založení – propojovací pás šířky min. 20 m. Rozloha: 4,48 ha.

Porost dubů, borovic, místy i akátu na stanovišti lesního typu 1M1 – bor na pískách. Pro umělou obnovu používat geneticky vhodný materiál stanovištně a geograficky blízkého původu.

LBC 0010/281 "U křižovatky"

biocentrum vymezené, funkční. Rozloha: 7,97 ha

Smíšený porost s převahou borovice na stanovišti lesního typu 1M1 – bor na pískách a 1S6 – doubrava na píscích. Okrajově trvalý travní porost – mezofilní ovsíkové louky. V borových porostech postupný přechod na maloplošné podrovní hospodaření s dlouhou obnovní dobou. Pro umělou obnovu používat geneticky vhodný materiál stanovištně a geograficky blízkého původu. Pravidelné kosení luk.

LBC 0010/282 "Levý háj"

biocentrum vymezené, funkční. Rozloha: 10,95 ha

Smíšený porost s převahou borovice na stanovišti lesního typu 1M1 – bor na pískách a 1S6 – doubrava na píscích. V borových porostech postupný přechod na maloplošné podrovní hospodaření s dlouhou obnovní dobou. Pro umělou obnovu používat geneticky vhodný materiál stanovištně a geograficky blízkého původu.

❖ Lokální ÚSES

LBK 571 "Přestavky" (původně LBK f)

lokální biokoridor vymezený, částečně funkční; na orné půdě nefunkční - navržený k založení. Délka 1680 m, šířka min. 20 m.

Trasa spojuje lokální biocentra LBC 376(4) "Na stráni" v k.ú. Nížebohy s LBC 0010/241 a LBC 0010/281. Biokoridor je veden po severním obvodu zastavěného a zastavitelného území. Základem jsou lesostepní teplomilné porosty - širokolisté suché trávníky, teplomilné křoviny a acidofilní teplomilné doubravy na písku.

Návrh opatření: extenzivní využívání stepních lad - pastva kosení; nehnojit, nedosévat; usměrňovat vývoj keřových porostů; u lesních porostů podpora přirozené dřevinné skladby dle typologické jednotky; na orné půdě založení TTP s doplněním linie zeleně po sev. okraji

LBK 572 "Na Budyňsku" (původně LBK g)

lokální biokoridor vymezený, nefunkční, navržený k založení. Délka v řešeném území 442m, šířka min. 20 m.

Trasa propojuje lokální biocentrum LBC 377(15) "Vinička" v k.ú. Račiněves s regionálním biocentrum RC 017. Biokoridor je veden podél polní cesty.

Návrh opatření: na orné půdě založení TTP s doplněním rozptýlené zeleně.

LBK 573 "Pod lady" (původně LBK g)

lokální biokoridor vymezený, nefunkční, navržený k založení. Délka v řešeném území 1410m, šířka min. 20 m.

Trasa propojuje lokální biokoridor LBK 574 s regionálním biocentrum RC 017. Biokoridor je veden podél polní cesty.

Návrh opatření: na orné půdě založení TTP s doplněním rozptýlené zeleně.

LBK 574 "Za průhonem" (původně LBK i)

lokální biokoridor vymezený, nefunkční, navržený k založení. Délka v řešeném území 507m, šířka min. 20 m.

Trasa propojuje lokální biocentra LBC 377(15) "Vinička" v k.ú. Račiněves a LBC 385(7) "Za hospodou" v k.ú. Martiněves u Libochovic. Biokoridor je v řešeném území veden podél katastrální hranice.

Návrh opatření: na orné půdě založení TTP s doplněním rozptýlené zeleně.

LBK 715 "K Podluskům" (původně LBK h)

lokální biokoridor vymezený, nefunkční, navržený k založení. Délka v řešeném území 190m, šířka min. 20 m.

Trasa propojuje lokální biocentrum LBC 290(17) "Na Viničkách" v k.ú. Račiněves s LBK 572. Biokoridor je v řešeném území veden po hranici půdních bloků.

Návrh opatření: na orné půdě založení TTP s doplněním rozptýlené zeleně.

Interakční prvky:

- IP1 Mez na stráni - linie křovin na svahu při severozápadním okraji obce, nad zastavěným územím
- IP2 Tvrdodolská svodnice - regulovaná vodoteč v poli s břehovým a doprovodným porostem
- IP3 Remízek Pod lady - okraj lesního porostu, navazuje na regionální biocentrum
- IP4 Remízek Pravý háj - remízek u polní cesty, navazuje na regionální biocentrum
- IP5 Meze u Levého háje - mozaika ovsíkových luk a křovinatých mezí na svahu u biocentra LBC 0010/281
- IP6 Svodnice - ladem ponechané pozemky podél drobné vodoteče (příkopu) v poli, rozptýlená zeleň, místy akátina
- IP7 U dálnice - remízek v poli navazuje na porost podél cesty, převaha akátu
- IP8 U skály - porost dubů a borovic u silnice II/240.

9.7.5. Zdůvodnění návrhu ochrany nerostných surovin a geologických podmínek

ad kapitola e.5) výrokové části

V řešeném území se nenachází žádný dobývací prostor (DP), výhradní ložisko ani chráněné ložiskové území.

Do východní části řešeného území zasahuje ložisko nevyhrazených nerostů **3088800** Podluský - Roudnice, které územní plán respektuje a nenavrhuje do něj žádné zastavitelné plochy. Přes ložisko je vymezena územní rezerva koridoru VRT, převzatá ze ZÚR.

V řešeném území se nenacházejí evidovaná sesuvná území ani poddolovaná území.

9.7.6. Zdůvodnění návrhu ochrany před povodněmi a protierozní ochrany

ad kapitola e.6) výrokové části

Vodohospodářská a protipovodňová opatření

V řešeném území není stanoveno žádné záplavové území Q_{100} .

Pro **zvýšení ochrany území** před povodněmi je obecně nutno dodržet:

- podél koryt vodních toků je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a HMZ) od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění je nutno řešit kombinovaným systémem přirozené a umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přisušku);
- pro ochranu zastavěného území je navržena plocha pro obnovu odvodňovací strouhy procházející obcí v trase údolnice (plocha **Z11**);
- v neohroženější části území, v sousedství fotbalového hřiště je navržena plocha změny v krajině **K11**, ve které je možné vybudovat retenční plochu zachycující přívalové vody; v případě potřeby je možné budovat další vodní a retenční nádrže i v dalších ohrožených místech - umožňují to podmínky pro využití ploch v nezastavěném území, zejména v plochách smíšených (NS) s protierozní a ochranou funkcí (indexem „o“).

Protierozní ochrana

Část pozemků v řešeném území je dle údajů veřejného registru půdy LPIS ohrožena vodní erozí a větrnou erozí. Jde zejména o pozemky ve střední části.

Jde o půdy mírně erozně ohrožené, v malé části území. Žádná konkrétní protierozní opatření nejsou navržena. Územní plán však vytváří podmínky pro jejich případnou realizaci - vymezuje plochy, kde je možné v případě potřeby protierozní ochranu realizovat (NS_o - plochy smíšené nezastavěného území s indexem „o“). Protierozní opatření je možné realizovat i v plochách zemědělských (NZ), které se vyskytují v severní části území a mohou být vzhledem k rozsáhlému zornění a k absenci zeleně ohroženy větrnou erozí.

Opatření mohou být technická (např. protierozní meze, retenční nádrže), organizační (zatravnění údolnic nebo svažitéch pozemků) a agrotechnických (protierozní technologie pěstování plodin) nebo jejich kombinace.

Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES, nové cesty v krajině a nové prvky zeleně např. liniová zeleň podél komunikací a drobných vodních toků.

Protierozní opatření zmírňují negativní projevy vodní a větrné eroze jako jsou např. neškodné odvedení povrchových vod z povodí, snížení povrchového odtoku a zachycování smyté zeminy, retenci vody v krajině, ochranu intravilánu obcí a komunikací před důsledky eroze půdy a na snížení rychlosti větru a jeho škodlivých účinků.

9.8. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

9.8.1. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

ad kapitola f.2) výrokové části

Územním plánem Přestavky jsou vymezeny **plochy s rozdílným způsobem využití** v souladu s Vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území.

Nad rámec ploch uvedených v § 4 - 19 této vyhlášky jsou vymezeny **plochy zeleně**, což umožňuje § 3, odst. (4). Plochy zeleně jsou vymezeny tam, kde jsou součástí systému sídelní zeleně, je vhodné je stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou.

Na základě § 3 odst. (4) jsou plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na specifické podmínky a charakter území podrobněji členěny. Územní plán vymezuje:

- **plochy smíšené specifické SX**, které jsou stanoveny pro využití bývalého vojenského areálu. V současné době, kdy nejsou dořešeny majetkové vztahy, není znám konkrétní investor a tedy ani konkrétní záměr využití. Pro využití plochy, která se nachází uprostřed lesa a je přístupná jedinou komunikací přes obec, je přípustná širší škála využití. Aby nedocházelo ke střetu ve využití území, je zde stanovena podmínka zpracování územní studie, která by měla využití celého areálu koordinovat a vyloučit a vzájemné narušování jednotlivých funkcí.
- **veřejná prostranství - specifická PV1** jsou stanovena pro veřejné prostranství, kterým prochází odvodňovací strouha nezbytná pro odvedení srážkových vod ze zastavěného území. Zbytek veřejného prostranství může být využit pro pěší, či jiné komunikace, případně pro zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání jak pro dostavby ve stávající zástavbě, tak pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, zachovanou původní zástavbu, vztah ke krajině i ke krajinnému rázu. Zástavba musí respektovat stávající zástavby, která je charakteristická stavbami výrazně protáhlého obdélníkového půdorysu se štítovými zdmi orientovanými k veřejnému prostranství, část o 2 NP, se sedlovými střechami. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu sídla.

9.8.2. Zdůvodnění stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

ad kapitola f.4) výrokové části

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zpracovány do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f) výrokové části. Podmínky se zaměřují zejména na začlenění nové zástavby do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Regulovány jsou výškové hladiny zástavby (stanovením maximálního počtu podlaží, či výšek staveb nad terénem), na území obce je možná pouze nízkopodlažní zástavba do 2 nadzemních podlaží a podkroví. V krajině je vyloučeno zakládání nových jader zástavby a je omezena možnost umísťování dalších staveb uvedených v §18 odst. 5) SZ, zejména pak výstavba větrných a fotovoltaických elektráren, stožárů mobilních operátorů a zemědělských areálů.

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

9.9. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ad kapitola g) výrokové části

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou vymezeny v souladu s § 170 stavebního zákona. Podle §170 lze také práva k pozemkům omezit.

Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu

- Navržené **komunikace místního významu**, potřebné pro zlepšení prostupnosti území a zpřístupnění vymezených zastavitelných ploch a komunikace uvnitř zastavitelných ploch pro obsluhu budoucích stavebních parcel, pokud je řešení jednoznačné nebo je třeba komunikaci zafixovat např. z důvodů zajištění prostupnosti plochy apod. Do této kategorie je zahrnuto i rozšíření a úprava stávajících komunikací nevyhovujících parametrů. V ostatních případech budou komunikace předmětem řešení v dalších stupních dokumentace (**VD1**).
- Navržené (případně obnovované) **účelové cesty** v krajině, které slouží ke zlepšení prostupnosti krajiny i ke zpřístupnění zemědělských pozemků (**VD2, VD3, VD4**).

Veřejně prospěšná stavby - pro snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami

- Do této kategorie je zařazen odvodňovací příkop procházející sídlem, který je však dnes z části na soukromých pozemcích, zčásti dokonce zaplacen. Pro obnovu jeho funkce je třeba jeho části na soukromých pozemcích zařadit do veřejně prospěšných opatření (**VK1**).

Do veřejně prospěšných staveb a opatření, pro která lze vyvlastnit, jsou zařazeny pouze plochy, které nejsou vymezeny na pozemcích v majetku obce.

Veřejně prospěšná opatření - založení prvků ÚSES

- jde o části ÚSES navržené k založení nebo doplnění (nefunkční prvky nebo jejich části); zařazením do veřejně prospěšných opatření bude zajištěna jejich územní ochrana pro stanovený účel.

Do veřejně prospěšných staveb a opatření nejsou zařazeny liniové sítě technické infrastruktury uložené v uličních profilech a dalších veřejných prostranstvích, podzemní objekty na vodovodní a kanalizační síti (např. čerpací stanice); dále pak trafostanice, jejichž polohu nelze přesně v měřítku územního plánu určit - bude upřesněna následnou dokumentací.

9.10. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

ad kapitola h) výrokové části

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo v souladu s §101 stavebního zákona nejsou územním plánem vymezeny.

9.11. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

ad kapitola i) výrokové části

Územní plán Přestavky vymezuje koridor územní rezervy:

R01 Koridor územní rezervy vysokorychlostní trati VRT

▪ dopravní infrastruktura železniční (DZ)

Koridor je vymezen v souladu s PÚR a se ZÚR Ústeckého kraje

V koridoru nejsou umístěny žádné zastavitelné plochy, ani zde nesmí být realizovány žádné stavby a využití, které by znemožnily realizaci železniční trati a souvisejících staveb.

9.12. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

ad kapitola i) výrokové části

Územní plán Přestavky vymezuje dvě plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním územní studie:

Z05 Přestavky jih - plocha pro bydlení v rodinných domech venkovské (BV)

- Podmínky pro pořízení studie:
 - o obsahem studie bude:
 - dopravní obsluha uvnitř plochy
 - parcelace
 - o musí být respektován vodovodní přivaděč do vodojemu - v jeho trase bude vymezeno veřejné prostranství
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky.

Podmínka územní studie je předepsána, protože jde o poměrně rozlehlou plochu. Řešení jejího využití není jednoznačné a není vhodné, aby územní plán toto řešení předurčoval a tím zabránil využití dané plochy, pokud by se navržené řešení lišilo od představ investorů. Bez řešení územní studií by naopak mohlo dojít k živelnému a neefektivnímu využití plochy.

P01 bývalý vojenský areál

- **plochy smíšené specifické (SX)**
- Podmínky pro pořízení studie:
 - o obsahem studie bude:
 - podrobné využití plochy
 - koordinace přípustných funkcí v ploše, tak aby v případě multifunkčního využití nedocházelo k narušování a vzájemným střetům jednotlivých funkcí v ploše
 - o parkování musí být zajištěno výhradně uvnitř plochy
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky.

Podmínka územní studie je předepsána, protože v současné době, kdy není znám investor, není ani jasný konkrétní záměr využití plochy. Územní plán připouští více způsobů využití, studie by měla především v případě multifunkčního využití koordinovat funkce v ploše tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému narušování a střetům.

Poznámky:

Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 Stavebního zákona nebyla stanovena, protože územní plán Přestavky nemá významný negativní vliv na příznivý stav a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

*Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci**, nebyly vymezeny.*

*Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním **regulačního plánu**, nebyly vymezeny.*

***Pořadí změn v území** (etapizace) nebyla stanovena.*

***Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby**, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nebyly vymezeny.*

Jejich potřeba nevyplývá ze Zadání ani v průběhu zpracování územního plánu.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

viz § 53 odst. 5 f) Stavebního zákona

Plochy pro novou zástavbu jsou vymezeny výhradně v návaznosti na zastavěné území, hlavně v enklávách tak, aby došlo realizací zástavby k zarovnání okraje zastavěného území.

S výjimkou plochy Z10 (bydlení) a Z12 (zahradkové osady) byly ostatní zastavitelné plochy navrženy k zástavbě předchozím územním plánem a jeho změnou.

Převážná část zastavitelných ploch je určena pro **bydlení**

Vývoj počtu obyvatel a domů

	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2015
počet obyvatel	363	353	360	269	279	327	284	215	218	246	282
počet domů	66	72	83	88	80	83	79	82	87	91	97

Prognóza demografického vývoje, odhad potřeby nových ploch pro bydlení

Za posledních 15 let přibylo v obci 64 obyvatel, za 5 let tedy cca 21 obyvatel. Za 20 let, na které je dimenzovaný nový územní plán, by mohlo při obdobné dynamice vývoje v obci přibýt cca 80 obyvatel a obec by mohla dosáhnout svého maxima z minulého století - cca 360 obyvatel.

Současný počet trvale obydlených domů v Přestavlkách je cca 95. V posledních 2 letech bylo kolaudováno 7 bytů v 6 nových rodinných domech.

Vzhledem k zájmu o bydlení v Přestavlkách lze předpokládat obdobnou dynamiku vývoje i v budoucích 20 letech, na které se uvažují rozvojové plochy v územním plánu. Můžeme uvažovat cca kolaudaci dvou rodinných domů ročně, **takže na 20 let bude potřeba plochy pro cca 40 rodinných domů.**

Zhruba s těmito údaji tedy může počítat nový územní plán v návrhovém období – za 20 let:

Počet obyvatel: cca 360

Počet domů: cca 140

Územní plán navrhuje celkem cca **6,76 ha ploch pro bydlení** (plochy bydlení v RD venkovské - BV a plochy smíšené obytné venkovské - SV), z toho je pouze 0,5 ha navrženo nově tímto územním plánem, 0,16 ha je plocha přestavby, zbytek je převzat z původního územního plánu. Mimo zastavěné území je vymezeno 5,6 ha ploch pro bydlení.

Odhad počtu rodinných domů, které je možné umístit v zastavitelných plochách, vychází z podmínek prostorového uspořádání (např. stanovená minimální velikost parcel u RD je 800 m²). Velikost parcel vychází také z charakteru zástavby v konkrétním místě - velikost parcel zejména u nově vznikající zástavby je zpravidla daleko větší - v průměru kolem 1500 m². Součástí ploch pro bydlení budou také komunikace místního významu zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky a další veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a rovněž přípustná vybavenost a služby (hlavně v plochách smíšených). Na základě těchto úvah je možné v zastavitelných plochách umístit kolem **40 - 50 RD**, což odpovídá s určitou rezervou odhadu potřeby ploch pro novou obytnou výstavbu. Potřeba je počítat i s přirozeným úbytkem domovního fondu, zejména jeho přeměnou na rekreační využití.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 a)

Obec Přestavky leží na jihovýchodním okraji Ústeckého kraje, v ORP Roudnice nad Labem a sousedí s obcemi: Roudnice n. Labem, Kleneč, Račiněves, Martiněves, Budyně nad Ohří a Dušníky.

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy přírodní i technické:

Pozornost byla věnována koordinaci ÚSES v návaznosti na sousední obce a jejich územní plány - více v kap. 9.7.4.

Z hlediska technické infrastruktury jde o stávající síť: nadzemní vedení VN 22 kV, VTL a STL plynovody a vodovodní přívaděč z vodojemu Dušníky.

Z hlediska koordinace je významná i doprava: Koridor územní rezervy vysokorychlostní trať je zpracován v souladu se ZÚR.

Územní plán Přestavky nenavrhuje žádné další záměry, které by ovlivnily širší vztahy.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

12.1 Vyhodnocení splnění požadavků Zadání

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR:

- Podrobně je řešeno v kapitole 2.1.

Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR Ústeckého kraje:

- Podrobně je řešeno v kapitole 2.2.

Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP ORP:

- Územní plán respektuje všechny hodnoty území - přírodní i kulturní (viz kap. 9.2.2 a Koordinační výkres).
- Územní plán respektuje IV. transevropský multimodální koridor sítě TEN- T.
- Územní plán využil uvedené rozvojové podklady, pokud z nich vyplynuly požadavky pro území obce Přestavky, řešitelné na úrovni územního plánu, zejména Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje.
- Územní plán respektuje všechny jevy sledované v grafické části ÚAP (viz koordinační výkres).
- Z ÚAP nevyplývají pro Územní plán žádné problémy a střety řešitelné nástroji územního plánování.
- Nedostatečná kapacita přívodního řadu vodovodu: nová zástavba bude napojována, pokud to kapacita přívodního řadu umožní, napojování další zástavby bude podmíněně rekonstrukcí přívodního řadu.

a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

- Urbanistická koncepce s ohledem pna požadavky Zadání je stanovena Územním plánem v kap.c.1).
- Územní plán respektuje a chrání dochovanou urbanistickou strukturu stanovením podmínek prostorového uspořádání.
- Územní plán vymezuje zastavěné území - kap. a) výrokové části a výkresová část.
- Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - viz kap. f.2) výrokové části.
- Územní plán stabilizuje stávající plochy občanského vybavení.
- Územní plán přebírá zastavitelné plochy již prověřené dosud platným územním plánem a vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu.

a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

Územní plán respektuje všechny sítě technické a dopravní infrastruktury a jejich ochranná pásma, vč. OP letiště Roudnice n. L. (viz Koordinační výkres).

Řešením není zhoršena prostupnost krajiny, územní plán naopak navrhuje obnovu a doplnění cest v krajině.

Dopravní infrastruktura

- Požadavky jsou řešeny v kapitole 9.4.
- U všech zastavitelných ploch je zajištěn přístup ze stávajících nebo navržených komunikací, dopravní obsluha uvnitř ploch řešena není.
- Chodníky jsou v obci vybudovány,
- Parkování u hřiště územní plán navrhuje (plocha Z04).

Technická infrastruktura

- Požadavky jsou řešeny v kapitole 9.5.

Občanské vybavení

- Požadavky jsou řešeny v kapitole 9.6.
- Plocha MŠ je stabilizovaná, počítá se s jejím obnovením

a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- Jednotlivé požadavky Zadání na koncepci uspořádání krajiny jsou řešeny v kapitole 9.7 tohoto Odůvodnění.
- Prvky ÚSES jsou upřesněny i z hlediska širších vztahů.
- Územní plán řeší preventivní opatření k ochraně zastavěného území před dlouhotrvajícími a přivalovými dešti vymezením ploch v krajině, kde je možné budovat opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

V souladu se ZÚR územní plán vymezuje koridor územní rezervy pro koridor pro vysokorychlostní trať (územní rezerva R01).

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

- Pro koridor VRT ZR1 nelze vymežit veřejně prospěšnou stavbu, protože jde o územní rezervu.
- Další veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vymezeny v souladu se Zadáním v kap. g) výrokové části a zdůvodněny v kap. 9.9. tohoto Odůvodnění.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

- Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je podmíněno rozhodování o změnách v území, ve kterých je podmíněno rozhodování o změnách v území
- Plochy, ve kterých je podmíněno rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci, nebyly vymezeny. Jejich potřeba v průběhu zpracování návrhu územního plánu nevyplývala.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.

Zpracování variantních řešení územního plánu nebylo v Zadání požadováno.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Územní plán Přestavky je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo v Zadání požadováno.

12.2. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu

Bude doplněno po projednání územního plánu.

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 c)

Územním plánem Přestavky nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 d)

14.1. Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů půdního fondu je podrobně dokumentováno ve výkrese O2 a v příložených tabulkách na konci Odůvodnění. Vyhodnocení je provedeno jednak souhrnně pro všechny plochy, které jsou předmětem vyhodnocení, jednak samostatně pro plochy převzaté z původní ÚPD (ÚPO Přestavky a jeho změna č. 1) a pro plochy nově navržené tímto územním plánem.

Popis a zdůvodnění všech zastavitelných ploch je podrobně uveden v kapitole 9.3.4 a ploch změn v krajině je v kapitole 9.7.3. tohoto Odůvodnění. Zdůvodnění nově navržených ploch je dále také v kapitole 14.1.4.

14.1.1. Plochy, které se z hlediska záborů ZPF nevyhodnocují

Z hlediska záborů půdního fondu se **nevyhodnocují v souladu se společným metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond v územním plánu“ (červen 2013)** tyto plochy:

- plochy přestavby:
 - **P01** - bývalý vojenský areál
 - **P02** - bývalá vodárna
- zastavitelné plochy v zastavěném území, určené pro bydlení nebo smíšené využití s převahou bydlení:
 - **Z02** - Přestavky za kulturním domem
- zastavitelné plochy v zastavěném území, určené pro další funkce, pokud jsou menší než 2000 m²:
 - **Z04** - parkoviště pro potřeby fotbalového hřiště (0,097 ha)
 - **Z11** - odvodňovací strouha a pěší propojení (0,18 ha)
- plochy změn v krajině určené pro založení prvků ÚSES:
 - **K01** až **K07** určené pro založení nefunkčních částí ÚSES
- plochy a koridory územních rezerv:
 - **R01** - koridor územní rezervy pro vysokorychlostní trať VRT VR1

14.1.2. Vyhodnocení záborů ZPF

Všechny zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, které jsou předmětem vyhodnocení, představují celkem 8,13 ha (6,62 ha ploch převzatých z dosud platné ÚPD, 1,51 ha nově navržených); z toho **zemědělská půda** činí **7,74 ha** (z toho: 5,49 ha ploch převzatých z dosud platné ÚPD, 2,25 ha nově navržených).

Zábory půdního fondu dle dotčených druhů pozemků...celkem (z toho převzaté + nově navržené)

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| - orná půda | 5,00 ha (3,63 ha + 1,37 ha) |
| - trvalý travní porost | 1,87 ha (1,87 ha + 0,00 ha) |
| - ostatní plochy | 1,27 ha (1,13 ha + 0,13 ha) |
| - zahrady | 0,02 ha (0,00 ha + 0,02 ha) |
- **zastavitelné plochy** představují celkem **6,85 ha** zemědělské půdy
 - **plochy změn v krajině** představují celkem **0,89 ha** zemědělské půdy

Zábory půdního fondu dle tříd ochrany (TO) ...celkem (z toho převzaté + nově navržené)

- TO1: 0,48 ha (0,01 ha + 0,46 ha)
- TO3: 2,58 ha (2,27 ha + 0,32 ha)
- TO4: 3,15 ha (2,56 ha + 0,60 ha)
- TO5: 1,51 ha (0,66 ha + 0,85 ha)

Návrhem územního plánu Přestavky je **dotčena půdy třídy ochrany 1** v případě těchto ploch:

Z03 Přestavky západ; plocha pro bydlení, (0,01 ha zařazených do TO 1)

- nejkvalitnější půda je dotčena v minimálním rozsahu cca 100 m² v návaznosti na zastavěné území, zbytek plochy je zařazen do půd nižší kvality ,TO 4 a TO5)
- jde o plochu převzatou z původního územního plánu

K09 cesta z Přestavk na východ s doprovodnou zelení; (0,20 ha zařazených do TO 1)

- jde o obnovu zaniklé cesty, která budou sloužit zejména ke zpřístupnění zemědělských pozemků a zlepšení prostupnosti krajiny,
- cesta bude mít zároveň protierozní funkci, protože je vymezena v místech s vyšší erozní ohrožeností půd, z tohoto důvodu je navržena podél cesty doprovodná zeleň.

K11 plocha pro retenční nádrž (0,26 ha zařazených do TO 1)

- plocha leží v enklávě ze tří stran obklopené zastavěným územím
- retenční nádrž bude sloužit k zachycování přívalových srážek a ochrání tak zastavěné území, jde tedy jednoznačně o veřejný zájem
- jde o místo v údolnici, nad obcí, kam se svažuje terén od jihu a severu a je ohrožováno zejména při přívalových deštích, retenční nádrž proto nelze vymezit jinde, tedy na půdách nižší kvality, protože v jiné poloze by zcela pozbývala smysl a neplnila potřebnou funkci
- konkrétní velikost a podoba vodní nádrže bude upřesněna následnou dokumentací

Plocha Z04 pro parkoviště u hřiště, která je také situována na půdě TO1, není předmětem záboru, protože plocha leží v zastavitelném území a je menší než 2000 m² a jako zastavitelná byla vymezena již v předchozí územně plánovací dokumentaci.

Podrobně je přehled dotčených tříd ochrany jednotlivými zastavitelnými plochami a plochami změn v krajině uveden v tabulce „bilance třídy ochrany“.

Investice v půdě

Na území obce nejsou realizovány investice v půdě.

14.1.3. Zastavitelné plochy prověřené dosud platnou územně plánovací dokumentací

Většina zastavitelných ploch byla vymezena a prověřena dosud platným územním plánem obce a jeho změnou č. 1. převzaté plochy jsou převzaté plochy vyznačeny šrafou a jsou také v tabulkové příloze vyhodnoceny samostatně.

14.1.4. Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině nově vymezené tímto územním plánem

Nově vymezené plochy jsou vyhodnoceny samostatně v tabulkové příloze na konci Odůvodnění.

Oproti původnímu územnímu plánu a jeho změnám jsou tedy nově vymezeny tyto **zastavitelné plochy a plochy změn v krajině**:

- **Z10** plocha pro bydlení (resp. její větší část)
plocha navazuje na jednostranně obestavěnou stávající komunikaci, ve které jsou uloženy i sítě technické infrastruktury, z urbanistického hlediska je tedy její zařazení do zastavitelných ploch jednoznačné
- **Z12** plocha pro zahrádkovou osadu
jde o v současné době oplocenou zahradu, zařazení do ploch zahrádkové osady umožní umístování staveb pro rodinnou rekreaci
- **K08 - K10** - obnova cest v krajině
jde o obnovu zaniklých cest, které budou sloužit zejména ke zpřístupnění zemědělských pozemků a zlepšení prostupnosti krajiny
cesty K08 a K09 budou mít zároveň protierozní funkci, protože jsou vymezeny v místech s vyšší erozní ohrožeností půd, z tohoto důvodu je navržena podél cesty také doprovodná zeleň
- **K11** plocha pro retenční nádrž
jde o místo v údolnici, nad obcí, kam se svažuje terén od jihu a severu a je ohrožováno zejména při příválových deštích, retenční nádrž proto nelze vymezit jinde - na půdách nižší kvality
retenční nádrž bude sloužit k zachytávání příválových srážek a ochrání tak zastavěné území

14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou návrhem územního plánu dotčeny

Ochranné pásmo lesa (území ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa) zasahuje do těchto ploch:

- **zastavitelné plochy:** Z05, Z08, Z09, Z10
- **plochy přestavby:** P01, P02

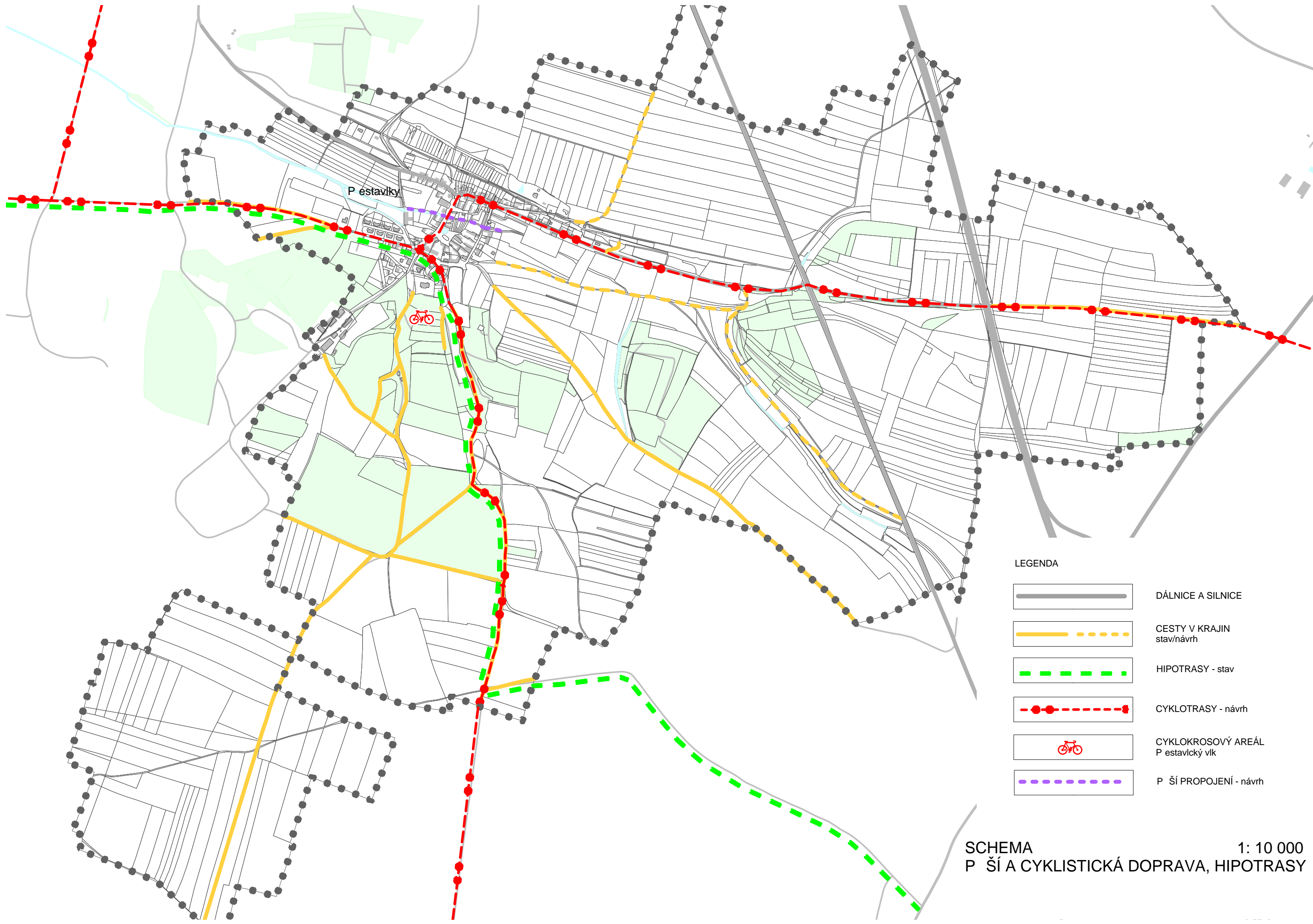
Pro umístování nových trvalých staveb v uvedených lokalitách do ochranného pásma lesa je nutné toto ochranné pásmo respektovat a dodržet podmínky stanovené orgánem státní správy lesů.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno dle výsledků projednání.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno dle výsledků projednání.



P estavky



LEGENDA

- DÁLNIČE A SILNICE
- CESTY V KRAJIN
stav/návrh
- HIPOTRASYS - stav
- CYKLOTRASY - návrh
- CYKLOKROSOVÝ AREÁL
P estavický vik
- P ŠÍ PROPOJENÍ - návrh

SCHEMA
P ŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA, HIPOTRASYS

1: 10 000

LEGENDA ZÚR:

ROZVOJOVÉ OSY A OBLASTI

- SPECIFIKÁ OBLAST DLE PŮR 2008 - ZPŘESNĚNÍ
- SPECIFICKÁ OBLAST NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU
- ROZVOJÁ OBLAST DLE PŮR 2008 - ZPŘESNĚNÍ
- ROZVOJOVÁ OBLAST NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU
- ROZVOJOVÁ OSA DLE PŮR 2008 - ZPŘESNĚNÍ
- ROZVOJOVÁ OSA NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

PLOCHY A KORIDORY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

- | NÁVRH | ÚZEMNÍ REZERVA | |
|--|--|--|
| | | DÁLNIČE A SILNICE |
| | | VYSOKORYCHLOSTNÍ TRÁŤ |
| | | ŽELEZNICE |
| | | CYKLOSTEZKA |
| | | PŘESHRAŇIČNÍ SILNIČNÍ SPOJENÍ |
| | | PŘESHRAŇIČNÍ ŽELEZNIČNÍ SPOJENÍ |
| | | ZLEPŠENÍ PLAVEBNÍCH PODMÍNEK NA LABI |
| | | KORIDOR LABSKÉ VODNÍ CESTY MEZINÁRODNÍHO VÝZNAMU |
| | | VODOVODNÍ ŘAD |
| | | KANALIZACE |
| | | REVITALIZACE TOKU BÍLINY |
| | | OCHRANNÝ PROTIPOVODŇOVÝ VAL |
| | | ELEKTRICKÉ VEDENÍ 110 KV, 400 KV |
| | | PLYNOVOD VTL, VTL |
| | | DÁLKOVOVOD |
| | | TRANSFORMOVNA 110 KV |
| | | TRANSFORMOVNA 400 KV |
| | | ASANACE ÚZEMÍ PO TĚŽBĚ HNĚDÉHO UHLÍ, PRŮMYSLOVÉ VÝROBE |
| | | PODMÍNKA PRO ÚPD DOTČENÉ OBCE |
| | | ÚZEMNÍ EKOLOGICKÉ LIMITY TĚŽBY HNĚDÉHO UHLÍ |

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY - NÁVRH

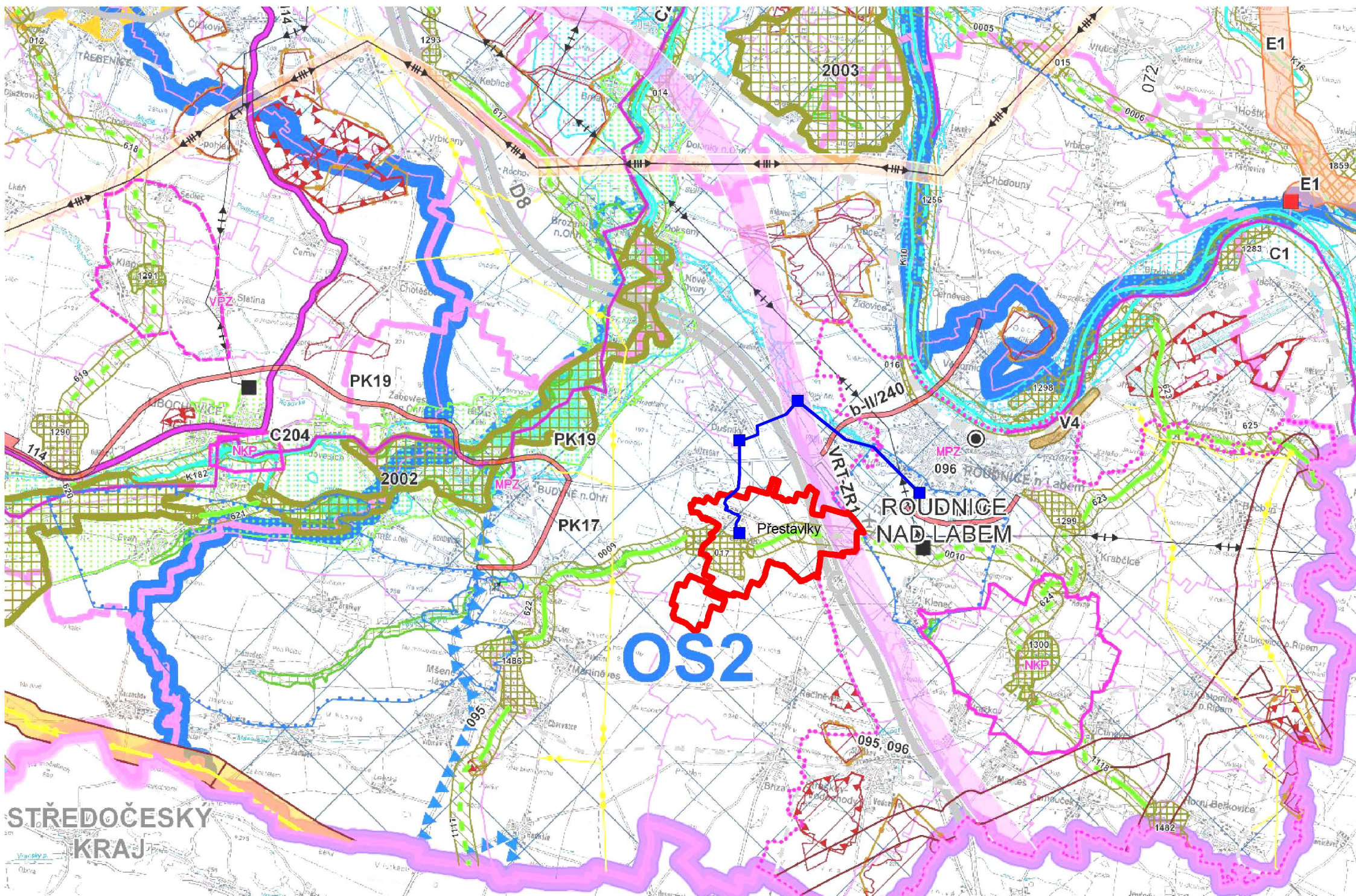
- | FUNKČNÍ | K ZALOŽENÍ | |
|--|--|--------------------------|
| | | NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM |
| | | NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR |
| | | REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM |
| | | REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR |

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- VODOVODNÍ PŘIVADĚČ
- VODOJEM

ÚZEMNÍ PLÁN PŘESTAVLKY

06 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
1 : 100 000
07/2017

jako podklad použit
Koordináční výkres - ZÚR Ústeckého kraje
Atelier T-plan, květen 2011



ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU

				TO						
ID	Nová	RZV	DRUH	0	1	3	4	5	Celkem HA	
K08	1	PV	OS	0.03					0.03	
			PU			0.08	0.11		0.19	
		PV Celkem		0.03		0.08	0.11		0.21	
K08 Celkem				0.03		0.08	0.11		0.21	
K09	1	PV	PU		0.20	0.24			0.44	
		PV Celkem			0.20	0.24			0.44	
K09 Celkem					0.20	0.24			0.44	
K10	0	PV	OS	0.41					0.41	
		PV Celkem		0.41					0.41	
K10 Celkem				0.41					0.41	
K11	1	NS	OS	0.05					0.05	
			PU		0.26				0.26	
		NS Celkem		0.05	0.26					0.30
K11 Celkem				0.05	0.26				0.30	
Z01	0	BV	PU				0.32		0.32	
			TT				1.72		1.72	
		BV Celkem					2.04		2.04	
		PV	OS	0.49						0.49
			TT					0.14		0.14
PV Celkem		0.49				0.14		0.63		
Z01 Celkem				0.49			2.18		2.67	
Z03	0	BV	PU		0.01		0.18	0.37	0.57	
		BV Celkem			0.01		0.18	0.37	0.57	
Z03 Celkem					0.01		0.18	0.37	0.57	
Z05	0	BV	OS	0.05					0.05	
			PU			1.74			1.74	
		BV Celkem		0.05		1.74			1.79	
		PV	OS	0.18						0.18
PV Celkem			0.18					0.18		
Z05 Celkem				0.23		1.74			1.97	
Z06	0	BV	PU			0.48			0.48	
		BV Celkem				0.48			0.48	
		PV	PU			0.05			0.05	
		PV Celkem				0.05			0.05	
Z06 Celkem						0.53			0.53	
Z07	0	BV	PU				0.07		0.07	
		BV Celkem					0.07		0.07	
Z07 Celkem							0.07		0.07	
Z08	0	TO	PU					0.29	0.29	
		TO Celkem						0.29	0.29	
Z08 Celkem								0.29	0.29	
Z10	0	BV	PU				0.12		0.12	
		BV Celkem					0.12		0.12	
	1	BV	OS	0.06					0.06	
			PU				0.47		0.47	
	BV Celkem		0.06				0.47		0.53	
	PV	OS	0.00						0.00	
PU						0.02		0.02		
PV Celkem		0.00				0.02		0.02		
Z10 Celkem				0.06			0.61		0.67	

				TO					
ID	Nová	RZV	DRUH	0	1	3	4	5	Celkem HA
Z12	1	RZ	SA			0.00		0.85	0.86
			ZA			0.02		0.00	0.02
		RZ Celkem				0.03		0.85	0.88
Z12 Celkem						0.03		0.85	0.88
Celkem HA				1.27	0.48	2.61	3.15	1.51	9.01

RZV

BV	bydlení - v rodinných domech - venkovské
NS	plochy smíšené nezastavěného území
PV	veřejná prostranství
RZ	rekreace - zahrádkářské osady
TO	technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

DRUH

OS	ostatní plochy
PU	orná půda
SA	sady
TT	trvalý travní porost
ZA	zahrady

Nová

0	plocha dle platného ÚP
1	nově navržená plocha

TO

0	nezemědělská půda
1	třída ochrany 1
2	třída ochrany 2
3	třída ochrany 3
4	třída ochrany 4
5	třída ochrany 5

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]						
pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ						
	TO					
ID	0	1	3	4	5	Celkem
K10	0.41					0.41
Z01	0.49			2.18		2.67
Z03		0.01		0.18	0.37	0.57
Z05	0.23		1.74			1.97
Z06			0.53			0.53
Z07				0.07		0.07
Z08					0.29	0.29
Z10				0.12		0.12
Celkem	1.13	0.01	2.27	2.56	0.66	6.62

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]						
pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ						
	TO					
ID	0	1	3	4	5	Celkem
K08	0.03		0.08	0.11		0.21
K09		0.20	0.24			0.44
K11	0.05	0.26				0.30
Z10	0.06			0.49		0.55
Z12			0.03		0.85	0.88
Celkem	0.14	0.46	0.34	0.60	0.85	2.39

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]						
pro typy rozvojových ploch PŘEVZATÉ						
	TO					
Typ	0	1	3	4	5	Celkem
K	0.41					0.41
Z	0.72	0.01	2.27	2.56	0.66	6.22
Celkem	1.13	0.01	2.27	2.56	0.66	6.62

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]						
pro typy rozvojových ploch NOVÉ						
	TO					
Typ	0	1	3	4	5	Celkem
K	0.07	0.46	0.32	0.11		0.96
Z	0.06		0.03	0.49	0.85	1.43
Celkem	0.14	0.46	0.34	0.60	0.85	2.39

TO

- 0 nezemědělská půda
- 1 třída ochrany 1
- 2 třída ochrany 2
- 3 třída ochrany 3
- 4 třída ochrany 4
- 5 třída ochrany 5

Rozvojové plochy

- K plochy změn v krajině
- Z zastavitelné plochy

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]				
pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ				
	RZV			
ID	BV	PV	TO	Celkem
K10		0.41		0.41
Z01	2.04	0.63		2.67
Z03	0.57			0.57
Z05	1.79	0.18		1.97
Z06	0.48	0.05		0.53
Z07	0.07			0.07
Z08			0.29	0.29
Z10	0.12			0.12
Celkem	5.07	1.27	0.29	6.62

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]					
pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ					
	RZV				
ID	BV	NS	PV	RZ	Celkem
K08			0.21		0.21
K09			0.44		0.44
K11		0.30			0.30
Z10	0.53		0.02		0.55
Z12				0.88	0.88
Celkem	0.53	0.30	0.67	0.88	2.39

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]				
pro typy rozvojových ploch PŘEVZATÉ				
	RZV			
Typ	BV	PV	TO	Celkem
K		0.41		0.41
Z	5.07	0.86	0.29	6.22
Celkem	5.07	1.27	0.29	6.62

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]					
pro typy rozvojových ploch NOVÉ					
	RZV				
Typ	BV	NS	PV	RZ	Celkem
K		0.30	0.66		0.96
Z	0.53		0.02	0.88	1.43
Celkem	0.53	0.30	0.67	0.88	2.39

RZV

- BV bydlení - v rodinných domech - venkovské
- NS plochy smíšené nezastavěného území
- PV veřejná prostranství
- RZ rekreace - zahrádkářské osady
- TO technická infrastruktura -
plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Rozvojové plochy

- K plochy změn v krajině
- Z zastavitelné plochy

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]				
pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ				
ID	OS	PU	TT	Celkem
K10	0.41			0.41
Z01	0.49	0.32	1.87	2.67
Z03		0.57		0.57
Z05	0.23	1.74		1.97
Z06		0.53		0.53
Z07		0.07		0.07
Z08		0.29		0.29
Z10		0.12		0.12
Celkem	1.13	3.63	1.87	6.62

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]					
pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ					
ID	OS	PU	SA	ZA	Celkem
K08	0.03	0.19			0.21
K09		0.44			0.44
K11	0.05	0.26			0.30
Z10	0.06	0.49			0.55
Z12			0.86	0.02	0.88
Celkem	0.14	1.37	0.86	0.02	2.39

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]				
pro typy rozvojových ploch PŘEVZATÉ				
Typ	OS	PU	TT	Celkem
K	0.41			0.41
Z	0.72	3.63	1.87	6.22
Celkem	1.13	3.63	1.87	6.62

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]					
pro typy rozvojových ploch NOVÉ					
Typ	OS	PU	SA	ZA	Celkem
K	0.07	0.89			0.96
Z	0.06	0.49	0.86	0.02	1.43
Celkem	0.14	1.37	0.86	0.02	2.39

DRUH

- OS ostatní plochy
- PU orná půda
- SA sady
- TT trvalý travní porost
- ZA zahrady

Rozvojové plochy

- K plochy změn v krajině
- Z zastavitelné plochy

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ			
	ZEM		
ID	A	N	Celkem
K10		0.4068	0.41
Z01	2.1811	0.4914	2.67
Z03	0.5667		0.57
Z05	1.7414	0.2334	1.97
Z06	0.5266		0.53
Z07	0.0670		0.07
Z08	0.2874		0.29
Z10	0.1227		0.12
Celkem	5.49	1.13	6.62

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ			
	ZEM		
ID	A	N	Celkem
K08	0.19	0.03	0.21
K09	0.44		0.44
K11	0.26	0.05	0.30
Z10	0.49	0.06	0.55
Z12	0.88		0.88
Celkem	2.25	0.14	2.39

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
pro typy rozvojových ploch PŘEVZATÉ			
	ZEM		
Typ	A	N	Celkem
K		0.41	0.41
Z	5.49	0.72	6.22
Celkem	5.49	1.13	6.62

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
pro typy rozvojových ploch NOVÉ			
	ZEM		
Typ	A	N	Celkem
K	0.89	0.07	0.96
Z	1.36	0.06	1.43
Celkem	2.25	0.14	2.39

ZEM

- A zeměděl. půda ANO
- N zeměděl. půda NE

Rozvojové plochy

- K plochy změn v krajině
- Z zastavitelné plochy

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]						
pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY						
	TO					
ID	0	1	3	4	5	Celkem
K08	0.03		0.08	0.11		0.21
K09		0.20	0.24			0.44
K10	0.41					0.41
K11	0.05	0.26				0.30
Z01	0.49			2.18		2.67
Z03		0.01		0.18	0.37	0.57
Z05	0.23		1.74			1.97
Z06			0.53			0.53
Z07				0.07		0.07
Z08					0.29	0.29
Z10	0.06			0.61		0.67
Z12			0.03		0.85	0.88
Celkem	1.27	0.48	2.61	3.15	1.51	9.01

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]						
pro typy rozvojových ploch VŠECHNY						
	TO					
Typ	0	1	3	4	5	Celkem
K	0.48	0.46	0.32	0.11		1.37
Z	0.79	0.01	2.29	3.04	1.51	7.64
Celkem	1.27	0.48	2.61	3.15	1.51	9.01

TO

- 0 nezemědělská půda
- 1 třída ochrany 1
- 2 třída ochrany 2
- 3 třída ochrany 3
- 4 třída ochrany 4
- 5 třída ochrany 5

Rozvojové plochy

- K plochy změn v krajině
- Z zastavitelné plochy

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]						
pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY						
	RZV					
ID	BV	NS	PV	RZ	TO	Celkem
K08			0.21			0.21
K09			0.44			0.44
K10			0.41			0.41
K11		0.30				0.30
Z01	2.04		0.63			2.67
Z03	0.57					0.57
Z05	1.79		0.18			1.97
Z06	0.48		0.05			0.53
Z07	0.07					0.07
Z08					0.29	0.29
Z10	0.66		0.02			0.67
Z12				0.88		0.88
Celkem	5.60	0.30	1.95	0.88	0.29	9.01

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]						
pro typy rozvojových ploch VŠECHNY						
	RZV					
Typ	BV	NS	PV	RZ	TO	Celkem
K		0.30	1.06			1.37
Z	5.60		0.88	0.88	0.29	7.64
Celkem	5.60	0.30	1.95	0.88	0.29	9.01

RZV

- BV bydlení - v rodinných domech - venkovské
- NS plochy smíšené nezastavěného území
- PV veřejná prostranství
- RZ rekreace - zahrádkářské osady
- TO technická infrastruktura -
plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Rozvojové plochy

- K plochy změn v krajině
- Z zastavitelné plochy

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]						
pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY						
	DRUH					
ID	OS	PU	SA	TT	ZA	Celkem
K08	0.03	0.19				0.21
K09		0.44				0.44
K10	0.41					0.41
K11	0.05	0.26				0.30
Z01	0.49	0.32		1.87		2.67
Z03		0.57				0.57
Z05	0.23	1.74				1.97
Z06		0.53				0.53
Z07		0.07				0.07
Z08		0.29				0.29
Z10	0.06	0.61				0.67
Z12				0.86	0.02	0.88
Celkem	1.27	5.00	0.86	1.87	0.02	9.01

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]						
pro typy rozvojových ploch VŠECHNY						
	DRUH					
Typ	OS	PU	SA	TT	ZA	Celkem
K	0.48	0.89				1.37
Z	0.79	4.11	0.86	1.87	0.02	7.64
Celkem	1.27	5.00	0.86	1.87	0.02	9.01

DRUH

- OS ostatní plochy
- PU orná půda
- SA sady
- TT trvalý travní porost
- ZA zahrady

Rozvojové plochy

- K plochy změn v krajině
- Z zastavitelné plochy

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY			
	ZEM		
ID	A	N	Celkem
K08	0.19	0.03	0.21
K09	0.44		0.44
K10		0.41	0.41
K11	0.26	0.05	0.30
Z01	2.18	0.49	2.67
Z03	0.57		0.57
Z05	1.74	0.23	1.97
Z06	0.53		0.53
Z07	0.07		0.07
Z08	0.29		0.29
Z10	0.61	0.06	0.67
Z12	0.88		0.88
Celkem	7.74	1.27	9.01

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
pro typy rozvojových ploch VŠECHNY			
	ZEM		
Typ	A	N	Celkem
K	0.89	0.48	1.37
Z	6.85	0.79	7.64
Celkem	7.74	1.27	9.01

ZEM

- A zeměděl. půda ANO
- N zeměděl. půda NE

Rozvojové plochy

- K plochy změn v krajině
- Z zastavitelné plochy