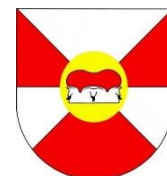


ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÉ SEDLO



Příloha č. 1 - srovnávací text s vyznačením změn
ve výrokové části (části A) územního plánu Nové Sedlo

návrh pro veřejné projednání

duben 2022

Mgr. Petr Koloušek

Ing. arch. Helena Stejskalová

Pozn.: v příloze č. 1 jsou vyznačeny části výroku ÚP Nové Sedlo ve znění změny č. 1, které jsou změnou č. 3 rušeny (~~červeně, přeškrtnuto~~) nebo doplněny (modře, podtrženo). Srovnávací text je v souladu s textovou částí (výrokem) změny č. 3 územního plánu Nové Sedlo.

Zároveň se změnou č. 3 ÚP Nové Sedlo je pořizována změna č. 2 ÚP. Úpravy dokumentace řešené změnou č. 2 nejsou zaznamenány, protože tato změna nebyla dosud vydána a není proto závazná.

A TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území z územně analytických podkladů ORP Žatec (12-2008) je vymezeno ke dni 1. 8. 2015 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

A.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Územní plán navazuje na koncepci rozvoje předchozího územního plánu (Fikarová, 2000). Jedná se o drobné rozvojové plochy pro obytnou zástavbu v Břežanech, Chudeříně a Žaboklikách a větší rozvojovou plochu v Novém Sedle. Plochy vhodné z urbanistického hlediska s delším časovým horizontem jsou vyznačeny jako rezervy. Nové plochy pro výrobu jsou vymezeny v Novém Sedle.

A.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot

Jedná se o urbanistické hodnoty (zachovaná rostlá zástavba sídel, významné pozitivní architektonické dominanty), architektonické hodnoty (nemovitě kulturní památky, ostatní architektonicky hodnotné stavby, stavby lidové architektury), civilizační hodnoty (archeologická naleziště) a přírodní hodnoty (prvky ÚSES, VKP, území Natura2000, místa hodnotného krajinného rázu, ostatní krajinné hodnoty) a jiné (vysoce kvalitní půdy).

Jejich jednotlivá charakteristika je podrobněji uvedena v Odůvodnění, v kapitole C 6.8 Ochrana a rozvoj hodnot.

Územní plán všechny tyto jevy respektuje, příp. upřesňuje či vymezuje a zajišťuje jejich ochranu v souvislosti se záměry v území.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A.3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce zahrnuje zhodnocení stávající urbanistické struktury sídel a struktury osídlení, navrhuje přiměřený rozvoj za ochrany stávajících hodnot urbanistických, architektonických, civilizačních i přírodních.

Změna č. 3 Územního plánu Nové Sedlo – příloha č. 1 – návrh pro veřejné projednání

Řeší nedostatky ve stávající dopravní a technické infrastruktuře a navrhuje vhodné napojení nových rozvojových lokalit. Z ostatní veřejné infrastruktury stabilizuje občanské vybavení, navrhuje úpravy veřejného prostoru, čímž se zlepšuje úroveň prostředí s pozitivním vlivem zejména na bydlení.

Urbanistická koncepce zajišťuje ochranu nezastavěného území, respektuje vymezení hodnotných přírodních území a navrhuje nové přírodní plochy, potřebné pro zvýšení ekologické stability území.

A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Nové zastavitelné plochy jsou uvedeny v následujícím seznamu. Jejich označení vychází ze systému číslování, který byl zvolen v Průzkumech a rozborech ÚP (písmenný index vždy označuje sídlo).

→ Navržené zastavitelné plochy v zastavěném území jsou:

Č1, B2, B3, B4, CH1, CH2, Ž1, S2, S3, S4, S7, NS3, NS8, NS9, NS11, NS13.

→ Navržené zastavitelné plochy rozšiřující zastavěné území jsou:

CH3, Ž3, S1, NS2, NS4, NS12, Z1.Č3, Z1.NS17, Z3.Č4.

K.ú.	Označ. plochy	Kód RZV	Popis	Doplňující regulativy	Počet BJ cca	Počet obyv. cca
Číňov	Č1	SO.3	1 RD	respektovat strukturu zástavby, objekt umístit na uliční čáru, respektovat ráz lidové architektury	1	3
	Z1.Č3	SO.3	chov koní	respektovat vymezené území urbanistických hodnot	0	0
	<u>Z3.Č4</u>	<u>SO.3</u>	<u>1 RD</u>	<u>respektovat bezpečnostní pásmo plynovodu a ochranné pásmo produktovodu za podmínek k tomuto účelu stanovených v regulativech ploch SO.3</u>	<u>1</u>	<u>3</u>
Břežany u Žatce	B2	SO.3	1 RD	respektovat strukturu zástavby, objekt umístit v ploše blíže k návsi; respektovat stávající vedení technické infrastruktury	1	3
	B3	BI	1 RD	respektovat strukturu zástavby, objekt umístit v ploše blíže k návsi; respektovat stávající vedení technické infrastruktury	1	3
	B4	BI	1 RD	respektovat strukturu zástavby, objekt umístit na uliční čáru; respektovat stávající vedení technické infrastruktury	1	3
Chudeřín	CH1	SO.3	1 RD	-	1	3
	CH2	BI	1 RD	-	1	3
	CH3	BI	1 RD	-	1	3
Žabokliky	Ž1	SO.3	plocha bývalých sušiček chmele je navržena k přestavbě, stavební činnost je však limitována záplavovým	Respektování vedení technické infrastruktury a hranice záplavového území Q100. Možné využití je jako plocha zeleně, hřiště, skatepark, či parkoviště pro případné komerční aktivity v místě fary nebo jako plocha pro rekreaci se stavbami nad hranicí záplavového území Q100.	0	0

Změna č. 3 Územního plánu Nové Sedlo – příloha č. 1 – návrh pro veřejné projednání

K.ú.	Označ. plochy	Kód RZV	Popis	Doplňující regulativy	Počet BJ cca	Počet obyv. cca
			územím.			
	Ž3	BI	4-6 RD	respektovat vedení technické infrastruktury; plocha zahrnuje též přístupové komunikace (možné řešení viz Odůvodnění)	5	15
Sedčice	S1	BI	2 RD	-	2	6
	S2	TI	ČOV	objekt umístit nad hladinu záplavového území Q100	0	0
	S3	SO.3	smíšené obytné využití	-	1	3
	S4	SO.3	smíšené obytné využití	-	1	3
	S7	SO.3	smíšené obytné využití	-	1	3
Nové Sedlo u Žatce	NS2	BI, DS	45 RD	respektovat vedení technické infrastruktury, resp. návrh na přeložku	45	135
	NS3	BI	2 RD	respektovat vedení technické infrastruktury	2	6
	NS4	BI	6 RD	respektovat vedení technické infrastruktury, (záměr je převzat z předchozího ÚP)	4	12
	NS8	BI	1RD	-	1	3
	NS9	SO.3	1RD	-	1	3
	NS11	BI	cca 2RD	respektovat stávající vedení technické infrastruktury, respektovat OP lesa	2	6
	NS12	VD, S*	výroba 3,4 ha	respektovat stávající vedení technické infrastruktury, respektovat břehovou vegetaci podél potoka, příp. její obnova	0	0
	NS13	VZ	výroba 1,6 ha	respektovat stávající vedení technické infrastruktury, respektovat OP lesa	0	0
Z1.NS17	SO.3	rodinné domy	respektovat vedení technické infrastruktury; zpracování inženýrsko-geologického průzkumu (blízkost aktivního sesuvného území); respektovat vymezené místo krajinného rázu; zástavbu navrhnout se zřetelem na umístění v dálkových pohledech na sídlo.	4	12	
SOUČET					7677	228231

Tabulka 1 Navržené zastavitelné plochy

Stanovený počet BJ je pouze orientační a slouží k odhadu celkového přírůstku obyvatel.

- Z navržených zastavitelných ploch mimo zastavěná území nebyly uvedeny v zadání: CH3, NS14, NS15.
- Navržené rezervy jsou: S8, NS6, NS15, NS14.

Změna č. 3 Územního plánu Nové Sedlo – příloha č. 1 – návrh pro veřejné projednání

K.ú.	Označ. plochy	Kód RZV	Popis	Doplňující regulativy
Sedčice	S8	BI, DS	rezerva pro cca 15 RD	Zpracování regulačního plánu. Trasování průjezdné komunikace je nutné zachovat, odchylka je možná max. 10 m jižním směrem. V jižní části rozvojové plochy budou vedeny dvě pěší komunikace až na stávající silnici. Rozvoj lokality je podmíněn regulačním plánem, který mj. stanoví plochy veřejné zeleně a dětského hřiště. Zástavbu je možné realizovat až po vybudování průjezdné komunikace; jelikož je rozvojová plocha větší než 2 ha, je dle vyhlášky, kterou se mění vyhláška 501/2006 Sb., třeba vymezit plochu veřejných prostranství o výměře nejméně 2000 m ² (nezapočítávají se komunikace).
Nové Sedlo u Žatce	NS6	SO.3	rezerva - smíšená rozvojová plocha, cca 18 RD	Zpracování regulačního plánu; zpracování inženýrsko-geologického průzkumu (blízkost aktivního sesuvného území); respektovat vymezené místo krajinného rázu a při řešení okrajových částí lokality dbát vhodného přechodu sídla do krajiny; zástavbu navrhovat se zřetelem na umístění v dálkových pohledech na sídlo.
	NS14	VZ	rezerva pro výrobu 0,8 ha	-
	NS15	SO.3	rezerva - smíšené plochy, OV, bydlení	Zpracování regulačního plánu; respektovat stávající vedení technické infrastruktury a OP hřbitova; vhodné je v části rozvojové plochy blíž ke středu sídla umístit smíšené plochy či plochy občanského vybavení; plochy pro individuální bydlení situovat do okrajové části; dbát vhodného přechodu sídla do krajiny; zástavbu navrhovat se zřetelem na umístění v dálkových pohledech na sídlo.

Tabulka 2 Navržené územní rezervy

→ Ostatní záměry (úpravy veřejného prostoru, plochy sídelní zeleně, úpravy nevyhovující dopravní infrastruktury, záměry v krajině apod.) jsou:

Č2, B5, F1, Ž2, Ž5, S5, S6, NS7, NS10, NS16.

K.ú.	Označ. plochy	Kód RZV	Popis	Doplňující regulativy
Číňov	Č2	P*	parková úprava návsí, rozšíření ploch zeleně, oprava křížku, umístění laviček, přehodnocení zpevněných ploch (obec má již zpracovanou studii)	respektování hodnot kulturních a přírodních (kaplička, křížek, hodnotné stromy, požární nádrž)
Břežany u Žatce	B5	WT	rozšíření rybníka	-
Chudeřín	F1	VX	fotovoltaická elektrárna	-
Žabokliky	Ž2	Z*	veřejná zeleň, park	-
	Ž5	DS	úprava křižovatky	-
Sedčice	S5	Z*, P*	úprava veřejného prostoru	plochy zeleně je možné rozvrhnout jinak než v ÚP
	S6	P*	vytvoření nového veřejného prostoru, úprava zastávek, nové plochy sídelní zeleně, zmenšení a úprava křižovatky	respektování plošných nároků dopravní infrastruktury
Nové Sedlo u Žatce	NS7	Z*	ochranná zeleň u bytových domů	-
	NS10	Z*	pás zeleně podél potoka	doplnění břehové vegetace v chybějících částech toku
	NS16	DS	zřízení zastávkových zálivů, chodníky	-

Tabulka 3 Navržené úpravy nezastavitelných ploch

Mezi nestavební záměry patří dále stabilizace izolační zeleně, cest a doprovodné zeleně. Tyto plochy nebyly zvlášť indexovány.

A.3.3 Vymezení ploch přestavby

Územní plán nenavrhuje žádné plochy přestavby.

A.3.4 Systém sídelní zeleně

Územní plán

→ zahrnuje do systému sídelní zeleně

- plochy zeleně veřejných prostranství,
- plochy doplňkové zeleně,
- doprovodnou zeleň,
- plochy sídelní zeleně, které jsou nebo budou v kontaktu s nezastavěným územím.

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

A.4.1 Dopravní infrastruktura

A.4.1.1 Silniční doprava

Dálnice a silnice

Na území obce Nové Sedlo se nenachází ani není navržena žádná dálnice, rychlostní silnice, ani silnice I. třídy.

Základ silniční dopravní infrastruktury řešeného území budou i nadále tvořit silnice II. a III. třídy:

- II/225 Louny (I/7) – Žatec – Libočany – Nové Sedlo – Chbany – II/224 (Kadaň)
- III/22517 II/225 – Chudeřín
- III/22518 II/225 – III/22520 (Žabokliky)
- III/22519 II/225 – Břežany – Číňov
- III/22520 II/225 – Žabokliky – Sedčice – Libědice
- III/22521 Sedčice – Čeradice
- III/22522 II/225 – Nové Sedlo – Břežany

Vedení silnic bude až na drobné, níže popsané, výjimky zachováno ve stávajících trasách. Na silniční síti jsou navrženy tyto úpravy:

- přestavba průjezdních úseků silnic zastavěným územím (Nové Sedlo, Břežany, Žabokliky, Sedčice) v souladu s TP č. 145 - Zásady pro navrhování úprav průtahů silnic obcemi (zřízení míst pro přecházení nebo přechodů pro chodce, realizace prvků ke zklidnění dopravy, atd.),
- přestavba křižovatky silnic III/22520 a III/22521 v Sedčicích na stykovou nebo malou okružní v souladu s ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích,
- přestavba křižovatky silnic III/22518 a III/22520 severně od Žaboklik na stykovou křižovatku

Změna č. 3 Územního plánu Nové Sedlo – příloha č. 1 – návrh pro veřejné projednání

- v odsunuté poloze s kolmým připojením silnice III/22518,
- přestavba železničního mostu přes silnici III/22522 jižně od Nového Sedla pro zajištění šířky silnice dle příslušné kategorie,
- zřízení 2 výhyben na silnici III/22517 do Chudeřína (u křižovatky s II/225 a před začátkem zástavby),
- zřízení zastávkových zálivů na silnici II/225 u křižovatky se silnicí III/22522 (v obou směrech, vždy za křižovatkou) včetně místa pro přecházení přes II/225.

Místní a účelové komunikace

V zastavěných územích obce budou zachovány místní komunikace ve stávajícím uspořádání beze změn.

V územích určených k zastavění vzniknou nové místní a účelové komunikace pro dopravní obsluhu rozvojových ploch.

Místní komunikace mohou být podle konkrétních podmínek řešeny jako místní komunikace III. třídy (obslužné), nebo jako místní komunikace IV. třídy (obytné zóny). Trasování těchto komunikací bude navrženo v územní studii.

Mimo zastavěná území obce je navržen rozvoj komunikací se smíšeným provozem motorové a nemotorové dopravy, které kromě obsluhy zemědělských a lesních pozemků zajistí též prostupnost územím. Tyto komunikace propojí jednotlivé části obce navzájem a také se sousedními obcemi. Z hlediska územního plánu není podstatné, zda se bude jednat o místní nebo účelové komunikace.

Je navrženo zachování, obnova, resp. zřízení nových komunikací v těchto směrech:

- Chudeřín – Chbany,
- Chudeřín – Roztyly,
- Chudeřín – křižovatka silnic II/225 a III/22519,
- Chudeřín / Roztyly – Nové Sedlo,
- Břežany – Nové Sedlo podél Břežanského potoka,
- odbočka z III/22519 u hřbitova mezi Číňovem a Břežany – Soběsuky / Roztyly,
- Číňov – Soběsuky / Roztyly,
- po pravém břehu Ohře (Soběsuky – Libočany),
- z Číňova na severozápad k řece Ohři,
- z Břežan na sever k řece Ohři,
- z Břežan na severovýchod k řece Ohři,
- ze silnice III/22522 u věznice v Novém Sedle na sever k řece Ohři,
- ze silnice III/22522 u věznice v Novém Sedle na východ do Libočan,
- pokračování MK Sadová v Novém Sedle na sever k řece Ohři,
- pokračování MK Hůrecká v Novém Sedle na severovýchod k řece Ohři,
- pokračování MK Příkrá v Novém Sedle na východ do Libočan,
- Žabokliky – Čeradice,
- Žabokliky – Větrušice,
- Sedčice – Žabokliky po levém břehu Liboce,
- Sedčice – Žabokliky přes bývalý Žaboklický mlýn,
- Sedčice – Kněžice,
- Sedčice – Čejkovice,
- Sedčice – Přeskaky,
- Sedčice – křižovatka II/225 a III/22517 u Chudeřína,
- Žabokliky – Přeskaky.

Zastávky autobusové dopravy

Rozmístění autobusových zastávek na území obce zůstane zachováno, včetně obratišť v Novém Sedle a Číňově.

V Břežanech, Žaboklikách a Sedčicích je možný posun polohy zastávek v rámci komplexní přestavby průjezdních úseků silnic. Zastávky Nové Sedlo, rozc. na silnici II/225 budou přesunuty do navržených zastávkových zálivů za křižovatkou se silnicí III/22522.

U všech autobusových zastávek budou zřízena nástupiště s přístupovými chodníky a bezpečnými místy pro přecházení (podle místních podmínek zabezpečení pomocí středního ochranného ostrůvku, nasvícení, apod.).

Parkování

Parkování v rozvojových plochách bude řešeno důsledně na pozemcích příslušejících jednotlivým záměrům.

A.4.1.2 Pěší a cyklistická doprava

V zastavěných územích a územích určených k zastavění budou doplněny chybějící chodníky podél všech průjezdních úseků silnic. Chodníky budou dále součástí dopravně významnějších místních komunikací Farní a Příkrá ulice v Novém Sedle včetně prodloužení Příkré ulice do rozvojové plochy NS2.

Méně významné místní komunikace budou řešeny jako zklidněné (obytná zóna, nebo zóna „30“) se smíšeným provozem motorové a nemotorové dopravy.

Mimo zastavěná území je navržen nový chodník podél silnice III/22522 z Nového Sedla k silnici II/225 včetně napojení autobusových zastávek na této silnici.

Pro zajištění prostupnosti územím je navržena síť komunikací se smíšeným provozem motorové a nemotorové dopravy (viz kapitolu silniční doprava).

Vybrané komunikace budou vyznačeny jako regionální cyklotrasy. Trasa po pravém břehu Ohře od Soběsuk na Libočany bude přes území obce Nové Sedlo vedena ve dvou variantách:

- v souběhu s řekou mimo zastavěné území obce,
- přes Číňov, Břežany a Nové Sedlo.

Další trasy budou vyznačeny v koordinaci s ostatními obcemi v regionu. Sledována bude zejména možnost vedení cyklotrasy Nechranice – Krásný Dvůr v trase Roztyly – Chudeřín – Žabokliky – Sedčice – Kněžice.

A.4.1.3 Drážní doprava

Stávající železniční trať Plzeň – Žatec bude zachována. Žádné rozvojové záměry nejsou navrženy.

A.4.1.4 Ostatní

Vytěžená surovina z ploch těžby na území obce Nové Sedlo bude dopravována k prvotnímu zpracování na území obce Chbany pomocí pásových dopravníků. Trasa dopravníků se bude postupně měnit podle průběhu těžby, vždy bude ale vedena mimo zástavbu a pozemní komunikace bude křížit mimoúrovňově.

A.4.2 Technická infrastruktura

A.4.2.1 4Návrh zásobování rozvojových lokalit elektrickou energií

V rozvojových lokalitách menších sídel je nárůst potřebného elektrického výkonu malý, a proto většinou bude tato potřeba pokryta ze stávajících rozvodů. V případě, že plánovaná zástavba je rozsahu většího, jsou pro tyto plochy navrženy nové trafostanice.

V Novém Sedle budou pro uvolnění ploch pro novou zástavbu nutné přeložky stávajícího venkovního vedení.

Návrh rozvoje elektrorozvodů v jednotlivých sídlech

Číňov

~~plocha Č1 – 1 RD – doplnění stávající zástavby~~ plochy Č1, Z3, Č4 – 2 RD – doplnění stávající zástavby

→ bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu okruhu TS Číňov

Břežany

plochy B2, B3, B4 – 4 RD – doplnění stávající zástavby

→ bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu okruhu TS Břežany

Chudeřín

plochy CH1, CH2, CH3 – 3 RD – doplnění stávající zástavby

→ bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu okruhu TS Chudeřín

plochy F1 – fotovoltaická elektrárna výkon 96MW

→ napojení na elektrorozvodnou síť bude samostatným vedením přímo do rozvodny HRADEC (realizace cca 2012)

Žabokliky

plochy Ž1, Ž3 – 5 RD – doplnění stávající zástavby

→ bude připojeno částečně ze stávajícího NN rozvodu okruhu TS Žabokliky, pro posílení bude doplněna nová stožárová trafostanice na severním okraji sídla. Venkovní přípojka k nové trafostanici NS-TS bude vedena podél východního okraje zástavby

Sedčice

plocha S8 – 25 RD – nová zástavba v rozvojové ploše

→ bude připojeno z nové kabelové trafostanice umístěné do plochy S8. Napojení bude novou kabelovou smyčkou od trafostanic TS Česačka a TS Obec

plochy S1, S3, S4, S7 – 5 RD

→ bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu

plocha S2 – ČOV

→ bude napájeno z nové stožárové trafostanice, připojení bude novým venkovním vedením podél řeky od stávající TS Obec

Nové Sedlo

plocha NS2 – 45 RD

→ napojení na el. vedení včetně řešení stávajícího el. vedení v ploše bude řešeno v rámci územní studie (vhodným členěním plochy při zachování nadzemního el. vedení či navržením přeložky)

plocha NS4, NS15 – 4 RD + rezerva

→ napájení z nové TS v ploše NS15 – bude navržena při převedení této lokality z rezervy

plocha NS 6 (rezerva)

→ napájení z nové TS v ploše NS15

plochy NS12, NS13, NS14

→ podle vývoje nárůstu příkonu v dotčených plochách bude v první fázi zásobování ze stávající trafostanice TS Statek, v další etapě bude zřízena nová kabelová trafostanice napojená kabelem ze svodu z venkovního vedení

Ostatní solitérní doplnění stávající zástavby (NS3, NS8, NS9, NS11, Z1.NS17) bude ze stávajícího rozvodu NN.

Trafostanice

Nové navrhované trafostanice budou stožárové a kabelové, osazeny budou transformátory dle požadavků na potřebný výkon v lokalitě dle momentální potřeby.

Sekundární rozvody 0,4 kV

Sekundární rozvod NN 0,4kV od trafostanic 22/0,4kV v rozvojových plochách bude řešen jako kabelová síť v zemi.

A.4.2.2 Sdělovací zařízení

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající sdělovací rozvody. Místní rozvody budou dle lokality vedeny převážně v zemi, v malých a okrajových místech je možný i rozvod vzdušným vedením.

Řešené území se nachází v ochranném pásmu radaru Lažany (zájmové území Armády ČR), výstavba nebo jiné činnosti v rozvojových plochách nesmí omezit funkci zařízení.

Do řešeného území zasahuje koridor mikrovlnných spojů, výstavba nebo jiné činnosti v rozvojových plochách nesmí omezit funkci zařízení.

A.4.2.3 Plynovody a produktovody

VTL plynovod

V rámci rozvoje se nepřepokládají žádné zásahy do stávající potrubní trasy VTL plynovodu. Při event. zástavbě v blízkosti potrubí je nutno respektovat ochranná a bezpečnostní pásma potrubí.

STL plynovody

Rozvojové lokality v intravilánu Nového Sedla se předpokládají, že budou napojeny na stávající STL rozvod.

VVTL plynovod GAZELA

Řešeným územím prochází VVTL plynovod GAZELA DN1400 nadregionálního významu. Ochranné pásmo je 12 m od potrubí. Bezpečnostní pásmo je 200 m na každou stranu od potrubí. Koridor VVTL je veden z velké části souběžně s potrubím dálkovodu hořlavých kapalin, trasa vede mimo zastavěné části obce.

Dálkovod hořlavých kapalin

Řešeným územím prochází potrubí dálkovodu hořlavých kapalin ve vlastnictví firmy ČEPRO. Koridor prochází mimo zastavěné části obce. Přesné údaje o poloze trasy podléhají zákonu o utajovaných skutečnostech a stavební záměry v území podléhají vyjádření a souhlasu firmy ČEPRO.

A.4.2.4 Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Na vodovodní síť je napojena většina obyvatel.

Stávající vodovodní rozvody jsou vyhovující, do budoucna lze uvažovat s připojením nových návrhových lokalit. V rámci projektové dokumentace řeší připojení nových návrhových lokalit na vodovod pro veřejnou potřebu bude provedeno prověření dostatečné kapacity stávajících vodovodních rozvodů.

Nové vodovodní rozvody budou realizovány v souladu s požadavky na požární ochranu staveb viz ČSN 73 0873 - Požární bezpečnost staveb - Zásobování požární vodou. V případě nedostatečné kapacity řadů bude pro nové návrhové lokality řešeno PBŘ v rámci jiných zdrojů požární vody, vodní plochy, požární nádrže, vodoteče viz ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

V Novém Sedle se výhledově uvažuje s využitím stávajícího rybníka jako požární nádrže s možností doplňování z veřejného vodovodu.

S největším rozvojem se uvažuje v sídle Nové Sedlo (celkem 222 obyvatel). Tato nová území budou napojena na stávající vodovodní rozvody a nové vodovodní řady budou zokruhovány.

V rámci záměru rozšíření těžby šterkopísků v prostoru sídel Chudeřín a Břežany je třeba uvažovat s přeložkami vodovodních řadů.

Odvedení a čištění odpadních vod

Kanalizační síť bude postupně prodlužována v závislosti na rozvoji obce (obytné zóny a další lokality). Nové objekty, které budou připojovány na splaškovou kanalizaci, musí splňovat požadavky na kvalitu odpadních vod dle schváleného Kanalizačního řádu stokové sítě obce Nové Sedlo.

Sídla Břežany, Žabokliky a Sedčice nemají vybudovanou kanalizační síť. Odpadní vody jsou v převážné míře zachycovány v septicích s odtokem do dešťové kanalizace nebo do podpovrchových vsaků. Výhledově bude nezbytné zajistit likvidaci splaškových vod v bezodtokových jímkách s následným vyvážením na ČOV Žatec.

Sídla Číňov a Chudeřín nemají vybudovanou kanalizační síť. Odpadní vody jsou zachycovány v septicích se vsakováním, resp. žumpách. Výhledově bude nezbytné zajistit likvidaci splaškových vod v bezodtokových jímkách s následným vyvážením na ČOV Žatec.

Pro menší sídla není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť s ohledem na počet trvale bydlících obyvatel. Proto bude nezbytné zajistit rekonstrukci stávajících nebo výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod. Tak bude zaručeno, že veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokových jímkách budou sváženy na čistírnu odpadních vod.

Pouze pro obec Sedčice se s ohledem na její velikost a navrhovaný rozvoj uvažuje s likvidací odpadních vod na místní ČOV včetně vybudování splaškové kanalizace. Z tohoto důvodu je i navržena plocha pro TI - ČOV.

Dešťové vody

Srážkové vody budou řešeny v souladu s §20 odst. 5 písmeno c) vyhlášky č. 269/2009 Sb. a s regulativy příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

Pokud jsou srážkové vody znečištěné (např. úkapy ropných látek z parkovišť a ostatních nezastřešených ploch), je nutné je před vypouštěním do dešťové kanalizace předčistit v souladu s povolením vodoprávního úřadu takovým způsobem, aby byly dodrženy imisní standardy ukazatelů přípustného znečištění povrchových vod dle přílohy č. 3 novely nařízení vlády č. 61/2003 Sb.

A.4.3 Občanské vybavení

Územní plán nenavrhuje žádné nové plochy občanského vybavení. Objekty občanského vybavení je možné umístit v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití (smíšená obytná venkovská, bydlení specifické, aj.), v souladu s příslušnými regulativy.

A.4.4 Veřejný prostor

Územní plán navrhuje několik drobných úprav veřejných prostranství:

Č2 – parková úprava návsi, rozšíření ploch zeleně, oprava křížku, umístění laviček, přehodnocení zpevněných ploch (obec má již zpracovanou studii);

S5 – úprava veřejného prostoru, vytvoření nové "návsi", park; plochy zeleně je možné rozvrhnout jinak než v ÚP;

S6 – vytvoření nového veřejného prostoru, úprava zastávek, nové plochy sídelní zeleně, zmenšení a úprava křižovatky.

Dále územní plán doporučuje úpravu veřejného prostoru podél hlavní komunikace v Novém Sedle. Vhodné je doplnění sídelní zeleně, chybějících chodníků a přechodů pro chodce.

Doporučuje se úprava parku v Žaboklikách - zhodnocení dřevin, prosvětlení parku (lepší prostupnost), umístění laviček.

Navržena je izolační zeleň v místě nevhodných přechodů sídel do krajiny, patří jí z hlavního a koordinačního výkresu.

A.5 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 NEROSTŮ A PODOBNĚ

A.5.1 Konceptce uspořádání krajiny

Konceptce uspořádání krajiny vyjadřuje návrh územního plánu:

- rozčleněním krajiny na plochy s rozdílným způsobem využití. Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., Hlava II. jsou při uspořádání krajiny uplatněny:
 - plochy zemědělské – zahrnují zejména plochy orné půdy, chmelnice a účelovou dopravní infrastrukturu
 - plochy lesní – zahrnují zejména pozemky s druhem využití les
 - plochy přírodní – zahrnují zejména ty části území, na kterých jsou vymezeny prvky ÚSES nadregionální a regionální úrovně a lokální biocentra. Dále pokrývají plošně rozsáhlejší registrované VKP a evropsky významnou lokalitu Doupovské hory CZ0424125 patřící do soustavy NATURA 2000
 - plochy smíšené nezastavěného území – zahrnují území, které s ohledem na jeho charakter nebylo nutné zařadit do plochy s jednou (dominantní) funkcí
 - plochy těžby nerostů – jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využití nerostů, pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů;

k jednotlivým typům ploch s rozdílným způsobem využití jsou vztaženy územní podmínky pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti

- návrhem prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty
- návrhem prvků solitérní rozptýlené zeleně a doplnění doprovodné zeleně podél dopravní infrastruktury, které kompozičně dotváří koncepci uspořádání krajiny. Orientační rozmístění prvků solitérní zeleně a doprovodné zeleně je patrné z grafické části.

Koncepci uspořádání krajiny upřesní na úroveň pozemků řešení komplexních pozemkových úprav. V plánu společných zařízení navrhne zejména opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí (například vymezení prvků územního systému ekologické stability a interakčních prvků na parcely respektive na jejich části apod.).

A.5.2 Ochrana přírody a krajiny

- V řešeném území se
 - nalézá evropsky významná lokalita Doupovské hory CZ0424125
 - nenachází ptačí oblast
 - nenachází zvláště chráněné území dle zákona č. 114/1992 Sb.
 - nenachází památné stromy ani aleje.

A.5.3 ÚSES

Územní plán:

- upřesňuje a respektuje vymezení prvků ÚSES v souladu s 5. kritériem příslušného metodického pokynu
- zajišťuje územní ochranu plochám, na kterých byly vymezeny prvky ÚSES
- stanovuje pro plochy s vymezenými prvky ÚSES podmínky pro činnosti a využití území
- stabilizuje tyto prvky ekologické stability nebo jejich části:
 - nadregionální biocentrum NRBC1 – Stroupeč
 - nadregionální biokoridor NRBK42 – Unhošť – Stroupeč
 - regionální biocentrum RBC1685 – Chbany
 - regionální biokoridor RBK1079 – Nad Libocem – Kličín
 - lokální biocentrum LC1 – U řeky
 - lokální biocentrum LC2 – U Číňovského vrchu
 - lokální biocentrum LC4 – U Břežan
 - lokální biocentrum LC5 – U trati
 - lokální biocentrum LC8 – Na meliorační strouze u Sedčic
 - lokální biocentrum LC9 – Pod sýpkou v Sedčicích
 - lokální biocentrum LC11 – V Sedčicích nad hřištěm
 - lokální biocentrum LC12 – Dubový les u Větrušic
 - lokální biocentrum LC13 – Les za Žaboklickým mlýnem
 - lokální biocentrum LC14 – Za chmelnicí u Číňova
 - lokální biocentrum LC3_a – V pískovně
 - lokální biocentrum LC7_a – Žabokliky
 - lokální biocentrum LC10_a – Pod knížecími rybníky

- lokální biokoridor LK2 – Terasy: Číňov – Břežany
- lokální biokoridor LK4 – Terasy: Břežany – Nové Sedlo
- lokální biokoridor LK5 – Terasy: Nové Sedlo – pod tratí
- lokální biokoridor LK8 – Od Liboce na Kličín
- lokální biokoridor LK9 – Od Liboce na Čeradice
- lokální biokoridor LK10 – Od Liboce na Libědice
- lokální biokoridor LK1a – Od Ohře k Číňovskému vrchu
- lokální biokoridor LK1b – Od chmelnic k Číňovskému vrchu
- lokální biokoridor LK6_a – V polích u Chudeřína

A.5.4 Prostupnost krajiny

Územní plán:

- stabilizuje stávající účelové cestní síť
- navrhuje účelové komunikace, včetně doprovodné vegetace, pro posílení prostupnosti krajiny pěšími a cyklisty (viz kapitola A 4.1 a grafická část)
- navrhuje u stávající cestní síť doplnění doprovodné vegetace

A.5.5 Protierozní opatření

Územní plán:

- stabilizuje v území stávající plochy krajinné zeleně (například meze, remízky a plochy nelesních dřevin) pro jejich protierozní význam v krajině. Protierozní funkci plní i prvky ÚSES vymezené v územním plánu.
- doplňuje stávající protierozivní prvky v krajině na síť interakčních prvků s protierozivním významem (zejména v podobě liniových prvků zeleně, které lemují stávající a navržené účelové komunikace)
- navrhuje v jihozápadní části území rámcově trasu účelové cesty v poloze, která sníží erozivní ohroženost stávajícího bloku orné půdy.

A.5.6 Ochrana před povodněmi

V řešeném území nejsou navržena žádná opatření k ochraně před povodněmi.

V řešeném území jsou vymezena záplavová území a aktivní zóny záplavového území.

V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou:

- vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok,
- staveb, které převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo které jinak souvisejí s vodním tokem,
- staveb, jimiž se zlepšují odtokové poměry,
- staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod,
- nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.

V aktivní zóně je dále zakázáno:

- těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,

- skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,
- zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky,
- zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Záplavová území a aktivní zóny záplavových území jsou vyznačené v hlavním a koordinačním výkresu.

A.5.7 Rekreace

Územní plán

- nenavrhuje nové plochy individuální rekreace – chaty
- připouští převedení objektů, které v současné době slouží k individuální rekreaci, na trvalé bydlení
- navrhuje rozšíření spektra nabídky pro krátkodobou rekreaci obnovou a doplněním cestní sítě, která zejména
 - propojí jednotlivá sídla
 - vytvoří vycházkové okruhy pro obyvatele obce
 - umožní propojení pro pěší a cyklisty s Žatcem
 - navazuje na síť cyklostezek v širším okolí

A.5.8 Dobývání nerostů

A.5.8.1 Nerostné suroviny

V území se nenachází žádné chráněné ložiskové území či dobývací prostor. V území se nachází několik sesuvných a poddolovaných území, vyznačeny jsou v koordinačním výkresu. Jedná se o poddolovaná území Žabokliky č. 1119, Soběsuky č. 1133, Číňov 1 č. 1147, Břežany 1 č. 1164, Stranná č. 1173, Přívlaky 1184, Břežany 2 č. 4651 a Číňov 2 č. 4652 a sesuvná území Břežany č. 339, Břežany č. 340, Čeradice č. 589, Nové Sedlo č. 341, Nové Sedlo č. 342, Nové Sedlo č. 343, Nové Sedlo č. 344, Nové Sedlo č. 345, Roztyly č. 338, Sedčice č. 547, Sedčice č. 574, Sedčice č. 575, Sedčice č. 584, Sedčice č. 585, Sedčice č. 586, Stranná č. 345, Žabokliky č. 580, Žabokliky č. 546, Žabokliky č. 577, Žabokliky č. 578, Žabokliky č. 579, Žabokliky č. 582 a Žabokliky č. 583.

Do řešeného území zasahuje 13 ložisek nevyhrazeného nerostu (štěrkopísku), z nichž dvě jsou evidovaná (kategorie D), ostatní neevidovaná (kategorie N) a tři prognózní zdroje štěrkopísků, vedené v kategorii prognózy neperspektivní. Ložiska jsou vyznačena v koordinačním výkresu.

Územní plán navrhuje několik ploch těžby nerostů (T). Pro tyto plochy jsou stanoveny následující podmínky pro realizaci záměru, které souvisí s procesem územního plánování.

Pro fázi přípravy záměru:

1. Provést výsadbu zeleného pásu s využitím rychle rostoucích dřevin a keřového patra o šířce 6 – 8 m. Požadovaná výška zapojených dřevin v době zahájení těžby alespoň 4 m. Lokalizace výsadeb:
 - na hranici navrhovaného těžebního prostoru mezi lokalitou Chudeřín I a sídlem Chudeřín,
 - na hranici navrhovaného těžebního prostoru mezi lokalitou Chudeřín II a sídlem Chudeřín.
2. V rámci územního řízení předložit novou akustickou studii hodnotící vliv těžby na akustickou situaci v obci pro lokality Chudeřín I. a Chudeřín II. Studie musí zahrnovat reálné parametry těžby, včetně terénní konfigurace.

3. V rámci podkladů pro územní rozhodnutí zachovat umístění třídící linky na současné pozici, tzn. nenavrhovat její přesun na jiné řešené lokality.
4. Provést komplexní dokumentaci vybraných jímacích objektů v zájmové oblasti Chudeřína, zahrnující minimálně údaje o vlastníku objektu, stavebně technických parametrech díla, způsobu využití podzemní vody, ustálené hladině podzemní vody a vydatnosti zdroje. Dokumentace jímacích objektů musí být k dispozici k žádosti o územní rozhodnutí pro jednotlivé lokality.
5. V rámci žádostí o odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu bude doložen hydropedologický posudek, zabývající se správným rekultivačním postupem (zahrnující např. návrh úprav půdotvorného substrátu, odvodnění pozemků ad.) ve vztahu k možnostem následného udržitelného hospodaření na dotčených pozemcích.
6. Při zpracování vyhodnocení důsledků těžby na ZPF podle vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb. klást důraz na postup provádění skrývkových prací po etapách, uložení a ošetřování skryté ornice a podorniční vrstvy a zachování přístupnosti okolních pozemků pro jejich obhospodařování.
7. V žádostech o územní rozhodnutí zakreslit plochy těžby s minimálním odstupem 20 m od lesních porostů (pozn.: platí za předpokladu udělení výjimky ze zásahu do ochranného pásma lesa).
8. K žádostem o územní rozhodnutí doložit vždy aktuální biologický průzkum, ověřující výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů na dotčených pozemcích. Za aktuální je považován průzkum ne starší než 1 rok od doby jeho ukončení.

Pro fázi provádění záměru:

9. Maximální plocha roztěženosti (zahrnující plochy s provedenými skrývkami, plochy vlastního dobývání, plochy s prováděnou sanací) nepřesáhne 10 ha.
10. Sanované plochy, tj. plochy po nezbytných terénních úpravách vč. rozprostření orniční vrstvy, bezodkladně v nejbližším vhodném období osít a zahájit na nich rekultivační cyklus.
11. Pro dopravu suroviny z místa těžby na úpravnu využívat výhradně pasovou dopravu na elektrický pohon.
12. V rámci skrývkových prací vybudovat protihlukový val na lokalitě Chudeřín I. a Chudeřín II. mezi hranicemi těžby a sídla Chudeřín.
13. Těžební postupy realizovat ve směru k obcím tak, aby se při přiblížení k obci těžba prováděla již v zahlobení.
14. Těžbu realizovat minimálně 0,5 metrů nad prokázanou hladinou podzemní vody.
15. Pro budování protihlukových valů využívat pouze méně kvalitní půdy, náležející do V. nebo IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.
16. Vytěžené plochy rekultivovat v nejkratším možném termínu – sanaci provést do 1 roku po ukončení těžby, dodržovat délku rekultivačního cyklu 3 roky.

Těžba bude probíhat vždy pouze na jedné lokalitě a bude provedena zpětná zemědělská rekultivace navazující na okolní pozemky (kromě závěrných svahů v případě, že rekultivované pozemky nebudou plynule navazovat na okolní terén).

Těžba na jednotlivých lokalitách bude probíhat postupně a v následujícím pořadí:

- 1) Chudeřín I.,
- 2) Chudeřín II.,
- 3) Břežany I,

- 4) Břežany II,
- 5) Žabokliky,
- 6) Břežany III (pouze v případě přeložky produktovodu).

Nepřipouští se souběžná těžba na více lokalitách.

Před zahájením těžby bude provedena přeložka vodovodního řadu skupinového vodovodu. Projednávaná trasa přeložky je zakreslena v grafické části.

Bude respektován produktovod ČEPRO a jeho ochranné pásmo, ochranné pásmo silnic a ochranné pásmo vodního zdroje.

Na základě vyjádření VUSS Praha k zadání územního plánu je nutné veškeré zemní práce v zájmovém území AČR podmínit souhlasným stanoviskem VUSS Praha, pracoviště Litoměřice. Zájmové území AČR je převzaté z ÚAP ORP Žatec (12-2008) a je vyznačeno v koordinačním výkresu.

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jedním typem z nich jsou plochy těžby nerostů (T), ke kterým se vztahují příslušné podmínky uvedené v kapitole A.6.

A.5.9 Staré ekologické zátěže

V systému evidence kontaminovaných míst je evidována stará ekologická zátěž s číslem 10671001. Tato plocha je navržena k rekultivaci.

Plocha je vyznačena v hlavním a koordinačním výkresu.

A.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

A.6.1 Charakteristika ploch

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území. Jednotlivým plochám jsou přiřazeny regulativy v členění *hlavní využití*, které je pro danou plochu vhodné, *přípustné využití*, které je také možné realizovat (např. doplňkově), *nepřípustné využití*, které není možné realizovat a v některých případech je stanoveno *podmíněně přípustné využití*, které je možné realizovat za splnění daných podmínek. Dále jsou pro vybrané plochy stanoveny podmínky prostorového uspořádání a další regulace, které lze kontrolovat při územním řízení.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v hlavním a koordinačním výkresu.

Dle časového horizontu jsou plochy rozlišeny na *stav*, *návrh* a *rezerva* (viz grafická část územního plánu).

Řešené území je členěno (dle datového modelu Ústeckého kraje) do těchto funkčních typů a podtypů:

plochy bydlení

- BI – bydlení individuální
- BH – bydlení hromadné

plochy smíšené obytné

- SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické

plochy občanského vybavení

- OV – plochy veřejné vybavenosti
- OV.1 – plochy pro vzdělávání a výchovu

- OS – plochy pro tělovýchovu a sport
- OH – plochy pro veřejná pohřebiště a související služby
- OX – občanské vybavení specifických forem

plochy rekreace

- RZ – plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady

plochy veřejných prostranství

- P* – plochy veřejných prostranství

plochy dopravní infrastruktury

- DS – plochy pro silniční dopravu
- DZ – plochy pro drážní dopravu
- DX – plochy pro specifické formy dopravy – plochy účelových a pěších komunikací

plochy technické infrastruktury

- TI – plochy pro technickou infrastrukturu

plochy výroby a skladování

- VD – plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby
- V – plochy výroby a skladování
- VZ – plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu
- VX – plochy pro specifické druhy výroby a skladování – fotovoltaika

plochy vodní a vodohospodářské

- WT – vodní plochy/toky

plochy zemědělské

- Z – plochy zemědělské

plochy lesní

- L – plochy lesní

plochy přírodní

- P – plochy přírodní

plochy smíšené nezastavěného území

- S* – plochy smíšené nezastavěného území

plochy těžby nerostů

- T – plochy těžby nerostů

plochy specifické

- X – plochy specifické

a dále plochy zeleně

- ZP – park, historická zahrada

- Z* – plochy sídelní zeleně
- ZV – zeleň vyhrazená – obytné zahrady
- ZX – zeleň ostatní a specifická – izolační zeleň.

Plochy zeleně nejsou vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoveny, zpracovatel územního plánu však považuje z důvodu ochrany stávající veřejné zeleně a zajištění dostatečně kvalitního obytného prostředí v rozvojových lokalitách jejich vymezení za natolik důležité, že byly v souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky stanoveny jako samostatná kategorie ploch s rozdílným způsobem využití.

Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 139, § 128 - 131 (údržba stavby, odstranění stavby) a opatření stavebního zákona týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí.

Pro některé plochy jsou v kapitole A 3.2 určeny další regulativy.

A.6.2 Použité pojmy

Zastavitelnost ploch (koeficientem zastavění) vyjádřenou v procentech se rozumí maximální podíl plochy, kterou je možné zastavět, ku ploše pozemku. Nezahrnuje zpevněné plochy.

Minimálním podílem zeleně (koeficientem zeleně) vyjádřeným v procentech se rozumí minimální podíl plochy, která bude plnit funkce zeleně na rostlém terénu, ku ploše pozemku. Hodnoty koeficientu zastavění a koeficientu zeleně by měly být splněny pro návrhové lokality (plochy změn, zastavitelné plochy). Při přestavbách, dostavbách, rekonstrukcích apod. v zastavěném území lze snížit stávající koeficient zeleně jen v případě, že má vyšší hodnotu než jaká je uvedena pro obdobné funkční využití pozemku na zastavitelných plochách.

Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní římsy objektu a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

Zeleň je obecný pojem pro nespécifikovaný typ zeleně, která tvoří soubor prvků zeleně záměrně založených nebo spontánně vzniklých, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty apod.

Doplňkovou zelení se rozumí soubor vegetačních prvků na rostlém terénu, který doplňuje hlavní a přípustné využití vymezené plochy s rozdílným způsobem využití.

Doprovodnou zelení se rozumí liniová vysoká zeleň (alej) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, která má estetickou, krajinotvornou, případně protierozní funkci.

Pobytová louka je plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační aktivity, které nevyžadují speciální zázemí.

Drobným podnikáním se pro účely ÚP rozumí aktivity slučitelné s „čistým bydlením“, provozované v rodinných domech, tzn. např. kadeřnictví, poradenské a jiné administrativní služby, doplňkový prodej typu večerek, apod.

Veřejná prostranství zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Negativními vlivy se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují hlukové poměry, kvalitu ovzduší a pachovou zátěž v území, mikroklima,

čistotu povrchových nebo podzemních vod, půdu a horninové prostředí anebo životní podmínky pro biotu.

A.6.3 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití

BI – bydlení individuální

a) hlavní využití

- Bydlení v řadových a rodinných domech a venkovských usedlostech včetně souvisejících ploch soukromé zeleně. Cílovou charakteristikou je vytvoření a dlouhodobé zajištění vysoké kvality obytného prostředí.

b) přípustné využití

- drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez rušivých vlivů na okolí (např. hluk, emise, zápach, nadměrná doprava)
- ubytovací služby
- stávající rekreační objekty, resp. trvale neobydlené domy užívané k rekreaci
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy veřejných prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- minimální velikost parcel 900 m² (platí pro nově vymezované pozemky na zastavitelných plochách). Při doplňování zástavby v zastavěném území (například při dělení pozemků, využívání proluk, stávajících plošných rezerv apod.) by neměla minimální velikost klesnout pod 600 m². Výjimky je nutné individuálně zdůvodnit v územním řízení.
- zastavitelnost ploch max. 40% (platí pro nově vymezované pozemky)
- minimální podíl zeleně 50% (platí pro nově vymezované pozemky)
- Při přestavbách, dostavbách, rekonstrukcích apod. v zastavěném území lze na stavebním pozemku snížit stávající koeficient zeleně jen v případě, že má vyšší hodnotu než 50%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška římsy 8 m.

BH – bydlení hromadné

Pozn.: Tento typ ploch není navrhován, regulativy platí pro změny stávajících ploch.

a) hlavní využití

- Bydlení ve stávajících bytových domech. Plochy veřejných prostranství, veřejně přístupné zeleně, parky, dětská hřiště. Cílovou charakteristikou je vysoká kvalita obytného prostředí pro obyvatele, kteří žijí v bytových domech.

b) přípustné využití

- nerušící technická, dopravní a občanská vybavenost související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- sportovní a relaxační zařízení
- pozemní komunikace, parkovací stání, garáže

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- maximální plošné navýšení zastavitelných ploch o 5% (přístavby)
- maximální plošné snížení stávajících ploch zeleně o 5%
- maximální výška zástavby u bytových a řadových domů – lze dostavět podkroví o výšce max. 4 m
- bytové domy dle prostorových dispozic území odclonit porosty dřevin.

S0.3 – plochy smíšené obytné vesnické

a) hlavní využití

- Bydlení spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají negativní vlivy na funkci bydlení (např. podnikatelské, komerční, drobné výroby či řemesel, zemědělské hospodaření). Cílovou charakteristikou je kompromisní, nekonfliktní využití území, které zajistí dostatečný obytný standard plochy a současně umožní hospodářské činnosti odpovídající venkovskému prostoru.¹

b) přípustné využití

- bydlení v rodinných domech či venkovských usedlostech
- občanské vybavení
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy veřejných prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- sportovní hřiště
- chov koní včetně souvisejících staveb a zařízení

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- minimální velikost parcel 900 m² (platí pro nově vymezené pozemky)
- zastavitelnost ploch max. 40% (platí pro nově vymezené pozemky)
- minimální podíl zeleně 40% (platí pro nově vymezené pozemky)
- při přestavbách, dostavbách, rekonstrukcích apod. v zastavěném území lze na stavebním pozemku snížit stávající koeficient zeleně jen v případě, že má vyšší hodnotu než 40%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška římsy 8 m
- pro plochu bývalé sýpky v Sedčicích (p. č. st. 1, 356, 392) platí:
 - při novém využívání sýpky je nutno dbát na její vysokou architektonickou hodnotu (vyjádřenou mj. i památkovou ochranou) a provádět jen takové stavební úpravy, které nenaruší její architektonický výraz a působení jako výrazné stavební dominanty
 - objekt není možné využívat k bydlení.
- pro plochu Z1.Č3 v Číňově platí:
 - vylučuje se umístění staveb pro bydlení
 - zastavitelnost plochy je maximálně 20 % a minimální podíl zeleně je 65 %
- pro plochu Z1.NS17 v Novém Sedle platí, že při realizaci využití plochy zůstane zachována funkčnost zbývající části odvodnění navazujících zemědělských ploch (zainvestovaných půd)
- pro plochu Z3.Č4 v Číňově platí:
 - výstavba do vzdálenosti 150 m od osy produktovodu bude individuálně řešena s vlastníkem / správcem této infrastruktury;
 - výstavba v bezpečnostním pásmu plynovodu bude individuálně řešena s vlastníkem / správcem této infrastruktury;

¹ Při návrhu nových ploch s hospodářským využitím je nutné splnit příslušné hygienické požadavky kladené na obytné stavby.

OV – plochy veřejné vybavenosti

Pozn.: Tento typ ploch není navrhován, regulativy platí pro změny stávajících ploch.

a) hlavní využití

- Občanské vybavení církevní, kulturní, zdravotnické, sociální a veřejně správní, integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor). Cílovou charakteristikou je vytvoření reprezentativního prostředí pro veřejnost.

b) přípustné využití

- jiné druhy občanského vybavení, pokud budou splněny příslušné hygienické normy
- pozemní komunikace, parkovací stání
- zařízení komerční vybavenosti (jen doplňkové – obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny)
- ubytovací služby (jen doplňkové – jako možná součást jiných zařízení OV)
- veřejná prostranství
- plochy zeleně, dětská hřiště

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 60%
- minimální podíl zeleně 30%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška římsy 8 m.

OV.1 – plochy pro vzdělávání a výchovu

Pozn.: Tento typ ploch není navrhován, regulativy platí pro změny stávajících ploch.

a) hlavní využití

- Stavby a plochy pro vzdělávání s dostatečným venkovním zázemím (plochy zeleně, dětská hřiště). Cílovou charakteristikou je vytvoření prostředí vhodného pro vzdělávání a související relaxaci.

b) přípustné využití

- pozemní komunikace, parkovací stání
- stravovací zařízení

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- minimální podíl zeleně 60%
- zastavitelnost ploch max. 40%.

OS – plochy pro tělovýchovu a sport

Pozn.: Tento typ ploch není navrhován, regulativy platí pro změny stávajících ploch.

a) hlavní využití

- Plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu. Cílovou charakteristikou je vytvoření vhodného prostředí pro sportovní vyžití, relaxaci, volnočasové aktivity a krátkodobou rekreaci.

b) přípustné využití

- doprovodné služby (veřejné stravování, obchod)
- veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
- pozemní komunikace, parkovací stání
- administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

OH – plochy pro veřejná pohřebiště a související služby

Pozn.: Tento typ ploch není navrhován, regulativy platí pro změny stávajících ploch.

a) hlavní využití

- Hřbitovy, pohřební síně, veřejně přístupná zeleň. Cílovou charakteristikou je vytvoření důstojného prostředí, odpovídající hlavnímu využití plochy.

b) přípustné využití

- drobné stavby zahradní architektury, zahradní prvky
- pěší cesty
- parkoviště
- související technická vybavenost

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Regulativy pro činnost v ochranném pásmu hřbitova:

- V okolí hřbitova do vzdálenosti 100 m nebude dovolováno hloubení nových studní, sklepů, žump a septiků (toto omezení nenahrazuje 100 m OP hřbitova požadované zákonem č. 256/2001 Sb., §17, odst. 2).

OX – občanské vybavení specifických forem

Pozn.: Tento typ ploch není navrhován, regulativy platí pro změny stávajících ploch.

a) hlavní využití

- Plochy a budovy věznice a souvisejících provozů.

b) přípustné využití

- sportovní plochy
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy zeleně

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- respektovat stávající výškovou hladinu zástavby a hmotové uspořádání.

RZ – plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady

a) hlavní využití

- Plochy pro zahrádkářskou činnost provozovanou v zahrádkové osadě zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin. Cílovou charakteristikou je vytvoření prostředí vhodného pro specifické formy relaxace a volnočasových aktivit.

b) přípustné využití

- výstavba zahrádkářské chaty²
- veřejná zeleň

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

X – plochy specifické

Pozn.: Tento typ ploch není navrhován, regulativy platí pro změny stávajících ploch.

a) hlavní využití

- Rodinné sídlo či prestižní vybavenost komerční i veřejná.

b) přípustné využití

- další podnikatelské aktivity, zejména nadmístního významu, v libovolném poměru k bydlení, pokud ostatní využití není v hygienickém rozporu s funkcí bydlení a za podmínky respektování vysoké architektonické hodnoty zámku a zahrady mj. vyjádřenou i památkovou ochranou

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- stavební úpravy pouze takové, které nenaruší vzhled objektu a nesníží jeho architektonickou hodnotu

² Zahrádkářskou chatou se rozumí jednoduchá jednopodlažní případně podsklepená stavba o zastavěné ploše do 25 m² sloužící k výkonu zahrádkářské činnosti.

P* – plochy veřejných prostranství

a) hlavní využití

- Veřejně přístupné plochy vyššího významu sloužící k relaxaci a oddechu. Veřejná zeleň, dětská hřiště, drobná architektura (fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.), pěší cesty, plochy dopravní infrastruktury. Cílovou charakteristikou je vytvoření příznivého prostředí pro krátkodobé setkávání obyvatel, pro trávení volného času ve veřejném prostoru ve společenství ostatních obyvatel.

b) přípustné využití

- parkovací stání

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

ZP – park, historická zahrada

Pozn.: Tento typ ploch není navrhován, regulativy platí pro změny stávajících ploch.

a) hlavní využití

- Plocha zámecké zahrady. Parkové porosty okrasné a přírodě blízké, drobné prvky vybavení parteru (lavičky, altány, skleníky, oranžerie).

b) přípustné využití

- údržba parku (ploch zeleně i doprovodných ploch a staveb - např. chodníků, zídek, plotů)

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- dbát vysoké dendrologické a architektonické hodnoty zámeckého parku; jakékoli zásahy a změny, které nelze charakterizovat jako údržba, jsou podmíněny zpracováním studie rekonstrukce či úpravy parku.

Z* – plochy sídelní zeleně

a) hlavní využití

- Zeleň na veřejných prostranstvích, parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnící estetickou a kompoziční funkci v sídlech. Cílovou charakteristikou je posílení obytného charakteru sídla, stabilizace nezbytných ploch zeleně, které plní základní přírodní funkce v zastavěném území a zajišťují návaznost na krajinnou zeleň. Plochy sídelní zeleně mají systémový charakter.

b) přípustné využití

- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, altány, vybavení dětských hřišť)
- komunikace pěší, účelové
- zastávky hromadné dopravy
- stavby a zařízení technického vybavení

c) nepřipustné využití

- nevhodné trasování technické infrastruktury, v jehož důsledku by:
 - bylo nutné kácet hodnotné nebo perspektivní dřeviny
 - ochranná pásma inženýrských sítí pokrývala více než 30% dané plochy sídelní zeleně

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

ZV – zeleň vyhrazená – obytné zahrady

Pozn.: Tento typ ploch není navrhován, regulativy platí pro změny stávajících ploch.

a) hlavní využití

- Zeleň na soukromých pozemcích. Cílovou charakteristikou je doplnění funkce bydlení vytvořením vhodného prostředí pro pěstební a chovatelskou činnost k vlastní spotřebě, pro relaxaci a volnočasové aktivity.

b) přípustné využití

- drobné zahradní stavby (přístřešky, skleníky, bazény apod.), které svou celkovou plochou nepřesáhnou 25% plochy zahrady
- pěší komunikace

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

ZX – zeleň ostatní a specifická – izolační zeleň

a) hlavní využití

- Plochy ochranné zeleně v sídlech a jejich zázemí - liniové a plošné keřové nelesní stromové porosty sloužící zejména k hygienickému či estetickému odclonění staveb či zařízení (v návaznosti na plochy s hospodářskou činností apod.).

c) nepřípustné využití

- nevhodné trasování inženýrských sítí, které by neumožnilo kompaktní výsadby dřevin na ploše izolační zeleně

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním využitím.

VD – plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby

a) hlavní využití

- Plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby; negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice dané plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby. Cílovou charakteristikou je vytvořit odpovídající prostředí vhodné pro ekonomické a hospodářské aktivity malého měřítka, které svou činností výrazněji nenaruší obytnou funkci sídla.

b) přípustné využití

- další podnikatelské aktivity a služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a na hranicích areálu nemají negativní hygienické vlivy na okolí
- sklady a kombinované provozy menšího rozsahu
- komerční občanská vybavenost a služby
- související dopravní a technická vybavenost
- pozemní komunikace, parkovací stání
- izolační a doplňková zeleň

c) nepřípustné využití

- živočišná výroba

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- minimální podíl zeleně 35 %
- zastavitelnost ploch max. 45%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška římsy 8 m.

V – plochy výroby a skladování

Pozn.: Tento typ ploch není navrhován, regulativy platí pro změny stávajících ploch.

a) hlavní využití

- Plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, skladů, služeb a podnikatelských aktivit s odpovídající technickou a dopravní vybaveností včetně možnosti obsluhy těžkou dopravou. Cílovou charakteristikou je vytvoření odpovídajícího prostředí, které je potřebné pro ekonomické a hospodářské aktivity středního a velkého měřítka.

b) přípustné využití

- manipulační plochy
- související technická vybavenost
- izolační a doplňková zeleň
- pozemní komunikace, parkovací stání

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- výsadba izolační a doplňkové zeleně
- přestavby a dostavby, které mění vnější prostorové parametry a vnější vzhled, posoudit z hlediska jejich vlivu na krajinný ráz
- minimální podíl zeleně 30%
- zastavitelnost ploch max. 50%
- maximální výšková hladina zástavby – nepřekročí stávající úroveň.

VZ – plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu

a) hlavní využití

- Plochy určené pro zemědělské stavby (např. chov hospodářských zvířat, přípravu a skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod.). Cílovou charakteristikou je vytvoření odpovídajícího prostředí, které je potřebné pro zajištění provozu intenzivní, velkokapacitní zemědělské prvovýroby, přitom negativní vlivy (např. hluk, zápach apod.) z provozovaných činností nesmí ovlivnit stávající obytnou zástavbu.

b) přípustné využití

- plochy určené pro stavby a činnosti související se zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
- objekty pro administrativu, ubytování pro sezónní pracovníky
- výsadba izolační a doplňkové zeleně

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- negativní vlivy (jako například zápach, hluk, prašnost apod.) z provozovaných aktivit nesmí přesahovat hygienické normy na úrovni nejbližších okolních stávajících objektů pro bydlení a veřejné vybavenosti (např. škola, školka, zdravotní zařízení apod.)
- provozované činnosti, uskladněné materiály či zaparkovaná technika nesmí negativně ovlivnit povrchové nebo podzemní vody
- podíl ploch zeleně minimálně 30%
- zastavitelnost ploch max. 45%
- maximální výšková hladina zástavby – nepřekročí stávající úroveň okolních objektů
- jednopodlažní objekty v jižní části sídla (p. č. 46/1, 46/2, 47/1, 47/2) v Číňově budou sloužit administrativě či ubytování.

VX – plochy pro specifické druhy výroby a skladování – fotovoltaika

a) hlavní využití

- fotovoltaická elektrárna

b) přípustné využití

- infrastruktura související s fotovoltaickou elektrárnou
- dočasné oplocení pozemku drátěným pletivem

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

DS – plochy pro silniční dopravu

a) hlavní využití

- Plochy pozemních komunikací všech kategorií, chodníky; veřejná parkoviště a parkovací stání, zastávky autobusů.

b) přípustné využití

- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- stavby pro dopravní a technickou vybavenost

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

DZ – plochy pro drážní dopravu

Pozn.: Tento typ ploch není navrhován, regulativy platí pro změny stávajících ploch.

a) hlavní využití

- Plochy pro železniční dopravu – železniční tratě, stanice a zastávky, plochy překladišť, manipulačních ploch a skladů ve vazbě na železnici, technické zázemí železnice.

b) přípustné využití

- vybavení žel. stanic a zastávek (nádražní restaurace, kiosky, apod.)
- doprovodná, doplňková a izolační zeleň
- pozemní komunikace, parkovací stání
- bydlení ve stávajících objektech k bydlení

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- respektování vysoké architektonické hodnoty stávajících budov v obvodu železniční stanice Žabokliky při případných přestavbách.

DX – plochy pro specifické formy dopravy – plochy účelových a pěších komunikací

a) hlavní využití

- Plochy pro pěší a cyklistickou dopravu zpevněné i nezpevněné, účelové komunikace.

b) přípustné využití

- doprovodná zeleň

c) nepřipustné využití

- trasování inženýrských sítí v poloze, která by neumožnila výsadbu doprovodné zeleně

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- šířka a povrchová úprava komunikace bude navržena v projektové dokumentaci k územnímu řízení zejm. podle funkce komunikace a předpokládané intenzity dopravy
- dle konkrétních možností řešit plochu včetně doprovodné zeleně.

TI – plochy pro technickou infrastrukturu

a) hlavní využití

- Plochy zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury.

b) přípustné využití

- doplňková a izolační zeleň
- pozemní komunikace

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

WT – vodní plochy/toky

a) hlavní využití

- Vodní plochy, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

b) přípustné využití

- údržba a revitalizace vodních toků
- vodohospodářské stavby (jezy, hráze apod.) za podmínky, že bude vyřešena i možnost migrace živočichů ve vodním toku

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Z – plochy zemědělské

Cílovou charakteristikou je dlouhodobě stabilizovat pro zemědělské užívání plochy, které mají přírodní předpoklady (například kvalitní půdní poměry, příznivá konfigurace terénu) k intenzivním, velkovýrobním formám zemědělského obhospodařování. Plochy zároveň musí plnit podmínky ochrany vodního režimu území, obecné ochrany přírody a krajiny a umožnit nezbytnou veřejnou průchodnost územím.

Plochy zemědělské zahrnují území, které:

- má příznivé přírodní podmínky (zejména půdní a terénní) pro zemědělské hospodaření,
- nemá výraznější mimoprodukční funkce krajiny.

a) hlavní využití

- intenzivní, převážně konvenční zemědělské hospodaření, zejména na orné půdě

b) přípustné využití

- umístění doplňkových zemědělských zařízení (např. polní hnojiště, silážní jámy, pastevní areály) a dopravních ploch (např. zemědělské účelové cesty) potřebných k obhospodařování zemědělských pozemků
- pastevní odchov hospodářských zvířat a umístování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat
- intenzivní ovocné sady
- chmelnice
- umístění liniových a plošných trvalých porostů dřevin pro zvýšení ekologické stability krajiny (např. remízky, meze, stromořadí, interakční prvky ÚSES apod.), aniž by byly výrazněji zhoršeny podmínky pro obhospodařování zemědělských pozemků
- krajinná opatření pro ochranu zemědělské půdy (zejména protierozní)
- krajinná opatření pro zvýšení vodní retence území
- revitalizace vodní ploch a toků
- vymezení rozlivových území jako dílčí opatření protipovodňové ochrany sídel
- cyklotrasy a pěší turistické trasy s konkrétním umístěním na zemědělských účelových cestách
- umístění zařízení potřebných pro myslivost

c) podmíněně přípustné využití

- nezbytné stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury za podmínky, že výrazněji nezhorší organizaci zemědělského půdního fondu a možnosti jeho obhospodařování
- úprava organizace zemědělského půdního fondu s cílem zvýšit efektivitu obhospodařování daných zemědělských pozemků za podmínky, že se
 - nesníží stávající podíl výměry trvalé vegetace na ploše,
 - nezhorší podmínky ochrany zemědělské půdy (například zvýšením erozivní ohroženosti prodloužením nepřerušovaného povrchového odtoku vodních srážek),
 - nebudou drobné vodní toky zatrubňovat či upravovat bez použití nezbytného rozsahu vegetačních opatření,
 - nebude urychlovat odtok vody z plochy (například napřimováním vodotečí)
 - výrazněji nezhorší veřejná průchodnost územím

- pastevní odchov zvěře za podmínky, že se nezhorší průchodnost územím, která je navržena v územním plánu
- pěstování biomasy pro energetické účely za podmínky, že rozsah ploch a druh pěstované vegetace nebude mít výrazný negativní dopad na místo krajinného rázu
- terénní úpravy, za podmínek, že se:
 - nezhorší organizace zemědělského půdního fondu,
 - neohrozí vodní režim území (například urychlením odtoku povrchových vod),
 - neohrozí kvalita podzemních vod,
 - nedostane do rozporu s obecnou ochranou přírody a krajiny (například likvidací významných krajinných prvků, interakčních prvků, hodnotných biotopů apod.)

d) nepřípustné využití

- zatrubňování vodotečí
- technické úpravy vodních toků, které by svým řešením výrazněji narušily či zcela zamezily vazbu hladiny vody ve vodoteči s okolní hladinou podzemní vody
- snižování rozsahu ploch nelesních dřevin
- realizace opatření, která by vedla k výraznějšímu zhoršení podmínek průchodnosti zemědělskou krajinou, zejména pro pěší a cyklisty, či dokonce k jejímu úplnému zabránění
- realizovat opatření, která by výrazněji urychlila odtok vodních srážek ze zemědělské půdy, aniž by bylo zajištěno odpovídající zdržení vody v příslušném dílčím povodí

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- kolem dopravní infrastruktury zahrnuté do těchto ploch by mělo dojít k vysazení nebo obnovení doprovodné zeleně, a to za použití převážně autochtonních druhů
- v místech, kde tato plocha bezprostředně sousedí s některým ze sídel, by mělo dojít k výsadbě izolační zeleně a vytvoření pozvolného přechodu sídla do krajiny.

L – plochy lesní

Pozn.: Tento typ ploch není navrhován, regulativy platí pro změny stávajících ploch.

Plochy s převažující funkcí lesní produkce. Cílovou charakteristikou je dlouhodobě stabilizovat v území plochy, které plní hospodářské a mimoprodukční funkce lesa.

a) hlavní využití

- lesní porosty plnící funkce hospodářské i mimoprodukční (např. přírodní, rekreační, půdoochranná, krajínovorná)
- zařízení a dopravní plochy nutné k obhospodařování lesa a pro plnění a ochranu funkcí lesa (např. lesnické účelové komunikace, hrazení bystřin a strží a malé vodní nádrže)

b) přípustné využití

- stavby a zařízení sloužící lesnímu hospodářství a ochraně lesa
- malé vodní plochy a toky
- cyklotrasy a lyžařské běžecké trasy s konkrétním umístěním na lesních cestách
- nezbytné stavby a zařízení technického vybavení a stavby a zařízení nevyžadující odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle ustanovení § 15 zák. č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně
- nezbytná zařízení pro myslivost
- oplocování pozemků v zájmu hospodaření, myslivosti nebo ochrany přírody
- založení prvků územního systému ekologické stability
- půdoochranná a vodohospodářská biologická i technická opatření

c) podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla za podmínky, že nebudou narušeny funkce lesa
- údržba stávajících objektů a zařízení

d) nepřípustné využití

- umístování skládek včetně dočasných
- oplocování pozemků s výjimkami, které jsou v zájmu ochrany přírody, lesa, vodních zdrojů apod.

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

P – plochy přírodní

Cílovou charakteristikou je stabilizace ploch, na kterých se dlouhodobě ochrání přírodní podmínky vhodné pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev. Přírodní plochy zahrnují především lokality, které jsou ve zvýšeném zájmu obecné i zvláštní ochrany přírody a krajiny. Například se jedná o prvky hierarchicky vyššího ÚSESu, VKP, EVL.

a) hlavní využití

- dlouhodobá stabilizace prostorů, ve kterých mohou relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy
- podpora biodiverzity, uchování druhového i genového bohatství
- územní ochrana chráněných území podle zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění
- ochrana územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území, která nejsou zvláště chráněná ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.
- zajištění existence plochy, která ve zvýšené míře plní mimoprodukční funkce krajiny a příznivě působí na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny

b) přípustné využití

- zásahy a opatření v zájmu zabezpečení a ochrany prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v zájmu ochrany přírody a krajiny
- cyklo- i pěší turistika po vyznačených cestách, naučné stezky
- přírodě blízké obhospodařování zemědělských pozemků, které bylo nutné zahrnout do přírodní plochy (například z důvodu její ucelenosti)
- produkce dřeva při nenarušení mimoprodukčních funkcí lesa
- přírodě blízká revitalizace vodních toků a ploch
- výsadba porostů s přírodě blízkou druhovou skladbou

c) podmíněně přípustné využití

- stávající činnosti produkčního charakteru za podmínky, že nebude zvyšována jejich intenzita, a budou v souladu se zájmy zvýšené ochrany přírody a krajiny
- realizace liniových staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že jejich trasování mimo tuto plochu by neúměrně zvýšilo investiční nebo následné provozní náklady. Před návrhem trasy přírodní plochou je nutné nejprve odůvodněně vymezit jádrové území této plochy. Jádrovým územím nesmí být trasa vedena. O výjimce může rozhodnout příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, který navrhne kompenzační opatření

d) nepřípustné využití zejména

- nová výstavba včetně staveb pro pobytovou rekreaci a zahrádkářských chat
- zřizování hřišť a sportovních zařízení
- oplocování pozemků s výjimkami, které jsou v zájmu ochrany přírody, lesa, vodních zdrojů apod.
- umístování zařízení mobilních operátorů
- zřizování skladovacích a odstavných ploch
- těžba nerostných surovin
- změny vodního režimu území, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa
- změny druhů pozemku na ornou půdu

Změna č. 3 Územního plánu Nové Sedlo – příloha č. 1 – návrh pro veřejné projednání

- ukládání odpadů
- terénní úpravy, kterými se podstatně mění vzhled prostředí nebo vodní poměry
- scelování pozemků, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny či ochrany lesa
- zvětšování prostupnosti území výstavbou nových účelových komunikací či pěšin, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny
- intenzivní formy hospodaření na zemědělských a lesních pozemcích

Jakékoli jiné další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

S* – plochy smíšené nezastavěného území

Cílovou charakteristikou je zajištění ploch, na kterých bude umožněna koexistence funkcí dané plochy, které jsou vyjádřeny v indexu. Plochy mohou zahrnovat například prvky lokální úrovně ÚSES (pokud nejsou součástí ploch přírodních), významné krajinné prvky, interakční prvky, údolní nivy drobných vodotečí, drobné vodní plochy a mokřady, pramenné oblasti, drobné zemědělské pozemky, lesíky, remízky, stávající izolované stavby (nevytváří s dalšími objekty souvislé zastavěné území), zařízení pro nepobytovou rekreaci a relaxaci, těžbu nerostů pro místní spotřebu apod. Jako plocha smíšená nezastavěného území může být vyznačena přechodová zóna mezi zastavěným územím a zemědělskou plochou.

a) hlavní využití

- koexistence několika funkcí území uvedených v indexu bez výrazné preference jedné z nich
- kompromisní využívání ekosystémů, které nezvýší labilitu území
- zprostředkování stabilizující funkce přírodních ploch na okolní ekologicky labilní plochy (např. zemědělské plochy, zastavěné území apod.)

b) přípustné využití

- přírodní funkce
 - ochrana a vytváření částí ÚSES zejména na místní úrovni
 - výsadba porostů s přírodě blízkou druhovou skladbou
 - rozšiřování ploch se zvýšenou ekologickou hodnotou
- rekreační funkce
 - realizace mobiliáře pro nepobytovou rekreaci a relaxaci (např. odpočívadla, účelové stezky, vyhlídky, altánky, pobytové louky apod.)
- vodohospodářská funkce
 - přírodě blízká revitalizace vodních ploch a vodotečí
 - využívání vodních zdrojů lokálního významu
 - realizace opatření pro zvýšení vodní retence území

c) podmíněně přípustné využití

- zemědělská funkce
 - neintenzivní formy obhospodařování zemědělských pozemků za podmínky, že se nezhorší podmínky pro existenci ostatních funkcí
 - stávající činnosti produkčního charakteru lze provádět bez zvyšování jejich intenzity (například bez blokace zemědělských pozemků, bez úprav vodního režimu dané plochy)
- lesnická funkce
 - produkce dřeva za podmínky, že nebudou sníženy mimoprodukční funkce daného lesního porostu
- technická vybavenost
 - realizace liniových staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že jejich trasování mimo tuto plochu by neúměrně zvýšilo investiční nebo následné provozní náklady

d) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím funkcí uvedených v indexu.

T – plochy těžby nerostů

a) hlavní využití

- Využití ložisek nerostných surovin v souladu s horním zákonem v jeho aktuálním znění.

b) přípustné využití

- provádění rekultivace
- provádění protihlukových opatření (např. ochranné valy)
- ukládání materiálů na výsypky, odvaly, odkaliště, deponie
- realizace dočasných staveb a zařízení sloužících těžbě nerostů
- realizace technické a dopravní infrastruktury, která je nutná pro zajištění těžby
- výsadba izolační zeleně

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití, které by zkomplikovalo či dokonce zcela znemožnilo využití ložisek nerostných surovin.

A.7 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

A.7.1 „V“ – Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění (dle §170 SZ)

Označení	Popis	Druh veřejně prospěšné stavby nebo opatření
VA1	přestavba plochy bývalých sušiček chmele, stavební činnost je limitována záplavovým územím	asanace
VU2	nadregionální biokoridor NRBK K42 osa nivní	přírodní a kulturní dědictví

Tabulka 5 Veřejně prospěšné stavby a opatření – možnost pouze vyvlastnění

A.8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

A.8.1 „W“ – Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle §101 a §170 SZ)

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory:

Označení	Popis	Druh veřejně prospěšné stavby nebo opatření	Předkupní právo ve prospěch	K.ú.	Číslo dotčených pozemků
WD1	zřízení 2 výhyben na silnici III/22517 do Chudeřína (u křižovatky s II/225 a před začátkem zástavby)	dopravní infrastruktura	obec Nové Sedlo	Chudeřín	51/1
WD2	zřízení zastávkových zálivů na silnici II/225 u křižovatky se silnicí III/22522 (v obou směrech, vždy za křižovatkou) včetně místa pro přecházení přes II/225	dopravní infrastruktura	obec Nové Sedlo	Nové Sedlo u Žatce	742/1, 764, 765

Změna č. 3 Územního plánu Nové Sedlo – příloha č. 1 – návrh pro veřejné projednání

Označení	Popis	Druh veřejně prospěšné stavby nebo opatření	Předkupní právo ve prospěch	K.ú.	Číslo dotčených pozemků
WD3	místní komunikace pro napojení rozvojové plochy NS2 v jihovýchodní části Nového Sedla	dopravní infrastruktura	obec Nové Sedlo	Nové Sedlo u Žatce	916/2
WD4	VYPUŠTĚNO				
WD5	VYPUŠTĚNO				
WD6	VYPUŠTĚNO				
WD7	přestavba křižovatky silnic III/22518 a III/22520 severně od Žaboklik na stykovou křižovatku v odsunutě poloze s kolmým připojením silnice III/22518	dopravní infrastruktura	Ústecký kraj	Žabokliky	119/1, 145/4
WD8	VYPUŠTĚNO				
WD9	chodník mimo zastavěné území podél silnice III/22522 z Nového Sedla k silnici II/225 včetně napojení autobusových zastávek na této silnici	dopravní infrastruktura	obec Nové Sedlo	Nové Sedlo u Žatce	934/2, 604, 760/3, 760/4, 755/2
WI1	VYPUŠTĚNO				
WI2	VYPUŠTĚNO				
WI3	venkovní vedení a nová stožárové trafostanice pro plochu S2 (ČOV) v Sedčicích, podél řeky od stávající TS Obec	technická infrastruktura	obec Nové Sedlo	Sedčice	25/2, 394, 32/12, 32/11, 32/2, 375/4
WI4	VYPUŠTĚNO				
WI5	VYPUŠTĚNO				
WI6	VYPUŠTĚNO				
WI7	VYPUŠTĚNO				
WI8	VYPUŠTĚNO				
WI9	ČOV a kanalizační řady pro odvádění splaškových vod v sídle Sedčice	technická infrastruktura	obec Nové Sedlo	Sedčice	354/3, 361/2, 385/1, st.2/1, st. 53/10, st.53/1, 385/3, 385/4
WI10	VYPUŠTĚNO				

Tabulka 6 veřejně prospěšné stavby – možnost předkupního práva i vyvlastnění

Veřejně prospěšná opatření nejsou navrhována.

Pozn.: v průběhu projednávání návrhu územního plánu byly některé záměry (a tím i VPS) vypuštěny. Pro přehlednost bylo zachováno původní označení a v popisu je uvedeno „VYPUŠTĚNO“.

A.8.2 „P“ – Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)

Veřejně prospěšné stavby nejsou navrhovány.

Veřejně prospěšná opatření:

Označení	Popis	Druh veřejně prospěšné stavby nebo opatření	Předkupní právo ve prospěch	K.ú.	Čísla dotčených pozemků
PK1	veřejná zeleň, park (Ž2) v Žaboklíkách	přírodní a kulturní dědictví	obec Nové Sedlo	Žaboklíky	55/1
PK2	ochranná zeleň u bytových domů NS7 v Novém Sedle	veřejné prostranství	obec Nové Sedlo	Nové Sedlo u Žatce	456/16, 456/26
PK3	pás zeleně kolem potoka NS10 v Novém Sedle	přírodní a kulturní dědictví	obec Nové Sedlo	Nové Sedlo u Žatce	187/1, 42/1, 42/2, 44/2, 53, 75/3, 76/1, 76/2, 78/1, 78/3, 893/1, 91/1, 94/1
PK4	VYPUŠTĚNO				

Tabulka 7 veřejně prospěšná opatření – možnost pouze předkupního práva

A.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán stanovuje následující plochy územních rezerv:

S8

Plocha se stávajícím využitím "Z-zemědělská plocha" je vymezena jako rezerva pro rozvoj sídla v ploše "BI-bydlení individuální". Podmínkou je realizace kanalizace a ČOV v Sedčicích a napojení této plochy a dále realizace samostatné trafostanice dle návrhu územního plánu (viz kapitola Technická infrastruktura).

NS6

Plocha se stávajícím využitím "Z-zemědělská plocha" je vymezena jako rezerva pro rozvoj sídla v ploše "SO.3-plocha smíšená obytná vesnická". Podmínkou využití rezervy je provedení inženýrsko-geologického průzkumu, který prověří možnost zástavby, případně stanoví podmínky, za kterých je možno plochu zastavět.

NS14

Plocha se stávajícím využitím "Z-zemědělská plocha" je vymezena jako rezerva pro rozvoj zemědělské výroby v ploše "VZ-plocha pro zemědělskou a lesnickou výrobu". Podmínkou jejího využití je úplné využití plochy NS13.

NS15

Plocha se stávajícím využitím "Z-zemědělská plocha" je vymezena jako rezerva pro rozvoj sídla v ploše "SO.3-plocha smíšená obytná vesnická".

A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Územní plán stanovuje vymezenou část plochy NS2 jako plochu, ve které je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do tří let od nabytí účinnosti územního

plánu. Pokud do této doby příslušný záměr nebude ještě aktuální, lhůta pro pořízení se přiměřeně prodlouží s uvedením důvodu prodloužení.

Územní studie zejména:

- stanoví napojení na stávající dopravní infrastrukturu, navrhne dostatečnou prostupnost územím zejména pro pěší,
- stanoví parcelaci,
- stanoví napojení na stávající technickou infrastrukturu včetně vyřešení střetu s nadzemním el. vedením (vhodným řešením ploch při zachování nadzemního el. vedení či navržením přeložky),
- lokalizuje dostatečně velké plochy (plochu) veřejného prostranství (viz čl. 1 odst. 2 vyhlášky č. 269/2009 Sb.); okolí kostela bude věnována zvýšená pozornost jako místu vyššího sídelního významu,
- navrhne takové prostorové uspořádání, ve kterém bude zachován kostel a fara jako pohledová dominanta (např. výškovými regulativy, urbanistickým řešením),
- stanoví rámcovou etapizaci.

A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, nejsou navrhovány.

A.12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace není územním plánem stanovena.

A.13 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán žádné takovéto stavby nenavrhuje.

A.14 VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

Územní plán nenavrhuje žádné stavby, které nejsou způsobilé pro zkrácené stavební řízení.

A.15 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část má 41³ stran, grafická část obsahuje 4 výkresy formátu A1 a 4 výkresy formátu A0.

³ bude aktualizováno v úplném znění po změně ÚP