

Chlum

# CHLUM

Ú Z E M N Í P L Á N

NÁZEV DÍLA

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.2

NÁZEV ČÁSTI DÍLA

T E X T O V Á Č Á S T

OZNAČENÍ Č. ZAKÁZKY  
ČÁSTI DÍLA ZHOTOVITELE

**11**  
002/2021  
OBJEDNATELE  
000/0000  
D A T U M  
05/2022

Z H O T O V I T E L

**SAUL**  
SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEŘEC

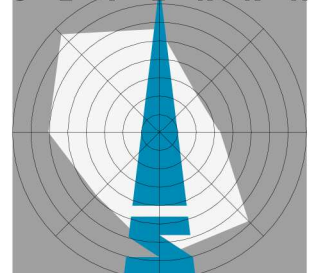
VEDOUCÍ PROJEKTANT

ING. ARCH. J. PLAŠIL  
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT  
ING. O. LUBOJACKÝ

O B J E D N A T E L

OBEC CHLUM  
CHLUM č.p.95  
472 01 DOKSY

S E V E R K A





**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní plán Chlum <b>Úplné znění po Změně č.2</b>
Objednatel:	Obec Chlum Chlum, č.p. 95 472 01 Doksy
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. Liberec U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	002/2021
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	05/2022

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant ÚP	Ing. arch. Eliška Šrutová
Zodpovědný projektant Změny č.2	Ing. Oldřich Lubojacký
Demografie	RNDr. Zdeněk Kadlas
Občanské vybavení	Ing. arch. Eliška Šrutová
Ekonomický potenciál území	Ing. Oldřich Lubojacký
Doprava a dopravní zařízení	Ing. Ladislav Křenek
Vodní hospodářství	Ing. Petr Kořínek
Energetika, informační systémy	Ing. Josef Koblre
Přírodní podmínky, nerostné suroviny	Ing. Vladimír Janečka
Životní prostředí, nakládání s odpady	Ing. Vladimír Janečka
Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, zeleň	Ing. Jan Hromek
Ochrana přírody, ZPF, PUPFL,	Ing. Jan Hromek
Grafické práce	Romana Svobodová
Datová část	Ing. arch. Zdeněk Bičík

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
Kapitola		Strana
	Identifikační údaje	1
	Obsah dokumentace	2
<b>A</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>3</b>
B1	Koncepce rozvoje území obce	3
B2	Ochrana a rozvoj hodnot území obce	5
<b>C</b>	<b>Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice</b>	<b>6</b>
C1	Urbanistická koncepce	6
C2	Urbanistická kompozice	9
C3	Vymezení zastavitelných ploch	10
C4	Vymezení ploch přestavby	13
C5	Vymezení systému sídelní zeleně	14
<b>D</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>14</b>
D1	Návrh dopravní infrastruktury	14
D2	Návrh technické infrastruktury, nakládání s odpady	15
D3	Návrh občanského vybavení	16
D4	Návrh veřejných prostranství	16
D5	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	16
<b>E</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>18</b>
E1	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití	18
E2	Ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu	19
E3	Vymezení územního systému ekologické stability	20
E4	Systém krajinné zeleně	20
E5	Prostupnost krajiny	21
E6	Protierozní opatření	21
E7	Vodní toky, nádrže, ochrana před povodněmi a záplavami	22
E8	Rekreační využívání krajiny	22
E9	Dobývání ložisek nerostných surovin	22
<b>F</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>23</b>
F1	Definice pojmů	23
F2	Podmínky využití území	25
F3	Omezení ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití	41
<b>G</b>	<b>Vymezení VPS a VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>43</b>
<b>H</b>	<b>Vymezení VPS a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>44</b>
<b>I</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření dle §50 odst.6 SZ</b>	<b>44</b>
<b>J</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření</b>	<b>44</b>
<b>K</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie</b>	<b>45</b>
	<b>Údaje o počtu listů a výkresů ÚP Chlum</b>	<b>45</b>

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
Číslo	Název výkresu	Měřítko
1	Výkres základního členění území	1 : 5000
2	Hlavní výkres	1 : 5000
3	Výkres koncepce technické infrastruktury	1 : 5000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000

## A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území pro celé správní území obce Chlum se aktualizuje k datu 21.01.2022.

Hranice zastavěného území je vymezena ve výkrese č.1 Výkres základního členění území, ve výkrese č.2 Hlavní výkres, výkrese č.3 Výkres koncepce technické infrastruktury v měřítku 1:5000.

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

### B1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

#### B1.1 ROZVOJOVÉ PŘEDPOKLADY OBCE

Rozvoj území bude respektovat charakteristické znaky území, dané přírodními podmínkami a historickým vývojem, které se projevují dochovanou sídelní strukturou, vymezením jádrové části obce a hlavním funkčním zaměřením území.

#### KONCEPČNÍ ZÁSADY PRO ROZVOJ ÚZEMÍ

Rozvoj území bude vycházet z ochrany a respektování výše uvedených hodnot řešeného území a z rozvojových požadavků obce, s přihlédnutím k předpokládaným trendům vývoje. Koncepční zásady pro rozvoj území jsou následující:

- v obci bude stabilizován základ obyvatel s přirozenou vazbou k místu,
- pro stabilizaci obyvatelstva bude vymezen dostatečný výběr ploch pro bydlení a pro další navazující funkce, uspokojující potřeby obyvatel a přinášející nové pracovní příležitosti,
- stabilizováno bude stávající osídlení všech částí obce, předpokládá se revitalizace dochované kvalitní stavební struktury a rozvoj, přiměřený velikosti a možnostem jednotlivých místních částí obce, za předpokladu ochrany přírodních i civilizačních hodnot území,
- rozvoj území bude respektovat ochranu zemědělské půdy s vyloučením neopodstatněného zakládání nových izolovaných sídel ve volné krajině a vzájemného propojování dílčích částí obce.

#### B1.2 SPOLEČENSKÝ POTENCIÁL OBCE

##### OBYVATELSTVO

Pro předpokládaný populační vývoj a rozvoj sociální sféry v následujících letech je nutno zohlednit rozvojové možnosti v co nejširším záběru na podkladě otevřeného stanovení výhledové velikosti. Rozvojové plochy pro bydlení jsou vymezeny s potřebnou rezervou pro nepředpokládatelné problémy využití ploch z důvodů neřešitelných majetkoprávních vztahů.

##### OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Závazné principy koncepce občanského vybavení jsou následující:

- rozvíjet veřejný sektor občanského vybavení na stabilizovaných stávajících plochách i jejich doplnění na nově vymezených rozvojových plochách veřejného vybavení - navrhované plochy v kontaktu s centry jednotlivých částí obce Chlum a Drchlava,
- zároveň rozvíjet drobná zařízení komerční i nekomerční vybavenosti v integraci s funkcí bydlení i jako součást navrhovaných ploch obytných smíšených – centrálních a areálů smíšených aktivit – aktivit podnikatelských a živnostenských,
- podporovat společensko kulturní život v obci navázáním na místní tradice i rozvíjením nejrůznějších nových, např. klubových a sportovních aktivit.

Využívání zařízení školství a zařízení občanského vybavení nadmístního významu budou i nadále řešena v rámci významnějších spádových středisek osídlení. V případě nárůstu obyvatel a požadavku na nové zařízení občanského vybavení, např. výchova nebo sociální služby, bude tato potřeba řešena v rámci některé z navrhovaných nebo stávajících obytných ploch.

## **B1.3 HOSPODÁŘSKÝ POTENCIÁL OBCE**

### **EKONOMICKÝ POTENCIÁL ÚZEMÍ**

Na území se počítá se stávajícím ekonomickým potenciálem i do budoucna, hlavním odvětvím je zemědělská výroba, jednotlivá výrobní odvětví se budou vyvíjet následovně:

#### **ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA**

Požadavkem je stabilizace současné zemědělské výroby a podpora rozvoje alternativních forem hospodaření. Nadále se počítá se zemědělskou živočišnou i rostlinnou výrobou, provozovanou více formami hospodaření – vedle velkokapacitní výroby budou zakládána malokapacitní zařízení - minifarmy s integrací bydlení, včetně rodinné rekreace, žádoucí je orientace obou forem hospodaření na agroturistiku a jejich vzájemná součinnost, cílem je rozvíjení aktivit rekreace a cestovního ruchu, jako nového ekonomického potenciálu obce.

Bude snižován rozsah nevyužívaných či dlouhodobě opuštěných zemědělských pozemků podporou zemědělského podnikání všech forem. Plochy bydlení v okrajových polohách po obvodu zastavěného území, splňující požadavky na bydlení dle platných zákonů a hygienických předpisů, umožní rozvoj rodinných minifarm ekologického zemědělství a agroturistiky. Vzhledem k příslušnosti obce k významné oblasti cestovního ruchu se zaměřením na letní rekreaci, vodní sporty a turistiku, budou v obci rozvíjeny aktivity cestovního ruchu, cykloturistika, chov koní, ovcí, koz atd., vznik ubytovacích a stravovacích služeb pro návštěvníky.

Pro rozvoj zemědělské výroby budou přednostně využity stávající opuštěné výrobní areály (Chlum, Drchlava). Podmínkou je dodržení platných zákonů, předpisů a hyg. požadavků. Zakládání nových forem zemědělského hospodaření nesmí druhotně negativně ovlivňovat krajinný ráz a ŽP obce. Bude obnovena drobná živočišná výroba, využívající trvalé travní porosty a zatravněnou ornou půdu, bude uvážlivě povolováno pěstování biomasy a rychlerostoucích dřevin pro energetické účely.

#### **TĚŽBA NEROSTŮ**

Trvale bude sledována situace v dopadu negativních účinků na ŽP obce z provozů těžby kamene a budou realizována opatření, navržená koncepcí ÚP, vedoucí ke zmírnění těchto negativních jevů. V případě překročených přípustných limitů kvality ŽP, budou učiněna opatření okamžité nápravy.

#### **PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ, SMÍŠENÉ AKTIVITY**

Současné provozovny budou modernizovány (expedice filtračních písků), dořešeny, ozdraveny a zkultivovány jejich vzhled (autoservis). Na nedostatečně využitě a opuštěné výrobní plochy v Chlumu bude směřován vznik smíšených aktivit - výrobní i nevýrobní služby, živnostenské činnosti nerušivého charakteru v integraci s podminěčně přípustným bydlením - součástí je sběrný dvůr.

## **B1.4 POTENCIÁL ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ OBCE**

### **PŘÍRODNÍ PODMÍNKY**

Bude respektován omezující význam CHOPAV Severočeská křída pro budoucí urbanizaci.

Bude zajištěna ochrana krajinářsky relativně cenných místních přírodních krajinných dominant.

Bude zvyšována ekologická stabilita území, zejména ochranou nezastavěného území, realizací skladebných částí územního systému ekologické stability, rozvojem krajinné zeleně a vodních prvků v území, při územním rozvoji nebude snižována retenční schopnost krajiny a budou vytvářeny podmínky pro její zvyšování.

Zemědělské hospodaření na plochách zemědělských bude směřováno k ochraně a údržbě krajiny:

- intenzivnější formy orného hospodářství budou rozvíjeny na plochách aktuálně takto využívaných, zejména v jižní a západní části správního území obce, které jsou součástí scelených honů zemědělské půdy pokračujících vně řešeného území,
- v ostatních částech obce bude zemědělská výroba orientována především na zachování alespoň extenzivní údržby ploch i za cenu nezužitkování biomasy,

- volná krajina bude chráněna před zastavěním a prioritně bude pro rozvoj využíváno zastavěné území a zastavitelné plochy.

Při povolování staveb bude bráněno vytváření enkláv zemědělských pozemků, ve kterých by se znemožnilo nebo ztížilo obdělávání zemědělské půdy v sousedství stavebních pozemků.

V hospodaření na lesních plochách (včetně ploch přírodních lesních) budou upřednostňovány činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny:

- bude zachováno zastoupení lesní půdy a členitost okrajů lesů,
- bude umožněno využití lesních pozemků i pro funkce mimoprodukční.

Bude prováděna postupná rekultivace území s ukončenou těžbou do podoby blízké přírodnímu charakteru, eliminující násilné a pohledově nežádoucí stopy po těžbě. Postupnou rekultivací a úpravou terénu vytěžených prostor bude sledováno uvedení terénní siluety hřebene Maršovického vrchu do pohledově uspokojivého tvaru.

### **KVALITA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

Úpravami funkčního využití a prostorového uspořádání, dobudováním technické infrastruktury a dalšími urbanistickými postupy budou snižována územně založená environmentální rizika a škodlivé dopady lidské činnosti na životní prostředí a zdraví obyvatel:

- zvyšování kvality ovzduší,
- snižování množství nečištěných odpadních vod,
- snižování množství netříděných tuhých komunálních odpadů,
- sanace a revitalizace ploch starých ekologických zátěží,
- zefektivňování nutných záborů půdy,
- odstraňování bariérových efektů komunikací,
- odstraňování vzájemného negativního ovlivňování funkcí obce,
- odstraňování negativních dopadů vysokých hladin hluku v prostředí na veřejné zdraví.

## **B2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ OBCE**

### **B2.1 PŘÍRODNÍ HODNOTY**

Budou respektovány územní podmínky pro zabezpečení ochrany přírodních a krajinných hodnot území vyjádřené stanovenými limity využití území, zejména:

- přiměřeným využíváním území v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- ochranou ložisek nerostných surovin,
- ochranou vodních ploch a toků,
- ochranou půdního fondu, při rozvoji obce jen v odůvodněných případech využívat pro zastavitelné plochy zemědělské pozemky I. a II. třídy ochrany, minimalizovat zábory lesní půdy,
- ochranou ovzduší,
- obecnou ochranou přírody a krajiny.

Bude chráněno a odpovědně užíváno nezastavěné území včetně ploch změn v krajině:

- plochy přírodní lesní a přírodní nelesní (biocentra a biokoridory ÚSES) pro územní identifikaci vybraných ploch pro naplňování obecné ochrany přírody a krajiny.

V prvcích ÚSES bude hospodařeno v souladu se zásadami ÚSES. Nebudou zde připouštěny změny ve využití území, stavby a činnosti, které by zhoršily jejich ekologickou stabilitu, či které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich funkčnost či budoucí realizaci:

- v prvcích ÚSES vymezených na lesních pozemcích při obnově budou důsledně dodržovány stanovené obnovné cíle, v prvcích na nelesních pozemcích bude prováděn nutný management.

Budou chráněny prvky vzrostlé nelesní zeleně („dřeviny rostoucí mimo les“) tvořící krajinné hodnoty místního významu v rámci vymezené sídelní a krajinné zeleně:

- bude podporováno zakládání nelesní zeleně v krajině, zejména formou doprovodných liniových výsadeb podél místních a účelových komunikací.

Usměrňováním rozvoje zastavitelných ploch a regulativy činností budou chráněny pohledově exponované prostory a místa výhledů do krajiny, nebudou umisťovány prvky, které by mohly narušit charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití pohledových prostorů.

## B2.2 CIVILIZAČNÍ HODNOTY

### KULTURNÍ HODNOTY A PAMÁTKY

V nejvyšší míře budou chráněny kulturní hodnoty urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, jejichž ochrana je veřejným zájmem.

Budou vytvářeny podmínky pro začlenění nemovitých kulturních památek do organismu obce jejich vhodným využitím a uplatněním ve vnitřních prostorách obce i v dálkových pohledech. V tomto smyslu bude zajištěno zkultivování a legalizace využití ploch v okolí památek. Nutno usilovat o ochranu památek před poškozením a nežádoucími stavebními zásahy. Při eventuálních zásazích a stavebních úpravách na památkově chráněných objektech je vždy nutný předchozí souhlas věcně a místně příslušného orgánu státní památkové péče (soutěž památek viz- Odůvodnění). Pro zachování charakteristické urbanistické struktury osídlení bude při zřizování nové výstavby zohledňována hodnotná stávající venkovská zástavba a bude věnována pozornost prostorové kompozici částí obce a objektům lidové architektury, které spolu s přírodními prvky, hrají důležitou roli v celkovém obraze krajiny.

Na území obce se vztahuje ochrana archeologického dědictví, včetně lokalit území s archeologickými nálezy, vymezených ve Státním archeologickém seznamu ČR. Vzhledem k tomu, bude při činnostech v území nutné dodržení příslušných zákonných ustanovení, která se týkají archeologických nálezů.

## C URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

### C1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Řešené území obce se bude rozvíjet dle urbanistické koncepce, promítající se do využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich uspořádání definovaného v Hlavním výkresu (2).

**Základní uspořádání** funkční a prostorové struktury obce je považováno za stabilizované, bude pokračováno v relativně rovnoměrném rozvoji zastavitelných ploch (dále též plochy rozvojové) návazně na zastavěné území:

- bude zachováno stávající uspořádání sídelní struktury území s hlavním centrem v sídle Chlum, bude zde upřednostňováno umisťování zařízení občanského vybavení,
- stavebně bude intenzifikováno zastavěné území při současném využívání ploch mezilehlých, zbytkových a ploch po případných demolicích objektů špatného stavebního stavu,
- budou kultivována veřejná prostranství v centrálních částech sídel,
- postupně budou revitalizovány plochy brownfields, zejména bývalý zemědělský areál,
- ve volné krajině nebudou zakládána nová sídla ani samoty.



**Závazné principy urbanistické koncepce ÚP Chlum jsou následující:**

- Hlavní **rozvojové záměry** budou směřovány do části obce **Chlum**. Budou zde stabilizovány hlavní plochy občanského vybavení, sportu a tělovýchovy, zemědělská výroba, průmyslová výroba, těžba nerostů bude pokračovat (při dodržení příslušných opatření, zmírňující negativní dopady na řešené území). Na dochovaném historickém půdorysu sídla se počítá s úpravou veřejných prostranství, v rámci ploch bydlení se dle potřeb a možností předpokládá zřizování integrovaných zařízení pro doplňkovou činnost v oblasti veřejného komerčního i nekomerčního občanského vybavení. Smíšené aktivity představují nerušivou výrobu, výrobní služby a jiné živnostenské činnosti, podmíněně se připouští umístování staveb pro bydlení v opodstatněných případech, bude-li prokázáno, že není výrobní činností narušováno životní prostředí a nebude dotčena pohoda bydlení u staveb pro bydlení včetně pozemků, užívaných v souvislosti se stavbou pro bydlení. Bude sledován problém úrovnového křížení silnic I/9, III/2702 a v případě prokázané potřeby bude řešen, např. zřízením mimoúrovňové křižovatky.
- Část **Drchlava** bude i do budoucna využívána převážně pro bydlení přechodné – rekreační, při postupném zvyšování podílu trvalého bydlení. Bude usilováno o obnovení zemědělské výroby na opuštěné ploše, o založení areálu agroturistického centra. Bude sledována možnost zřízení nových ubytovacích kapacit v rámci stávajících objektů s cílem zvýšení kvality rekreačního využití mohutných a architektonicky a památkově cenných budov v centru. Bude provedena rekonstrukce areálu kostela. Bývalý hřbitov bude obnoven jako obecní park.
- V části **Maršovice** se předpokládá dostavba dopravního a technické infrastruktury. Bude zřízeno komunikační propojení s jádrovým územím obce a rozšíření ploch pro bydlení v rámci stávajících zahrádek. Je nutno usilovat o obhospodařování okolních zemědělských ploch.

**BYDLENÍ****PLOCHY BYDLENÍ – HROMADNÉ**

Plochy jsou stabilizovány v centrální části sídla Chlum. Rozvojové plochy této kategorie ploch s rozdílným způsobem využití nejsou navrhovány.

**PLOCHY BYDLENÍ – VENKOVSKÉ**

Rozvoj ploch bude soustředěn do blízkosti těžiště osídlení - v části Chlum volné enklávy po obvodu poměrně intenzivně využitého zastavěného území - Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z-Z2/3, Z-Z2/4, v části Drchlava bude využito volných proluk v zastavěném území - Z10, Z11, Z12, Z13, Z-Z1/1, Z-Z1/3, Z-Z2/5, Z-Z2/6 v části Maršovice - Z15, Z16, Z-Z2/12.

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - REKREAČNÍ**

V rámci vymezených rozvojových ploch je řešena možnost integrace bydlení s rekreačním bydlením a ubytováním, včetně možnosti provozování nejrůznějších služeb a činností nerušivého charakteru, jakožto prostředku k oživení centra sídla Drchlava – P25a, P26b, Z25b.

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - CENTRÁLNÍ**

Území centrální části sídla Chlum bude rozvíjeno intenzifikací a dostavbou v rámci vymezených stabilizovaných ploch smíšených obytných – centrálních.

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ****PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Jedná se o společné označení ploch občanského vybavení nekomerčního i komerčního charakteru, které se často prolínají a jejich segregace se jeví neúčelná. K samostatnému využití jsou určeny rozvojové plochy ve střední části Chlumu – zastavitelná plocha Z19 a plochy přestavby P1, P20a. Plocha P1 je vymezena pro přestavbu z nevyužitých ploch výrobně technické a obytné. Plocha P20a je vymezena pro přestavbu z nevyužitých stavebního pozemku a plochy 2 stávajících asanovaných garáží. V části obce Drchlava se předpokládá zřizování aktuálně potřebné občanské vybavenosti v rámci vymezené zastavitelné plochy veřejného prostranství – Z14.

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT

Pro zřízení sportovišť (hřiště) se vymezují zastavitelné plochy v části obce Chlum Z-Z2/1 a v části obce Drchlava Z-Z2/2.

Obecně je nutné podporovat rozvoj aktivit rekreace, turistiky a služeb cestovního ruchu, jako nového ekonomického potenciálu území, zejména v utváření vazeb na vnější síť a koncepčním doplňování turistických a cyklistických tras, se zpětnou vazbou na centrum obce.

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY

Jsou zastoupeny stabilizovanou plochou hřbitova v sídle Chlum. Bývalý hřbitov v sídle Drchlava je vymezen jako stabilizovaná plocha veřejné zeleně (park).

## HOSPODÁŘSKÁ ZÁKLADNA – EKONOMICKÉ AKTIVITY

### PLOCHY SMÍŠENÝCH AKTIVIT

Plochy zahrnují výrobní činnost - drobnou řemeslnou výrobu, výrobní a opravárenské služby a další činnosti nerušivého charakteru, podmínečně je přípustná integrace s bydlením.

Rozvoj smíšených aktivit bude řešen na plochách smíšených aktivit zahrnujících přestavbové plochy P31, P32, P-Z1/4 nevyužívaných bývalých areálů průmyslové a zemědělské výroby (nové využití na nerušivou výrobu řemeslnou, jiná výrobně technická odvětví a občanskou vybavenost, v kombinaci s bydlením) a navazující zastavitelnou plochu Z33 na východním okraji sídla Chlum. Součástí ploch přestavby P31 je vymezený sběrný dvůr, jehož provoz bude odcloněn účinným pásem izolační a ochranné zeleně.

### PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy zahrnují výrobní činnost a skladové hospodářství a kromě stávajícího areálu skladů a expedice filtračních písků, představují část přestavbové plochy P31 - sběrný dvůr odpadu velkoobjemového, tříděného komunálního popř. nebezpečného, vymezeného v rámci této plochy. Další nové plochy nejsou koncepcí ÚP navrhovány.

### PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Nadále bude provozovaná těžba kamene, zpracování, skladování a expedice na současně vymezených plochách těžby nerostů bez možnosti integrace s funkcí bydlení. Plochy, kde byla těžba ukončena, budou rekultivovány do podoby blízké přírodě, s cílem obnovy funkcí krajiny a vzhledově přijatelné terénní siluety území. Rozvojové plochy nejsou navrhovány.

### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY

Zemědělská výroba bude rozvíjena na plochách zemědělské výroby nebo na plochách smíšených aktivit s přednostním využitím opuštěných areálů. Předpokládá se orientace na ekologické hospodaření a propojení s agroturistikou. Jediná stabilizovaná plocha zemědělské výroby je vymezena v sídle Drchlava. S novými plochami pro kapacitní zemědělskou výrobu se neuvažuje.

Malokapacitní a alternativní formy hospodaření budou zaváděny v rámci vymezených ploch smíšených aktivit nebo ploch smíšených obytných – venkovských v integraci s venkovským bydlením včetně navazujících služeb agroturistiky. Tato činnost však musí být bez negativních dopadů na životní prostředí a krajinný ráz, a bez dotčení pohody bydlení u staveb pro bydlení, včetně pozemků, užívaných v souvislosti se stavbou pro bydlení.

## VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce rozvoje veřejné infrastruktury vychází ze stávajících ploch, dopravních koridorů a inženýrských sítí a v rámci očekávaných potřeb je doplňuje.

Dopravní konflikt obtížného průchodu silnice III/2702 zastavěným územím Chlumu je koncepčně řešen přeložkou úseku silnice mimo zastavěné území. V bývalé trase silnice III. třídy je vymezena nová komunikace mimo plochu závodu Tarmac s funkcí ostatní komunikace a využitím pro cyklostezku. Pro usnadnění rozvoje agroturistiky a propojení zastavěného území obce s volnou krajinou, bude sledovaná potřeba zřízení turistických stezek ve volné krajině (hipostezka).

Centrální soustavná likvidace odpadních vod bude výhledově řešena prostřednictvím obecní ČOV (vymezení v rámci územní rezervy). Do této doby bude likvidace odpadních vod provozována individuálním způsobem.

Zásobování energiemi je řešeno převážně elektrickou energií, s doplněním podílu ekologicky přijatelných paliv, v případě realizace plynofikace území, prostřednictvím zemního plynu, s minimalizací podílu dalších tepelných zdrojů, včetně elektrické energie.

#### PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE I. a III- TŘÍDY

Do správního území obce Chlum velmi okrajově zasahuje koridor dopravní infrastruktury CNZ-D50 pro přeložku silnice I/9 v úseku Jestřebí – Chlum. Ostatní úseky silnice I/9 jsou v území vymezeny v rámci stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury – silnice I. a III. třídy.

Pro zkvalitnění dopravní infrastruktury obce byla na západním okraji sídla Chlum v souběhu se Švábským potokem vybudována část obchvatu sídla Chlum (budoucí přeložka silnice III/2702), je zde vymezena zbývající plocha pro úpravu jeho trasy - plocha Z40b.

#### PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE

Plochy jsou vymezeny v zastavěném i nezastavěném území, součástí jsou pozemky dopravního vybavení, sídelní zeleně a občanského vybavení. V části Chlum jsou to zastavitelné plochy Z5a, Z7a, Z15b, Z15c, Z31a, Z31b, Z40a, v části Drchlava plocha Z12a.

Jako plochy veřejných prostranství – komunikace jsou navrhovány v souladu s Komplexními pozemkovými úpravami nově vymezené významnější účelové komunikace – zastavitelné plochy v sídle Chlum Z-Z2/7, Z-Z2/8, Z-Z2/9, Z-Z2/10, Z/Z2/11.

#### PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – VYBAVENÍ

Plochy zejména pro zajištění parkování jsou vymezeny v části obce Chlum – Z1a, Z20b, Z20c, Z35a, v části obce Drchlava plocha Z29b a v Maršovicích plocha Z16b.

## C2 URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Bude respektována a harmonicky rozvíjena **zachovaná prostorová struktura** obce:

- zejména využitím proluk a uváženým zastavováním území navazující volné krajiny bude zachována kompaktnost dílčích sídel,
- uspořádáním území v kontextu osnovy původní zástavby a jejího charakteru, konfigurace terénu a cestní sítě,
- zachováním a rozvojem polyfunkčnosti využití ploch při zachování pohody bydlení a kvalitního životního prostředí,
- regulovaným rozvojem okrajových částí obce s nižší intenzitou využití ploch a prostorovým uspořádáním sledujícím jejich optimální začlenění do krajiny,
- respektováním stávající výškové hladiny zástavby v sídlech.

#### V sídle Chlum:

- celkovou úpravou bude zdůrazněno centrum obce, bude vytvořeno ucelené veřejné prostranství s navazujícími plochami upravené zeleně,
- bude zdůrazněna dominantnost kostela a zachovány na něj pohledy a průhledy,
- doplní se proluky v zástavbě při respektování charakteru rozvolněné venkovské zástavby,
- směrem k okrajům sídla bude zachována rozvolněná zástavba izolovanými domy s přiměřeně většími pozemky,
- na severovýchodním okraji nebude rozvíjena zástavba, aby nedošlo ke splynutí dílčích částí obce,
- výrobní, technologické stavby a zařízení, zejména v rozvojových plochách na západním okraji sídla, nesmí narušovat prostor lokality a celkovou siluetu sídla, na západním okraji sídla vhodně kultivovat plošně rozsáhlý výrobní areál a doplnit jej ochrannou zelení,
- pro ochranu krajinného rázu je nezbytná eliminace dopadů z těžby kamene postupnou a koncepční rekultivací ploch s ukončenou těžbou a kultivací prostorů s technologickými stavbami a zařízeními.

**V sídle Drchlava:**

- doplní se proluky v zástavbě při respektování charakteru rozvolněné venkovské zástavby situované v dynamických terénních podmínkách,
- celkovou úpravou bude zdůrazněno lokální centrum s autobusovou zastávkou, kultivovány plochy veřejných prostranství (včetně vymezení parkování a doplnění zeleně),
- bude posílena dominantnost kostela umístěného v okrajové poloze sídla,
- budou omezeny zásahy ovlivňující siluetu sídla a nebudou vytvářeny nové výrazné znaky sídla.

**V sídle Maršovice:**

- bude respektována rozptýlená struktura zástavby umístěná podél místních komunikací, v symbióze se stávající vzrostlou zelení,
- bude chráněn charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty),
- budou omezeny zásahy ovlivňující siluetu sídla, nebudou vytvářeny nové výrazné znaky sídla.

**Prostorové uspořádání stavebních pozemků** na zastavěných i zastavitelných plochách, plochách přestavby včetně staveb na nich umístěovaných, se bude řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro jednotlivé plochy (viz kapitola C3 a F.):

- nepovolovat objemově a výškově nepřiměřenou zástavbu,
- upřednostňovat výstavbu soliterních staveb s potřebnými vzájemnými odstupy,
- zachovat rozptýlený charakter zástavby s nepravidelným řazením,
- podél silnice III/2702, místních a účelových komunikací realizovat aleje jako kompoziční prvky a rozčlenění krajiny,
- citlivě zapojovat novou zástavbu mezi stávající přírodní prvky (např. prvky vzrostlé zeleně, meze aj.),
- technologické stavby a zařízení nesmí narušovat prostor lokality a celkovou siluetu obce či jejích částí.

### C3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Urbanistická koncepce se promítá do návrhových lokalit dle přehledu v následujících tabulkách, uspořádaných podle jednotlivých částí obce Chlum, Drchlava a Maršovice:

**CHLUM** (k.ú. Chlum u Dubé)

čís. ozn.	název, poloha, výměra lokality	popis využití, limity a omezující prvky (popis dopadu na plochu),
Z2	Chlum - Z 2339m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení - venkovské</b> , nová plocha, cca1100m <sup>2</sup> /obj., souč. plochy je OP VN <sup>6</sup> ), přístup po stávající komunikaci
Z3	Chlum - Z 4915m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení - venkovské</b> , nová plocha, cca 1600m <sup>2</sup> /obj., přístup po stávající komunikaci
Z4	Chlum – JZ 5483m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení - venkovské</b> , nová plocha, 2000 cca m <sup>2</sup> /obj., přístup po stávající komunikaci
Z5	Chlum – Z 16145m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení - venkovské</b> , nová plocha, cca1800-2400m <sup>2</sup> /obj., nutno vybudovat kom. zpřístupnění z lokality BD, jehož součástí je výstavba garáží <sup>5</sup> ), zasahuje OP VN <sup>6</sup> ), návrh přeložky VN
Z6	Chlum – S 1573m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení - venkovské</b> , nová plocha, 1 RD, přístup po stávající komunikaci
Z7	Chlum – S 6154m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení - venkovské</b> , nová plocha, cca 2000-3000m <sup>2</sup> /obj., přístup po stáv. i navrhované komunikaci, plocha zasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa <sup>6</sup> )
Z8	Chlum – V 946m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení - venkovské</b> , nová plocha, cca 1000m <sup>2</sup> /obj., přístup po stáv. komunikaci, plocha zasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa <sup>6</sup> )

čís. ozn.	název, poloha, výměra lokality	popis využití, limity a omezující prvky (popis dopadu na plochu),
Z19	Chlum – střed 929m <sup>2</sup>	<b>plochy občanského vybavení</b> , nová plocha restaurace, součástí plochy je, kromě parkoviště pro vlastní potřebu i veřejné parkoviště
Z33	Chlum – JV 14250m <sup>2</sup>	<b>plochy smíšených aktivit</b> , nová plocha neruš.výroby + OV + podmín. přípust. bydlení, přístup po nové komunikaci
Z35a	Chlum – J, hřbitov 2 části: 198+230, 428m <sup>2</sup>	<b>plochy dopravní infrastruktury – vybavení</b> , nová plocha veřejného parkoviště v bezprostřední blízkosti stávajícího hřbitova
Z1a	Chlum – SZ, střed 896m <sup>2</sup>	<b>plochy dopravní infrastruktury – vybavení</b> , rozšíření komunikace pro obsluhu lokality a možnost veřej. parkování
Z5a	Chlum – Z 1439m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – komunikace</b> , nová plocha pro zpřístupnění obytné lokality z centra, součástí výstavba garáží (BD+náhrada 2 garáží*)
Z7a	Chlum – SV 2138m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – komunikace</b> , nová plocha rozšíření přístupu k navrhovaným obytným lokalitám
Z15c	Chlum – S 2 části: 812+405 celkem1217m <sup>2</sup>	<b>plochy dopravní infrastruktury – silnice</b> , nová obslužná komunikace, plocha hlavního přístupu k části obce Maršovice
Z20b	Chlum – u kostela 192m <sup>2</sup>	<b>plochy dopravní infrastruktury-vybavení</b> , nová plocha veřejného parkoviště a zeleně u kostela
Z20c	Chlum – centrum 311m <sup>2</sup>	<b>plochy dopravní infrastruktury-vybavení</b> , nová plocha veřejného parkoviště v centru obce s vazbou na OV a BD
Z31a	Chlum – JZ 2316m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – komunikace</b> , nová plocha a vymezení místní cyklostezky
Z31b	Chlum – JZ 1447m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – komunikace</b> , plocha obnovené stávající přístupové komunikace k zeměd. areálu
Z40a	Chlum – SZ 5483m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – komunikace</b> , nová plocha účelové komunikace a cyklostezka v souběhu se Švábským potokem, propojující Chlum severním směrem s Holany a Zahrádkami
Z40b	Chlum – Z 728m <sup>2</sup>	<b>plochy dopravní infrastruktury – silnice</b> , nová plocha úseku silnice k propojení silnice III/2702 mimo souvislou zástavbu jižním směrem na Vrchovany v souběhu s potokem (zbyvajíc část)
Z-Z2/1	Chlum – SZ 4611m <sup>2</sup>	<b>plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport</b> plocha pro hřiště se zázemím, přístup po stávající komunikaci
Z-Z2/3	Chlum –SZ 513m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení – venkovské</b> , stávající RD v proluce zástavby
Z-Z2/4	Chlum –SZ 806m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení – venkovské</b> , rozšíření zahrady ke stávajícímu RD
Z-Z2/7	Chlum – Z 8752 m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – komunikace</b> , účelová komunikace, vymezeno dle KPÚ
Z-Z2/8	Chlum – JZ 19127 m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – komunikace</b> , účelová komunikace, vymezeno dle KPÚ
Z-Z2/9	Chlum – J 10780 m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – komunikace</b> , účelová komunikace, vymezeno dle KPÚ
Z-Z2/10	Chlum – Z 7051 m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – komunikace</b> , účelová komunikace, vymezeno dle KPÚ
Z-Z2/11	Chlum – J 6866 m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – komunikace</b> , účelová komunikace, vymezeno dle KPÚ

**DRCHLAVA (k.ú. Drchlava)**

čís. ozn.	název, poloha, výměra lokality	popis využití, limity a omezující prvky (popis dopadu na plochu)
Z10	Drchlava – J 1857m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení - venkovské</b> , nová plocha, 1 stavba hlavní, přístup ze stávající komunikace
Z11	Drchlava – J 690m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení – venkovské</b> , nová plocha, cca 690m <sup>2</sup> /obj., přístup ze stávající komunikace
Z12	Drchlava – Z 5122m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení - venkovské</b> , nová plocha, cca 1700m <sup>2</sup> /obj., přístup ze stávající rozšířené komunikace
Z25b	Drchlava – střed 3743m <sup>2</sup>	<b>plochy smíšené obytné – rekreační</b> , nová plocha zázemí rekreace a služeb, zaměřených na agroturistiku, souvisí s plochami P25a, P26a
Z12a	Drchlava – JZ 1303m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – komunikace</b> , nová plocha hlavní přístupové k novým obytným lokalitám
Z29b	Drchlava – u kostela 193m <sup>2</sup>	<b>plochy dopravní infrastruktury – vybavení</b> , nová plocha veřejného parkoviště v kontaktu s centrem a areálem kostela
Z-Z1/1	Drchlava – J 400m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení - venkovské</b> , nová plocha, přístup ze stávající komunikace
Z-Z1/3	Drchlava – Z 1675m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení - venkovské</b> , nová plocha, přístup ze stávající komunikace
Z-Z2/2	Drchlava – střed 3099m <sup>2</sup>	<b>plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport</b> , plocha sportoviště a sportovního zařízení včetně přístupové komunikace
Z-Z2/5	Drchlava – Z 384m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení – venkovské</b> , plocha zahrad u stávajících hlavních staveb
Z-Z2/6	Drchlava – S 33m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení – venkovské</b> , stávající stavba individuální rekreace

**MARŠOVICE (k.ú. Maršovice u Dubé)**

čís. ozn.	název, poloha, výměra lokality	popis využití, limity a omezující prvky (popis dopadu na plochu)
Z15	Maršovice 4089m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení – venkovské</b> , nová plocha, cca 900m <sup>2</sup> /obj., přístup po stávající komunikaci, součástí plochy je OP VN <sup>6</sup> )
Z16	Maršovice 1291m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení – venkovské</b> , nová plocha, cca 1200m <sup>2</sup> /obj., přístup po stávající komunikaci, součástí plochy je OP VN <sup>6</sup> )
Z15b	Maršovice – J 773m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství - komunikace</b> , nová obslužná komunikace, plocha hlavního přístupu k části obce Maršovice
Z16b	Maršovice – střed 193m <sup>2</sup>	<b>plochy dopravní infrastruktury – vybavení</b> , nová plocha veřejného parkoviště
Z-Z2/12	Maršovice – V 659m <sup>2</sup>	<b>plochy bydlení – venkovské</b> , plochy zahrad u stávajících hlavních staveb

**C4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY****CHLUM** (k.ú. Chlum u Dubé)

čís. ozn.	název, poloha, výměra lokality	popis využití, limity a omezující prvky (popis dopadu na plochu)
P1	Chlum – SZ 7304m <sup>2</sup>	<b>plochy občanského vybavení</b> , přestavba na ubytování + navaz.služby, v příp.zájmu a možnosti + ubytování seniorů vč. sociálních služeb (DPS) + bydlení, přístup po stáv. i nové komunikaci, přeložka trafost. T2 a příslušného úseku VN
P31	Chlum – JV 10673 + 1872 celková výměra 12545m <sup>2</sup>	<b>plochy smíšených aktivit</b> , přestavba na neruš.výrobu+OV+podmín.připust.bydlení, souč. je sběrný dvůr pro velkoobj.odpad (plocha průmyslové výroby a skladování (1876m <sup>2</sup> ), přístup po stáv.komunik., na ploše nutnost výsadby izolační zeleně,
P32	Chlum – JV 10571m <sup>2</sup>	<b>plochy smíšených aktivit</b> , přestavba plochy na nerušivou výrobu + občanské vybavení + podmíněčně přípustné bydlení,)
P20a	Chlum – střed 463m <sup>2</sup>	<b>plochy občanského vybavení</b> , nová plocha veř.infrastruktury, rozšíření zázemí domu dětí a mládeže+veř.parkov.,veř. WC, demolice 2 garáží (náhr.v lok.Z5a),
P-Z1/4	Chlum - JV 29987m <sup>2</sup>	<b>plochy smíšených aktivit</b> přestavbová plocha přístup ze stávající komunikace v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné).
P33	Chlum – J 4134m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – zeleň</b> , nová plocha v bezprostředním okolí stávajícího hřbitova, v zastavěném území

**DRCHLAVA** (k.ú. Drchlava)

čís. ozn.	název, poloha, výměra lokality	popis využití, limity a omezující prvky (popis dopadu na plochu)
P25a	Drchlava – střed 2064m <sup>2</sup>	<b>plochy smíšené obytné – rekreační</b> , přestavba plochy na služby rekreace a cestovního ruchu – ubytování + bydlení
P26a	Drchlava – střed 2618m <sup>2</sup>	<b>plochy smíšené obytné – rekreační</b> , přestavba na ubytování pro rekreaci + bydlení, popř. ubytování seniorů (DPS)

**MARŠOVICE** (k.ú. Maršovice u Dubé)

čís. ozn.	název, poloha, výměra lokality	popis využití, limity a omezující prvky (popis dopadu na plochu)
P34	Maršovice střed 161m <sup>2</sup>	<b>plochy veřejných prostranství – zeleň</b> , nová plocha veřejné zeleně v zastavěném území

**Vysvětlivky k tabulkám, zkratky, upřesnění limitů a omezujících prvků, poznámky:**

<sup>4)</sup> vymezení je pouze orientační, upřesněno bude v podrobnějším řešení zástavby

<sup>5)</sup> při podrobnějším řešení plochy je nutno v rámci plochy počítat s dostavbou skupiny garáží pro stávající bytové domy jakožto náhrady za chybějící, odstraněné garáže v centru a jinak nevhodně umístěné garáže v obci – kapacita a umístění bude upřesněno v rámci podrobnějšího zpracování

<sup>6)</sup> využití plochy podmíněno umístěním objektů mimo nezastavitelné OP a projednáním návrhu umístění objektů se správcem sítě VN, s orgánem státní správy lesů a dohodou o využití předmětné plochy

**Vysvětlivky k tabulce:** S sever, J jih, V východ, Z západ, OP ochranné pásmo, BD bytové domy, RD rodinné domy, VN elektrický rozvod vysokého napětí, OV občanské vybavení, BUS autobusová hromadná doprava, DPS dům pro seniory s pečovatelskou službou, ZPF zemědělský půdní fond, PUPFL pozemky určené k plnění funkce lesa, ZÚ zastavěné území

## C5 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

**Systém sídelní zeleně** na území obce zahrnuje:

- plochy veřejných prostranství - zeleň vymezené v grafické části dokumentace na plochách stabilizovaných (zeleň veřejná, vyhrazená, soukromá) a plochách přestavby – P33, P34,
- pozemky sídelní zeleně, které budou řešeny v rámci zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití,
- zeleň integrovanou (prvky vzrostlé nelesní zeleně) v rámci ploch zastavěných a zastavitelných (veřejná i neveřejná na soukromých pozemcích).

**Obecné podmínky:**

- systém sídelní zeleně bude důsledně chráněn a rozvíjen v rámci uvedených ploch s rozdílným způsobem využití,
- bude provedena rekonstrukce (doplnění mobiliářů, úpravy cest, pěšební úpravy aj.) veřejně přístupných parkově upravených ploch na náběhách,
- bude rozvíjena ochranná zeleň v areálech soustředěných ekonomických aktivit na plochách průmyslové výroby a skladování, plochách zemědělské výroby a plochách smíšených aktivit,
- široká škála prolínajících se druhů nelesní zeleně (soliterní, liniová, vyhrazená, soukromá) bude umísťována v rámci jednotlivých zastavěných, zastavitelných ploch a ploch přestavby, rozsah a umístění zeleně bude zohledněno na základě místních podmínek a návaznosti na širší území,
- bude chráněna a doplňována ochranná a doprovodná zeleň podél místních a účelových komunikací a podél silnice III/2702, vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury.

V zastavěném území se navrhuje doplnění ploch veřejných prostranství – zeleň: v sídle Chlum v okolí hřbitova (P33) a v části obce Maršovice – na západním okraji sídla (P34).

Nedostatek veřejné zeleně ve formě upravovaných větších parkových ploch bude nahrazen zpřístupněných okolních lesů systémem pěších a cyklistických tras.

## D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### D1 NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Pro zkvalitnění dopravní infrastruktury obce bude nutné provedení následujícího:

- územně chránit upřesněný koridor nadmístního významu CNZ-D50 vymezený pro přeložku silnice I/9, úsek Jestřebí - Chlum
- odstraňovat lokální komunikační závady ve směrovém a šířkovém uspořádání silniční sítě – silnice I/9 ve vazbě na kategorii S 9,5/70
- do budoucna sledovat problém křižovatky průjezdní silnice I/9 se silnicí III/2702 a nutnost zřízení mimoúrovňového křížení, včetně řešení zálivů pro autobusy a pěších přístupů (územní rezerva R21a)
- vybudovat přeložku silnice III/2702 do souběhu se Švábským potokem,
- u silnice III/2702 ve směru na Vrchovany dosáhnout stavebními úpravami parametrů návrhové kategorie S 6,5/50
- u silnice III/2702 dosáhnout stavebními úpravami parametrů návrhové kategorie S 7,5/60
- u místních a účelových komunikací dosáhnout přeřazení stávajícího průtahu silnice III/2702 v obci do kategorie obslužných komunikací v kategoriích MO2 6,5/6,5/30 a MO2 8/6,5/30 (jednostranný chodník)
- obnovit přímé komunikační propojení z centra obce do části Maršovice – kategorie MO2 -/6,5/30
- realizovat dopravní zpřístupnění části Maršovice ze silnice I/9 – kategorie MO2 -/6,5/30



- obnovit komunikační propojení kolem areálu Tarmac CZ a.s. do křižovatky se silnicí I/9 (Podolec)
- realizovat dopravní zpřístupnění navrhované obytné zástavby v části Chlum-Severozápad (Z5)
- odstraňovat závady na komunikacích ve směrovém uspořádání, lokálně zúžených profilech, nepřehledných křižovatkách a místech i v absenci chodníků
- realizovat zřízení zálivů pro autobusy a pěší přístupy v kontaktu s vykřížením silnic I/9 a III/2702 (zastávka Chlum – hlavní silnice)
- sjednotit architektonickou a technickou úroveň autobusových zastávek (přístřešky, pěší přístupy)
- zřídit parkovací plochy v potřebných kapacitách ve všech částech obce
- v maximální míře segregovat pěší a cyklistickou dopravu
  - přístupy k autobusovým zastávkám, především ke křižovatce I/9 x III/2702
  - jednostranný chodník u obslužných komunikací v centru obce Chlum
  - cyklotrasa v úseku Podolec, Chlum, Skalka (Doksy)
- zlepšit technickou úroveň a vybavenost turistické stezky Chlum, Maršovický vrch, Černá rokle
- sledovat potřebu zřízení turistické stezky (hypostezky) v Chlumu, propojující zastavěnou část obce s křižovatkou silnic I/9 x III/2702
- podpořit záměr na úpravu křižovatky silnice I/9 s přístupovou komunikací k závodu Tarmac a s navrhovanou cyklostezkou Chlum – Zahrádky – Holany, na území sousední obce Jestřebí
- sledovat umožnění navrhované směrové úpravy silnice I/9 v úseku, zasahujícím do správního území obce v jeho severní části – v k.ú. Maršovice u Dubé
- zlepšit dopravní přístupnost půdního fondu v nezastavěném území realizací účelových komunikací v k.ú. Chlum u Dubé plochy Z-Z2/7, Z-Z2/8, Z-Z/9, Z-Z2/10, Z/Z2/11.

## **D2 NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

### **ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ**

Závazné principy koncepce technické infrastruktury ÚP Chlum jsou následující:

- Je nutno zajistit napojení návrhových lokalit zastavitelných funkčních ploch na veškerá dostupná média a řešit nápravu lokálních nedostatků a doplnit chybějící zařízení.
- S likvidací odpadních vod centrálním způsobem - výstavbou splaškové kanalizace a obecní ČOV, je možno počítat až ve výhledu. Vymezena je plocha územní rezervy R34 ve vazbě na souvislé osídlení Chlumu. Do té doby bude likvidace odpadních vod v obci realizovaná individuálním způsobem.
- Zásobování území pitnou vodou je realizováno z veřejných vodovodů, stávající rozvody budou doplněny o přípojky k rozvojovým lokalitám.
- Na území obce je nutné stabilizování sítě energetických rozvodů, včetně úpravy ve stávající síti nadzemního vedení VN. Úpravy představují uvolnění rozvojových ploch P1, Z5 od procházejícího vedení a nezastavitelných koridorů OP v části obce Chlum, a přeložení trafostanice T2, včetně příslušného úseku nadzemního vedení VN.
- V severní části obce v k.ú. Maršovice u Dubé bude respektován upřesněný koridor nadmístního významu CNZ-E5A vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon – TR Doksy.
- Je nutno trvale sledovat možnosti využití trasy VTL plynovodu, procházejícího středem nezastavěné části obce, pro celkovou plynofikaci území obce a zavedení ekologického energetického zdroje. V případě vzniklého požadavku bude provedena plynofikace obce napojením na trasu VTL prostřednictvím nově zřízené regulační stanice a výstavbou STL rozvodů. V případě absence plynofikace bude podporováno vytápění elektrickou energií a alternativními palivy za účelem postupného vytěsnění spalování hnědého uhlí.
- V části obce Maršovice bude umístěn stožár vysílače základnové stanice VRTF.

## ZÁSADY PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Odpady jsou likvidovány dle stávajícího plánu obce. Pro vytvoření podmínek ke shromažďování velkoobjemových odpadů a realizaci dalších v budoucnu vzniklých požadavků na likvidaci odpadů, je vymezen sběrný dvůr jako součást navržené plochy smíšených aktivit. S výhodou bude využito plochy stávajícího opuštěného silážního žlabu. Předpokládá se umístění kontejneru na komunální odpad, kontejnery na velkokapacitní odpad, kontejnery na tříděný odpad (sklo, papír, plast), kontejnery na nebezpečný odpad, případně další kontejnery (recyklace a využití odpadů). Tímto jsou zajištěny podmínky pro vyloučení vzniku černých skládek v obci. Sběrný dvůr bude na základě vymezení opatřen účinným pásem izolační zeleně.

## D3 NÁVRH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Bude sledováno koncepční dořešení a revitalizace prostoru centra Chlumu. V rámci centra bude průběžně a cíleně sledováno zavádění integrovaných centrotvorných zařízení uvnitř ploch smíšených obytných centrálních. Střední část Drchlavy bude obnovena intenzifikací rekreace a souvisejících aktivit občanského vybavení, integrovaných v rámci dochovaných rozsáhlých památkově chráněných a architektonicky významných budov – rekreační ubytování, ubytování a bydlení seniorů, navazující služby. Očekávaná potřeba služeb rekreace a cestovního ruchu i dalších, bude řešena účelovou výstavbou v rámci samostatné plochy v části obce Chlum – Z19 (restaurace). V části obce Drchlava je pro aktuálně potřebné občanské vybavení vymezena plocha veřejného prostranství. V Chlumu i Drchlavě je nezbytné zaměření obce na rekonstrukci a obnovu areálů kostelů, jakožto historických center a dominant obou sídel, s cílem jejich využití pro církevní i kulturně společenské účely.

## D4 NÁVRH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pozemky veřejných prostranství zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu se vymezují zejména na plochách veřejných prostranství – komunikace a plochách veřejných prostranství – zeleň. Budou revitalizovány stávající nejasně vymezená veřejná prostranství, zejména v centrálních částech sídel Chlum a Drchlava, budou doplňovány další pozemky veřejných prostranství v rámci stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s obecně závaznými předpisy, regulativy ÚP a podrobnějšími dokumentacemi.

Na plochách veřejných prostranství – zeleň se připouští umístování venkovních rekreačních aktivit (cvičební prvky, dětská hřiště, mobiliář, aj.).

## D5 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

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

### OCHRANA ÚZEMÍ V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÝCH UDÁLOSTÍ

#### Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Není vyvolána potřeba.

#### Zóny havarijního plánování

Nestanovují se.

#### Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Stálé úkryty se nevymezují, zvláštní požadavky z hlediska ukrytí obyvatelstva se nestanovují. V případě vzniku mimořádné události vyžadující ukrytí obyvatel v mírové době lze využít přirozené ochranné vlastnosti staveb a provést jejich úpravy proti pronikání nebezpečných látek. Pro případné ukrytí obyvatel v případě vyhlášení stavu ohrožení státu nebo válečného stavu budou využity jako improvizované úkryty podzemní prostory obytných domů a vhodných objektů občanského vybavení.

### **Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Pro přechodné krátkodobé ubytování evakuovaných osob postižených mimořádnou situací lze provizorně využít budovu obecního úřadu, kulturního domu (sál) nebo i lůžkové kapacity hromadných rekreačních zařízení.

### **Skladování materiálu CO a humanitární pomoci**

Na území obce se nenavrhuje umístění skladů CO ani humanitární základny, v případě vyhlášení stavu ohrožení státu a válečného stavu bude dle potřeby zřízen výdejní sklad v budově obecního úřadu.

### **Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy**

Ve stabilizovaných i rozvojových plochách nebude připouštěna průmyslová nebo zemědělská činnost ohrožující život, zdraví nebo životní prostředí. Vznikající nebezpečný odpad bude likvidován ve spalovnách či skládkách nebezpečného odpadu mimo řešené území.

### **Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádných událostech**

V případě mimořádných událostí zařazených do zvláštního stupně poplachu (IV. stupeň) záchranné a likvidační práce budou prováděny pomocí základních a ostatních složek IZS, včetně užití sil a prostředků z jiných krajů. Koordinovaný postup složek IZS při přípravě na mimořádné události a při provádění záchranných a likvidačních prací a krizového řízení bude řešen v souladu s Havarijním a Krizovým plánem Libereckého kraje, nakládání s uhynulými zvířaty bude řešeno s příslušnými útvary Státní veterinární správy ČR, nejbližší zařízení je v Ralsku – Borečku.

### **Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

Na území obce nebudou umístovány provozy se sklady a kapacitními zásobníky expanzivních, hořlavých nebo chemických látek, které by v případě havárie ohrozily obytné území.

### **Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou (15 l/os./den) bude zajištěno dopravou pitné vody cisternami z dostupných zdrojů distributora a doplněno balenou vodou. Pro nouzové zásobení budou využívány i domovní studny, pokud v nich bude zdravotně nezávadná voda, a to v omezené kapacitě, užitková voda bude zajištěna dle havarijní situace, odběrem z veřejného vodovodu nebo domovních studní, při využívání zdrojů bude postupováno podle pokynů územně příslušného hygienika.

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií bude řešeno dle provozního řádu správce sítě.

## E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### E1 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Základní uspořádání a charakteristické znaky krajiny se návrhy urbanistického řešení nemění. Konceptce uspořádání krajiny je stanovena v Hlavním výkresu (2).

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

Pro stanovení zásad využívání zemědělských pozemků se vymezují **plochy zemědělské**, pro stanovení zásad využívání PUPFL se vymezují **plochy lesa**.

Pro potřebu ochrany přírodních prvků se vymezují **plochy přírodní (lesní / nelesní)**. Dále se vymezují **plochy smíšené nezastavěného území**, v hospodaření na těchto plochách budou upřednostňovány činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny.

Pro potřebu stanovení systému upravené zeleně se vymezují plochy veřejných prostranství – zeleň a plochy soukromé a vyhrazené zeleně.

Bude stabilizován systém vodních toků a nádrží v rámci **ploch vodních a vodohospodářských** – vodní toky a nádrže.

Vymezují se plochy změn v krajině (N):

plocha	název, poloha, k.ú., výměra	popis využití, limity a omezující prvky (popis dopadu na plochu)
N15d	Maršovice – střed k.ú. Maršovice u Dubé, 1628 m <sup>2</sup>	plochy veřejného prostranství – zeleň, nová plocha, součástí je hřiště a přírodní vyhlídková terasa
N16a	Maršovice – střed k.ú. Maršovice u Dubé, 1365 m <sup>2</sup>	plochy veřejného prostranství – zeleň, nová plocha, součástí je vhodná parková úprava
N24	Chlum – S-střed, k.ú. Chlum u Dubé, 39760 m <sup>2</sup>	plochy přírodní – návrh úseků biokoridorů (1062/1064, 1064/1065, 1065/1067) nová plocha zeleně a otevřeného toku, souběh se zástavbou a komunikacemi
N29a	Drchlava – střed k.ú. Drchlava, 2923 m <sup>2</sup>	plochy veřejných prostranství – zeleň, nová plocha možnost využití pro příležitostné parkování dle nárazové potřeby
N34	Chlum - SV k.ú. Chlum u Dubé, 6105 m <sup>2</sup>	plochy soukromé a vyhrazené zeleně – nová plocha obory
N36	Chlum – J k.ú. Chlum u Dubé, 7728 m <sup>2</sup>	plochy veřejných prostranství – zeleň, plocha mezi souvis. osídlením Chlumu a přeložkou silnice III/2702
N41	k.ú. Drchlava, 11417 m <sup>2</sup>	plochy lesa, protierozní opatření - nová plocha určená k zalesnění
N44	k.ú. Drchlava, 15541 m <sup>2</sup>	plochy lesa, nová plocha navržená k začlenění do PUPFL
N45	k.ú. Drchlava, 3804 m <sup>2</sup>	plochy lesa, nová plocha navržená k začlenění do PUPFL
N46	k.ú. Drchlava, 10597 m <sup>2</sup>	plochy lesa, nová plocha navržená k začlenění do PUPFL
N47	k.ú. Drchlava, 807 m <sup>2</sup>	plochy lesa, nová plocha navržená k začlenění do PUPFL
N48	k.ú. Drchlava, 2627 m <sup>2</sup>	plochy lesa, nová plocha navržená k začlenění do PUPFL
N49	k.ú. Drchlava, 2825 m <sup>2</sup>	plochy lesa, nová plocha navržená k začlenění do PUPFL
N54	k.ú. Chlum u Dubé, 1396 m <sup>2</sup>	plochy lesa, nová plocha navržená k začlenění do PUPFL
N55	k.ú. Chlum u Dubé, 2397 m <sup>2</sup>	plochy lesa, nová plocha navržená k začlenění do PUPFL
N59	k.ú. Chlum u Dubé, 2956 m <sup>2</sup>	plochy lesa, nová plocha navržená k začlenění do PUPFL
N61	k.ú. Maršovice u Dubé, 909 m <sup>2</sup>	plochy lesa, nová plocha navržená k začlenění do PUPFL
N62	k.ú. Maršovice u Dubé, 36198 m <sup>2</sup>	plochy lesa, nová plocha navržená k začlenění do PUPFL
N63	k.ú. Drchlava, 2818 m <sup>2</sup>	plochy lesa, nová plocha určená k zalesnění
N64	k.ú. Chlum u Dubé, 9896 m <sup>2</sup>	plochy přírodní – návrh biokoridoru (nefunkčního úseku 482/1037)
N65	k.ú. Drchlava, 3881 m <sup>2</sup>	plochy přírodní – návrh biokoridoru (nefunkčního úseku 1060/1061)
N66	k.ú. Drchlava, 2593 m <sup>2</sup>	plochy přírodní – návrh biokoridoru (nefunkčního úseku 1060/1061)
N67	k.ú. Drchlava, 1665 m <sup>2</sup>	plochy přírodní – návrh biokoridoru (nefunkčního úseku 1060/1061)
N68	k.ú. Drchlava, Chlum u Dubé 14034 +1679+758 = 16471 m <sup>2</sup>	plochy přírodní – návrh biokoridoru (nefunkčního úseku 1065/1061/1060), 3 části
N69	k.ú. Chlum u Dubé, 4883+7983=12866 m <sup>2</sup>	plochy přírodní – návrh biokoridoru (nefunkčního úseku 1067/1071), 2 části
N70	k.ú. Chlum u Dubé, 1158 m <sup>2</sup>	plochy přírodní – návrh biokoridoru (nefunkčního úseku 1068/481)

Pozn.: Číslování ploch nemusí být spojitě vzhledem k vypuštění některých ploch v průběhu zpracování ÚP a jeho změn.

## E2 OCHRANA HODNOT KRAJINY A KRAJINNÉHO RÁZU

Bude zachován a udržen krajinný ráz zdejší **lesní a lesozemědělské krajiny**:

- zachovat a udržovat stávající zemědělské plochy, podporovat jejich využívání a jejich plošné rozčlenění remízy a doprovodnými porosty podél cest, využívat TTP a zatravněnou ornou půdu zejména pro chov hospodářských zvířat, uvážlivě snížit současný rozsah orně využívané půdy,
- chránit členitost lesních okrajů a nelesní enklávy v okrajích lesních komplexů cíleně nezalesňovat, nepřipouštět velkoplošné zalesňování volné krajiny,
- chránit vzrostlou nelesní zeleň, údolní nivy a drobné mokřady, systematicky propojovat plochy sídelní a krajinné zeleně,
- chránit, obnovovat a založit aleje podél vytipovaných současných i navrhovaných silnic, místních a účelových komunikací, zachovat staré účelové cesty a zvykové trasy,
- rozčlenit nadměrné hony zemědělské půdy vhodně umístěnými alejemi s travními pásy,
- v pohledově exponovaných prostorech budou plochy dotčené těžbou kamene rekultivovány s cílem vzhledově přijatelné terénní siluety území.

Pro navýšení atraktivity krajinného rázu (vč. eliminace erozních jevů) je navrhováno rozčlenění nadměrných honů intenzivně využívané orné půdy, a to založením biokoridorů 1064/1065, 1065/1067, část 1065/1061/1060, 1067/1071 a část 482/1067.

Pro využívání dlouhodobě ladem ležící půdy je nutné vytvoření podmínek, a to i formou sankčních opatření vůči vlastníkům dotčených pozemků (hlavně u pozemků Z, S i V od Drchlavy, v okolí Maršovic, a v enklávě okolního lesa V od Chlumu).

**V urbanizovaném prostoru** budou chráněny a zachovány cenné urbanistické a architektonické znaky obce, nebudou zde umísťovány prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci specifických míst a pohledové směry, nebude připouštěna výstavba objemově rozsáhlých staveb vymykajícím se dochovaným harmonickým vztahům:

- bude uvážlivě doplňováno základní uspořádání území, bude zajištěn plynulý přechod zástavby do volné krajiny uspořádáním ploch a snižováním intenzity jejich využívání v okrajových polohách urbanizovaného území,
- budou chráněny a vhodně udržovány typické stavby lidové architektury jako doklady historického vývoje osídlení krajiny včetně drobných památek v krajině.

Při realizaci změn v území respektovat a rozvíjet základní atributy krajinného rázu a pozitivní charakteristiky **specifických jednotek krajinného členění**:

- KRAJINNÝ CELEK (KC), KRAJINY:

KC: 15 - DOKESKO

KRAJINA: 15-2 Dubsko

**Ochrana krajinného rázu** v návrzích urbanistického řešení bude také realizována naplněním podmínek stanovených v kapitole F. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (např. intenzita využití stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby daná výškovou hladinou zástavby, koeficientem zastavění pozemku).

Přednostně bude chráněn krajinný ráz v pohledově exponovaných prostorech (horizontech, vyvýšených okrajích lesa a v přírodních krajinných dominantách – vrch Šedina, Maršovický vrch), nebudou zde umísťovány rušivé dominantní technické prvky a jiné objekty.

Před realizací záměrů s potencionálním zásahem do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy bude provedeno odborné hodnocení dopadů záměru na krajinný ráz.

### E3 VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezuje se územní systém ekologické stability (ÚSES, systém) tvořený zde:

- **prvky regionálního biogeografického významu:**
- biocentrum RC1301 (v řešeném území část),
- biokoridor RK613 (část) tvořený zde úseky RC1301/481 a 481/482, a zabezpečený zde částí vloženého biocentra 481 místního významu.
- **prvky místního biogeografického významu v systému místního významu:**
- biocentrum 1060 část, 1061, 1064, 1065, 1067, 1068, 1069,
- biokoridory 37/1068/1069, 37/1070 část, 482/1067 část, 1060/1061, 1061/0, 1061/1066 část, 1062/1064 část, 1063/1069 část, 1064/1065, 1064/1069, 1065/1061/1060 část, 1065/1067, 1067/1071 část, 1068/481, 1068/1069.

Pozn.: bližší popis jednotlivých prvků systému, vyhodnocení ekologické stability řešeného území (koeficient ekologické stability), funkčnosti systému a jeho územní vymezenosti – viz část Odůvodnění, kap. C, a předchozí stupeň ÚP.

Navrhuje se **založení dosud nefunkčních biokoridorů** či jejich částí:

482/1067, 1060/1061, 1062/1064, 1064/1065, 1065/1061/1060, 1065/1067, 1067/1071, 1068/481.

Navrhuje se **změna kategorií lesa** tvořících biocentra (v kompetenci orgánů státní správy lesů cestou lesnického hospodářsko-úpravnického plánování) – výčet viz část Odůvodnění. Pro udržení a navýšení ekologické stability prvků ÚSES vymezených na lesních pozemcích se navrhuje důsledně dodržování obnovných cílů a výchovou porostů podporovat dřeviny přirozené dřevinné skladby.

### E4 SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ

**Systém zeleně** je na území obce tvořen:

- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách v nezastavěném území (volné krajině) tzv. systémem krajinné zeleně,
- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách zastavěných, zastavitelných a plochách přestavby tzv. systémem sídelní zeleně (viz kapitola C5).

**Systém krajinné zeleně** nacházející se ve volné krajině na území obce Chlum zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v grafické části dokumentace:

- plochy lesa,
- plochy zemědělské,
- plochy přírodní (lesní /nelesní),
- plochy smíšené nezastavěného území,
- plochy veřejných prostranství – zeleň (jen plochy vymezené vně zastavěného území),
- plochy soukromé a vyhrazené zeleně (jen plochy vymezené vně zastavěného území).

Bude zachována a chráněna struktura vzrostlé dominantní krajinné nelesní zeleně (ploch nárostů dřevin a keřů), v případě aktuální nutnosti i realizována odborná pěstební opatření. Výskyt náletových struktur na dlouhodobě nevyužívaných zemědělských pozemcích není pro obnovu zemědělského hospodaření limitem. Bude respektováno vymezení ploch vhodných k začlenění do kategorie lesní pozemek. Realizace je podmíněna souhlasem orgánů státní správy lesů a ochrany přírody a krajiny a vlastníků dotčených pozemků.

Bude zakládána doprovodná zeleň podél komunikací v závislosti na prostorových možnostech – již v projektové přípravě nových dopravních staveb - bude ponechán dostatečný prostor pro umístění alejí a dřevinných doprovodů. Současné dřevinné doprovody silnic, místních a účelových komunikací budou obnovovány dosadbou stávajících a výsadbou nových ovocných dřevin, které zde mají svoji tradici.

**Obecné podmínky:**

- systém krajinné zeleně chránit, rozvíjet a udržovat v rámci uvedených ploch s rozdílným způsobem využití včetně vzrostlé nelesní zeleně („dřeviny rostoucí mimo les“),
- chránit a doplňovat ochrannou a doprovodnou zeleň podél místních komunikací a silnic vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury.

**E5 PROSTUPNOST KRAJINY**

Bude zajištěna běžná, rekreační i mezi sídelní **prostupnost krajiny pro obyvatele a návštěvníky** území volnou průchodností cestní sítě v krajině tvořené:

- v ÚP vymezenými plochami veřejných prostranství - komunikace vedenými pokud možno nezávisle na základní silniční kostře tvořené plochami dopravní infrastruktury-silnice I. a III. třídy,
- dalšími v ÚP nevymezenými, ale v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití přípustnými cestami, zejména stávajícími (historickými) zvykovými trasami.

Pro technologickou přístupnost praktické **činnosti zemědělského a lesnického hospodaření** bude využívána soustava místních a účelových komunikací zpřístupňujících pozemky, které jsou nedílnou součástí příslušných ploch:

- budou vytvářeny podmínky pro vznik nových účelových cest, zejména při dělení rozsáhlých ploch zemědělské půdy.

Nebudou povolovány stavby či záměry, které by vedly k narušení či zneprůchodnění soustavy účelových i zvykových cest, v krajním případě rušené cesty budou přeloženy.

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

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

**E6 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Pro eliminaci případných erozních jevů, zejména na orné půdě v takto náchylných partiích bude nutná technologická kázeň zemědělské výroby. Na lesních pozemcích bude nutné v erozně náchylných partiích provádět šetrné vyklizování a soustředování vytěžené dřevní hmoty s vyloučením kolových mechanismů a s protežováním ostatních šetrných způsobů – koňské potahy, pásové mechanismy, lanovky.

Budou, dle zpracovaných komplexních pozemkových úprav, realizovány prvky krajinné zeleně (aleje, travní pásy, záchytné příkopy), které rozčlení nadměrné hony zemědělské půdy.

Protierozním opatřením jsou i návrhy na zalesnění vytipovaných pozemků s projevenými erozními jevy (na základě výsledků terénního šetření), které jsou předmětem návrhů urbanistického řešení (plocha N41).

Realizace opatření a staveb na ochranu před erozí ve volné krajině bude považována za nedílnou součást využití všech ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovaných i ploch změn v krajině (např. aleje, travnaté pásy, vsakovací průlehy, příkopy aj.).

## **E7 VODNÍ TOKY, NÁDRŽE, OCHRANA PŘED POVODNĚMI A ZÁPLAVAMI**

Budou respektovány stabilizované malé vodní nádrže v zastavěném území.

Bude zajištěna ochrana území před zvýšeným odtokem srážkových vod především řešením maximálního zadržení těchto vod v místě jejich vzniku:

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

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

## **E8 REKREAČNÍ VYUŽITÍ KRAJINY**

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

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

Bude podporováno zavádění alternativních způsobů hospodaření – zemědělská malovýroba s cílem vytvoření propojující složky mezi funkcí zemědělské výroby a rodinnou pobytovou rekreací.

## **E9 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

Vymezují se stabilizované plochy těžby pro dotěžení výhradního ložiska stavebního kamene (znělec) č. 319350000 Chlum – Maršovický vrch a pozemky pro zpracování suroviny. Pro těžbu je stanoven dobývací prostor 07/0981 Chlum I. Bude sledován vliv těžby na všechny složky životního prostředí, vyvolané negativní jevy budou snižovány a eliminovány.

Po ukončení těžby bude provedena rekultivace vytěžených prostor v souladu s plánem rekultivací schváleným zastupitelstvem obce Chlum.

V řešeném území budou respektována registrovaná poddolovaná území, ložiska nerostných surovin, dobývací prostory, jejichž výčet je uveden v textové části Odůvodnění územního plánu a zákres proveden v Koordinačním výkresu (5) grafické části Odůvodnění územního plánu.



## F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### F1 DEFINICE POJMŮ

**Integrovaná je stavba**, zařízení nebo činnost určená pro jiné využití než stavba nebo zařízení určené pro hlavní a přípustné využití, jejichž nedílnou funkční resp. stavební součástí tvoří.

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

**Kvalita prostředí** je stav prostředí dané plochy příznivý pro naplňování požadavků všech skupin jejích uživatelů na její využití v souladu s jejím účelem, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životního prostoru:

- standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k naplňování požadavků na danou plochu dle účelu jejího využití,
- kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.

**Koeficient zastavění pozemku** se stanovuje jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, ku celkové výměře plochy x 100 (%), přičemž části staveb zakryté upraveným terénem, který minimálně na 75 % obvodu stavby plynule navazuje na rostlý terén nebo sousedící nadzemní stavby tak, že umožňuje přístup uživatelů upraveného terénu bez použití schodišť a výtahů, se do koeficientu zastavění nezapočítají, to však neumožňuje zastavění příslušných stabilizovaných ploch a ploch změn v krajině (ploch vodních a vodohospodářských, ploch zemědělských, ploch lesa, ploch přírodních, ploch smíšených nezastavěného území, ploch veřejných prostranství - zeleň, ploch soukromé a vyhrazené zeleně, pro které se koeficient zastavění nestanovuje.

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

**Mobilní dům** je výrobek plnící funkci stavby, který je schopen plnit některou z hlavních funkcí – bydlení, výroba, občanské vybavení, rekreace – aniž by byl pevnými základy spojen se zemským povrchem, za mobilní dům se nepovažují stavby smontované z velkoobjemových dílců dopravených ve zkompletovaném stavu na místo určené pro jejich dlouhodobé užívání.

**Nadzemní podlaží** pro účely stanovení výšky stavby má většinu podlahové plochy nad úrovní terénu přilehlého k celému obvodu stavby, ostatní podlaží jsou podzemní.

**Nadzemní stavbou** se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v odst. a) § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění.

**Nerušící výroba** je výroba, která svým provozováním na příslušných pozemcích nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na navazujících pozemcích v ploše, svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v ploše nad úroveň ploch zahrnujících bydlení.

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

**Oplocení** je principiálně nepřípustné v nezastavěném území na všech plochách stabilizovaných i plochách změn v krajině:

- oplocení nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL a ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů,
- speciálními kulturami se rozumí zejména kultury s hospodářským využitím ohrožené poškozením nebo zcizením – např. okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny, intenzivní sady.

**Podružná stavba** je stavba o celkové výšce max. 5 m a půdorysné ploše max. 40 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, nikoliv však pro bydlení nebo pobytovou rekreaci:

- na plochách zastavěných a zastavitelných mohou být podružné stavby realizovány jako doplněk ke stavbám přípustného využití na jejich stavebním pozemku nebo pozemku s nimi bezprostředně souvisejícím,
- v nezastavěném území musí jednotlivé podružné stavby od sebe být vzdáleny min. 100 m.

**Pohoda bydlení** je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení:

- standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství,
- objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj,
- subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných, oprávněně požadovatelných standardů, se zohledněním místních zvláštností.

**Proluka v zástavbě** je soubor sousedících nezastavěných pozemků bezprostředně navazujících více než 50% svého obvodu na zastavěné stavební pozemky.

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

**Technickou infrastrukturou** se rozumí ta, která je předmětem zakresu v grafické části ÚP, nikoliv jednotlivá připojení funkčních ploch.

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

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

- pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí využití přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti **irelevantní**.

**Zakončující podlaží** je nejvyšší nadzemní podlaží, jehož bezprostřední součástí je střešní konstrukce (např. podkroví).

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

## **F2 PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

### **F2.1 KATEGORIE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Území obce Chlum je z hlediska funkčního využití beze zbytku složeno z jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen plochy).

- plochy bydlení - hromadné
- plochy bydlení - venkovské
- plochy smíšené obytné - centrální
- plochy smíšené obytné - rekreační
- plochy občanského vybavení
- plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
- plochy občanského vybavení - hřbitovy
- plochy smíšených aktivit
- plochy průmyslové výroby a skladování
- plochy těžby nerostů
- plochy zemědělské výroby
- plochy veřejných prostranství – komunikace
- plochy dopravní infrastruktury – silnice I. a III. třídy
- plochy dopravní infrastruktury – vybavení
- plochy technické infrastruktury
- plochy veřejných prostranství - zeleň
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy soukromé a vyhrazené zeleně
- plochy vodní a vodohospodářské - vodní toky a nádrže
- plochy zemědělské
- plochy lesa
- plochy přírodní (lesní/nelesní)

## F2.2 ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU ZMĚN VYUŽITÍ

Území obce Chlum se dělí na:

- **plochy stabilizované**, na nichž ÚP Chlum respektuje stávající stav využití území:
  - bude na nich zachován dosavadní charakter využití podle v tomto ÚP stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,
- **plochy změn – zastavitelné plochy**, plochy vymezené v ÚP Chlum uvnitř nebo vně zastavěného území, na nichž ÚP umožňuje zastavění (též plochy rozvojové),
  - bude na nich umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,
- **plochy změn – plochy přestavby**, plochy vymezené v ÚP Chlum ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (též plochy rozvojové),
  - bude na nich s ohledem na narušení urbanistické struktury obce umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění ploch přestavby podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,
- **plochy změn v krajině**, plochy vymezené v ÚP Chlum ke změně stávajícího využití nezastavěného území na jiné využití nezastavěného území,
  - bude na nich umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavěného území podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území.

**Koridor přeložky silnice I/9, úsek Jestřebí - Chlum**, který ÚP Chlum vymezuje v překryvu nad plochami stabilizovanými a plochami změn k zajištění územní ochrany navržených liniových staveb dopravní infrastruktury do doby upřesnění jejich umístění v územním rozhodnutí.

**Koridor vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon – TR Doksy**, který ÚP Chlum vymezuje v překryvu nad plochami stabilizovanými a plochami změn k zajištění územní ochrany navržených liniových staveb VVN do doby upřesnění jejich umístění v územním rozhodnutí.

**Plochy územních rezerv**, které ÚP Chlum vymezuje v překryvu nad plochami stabilizovanými a plochami změn k zajištění územní ochrany těchto ploch pro prověření možnosti jejich budoucího využití stanoveného v územní rezervě.

## F2.3 ROZLIŠENÍ VYUŽITÍ PODLE PŘÍPUSTNOSTI

Činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury se podle přípustnosti v jednotlivých plochách vymezují jako:

- **hlavní využití** – pokud ho lze stanovit definuje určující účel využití plochy,
  - jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **přípustné využití** – představuje širší možnosti využití, zejména u polyfunkčních ploch, které je v souladu s hlavním využitím nebo účelem plochy,
  - jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **podmíněně přípustné využití** - není v rozporu s hlavním a přípustným využitím plochy, představuje její doplňkové využití,
  - jeho povolení je vázáno na splnění **obecných podmínek** tzn. prokázání přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití dané plochy z hlediska:
    - významu v širším území,
    - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,
    - charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
    - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů,
  - jeho povolení je vázáno na splnění dalších **specifických podmínek**,

- **nepřípustné využití** - nesouvisí, nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy,
  - takové využití nesmí být v dané ploše povoleno a musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování ve stabilizovaných plochách – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení.

Stanovenému využití ploch musí odpovídat **způsob jejich užívání, umístování staveb, zařízení a jiných opatření včetně jejich změn:**

- při jeho povolování musí být přihlédnuto i k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

Na plochách změn je **přípustné zachování stávajícího využití území** včetně údržby a oprav existujících staveb a zařízení do doby provedení změn jeho využití spojených obvykle s přestavbou, nástavbou, přístavbou, pokud:

- nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických a dalších podmínek a celkové funkční struktury obce,
- nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů.

## F2.4 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

<b>ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ</b>	
<p>Představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím, a které mohou <b>podmíněně tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití</b> jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí využití hlavního a přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti irelevantní.</p>	
<b>pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření</b>	<b>specifické podmínky přípustnosti</b>
<p><b>terénní úpravy</b> s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění</p> <p><b>krajinné úpravy</b> mokřady plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně pozemky tvořící biokoridory ÚSES</p> <p><b>dopravní obsluha</b> účelové pozemní komunikace místní komunikace případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství pěší a cyklostezky zastávky VDO</p> <p><b>technická infrastruktura</b> liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100m<sup>2</sup>): vodovodů kanalizace produktovodů zásobování energií elektronických komunikací osvětlení odstraňování odpadů</p> <p><b>rekreační a volnočasové aktivity</b> mobiliář turistické přístřešky pro ukrytí a odpočinek</p> <p><b>kulturní dědictví</b> relikty historických staveb stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci</p> <p><b>snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků</b> ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, hlukem, exhalacemi (např. protihlukové zdi, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy aj.)</p> <p><b>oplocenky a ohradníky</b></p>	<p>budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy</p> <p>budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy</p> <p>nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny</p> <p>nebude narušena ekologická funkce krajiny</p>

## PLOCHY BYDLENÍ - HROMADNÉ

### Hlavní využití

- plochy jsou určeny pro bydlení v bytových domech venkovského typu

### Přípustné využití

- připouští se bydlení v rodinných domech

### Podmíněně přípustné využití

- výjimečně a v opodstatněných případech se připouští umístění občanského vybavení a služeb v parterech objektů, nerušící ve smyslu hygienických předpisů hlavní funkci bydlení, činící přes 60% vlastního objektu, vylučuje se realizace samostatných doplňkových staveb
- v plochách umožňujících bydlení, ve kterých je přípustné umísťovat stavby, které mohou být zdrojem hluku (stavby výroby, služeb, zemědělské výroby), je možné tyto stavby umísťovat pouze tehdy, bude-li prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a realizací těchto staveb nebude dotčena pohoda bydlení u staveb pro bydlení včetně pozemků, užívaných v souvislosti se stavbou pro bydlení
- základní vybavenost území

### Nepřípustné využití

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení – hromadné

### Podmínky prostorového uspořádání

- tvar a objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby nebo navrhované širší koncepci, připouští se podlažnost 2NP+1 obytné podkroví max. 12m, koeficient zastavění pozemku je max.25%, stavby budou obdélníkového půdorysu

### Specifické požadavky

- požaduje se řešení odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání na příslušném pozemku nebo na okolních, k tomu určených přilehlých plochách, formou nekrytých i krytých stání a garáží

## PLOCHY BYDLENÍ - VENKOVSKÉ

### Hlavní využití

- území je určeno pro bydlení v rodinných domech venkovského typu, s podílem objektů individuální rekreace

### Přípustné využití

- připouští se bydlení v rodinných domech a v objektech individuální rekreace obdobného architektonického charakteru
- připouští se umístění drobné výroby a služeb v přízemí objektů, nerušící ve smyslu hygienických předpisů převažující obytnou funkci, činící přes 60% vlastního objektu
- připouští se samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost na pozemku nebo v účelových stavbách, nerušící ve smyslu hygienických předpisů obytnou funkci

### Podmíněně přípustné využití

- v okrajových polohách a kde to umožňuje rozsah pozemku, se na pozemku podmíněně připouští umístění malokapacitní zemědělské výroby – minifarmy – spojené s aktivitami agroturistiky v samostatných doplňkových objektech, související drobné výroby a služeb, nerušící ve smyslu hygienických předpisů okolní obytné plochy, přípustný rozsah výroby (počet kusů zemědělských zvířat) bude stanoven individuálně příslušným správním úřadem, dle konkrétních místních podmínek, vylučuje se realizace neadekvátních staveb

- v plochách umožňujících bydlení, ve kterých je přípustné umisťovat stavby, které mohou být zdrojem hluku (stavby drobné výroby, služeb, zemědělské výroby – viz výše), je možné tyto stavby umisťovat pouze tehdy, bude-li prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a realizací těchto staveb nebude dotčena pohoda bydlení u staveb pro bydlení včetně pozemků, užívaných v souvislosti se stavbou pro bydlení

- základní vybavenost území

### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení – venkovské

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- tvar, objem a orientace hřebene staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby nebo navrhované širší koncepci, připouští se podlažnost 1NP+1 obytné podkroví, ve zdůvodněných případech se připouští 2NP+1 obytné podkroví, výška římsy doplňkových objektů nepřesáhne 4m, koeficient zastavění pozemku je max.15%, u proluk v zástavbě až 25%, stavby budou obdélníkového půdorysu

### **Specifické požadavky**

- požaduje se řešení odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání na příslušném pozemku formou nekrytých i krytých stání a garáží, které mohou být součástí hlavního i samostatného doplňkového objektu, stavby jsou umístěny na samostatných parcelách s velikostí, danou polohou a charakterem lokality, se zajištěním příjezdu z veřejných komunikací

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - REKREAČNÍ**

### **Hlavní využití**

- území je určeno pro bydlení ve spojení s jinou funkcí – zejména ubytovací rekreační kapacitou a souvisejícími službami v cestovním ruchu

### **Přípustné využití**

- připouští se bydlení městského i venkovského typu s podílem rodinné i hromadné rekreace, hromadného stravování a dalších souvisejících služeb, připouští se ubytování seniorů a umístění služeb sociální péče, výběr složek musí splňovat podmínky pro integraci bydlení

### **Podmíněně přípustné využití**

- podmíněně se připouští umístění složek výrobně technické a živnostenské činnosti, která nesmí nadměrně rušit funkci bydlení, realizace nových staveb bude přizpůsobena objektům hlavním a okolnímu prostředí,
- v plochách umožňujících bydlení, ve kterých je přípustné umisťovat stavby, které mohou být zdrojem hluku (stavby výroby, služeb, zemědělské výroby), je možné tyto stavby umisťovat pouze tehdy, bude-li prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a realizací těchto staveb nebude dotčena pohoda bydlení u staveb pro bydlení včetně pozemků, užívaných v souvislosti se stavbou pro bydlení
- základní vybavenost území

### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu bydlení a prostředí, celistvost a funkčnost plochy smíšené obytné – rekreační

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nepřipouští se realizace neadekvátních staveb, připouští se zástavba do 2NP+využití podkroví (max. celková výška 12m), koeficient zastavění pozemku je max. 20%



### **Specifické požadavky**

- požaduje se řešení odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání na příslušném pozemku formou nekrytých i krytých stání, popř. garáží

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - CENTRÁLNÍ**

#### **Hlavní využití**

- území je určeno pro bydlení městského i venkovského typu ve spojení s jinou centrotvornou funkcí (občanské vybavení zaměřené na správu obce, nevýrobní služby, služby cestovního ruchu atd.), s vyrovnaným podílem obou funkcí, uplatňujících se v rámci objektů v horizontálním i vertikálním směru

#### **Přípustné využití**

- připouští se bydlení venkovského typu s podílem drobné výroby a služeb, které jsou součástí hlavního objektu, výjimečně se připouští umístění v doplňujícím objektu, výběr složek musí splňovat podmínky pro integrované bydlení, které nesmí být touto činností nadměrně narušováno

#### **Podmíněně přípustné využití**

- v plochách umožňujících bydlení, ve kterých je přípustné umisťovat stavby, které mohou být zdrojem hluku (stavby výroby, služeb, zemědělské výroby), je možné tyto stavby umisťovat pouze tehdy, bude-li prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a realizací těchto staveb nebude dotčena pohoda bydlení u staveb pro bydlení včetně pozemků, užívaných v souvislosti se stavbou pro bydlení
- základní vybavenost území

#### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu bydlení a prostředí, celistvost a funkčnost plochy smíšené obytné - centrální

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- realizace nových staveb bude přizpůsobena okolnímu prostředí, nepřipouští se realizace neadekvátních staveb, připouští se zástavba do 2NP+využitě podkroví, popř. do 3 NP (max. celková výška 12m), koeficient zastavění pozemku je max. 80%

### **Specifické požadavky**

- požaduje se řešení odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání na příslušném pozemku formou nekrytých i krytých stání, popř. garáží

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

#### **Hlavní využití**

- území je určeno převážně pro obslužnou sféru jednotlivých druhů zařízení občanského vybavení, sloužících na veřejné nekomerční i komerční bázi potřebám obyvatel a návštěvníkům obce

#### **Přípustné využití**

- připouští se využití území pro veřejná nekomerční zařízení občanského vybavení – veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, výchovu a sociální služby, zdravotní služby, veřejnou hygienu, kulturu, administrativu, zájmovou a klubovou činnost, dále komerční zařízení občanského vybavení – prodej, ubytování, stravování, osobní a veřejné služby
- součástí může být bydlení správce nebo majitele staveb

#### **Podmíněně přípustné využití**

- základní vybavenost území

### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- přípustná podlažnost do 2NP +1 využití podkroví, požaduje se přizpůsobení stavby okolí, vylučuje se realizace neadekvátních staveb, koeficient zastavění pozemku je max. 60%

### **Specifické požadavky**

- požaduje se řešení odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání na příslušném nebo k tomu účelu vymezeném dostupném pozemku

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT**

#### **Hlavní využití**

- plochy představují veřejná sportoviště i dětská hřiště s převážně zpevněným povrchem a hřiště pro rekreační sport mládeže a dospělých s částečně zpevněným povrchem

#### **Přípustné využití**

- připouští se rekreační pobývání na volných plochách s podílem zpevnění terénu a umělých terénních úprav
- připouští se umístění účelových objektů adekvátních tvarů, nezbytných pro provoz plochy (hygienická a sociální zařízení, rekreační služby), nerušící ve smyslu hygienických předpisů převažující rekreační funkci plochy

#### **Podmíněně přípustné využití**

- v rámci účelového objektu se výjimečně připouští integrace trvalého bydlení majitele nebo správce účelových objektů
- základní vybavenost území

### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- tvar a objem účelových staveb bude prioritně vycházet z potřeb svého funkčního využití a bude přizpůsoben prostředí lokality, max. výška zástavby 9m, koeficient zastavění pozemku max. 10% (nadzemní stavby - účelové objekty)

### **Specifické požadavky**

- požaduje se řešení odstavení vozidel pro cca 100% kapacity plochy na příslušném pozemku formou nekrytých i krytých stání

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRBITOVY**

#### **Hlavní využití**

- plochy pro pohřbívání a urnové háje s upraveným terénem a podílem zpevněných ploch

#### **Přípustné využití**

- připouští se vymezení pěších komunikací a odpočinkových ploch a umístění drobných účelových objektů, nezbytných pro provoz plochy (hygienická zařízení), vylučuje se výstavba jakýchkoli objektů, nesloužících využití plochy

#### **Podmíněně přípustné využití**

- základní vybavenost území

### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení – hřbitovy

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- max. výška zástavby 6m, koeficient zastavění pozemku se nestanovuje

### **Specifické požadavky**

- pro umístování nové výstavby v okolí plochy se požaduje dodržení odstupové pietní vzdálenosti, vymezené stávající zástavbou, stávajícími komunikacemi a ochranným pásmem linky VN
- požaduje se řešení odstavení vozidel na vymezené ploše v blízkosti

## **PLOCHY SMÍŠENÝCH AKTIVIT**

### **Hlavní využití**

- plochy jsou určeny pro vybrané druhy lehké a řemeslné výroby, výrobní služby, opravárenské a zpracovatelské provozy, drobnější stavebnictví, menší skladovací kapacity, popř. zemědělská malovýroba a jiné činnosti, nadměrně nerušící kontaktní plochy bydlení

### **Přípustné využití**

- připouští se využití odvětví lehké a řemeslné výroby, zemědělské malovýroby, skladování, výrobních služeb, občanského vybavení apod., které negativně neovlivňují životní prostředí na ploše a nepřinášejí nadměrné nároky na dopravu

### **Podmíněně přípustné využití**

- podmíněčně se připouští umístování staveb pro bydlení v opodstatněných případech, bude-li prokázáno, že není výrobní činností narušováno životní prostředí pro bydlení
- základní vybavenost území

### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce, negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedících pozemků překročí přípustné hygienické limity

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- tvar a objem staveb je prioritně přizpůsoben svému účelu, vzhledem k tomu, že se jedná o areály a plochy uvnitř nebo po obvodě souvislé zástavby obce, musí být tyto stavby přizpůsobeny svému okolí, technologická zařízení nesmí narušovat siluetu obce, připouští se zástavba o výšce do 2NP (celková výška max. 12m), koeficient zastavění pozemku je max. 50%

### **Specifické požadavky**

- odstavení vozidel pro potřebu ploch a areálů je zásadně řešeno v objektech nebo v rámci příslušné plochy

## **PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **Hlavní využití**

- jedná se o plochy vymezené pro odvětví průmyslové výroby, skladového hospodářství, stavebnictví, sběrných dvorů odpadu apod., s rušivými dopady na životní prostředí a s provozy neslučitelnými s funkcí bydlení

### **Přípustné využití**

- uvnitř areálu se připouští umístování doplňujících činností administrativy a občanského vybavení, sloužících hlavní funkci

### **Podmíněně přípustné využití**

- základní vybavenost území

### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy průmyslové výroby a skladování, jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy průmyslové výroby a skladování

nebude povolováno umístování staveb pro bydlení, ubytování a integrovaných bytů

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- tvar a objem staveb je prioritně podřízen svému účelu, celková výška zástavby max. 12m, koeficient zastavění pozemku je max. 50%

### **Specifické požadavky**

- odstavení vozidel pro potřebu ploch a areálů je zásadně řešeno v rámci příslušné plochy

## **PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ**

### **Hlavní využití**

- jedná se o plochy vymezené pro povrchovou těžbu kamene, jeho následné zpracování, skladování a expedici, s rušivými dopady na životní prostředí a s provozem neslučitelnými s funkcí bydlení, po ukončení těžby budou plochy upraveny rekultivací do podoby blízké přírodě a do vzhledově přijatelného terénního tvaru, eliminujícího násilné a pohledově nežádoucí stopy po těžbě

### **Přípustné využití**

- uvnitř areálu se připouští umístování doplňujících činností administrativy a občanského vybavení, sloužící hlavní funkci

### **Podmíněně přípustné využití**

- základní vybavenost území

### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy těžby nerostů, jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy těžby nerostů

nebude povolováno umístování staveb pro bydlení, ubytování a integrovaných bytů

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- tvar a objem staveb je prioritně podřízen svému účelu, koeficient zastavění pozemku a max. výška hladina zástavby se nestanovují, technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce

### **Specifické požadavky**

- odstavení vozidel pro potřebu ploch a areálů je zásadně řešeno v rámci příslušné plochy

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY**

### **Hlavní využití**

- plochy jsou určeny pro lokalizaci staveb a areálů zemědělské výroby a pro skladování související s výrobou, výroba bude orientována na ekologický způsob hospodaření a spojení s agroturistikou

### **Přípustné využití**

- zařízení pro chov hospodářských zvířat, skladování a zpracování produktů živočišné výroby, krmiv a steliva, zemědělské služby, spojení s agroturistikou, zařízení nezbytné technické infrastruktury, sklady, zařízení souvisejících služeb a drobné výroby

- veškeré parametry výroby, druh chovaných zvířat, jejich počet a způsob ustájení, musí být přizpůsobeny hygienickým požadavkům, plynoucích ze stávající urbanistické struktury území - zemědělská výroba vyžaduje stanovení ochranného hygienického pásma živočišné výroby (OP) ve vazbě na vzdálenost okolního stávajícího i navrhovaného bydlení, vzhledem k potenciálnímu nebezpečí účinků negativních vlivů výroby na ŽP nesmí škodliviny překračovat vymezení navrženého OP, je třeba sledovat zabezpečení proti těmto účinkům, a v případě potřeby odstranit jejich zdroj
- areály je nutno opatřit účinnými pásy ochranné a izolační zeleně, které budou jejich součástí

#### **Podmíněně přípustné využití**

- základní vybavenost území

#### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy zemědělské výroby, jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy zemědělské výroby

nebude povolováno umístování staveb pro bydlení, ubytování a integrovaných bytů

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- tvar a objem staveb je podřízen svému účelu, jelikož se jedná o přechod do volné krajiny, musí být tyto stavby přizpůsobeny svému okolí a krajinnému prostředí, technologická zařízení nesmí narušovat siluetu obce a krajiny, připouští se zástavba o výšce do 2NP (max. cca 9m výšky), koeficient zastavění pozemku je max. 30%

#### **Specifické požadavky**

- odstavení vozidel pro potřebu ploch a areálů je zásadně řešeno v rámci příslušné plochy

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE**

#### **Hlavní využití**

- území je určeno pro plochy místních a účelových komunikací, sloužících místní obsluze, komunikací pro bezmotorovou dopravu

#### **Přípustné využití**

- připouští se využití území pro obslužnou vozidlovou dopravu, pěší a cyklistický provoz, vymezené chodníky pro pěší, liniovou a doprovodnou zeleň, sítě technické infrastruktury
- připouští se využití území pro stavby a zařízení, sloužící ve veřejném zájmu pro občanské vybavení, pro odstavné a parkovací plochy, které nejsou součástí profilu komunikací a ploch, zálivy a čekárny autobusových zastávek, sítě technické infrastruktury, vylučuje se realizace neadekvátních staveb

#### **Podmíněně přípustné využití**

- základní vybavenost území

#### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy veřejných prostranství - komunikace, jeho nároky na kvalitu prostředí omezí hlavní funkci plochy veřejných prostranství - komunikace

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nestanovují se

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE I. A III. TŘÍDY

### Hlavní využití

- území je určeno pro plochy základní silniční sítě, zahrnující silnice I. a III. třídy, součástí jsou plochy chodníků, cyklistických stezek, liniové zeleně

### Přípustné využití

- připouští se využití území pro odstavná a parkovací stání, sítě technické infrastruktury při respektování ochranných pásem

### Podmíněně přípustné využití

- základní vybavenost území

### Nepřípustné využití

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury – silnice I. a III. třídy, jeho nároky na kvalitu prostředí omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury – silnice I. a III. třídy

### Specifické požadavky

- na základě trvalého sledování problému křížení průjezdní silnice I/9 se silnicí III/2702 a prověřené potřeby jeho řešení, připouští se vhodné řešení (např. zřízení mimoúrovňového křížení uvedených komunikací, včetně řešení zálivů pro autobusy a pěších přístupů)

### Podmínky prostorového uspořádání

- nestanovují se

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - VYBAVENÍ

### Hlavní využití

- území je určeno pro plochy dopravních zařízení a vybavení

### Přípustné využití

- připouští se využití území pro odstavná a parkovací stání, samostatné plochy garáží, zastávky hromadné autobusové dopravy a čerpací stanice pohonných hmot

### Podmíněně přípustné využití

- základní vybavenost území

### Nepřípustné využití

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury – vybavení, jeho nároky na kvalitu prostředí omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury – vybavení

### Podmínky prostorového uspořádání

- nestanovují se

## PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### Hlavní využití

- plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení k zásobování vodou, elektrickou energií, zemním plynem a pro telekomunikace, radiokomunikace, nakládání s odpady, tech. služby

### Přípustné využití

- připouští se využití pro zařízení technické infrastruktury, které negativně neovlivňují životní prostředí za hranicí vymezených ploch a nepřinášejí nadměrné nároky na dopravu
- připouští se využití území pro objekty technického vybavení na samostatných pozemcích při respektování ochranných pásem, právních předpisů a správních rozhodnutí

### **Podmíněně přípustné využití**

- základní vybavenost území

### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy technické infrastruktury, jeho nároky na kvalitu prostředí omezí hlavní funkci plochy technické infrastruktury

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- tvar a objem staveb je prioritně podřízen svému účelu, výšková hladina zástavby a koeficient zastavění pozemku se nestanovují

### **Specifické požadavky**

- odstavení vozidel pro potřebu ploch je zásadně řešeno v rámci příslušné plochy

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ**

#### **Hlavní využití**

- území je určeno pro trvale udržované plochy sídelní zeleně na vymezených prostranstvích a v prolukách současně zastavěného území obce

#### **Přípustné využití**

- připouští se úprava ploch s parkovým charakterem v zastavěném území, s podílem nízké, vysoké, polovysoké i alejové zeleně, uměle koncipovaných a udržovaných ploch obecní zeleně
- připouští se umístování liniových vedení technické infrastruktury, účelových komunikací a objektů drobné architektury, sloužící krátkodobému odpočinku obyvatel a návštěvníků obce (veřejné hygienické zařízení WC, drobné zpevněné plochy, herní prvky,..)
- připouští se hospodaření na pozemcích a jejich údržba způsobem, nenarušujícím nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci území

### **Podmíněně přípustné využití**

- základní vybavenost území

### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí a funkčnost plochy veřejných prostranství - zeleň, mobilní domy, stavby s prostory pro bydlení a pobytovou rekreaci

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- výšková hladina zástavby max. 5m

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

#### **Hlavní využití**

- území je určeno pro nezastavitelné plochy ve volné krajině mimo plochy zemědělské a přírodní (remízky, nelesní zeleň, skalní útvary, bažiny a ostatní plochy), plochy udržované ochranné, ostatní i doprovodné zeleně mimo zástavbu obce i v prolukách současně zastavěného území

#### **Přípustné využití**

- připouští se využití pro příměstskou krátkodobou denní rekreaci
- připouští se úprava ploch přírodního charakteru, hospodaření na pozemcích a jejich údržba způsobem, nenarušujícím nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci území
- připouští se umístování liniových vedení technické infrastruktury, účelových komunikací a objektů drobné architektury, sloužící krátkodobému odpočinku obyvatel a návštěvníků obce

### **Podmíněně přípustné využití**

- základní vybavenost území

### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí a funkčnost plochy smíšené nezastavěného území, oplocení, mobilní domy, stavby s prostory pro bydlení a pobytovou rekreaci

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- výšková hladina zástavby max. 5m

### **PLOCHY SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ ZELENĚ**

### **Hlavní využití**

- území je určeno pro vymezené nezastavitelné plochy zeleně se speciálním využitím s vyloučeným nebo omezeným přístupem veřejnosti

### **Přípustné využití**

- připouští se využití ploch pro chov zvířat, popř. pěstování plodin v uzavřené oboře
- připouští se úprava ploch přírodního charakteru, hospodaření na pozemcích a jejich údržba způsobem, nenarušujícím nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci území

### **Podmíněně přípustné využití**

- podmíněně se připouští umístění podružných staveb pro péči o porosty a zvěř, přičemž tyto stavby budou přímo technologicky vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněn umístit v příslušných zastavěných a zastavitelných plochách a současně nebude narušen krajinný ráz
- základní vybavenost území

### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí a funkčnost plochy smíšené nezastavěného území, oplocení, mobilní domy, stavby s prostory pro bydlení a pobytovou rekreaci

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- výšková hladina zástavby max. 5m

### **PLOCHY LESA**

### **Hlavní využití**

- území je určeno pro plochy lesů převážně hospodářských, lesy ochranné a zvláštního určení tvoří nepodstatné výjimky
- hospodaření předpokládá zajištění funkce produkční i funkcí ostatních, především funkce rekreační

### **Přípustné využití**

- připouští se využití pro krátkodobou denní rekreaci
- připouští se hospodaření na pozemcích a jejich údržba způsobem, nenarušujícím lesní stromové porosty, zajišťující ekologickou stabilizaci území

### **Podmíněně přípustné využití**

- v odůvodněných případech se připouští umístování účelových komunikací, účelových staveb, nezbytných pro využití plochy a zařízení nadřazené technické vybavenosti



- podmíněně se připouští umístění podružných staveb pro péči o lesní porosty a zvěř, přičemž tyto stavby budou přímo technologicky vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavěných a zastavitelných plochách a současně nebude narušen krajinný ráz

- základní vybavenost území

#### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí a funkčnost plochy lesa, oplocení, mobilní domy, stavby s prostory pro bydlení a rekreaci

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- výšková hladina zástavby max. 5m

#### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

##### **Hlavní využití**

- území je určeno pro plochy intenzivní obhospodařování produkční zemědělské půdy - orné půdy, trvale travních porostů, zahrad a sadů, pro zemědělskou rostlinnou i živočišnou produkci s funkcemi hospodářskou a ekologicko stabilizační

##### **Přípustné využití**

- připouští se hospodaření na pozemcích orné půdy, luk a pastvin, produkčních zahrad a sadů, speciálních kulturách s hospodářským využitím, plochách ekologického farmaření
- připouští se zřizování účelových komunikací, sloužících rozvoji turistiky, rekreace a cestovního ruchu se zaměřením na propojení zastavěného území obce s hlavní komunikační sítí – silnicemi I/9, III/2702 a s okolní volnou krajinou
- připouští se umístování liniových vedení technického vybavení

##### **Podmíněně přípustné využití**

- podmíněně se připouští se dočasné oplocení speciálních kultur, přičemž nebude zásadně narušena prostupnost krajiny
- podmíněně se připouští umístění podružných staveb pro přechodný chov hospodářských zvířat a uskladnění zemědělských surovin a produktů, přičemž tyto stavby budou přímo technologicky vázané na dané stanoviště, nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavěných a zastavitelných plochách a současně nebude narušen krajinný ráz
- základní vybavenost území

##### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí a funkčnost plochy zemědělské (např. ponechání půdy ladem, které by mělo za následek nežádoucí sukcese), oplocení (mimo oplocení speciálních kultur s hospodářským využitím), mobilní domy

##### **Podmínky prostorového uspořádání**

- výšková hladina zástavby max. 5m

#### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ TOKY A NÁDRŽE**

##### **Hlavní využití**

- území je určeno pro plochy trvalých i občasných vodních toků a umělých nádrží, které plní funkce ekologicko stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské

##### **Přípustné využití**

- připouští se umístování vodohospodářských staveb a zařízení, zajišťujících funkci přirozených a upravených vodních toků a nádrží

- připouští se umístování doplňkových zařízení jímání vody s cílem údržby a obnovy stávajících občasných vodních toků a nádrží, které jsou při absenci trvalého vodního toku, nedílnou součástí obce

#### **Podmíněně přípustné využití**

- základní vybavenost území

#### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí a funkčnost plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a nádrže

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nestanovují se

PLOCHY PŘÍRODNÍ (LESNÍ / NELESNÍ)

#### **Hlavní využití**

- území je určeno pro plochy vymezené za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území

#### **Přípustné využití**

- připouští se pozemky pro les s prioritní funkcí ochrany přírody a zajištění ekologické stability území, zejména lesy zvláštního určení
- připouští se pozemky přírodních a přírodě blízkých nelesních ekosystémů, zejména extenzivně využívaná orná půda, louky a pastviny, pozemky a prvky nelesní zeleně
- připouští se drobné vodní nádrže a vodní toky přírodního charakteru

#### **Podmíněně přípustné využití**

- v odůvodněných případech se připouští stavby směřující k navýšení veřejného povědomí o přírodních hodnotách (např. naučné stezky, informační tabule)
- v odůvodněných případech se připouští umístování účelových komunikací a staveb, nezbytných pro údržbu a využití plochy
- v odůvodněných případech se připouští umístování liniových vedení technického vybavení,
- základní vybavenost území

#### **Nepřípustné využití**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí a funkčnost plochy přírodní, oplocení

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nestanovují se

## **F3 OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **F3.1 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Budou respektována omezení využití stávajících a nově navržených ploch stávajícími limity využití území:

- výčet stávajících limitů využití území je uveden v textové části Odůvodnění ÚP Chlum a zakres proveden v Koordinačním výkresu (5), pokud to podrobnost dokumentace umožňuje,
- omezení vyplývající z těchto limitů jsou dána příslušnými právními předpisy (PrP) a správními rozhodnutími (SR),
- využití stabilizovaných i rozvojových ploch zasahujících do stávajících limitů využití území bude řešeno tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu využití území v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny majitelem příslušné plochy.

### **F3.2 OMEZENÍ VYUŽÍVÁNÍ PLOCH STANOVENÁ ÚP**

Stanovují se omezení využívání stabilizovaných i rozvojových ploch:

- výčet navržených omezení je uveden níže a zakres proveden v Hlavním výkresu (2), Výkresu koncepce technické infrastruktury (3) a Koordinačním výkresu (5), pokud to podrobnost dokumentace umožňuje,
- omezení vyplývající z těchto omezení se vztahují k nově navrženým částem jevů, pro které jsou dána příslušnými právními předpisy a správními rozhodnutími nebo jsou nově stanovena regulativy ÚP Chlum.

### **NAVRŽENÉ ÚSEKY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Stanovují se omezení využívání částí stabilizovaných a rozvojových ploch dotčených:

- navrženými úseky vodovodních řadů (PrP – OP nezakresleno),
- navrženými úseky kanalizačních stok (PrP – OP nezakresleno),
- využití stabilizovaných i rozvojových ploch dotčených navrženými úseky technické infrastruktury bude řešeno tak, aby při respektování podmínek příslušného omezení využití území v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny subjektem, v jehož prospěch bylo omezení využití území stanoveno.

### **KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Vymezuje se koridor CNZ-E5A vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon – TR Doksy, který umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění trasy vedení v rámci tohoto koridoru, bez ohledu na stanovené využití koridorem dotčených ploch:

- v koridoru je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost umístění liniového vedení VVN 110 kV při dosažení požadovaných parametrů,
- do vydání ÚR na umístění vedení VVN 110 kV ve vymezeném koridoru zde lze umisťovat stavby pouze ve zvláště odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň, které podstatně nenaruší budoucí realizaci záměru,
- po upřesnění umístění navrženého vedení VVN 110 kV v ÚR bude koridor nahrazen ochranným pásmem, plochy v koridoru budou mít využití stanovené v ÚP,
- liniové vedení VVN 110 kV je zařazeno mezi VPS, do VPS jsou zahrnuty veškeré pozemky resp. jejich části dotčené koridorem.

## KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Vymezuje se koridor CNZ-D50 pro přeložku silnice I/9, úsek Jestřebí - Chlum, který umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění trasy silnice v rámci tohoto koridoru, při dosažení požadovaných parametrů bez ohledu na stanovené využití koridorem dotčených ploch:

- v koridoru je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost umístění silnice I/9 při dosažení požadovaných parametrů stanovených její kategorizací vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám, doprovodnou zeleň a protihluková opatření a současně prokázat potenciální vliv hluku z dopravního provozu na okolní plochy,
- do vydání ÚR na umístění přeložky silnice I/9 ve vymezeném koridoru zde lze umisťovat stavby pouze ve zvláště odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň, které podstatně nenaruší budoucí realizaci záměru,
- po upřesnění umístění přeložky silnice I/9 v ÚR budou mít zbývající plochy v koridoru mimo plochu dopravní infrastruktury – silnice I. a III. třídy využití stanovené v ÚP resp. stejné využití jako plochy na ně navazující mimo vymezený koridor,
- přeložka silnice I/9 včetně souvisejících staveb je zařazena mezi VPS, do VPS jsou zahrnuty veškeré pozemky resp. jejich části dotčené koridorem.

## OCHRANA PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

Stanovuje se omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na přírodní prvky (ochranné zóny) v nichž je v dalších fázích projektové přípravy nutno prokázat vyloučení potenciálního negativního vlivu nové výstavby na životaschopnost, funkčnost, ekologickou stabilitu, možnost úprav stávajících resp. návrh nových přírodních prvků při dosažení požadovaných parametrů:

- údolní nivy, vodní plochy a toky (VKP ze zákona) - nezakreslují se, pro potřeby ÚP jsou dány vzdáleností 10 m podél břehové čáry vodní plochy a toku zakresleného v Hlavním výkresu (2),
- lesní pozemky (VKP ze zákona) - nezakreslují se, jsou dány vzdáleností, která je dána vzdáleností 25 m, od hranice ploch lesních zakreslené v Hlavním výkresu (2).

Omezení využívání ploch v prvcích ÚSES viz kapitola E.3 Vymezení územního systému ekologické stability.

## VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ STAVEB V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Stavby, zařízení a jiná opatření, která lze obecně podle § 18 odst. 5 stavebního zákona umisťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se připouští, pokud jsou v souladu s podmínkami pro využití a prostorové uspořádání území tohoto ÚP.

Stavby, zařízení a jiná opatření, které nejsou s těmito podmínkami v souladu, jsou obecně vyloučeny z důvodu veřejného zájmu na plnění koncepce územního plánu schválené pro specifické podmínky řešeného území a jeho jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

## **G VYMEZENÍ VPS A VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

### **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS), PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT**

Veřejně prospěšnými stavbami, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou stavby dopravní a technické infrastruktury, určené k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezené ve výkr.č.3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a v tomto výčtu:

#### **PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ**

##### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

VPS číslo	Navrhované využití
VD-D50	přeložka silnice I/9, úsek Jestřebí - Chlum
VD-Z40b	přeložka silnice III/2702 mimo centrum sídla Chlum
VD-Z15b	místní obslužná komunikace, přístup k části obce Maršovice
VD-Z15c	místní obslužná komunikace, přístup k části obce Maršovice
VD-Z1a	dopravní vybavení, rozšíření komunikace pro parkování
VD-Z16b	dopravní vybavení, parkoviště v části obce Maršovice
VD-Z20b	dopravní vybavení, parkoviště u kostela v sídle Chlum
VD-Z20c	dopravní vybavení, parkoviště v centru sídla Chlum
VD-Z29b	dopravní vybavení, parkoviště v centru sídla Drchlava
VD-Z35a	dopravní vybavení, parkoviště u hřbitova v sídle Chlum
VD-Z5a	dopravní infrastruktura na veřejných prostranstvích – komunikace, zpřístupnění obytné lokality
VD-Z7a	dopravní infrastruktura na veřejných prostranstvích – komunikace, přístup k obytným lokalitám
VD-Z12a	dopravní infrastruktura na veřejných prostranstvích – komunikace, přístup k obytným lokalitám
VD-Z31b	dopravní infrastruktura na veřejných prostranstvích – komunikace, přístup k zemědělskému areálu
VD-Z40a	dopravní infrastruktura na veřejných prostranstvích – komunikace, cyklostezka Chlum - Holany

##### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

VPS číslo	Navrhované využití
VE-E5A	vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon – TR Doksy

### **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ (VPO), PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT**

#### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ - ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES LOKÁLNÍHO VÝZNAMU**

VPO číslo	Navrhované využití
VU-N24	založení úseků biokoridorů 1062/1064, 1064/1065, 1065/1067 (4 části)
VU-N64	založení části biokoridoru 482/1037
VU-N65	založení části biokoridoru 1060/1061
VU-N66	založení části biokoridoru 1060/1061
VU-N67	založení části biokoridoru 1060/1061
VU-N68	založení části biokoridoru 1065/1061/1060 (3 části)
VU-N69	založení části biokoridoru 1067/1071 (2 části)
VU-N70	založení části biokoridoru 1068/481

#### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ – VYMEZENÍ PRVKŮ ÚSES REGIONÁLNÍHO VÝZNAMU**

VPO číslo	Navrhované využití
VU-RK613	vymezení biokoridoru RK613 včetně vložených biocenter
VU-RC1301	vymezení biocentra RC1301

### **ASANACE**

Plochy pro asanaci, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se nevymezují.

### **STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU**

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu se nevymezují.

## **H VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo se nevymezují.

## **I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE §50 ODST.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

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

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

Vymezují se **plochy a koridory územních rezerv** zakreslené ve výkresu Základního členění území (1) a v Hlavním výkresu (2):

**R17** plochy bydlení – venkovské

Podmínky pro prověření:

- prověřit vlivy výhledové zástavby na krajinný ráz, na prostupnost krajiny,
- prověřit možnosti napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu.

**R21a** – plocha územní rezervy pro mimoúrovňovou křižovatku

Podmínky pro prověření:

- prověřit problém křižovatky průjezdní silnice I/9 se silnicí III/2702 a případnou potřebnost zřízení mimoúrovňového křížení včetně řešení zálivů pro autobusy a pěších přístupů

**R21b** – koridor územní rezervy pro hipostezku (turistickou stezku)

Podmínky pro prověření:

- prověřit možnosti napojení koridoru na dopravní infrastrukturu
- prověřit napojení na plánovaný rozvoj systému hipostezek v širším území

**R34** – plocha územní rezervy pro technickou infrastrukturu – obecní ČOV

- kanalizační řady bez rozlišení

Podmínky pro prověření:

- podrobné prověření systému splaškové kanalizace ukončené na společné obecní ČOV
- součástí prověření budou i příslušné kanalizační řady, umístěné zejména v plochách dopravní infrastruktury – silnice I. a III. třídy a plochách veřejných prostranství – komunikace, hlavní kanalizační řady jsou orientačně zakresleny i ve Výkresu koncepce technické infrastruktury (3)

## **K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

Pro následující lokality o větší plošné výměře se požaduje zpracování územních studií, které podrobně vymezí prostorové regulativy a vyřeší parcelaci, dopravní napojení a postup výstavby:

- plochy bydlení – venkovské Z5 včetně plochy veřejných prostranství - komunikace Z5a (prověření exponované plochy s výměrou nad 1 ha)
- plochy občanského vybavení P1 (prověření využití exponované plochy)
- plochy smíšených aktivit P31, P32, Z33 (plochy nad 1ha)

Rozsah do řešeného území zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územních studií.

**Zadání územních studií** bude zejména požadovat podrobně upřesnit:

- nezastavitelné části zastavitelných ploch,
- výšku a odstupy objektů,
- vymezení přiměřených prostorů pro veřejná prostranství a jednotlivé druhy zeleně,
- požadavky na architektonické ztvárnění veřejných prostranství a stavebních objektů,
- způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území,
- způsob napojení na technickou infrastrukturu,
- etapizaci výstavby,
- případně další podrobnosti.

Lhůta pro pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o nich do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 6 roků od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č.2.

Územní studie může být pořízena i na dalších plochách vč. ploch stabilizovaných, kde by jejich následným dělením na stavební pozemky mohlo dojít k znehodnocení části území nebo jeho vazeb na území navazující.

## **ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚP CHLUM**

Textová část územního plánu Chlum obsahuje 45 číslovaných stran textu.

Grafická část územního plánu Chlum obsahuje 4 výkresy o velikosti. 1260 x 891 mm.