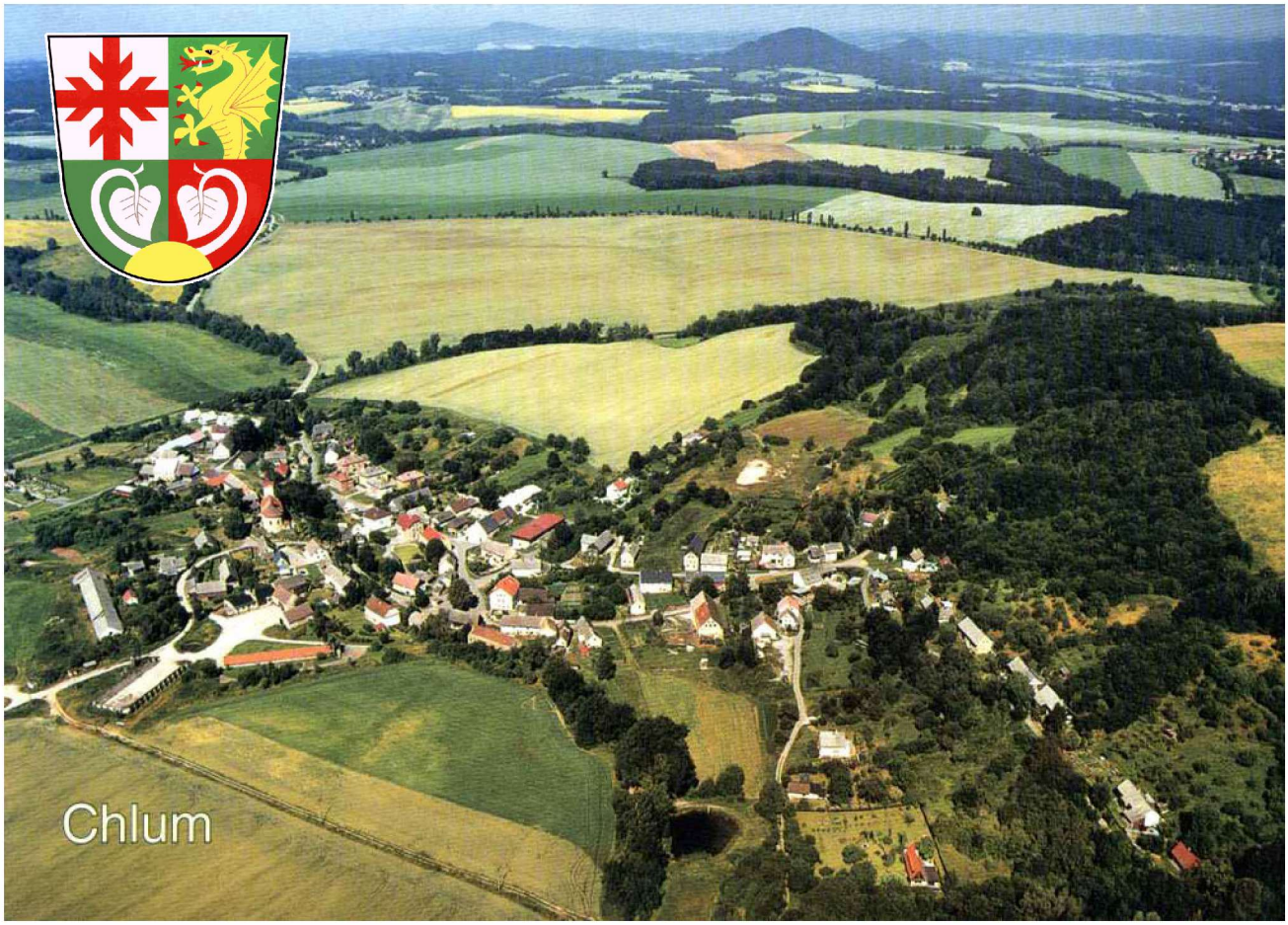

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHLUM BYLO SPOLUFINANCOVÁNO Z PROSTŘEDKŮ STÁTNÍHO ROZPOČTU ČR, Z PROGRAMU MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

CHLUM

ÚZEMNÍ PLÁN

NÁZEV DÍLA

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNÁCH Č. 1, 2, 3

NÁZEV ČÁSTI DÍLA

TEXTOVÁ ČÁST

OZNAČENÍ ČÁSTI DÍLA: T1

Č.ZAKÁZKY ZHOTOVITELE: 004/2024

OBJEDNATELE: 000/0000

DATUM: 11/2025

ZHOTOVITEL

SAUL

SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC

VEDOUCÍ PROJEKTANT

ING.ARCH.J.PLAŠIL

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

ING.O.LUBOJACKÝ

OBJEDNATEL

OBEC CHLUM

CHLUM č.p.95

472 01 DOKSY

SEVERKA

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHLUM	
Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal: **Zastupitelstvo obce Chlum**	
Pořadové číslo poslední změny:	**3**
Datum nabytí účinnosti:	10.12.2025
Pořizovatel: **Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování**	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení: Ing. Thuy Trang Vu	
Funkce: referentka územního plánování	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka **Ing. Thuy Trang Vu** Digitální podpis: 12.12.2025 07:38	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní plán Chlum
	úplné znění po Změnách č.1, č.2, č.3
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:	004/2024
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	11/2025

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant ÚP	Ing. arch. Eliška Šrutová
Zodpovědný projektant Změny č.3	Ing. Oldřich Lubojacký
Demografie	Ing. arch. Jiří Plašil
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 Kobrle
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
A	**Vymezení zastavěného území**	**3**
B	**Základní koncepce rozvoje území obce**	**3**
B1	Koncepce rozvoje území obce	3
B2	Ochrana a rozvoj hodnot území obce	5
C	**Urbanistická koncepce**	**7**
C1	Urbanistická koncepce	7
C2	Urbanistická kompozice	10
C3	Vymezení zastavitelných ploch	11
C4	Vymezení transformačních ploch	12
C5	Vymezení systému sídelní zeleně	13
D	**Koncepce veřejné infrastruktury**	**14**
D1	Dopravní infrastruktura	14
D2	Technická infrastruktura, nakládání s odpady	15
D3	Občanské vybavení	15
D4	Veřejná prostranství	16
D5	Civilní ochrana	16
D6	Zelená infrastruktura	17
E	**Koncepce uspořádání krajiny**	**18**
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	Vymezení systému 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
F	**Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**	**23**
F1	Všeobecná ustanovení	23
F2	Podmínky využití území	23
F3	Omezení ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití	44
F4	Podmínky prostorového uspořádání	46
G	**Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**	**48**
H	**Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny**	**49**
I	**Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**	**50**
J	**Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**	**51**
K	**Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech**	**52**

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

Číslo	Název výkresu	Měřítko
1	Výkres základního členění území	1 : 5000
2	Hlavní výkres	1 : 5000
3	Výkres koncepce veřejné 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 datu12.12.2024.

Zastavěné území je zobrazeno ve výkresech č.1 Výkres základního členění území, č.2 Hlavní výkres, č.3 Výkres koncepce veřejné infrastruktury v měřítku 1:5000.

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

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.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Závazné principy koncepce občanského vybavení jsou následující:

- rozvíjet veřejný sektor občanského vybavení na stabilizovaných stávajících plochách i jejich doplnění na nově vymezených návrhových plochách občanského vybavení veřejného (OV) - 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 obytných centrálních (SC) a areálů aktivit podnikatelských a živnostenských na plochách smíšených výrobních všeobecných (HU),
- 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 ploch občanského vybavení veřejného (OV) nebo ploch smíšených obytných centrálních (SC).

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 minifarem 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. 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, PODNIKATELSKÉ AKTIVITY

Současné provozovny budou modernizovány, dořešeny, ozdravěny a zkultivován jejich vzhled. Na nedostatečně využité a opuštěné výrobní plochy v Chlumu bude směrován vznik podnikatelských aktivit - výrobní i nevýrobní služby, živnostenské činnosti nerušivého charakteru v integraci s podmínečně přípustným bydlením - plochy smíšené výrobní všeobecné (HU). Součástí lokality je sběrný dvůr vymezený na plochách výroby lehké (VL).

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 plochách lesních všeobecných (LU), včetně ploch přírodních všeobecných (NU) vymezených na lesních pozemcích, 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.

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 a regulativy ÚP,
- ochranou ložisek nerostných surovin,
- ochranou vodních ploch a toků,
- ochranou půdního fondu,
- ochranou ovzduší stabilizací navrženého systému sídelní zeleně,
- obecnou ochranou přírody a krajiny.

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

- plochy přírodní všeobecné (NU) pro územní identifikaci vybraných ploch pro naplňování obecné ochrany přírody a krajiny (biocentra ÚSES).

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.
- v biocentrech budou respektovány podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené pro plochy přírodní všeobecné (NU) a plochy vodní a vodních toků (WT).

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 (soupis viz data ÚAP ORP Česká Lípa) 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. 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

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 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 směrovány do části obce **Chlum**. Budou zde stabilizovány hlavní plochy občanského vybavení veřejného (OV), občanského vybavení sport (OS), občanského vybavení hřbitovy (OH), plochy výroby lehké (VL), plochy smíšené výrobní všeobecné (HU). Zpracování nerostů bude pokračovat (při dodržení příslušných opatření, zmírňující negativní dopady na řešené území) na plochách těžby všeobecné (GU). Na dochovaném historickém půdorysu sídla se počítá s úpravou veřejných prostranství, v rámci ploch bydlení venkovského (BV) a ploch smíšených obytných centrálních (SC) se dle potřeb a možností předpokládá zřizování integrovaných zařízení pro doplňkovou činnost v oblasti veřejného komerčního i nekomerčního občanského vybavení. Plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) umožňují nerušivou výrobu, výrobní služby a jiné živnostenské činnosti, podmínečně se připouští umisťování 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 úrovňového křížení silnic I/9, III/2702 a v případě prokázané potřeby bude řešen, např. zřízením mimoúrovňové křižovatky.
- Část **Drchlava** bude i do budoucna využívaná 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. Hřbitov v Drchlavě bude v zadní části doplněn parkově upravenou sídelní zelení.
- V části **Maršovice** se předpokládá dostavba dopravní 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. Těžba a zpracování nerostů (stavební kámen) bude i nadále probíhat na plochách těžby všeobecné (GU).

BYDLENÍ

BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)

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

BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Rozvoj ploch bude soustředěn do blízkosti těžiště osídlení - v části Chlum volné enklávy po obvodu poměrně intenzivně využitého zastavěného území – plochy Z.2, Z.3, Z.4, Z.5b, Z.5c, Z.6, Z.7b, Z.81, Z.82, Z.83, v části Drchlava bude využito volných proluk v zastavěném území – plochy Z.10, Z.12b, Z.80, v části Maršovice – plochy Z.15a, Z.16c.

SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

V rámci vymezených návrhových 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 – plochy T.25a, Z.25b, T.26a.

SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ (SC)

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

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)

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 návrhové plochy ve střední části Chlumu – zastavitelná plocha Z.19 a transformační plocha T.20a. Zastavitelná plocha Z.1b je vymezena pro nové využití plochy výrobně technické a obytné. Transformační plocha T.20a je vymezena pro přestavbu nevyužitého stavebního pozemku a plochy 2 stávajících garáží. V části obce Drchlava se předpokládá případné zřizování aktuálně potřebných menších zařízení občanského vybavení v rámci stabilizovaných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) v centrální části sídla.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT (OS)

Pro zřízení sportovišť (hřiště) se vymezuje v části obce Chlum zastavitelná plocha Z.78 a v části obce Drchlava zastavitelná plocha Z.79.

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 (OH)

Jsou zastoupeny stabilizovanou plochou hřbitova v sídle Chlum a plochou hřbitova v sídle Drchlava, kde v zadní části bude doplněna veřejně přístupná sídelní zeleň.

HOSPODÁŘSKÁ ZÁKLADNA – EKONOMICKÉ AKTIVITY

SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ (HU)

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

Rozvoj podnikatelských aktivit bude řešen na plochách smíšených výrobních všeobecných (HU) zahrnujících transformační plochy T.31a, T.32, T.77 nevyužívaných bývalých areálů průmyslové a zemědělské výroby (nové využití na nerušivou výrobu řemeslnou, jiná výrobně technická odvětví a občanskou vybavenost, podmíněně v kombinaci s bydlením) a navazující zastavitelnou plochu Z.33 na jižním okraji sídla Chlum.

VÝROBA LEHKÁ (VL)

Plochy zahrnují výrobní činnost a skladové hospodářství a kromě stávajícího areálu skladů a expedice filtračních písků, představují transformační plochu T.31b - sběrný dvůr odpadu velkoobjemového, tříděného komunálního popř. nebezpečného, vymezeného v rámci této plochy. Sběrný dvůr bude doplněn pásem izolační a ochranné zeleně. Další nové plochy nejsou koncepcí ÚP navrhovány.

TĚŽBA VŠEOBECNÁ (GU)

Nadále bude provozovaná těžba kamene, zpracování, skladování a expedice na současně vymezených plochách těžby všeobecné (GU) 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. Návrhové plochy nejsou vymezeny.

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)

Zemědělská výroba bude rozvíjena na plochách výroby zemědělské a lesnické (VZ) nebo na plochách smíšených výrobních všeobecných (HU) s přednostním využitím opuštěných areálů. Předpokládá se orientace na ekologické hospodaření a propojení s agroturistikou. Jediná stabilizovaná plocha výroby zemědělské a lesnické (VZ) 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 výrobních všeobecných (HU) nebo ploch smíšených obytných venkovských (SV) 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.

DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)

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 dopravy silniční (DS).

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 Z.40b.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)

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 Z.5a, Z.7a, Z.71a, Z.71b, Z.71c, Z.31a, Z.40a, v části Drchlava plocha Z.12a.

Jako plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) jsou navrhovány v souladu s Komplexními pozemkovými úpravami nově vymezené významnější účelové komunikace – v sídle Chlum zastavitelné plochy Z.72, Z.73, Z.74, Z.75, Z.76.

Plochy zejména pro zajištění parkování jsou vymezeny v části obce Chlum – plochy Z.1a, Z.20c, Z.35a, Z.35b v části obce Drchlava plocha Z.29b a v Maršovicích plocha Z.16b.

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 návrhových plochách na jižním okraji sídla, nesmí narušovat prostor lokality a celkovou siluetu sídla, na jižním 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 stabilizovaných i zastavitelných plochách, transformačních plochách včetně staveb na nich umisťovaných, se bude řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro jednotlivé plochy (viz kapitola C3 a F.):

- nepovolovat objemově a výškově nepřiměřenou zástavbu,
- upřednostňovat výstavbu solitérních 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)

ozn.	funkce	umístění, specifikace	výměra (m^2)	podmínky
Z.1a	PU	Chlum – SV, rozšíření komunikace pro obsluhu lokality, plocha pro veřejné parkování	896	
Z.1b	OV	Chlum – SV, ubytování + navazující služby, popř. ubytování seniorů vč. sociálních služeb (DPS) + bydlení, dopravní přístup po stáv. i nové komunikaci, přeložka trafostanice T2 a příslušného úseku VN	7304	
Z.2	BV	Chlum – Z, cca 2 RD, přístup po stávající komunikaci	1781	VN
Z.3	BV	Chlum – Z, cca 3 RD, přístup po stávající komunikaci	4915	
Z.4	BV	Chlum – JZ, cca 2-3 RD, přístup po stávající komunikaci	5483	
Z.5a	PU	Chlum – S, dopravní zpřístupnění lokality pro bydlení z centra obce, součástí výstavba garáží pro BD, vymezení je pouze orientační, upřesněno bude v podrobnějším řešení zástavby společně s plochami Z.5b, Z.5c	1439	VN, G
Z.5b	BV	Chlum – S, cca 4 -5 RD, nutno vybudovat komunikační zpřístupnění z lokality BD, přeložka VN, požadováno podrobnější řešení společně s plochami Z.5a, Z.5c	8164	VN, G
Z.5c	BV	Chlum – S, cca 4 RD, nutno vybudovat komunikační zpřístupnění z lokality BD, požadováno podrobnější řešení společně s plochami Z.5a, Z.5b	6972	VN, G
Z.6	BV	Chlum – V, 1 RD, přístup po stávající komunikaci	1573	
Z.7a	PU	Chlum – V, místní komunikace, rozšíření přístupu k návrhovým plochám bydlení	2118	
Z.7b	BV	Chlum – V, cca 3 RD, přístup po stávající i navrhované komunikaci	6154	
Z.19	OV	Chlum – střed, restaurace, součástí plochy je kromě parkoviště pro vlastní potřebu i veřejné parkoviště	929	
Z.20c	PU	Chlum – střed, veřejné parkoviště v centru obce s vazbou na OV a BD	311	
Z.31a	PU	Chlum – JZ, nová místní komunikace	968	
Z.33	HU	Chlum – JZ, nerušící výroba + OV + podmíněně přípust. bydlení, přístup po nové komunikaci	14250	
Z.35a	PU	Chlum – Z, plocha veřejného parkoviště v bezprostřední blízkosti stávajícího hřbitova	198	
Z.35b	PU	Chlum – Z, plocha veřejného parkoviště v bezprostřední blízkosti stávajícího hřbitova	230	
Z.36	ZS	Chlum – Z, zeleň mezi souvislým osídlením Chlumu a přeložkou silnice III/2702	7728	
Z.40a	PU	Chlum – S, účelová komunikace a cyklostezka v souběhu se Švábským potokem propojující Chlum severním směrem s Holany a Zahrádkami	5483	
Z.40b	DS	Chlum – Z, zbývající část plochy úseku přeložky silnice III/2702 mimo souvislou zástavbu jižním směrem v souběhu s potokem	726	
Z.71a	PU	Chlum – S, nová místní obslužná komunikace, hlavní přístup k části obce Maršovice	812	
Z.71b	PU	Chlum – S, nová místní obslužná komunikace, hlavní přístup k části obce Maršovice	404	
Z.72	PU	Chlum – Z, účelová komunikace, vymezeno dle KPÚ	8752	
Z.73	PU	Chlum – JZ, účelová komunikace, vymezeno dle KPÚ	19129	
Z.74	PU	Chlum – J, účelová komunikace, vymezeno dle KPÚ	10728	
Z.75	PU	Chlum – Z, účelová komunikace, vymezeno dle KPÚ	7051	
Z.76	PU	Chlum – J, účelová komunikace, vymezeno dle KPÚ	6866	
Z.78	OS	Chlum – SZ, plocha pro hřiště se zázemím	4611	
Z.81	BV	Chlum – J, individuální bydlení, cca 3 RD, pouze změna funkce části návrhové plochy ÚP	4836	
Z.82	BV	Chlum – V, 1 RD, rozšířená zastavitelná plocha ÚP, přístup po stávající i navrhované komunikaci	1751	
Z.83	BV	Chlum – V, stávající zahrady k RD	337	

DRCHLAVA (k.ú. Drchlava)

ozn.	funkce	umístění, specifikace	výměra (m^2)	podmínky
Z.10	BV	Drchlava – J, 1 stavba hlavního využití, přístup ze stávající komunikace	1880	
Z.12a	PU	Drchlava – Z, rozšíření místní komunikace k návrhové ploše pro bydlení	1255	
Z.12b	BV	Drchlava – Z, cca 3 stavby hlavního využití, přístup ze stávající rozšířené místní komunikace	5215	
Z.25b	SV	Drchlava – střed, plocha zázemí rekreace a služeb, zaměřených na agroturistiku, souvisí s plochami T.25a, T.26a	3790	
Z.29a	ZS	Drchlava – u kostela, zeleň, možnost využít pro příležitostné parkování dle nárazové potřeby	2586	
Z.29b	PU	Drchlava – u kostela, veřejné parkoviště v kontaktu s centrem a areálem kostela	193	
Z.79	OS	Drchlava - V, plocha sportoviště a sportovního zařízení včetně účelové komunikace	3080	
Z.80	BV	Drchlava – u kostela, stavba individuální rekreace	327	HL

MARŠOVICE (k.ú. Maršovice u Dubé)

ozn.	funkce	umístění, specifikace	výměra (m^2)	podmínky
Z.15a	BV	Maršovice, cca 4 stavby hlavního využití, přístup po stávající komunikaci	4072	VN
Z.15d	ZS	Maršovice, zeleň, součástí je hřiště a přírodní vyhlídková terasa	1628	
Z.16a	ZS	Maršovice, zeleň, vhodné parkové úpravy	1365	
Z.16b	PU	Maršovice, veřejné parkoviště	193	
Z.16c	BV	Maršovice, 1 stavba hlavního využití, přístup po stávající komunikaci	1291	VN
Z.71c	PU	Maršovice, nová místní obslužná komunikace, hlavní přístup k části obce Maršovice	773	

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

funkce – typ plochy s rozdílným způsobem využití viz kapitola F

Podmínky:

VN využití plochy podmíněno umístěním objektů mimo OP VN

G 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

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

C4 VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

CHLUM (k.ú. Chlum u Dubé)

ozn.	funkce	umístění, specifikace	výměra (m^2)	podmínky
T.20a	OV	Chlum – střed, rozšíření zázemí domu dětí a mládeže+veřejné parkoviště, veřejné WC, demolice 2 garáží (náhrada v ploše Z.5a),	463	
T.31a	HU	Chlum – JV, nerušící výroba + OV + podmíněně přípustné bydlení, přístup po stávající komunikaci, na ploše nutnost výsadby izolační zeleně	10673	
T.31b	VL	Chlum – JV, sběrný dvůr pro velkoobjemový odpad, přístup po stávající komunikaci	1876	
T.32	HU	Chlum – JV, nerušící výroba + OV + podmíněně přípustné bydlení	5739	
T.33	ZS	Chlum – J, zeleň v bezprostředním okolí stávajícího hřbitova	4134	
T.77	HU	Chlum – JV, 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)	30291	

DRCHLAVA (k.ú. Drchlava)

ozn.	funkce	umístění, specifikace	výměra (m^2)	podmínky
T.25a	SV	Drchlava – střed, nové využití plochy pro služby rekreace a cestovního ruchu – ubytování + bydlení	2232	
T.26a	SV	Drchlava – střed, nové využití plochy pro služby rekreace a cestovního ruchu – ubytování + bydlení, popř. ubytování seniorů (DPS)	2621	

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

funkce – typ plochy s rozdílným způsobem využití viz kapitola F

C5 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně na území obce zahrnuje:

- plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) vymezené v grafické části dokumentace na plochách stabilizovaných (zeleň veřejná, vyhrazená, soukromá) a na návrhových plochách,
- 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, pěstební úpravy aj.) veřejně přístupných parkově upravených ploch na návsích,
- 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 (solitérní, liniová, vyhrazená, soukromá) bude umisťována 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.

Navrhuje se doplnění ploch zeleně sídelní ostatní (ZS) v sídle Chlum v bezprostředním okolí hřbitova (plocha T.33), u kostela v Drchlavě (plocha Z.29a) a v sídle Maršovice (plochy Z.15d, Z.16a).

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

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

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 (směrové úpravy v k.ú. Maršovice u Dubé)
- 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 R.21a, R.21c)
- vybudovat přeložku silnice III/2702 do souběhu se Švábským potokem,
- u sinice III/2702 od sídla Chlum 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
- obnovit přímé komunikační propojení z centra obce do části Maršovice
- zkvalitnit dopravní zpřístupnění části Maršovice ze silnice I/9
- 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 sever (plocha Z.5a)
- odstraňovat závady na komunikacích ve směrovém uspořádání, lokálně zúžených profilech, nepřehledných křižovatkách a místech i v absenci chodníků
- 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 (hipostezky) 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
- zlepšit dopravní přístupnost půdního fondu v nezastavěném území realizací účelových komunikací v k.ú. Chlum u Dubé (plochy Z.72, Z.73, Z.74, Z.75, Z.76).

D2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Závazné principy koncepce technické infrastruktury ÚP Chlum jsou následující:

- Je nutno zajistit napojení zastavitelných 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 R.34 ve vazbě na souvislé osídlení Chlumu. Do té doby bude likvidace odpadních vod v obci realizovaná individuálním způsobem.
- Přednostně vytvořit podmínky pro využití srážkových vod jako náhradu za vodu pitnou, dále zasakovat srážkové vody do horninového prostředí v místě jejich spadu (záchyt, akumulace, využití / zasakování), poté jejich regulované odvádění do recipientů.
- Zásobování území pitnou vodou je realizováno z veřejných vodovodů, stávající rozvody budou doplněny o přípojky k návrhovým plochám.
- Na území obce je nutné stabilizování sítě energetických rozvodů, včetně úpravy ve stávající síti nadzemního vedení VN. Úpravy představují uvolnění návrhových ploch Z.1a, Z.1b, Z.5b od procházejícího vedení a nezastavitelných koridorů OP v části obce Chlum, a přeložení trafostanice T2, včetně příslušného úseku nadzemního vedení VN.
- V severní částí 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 vhodné 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 dle potřeb 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 transformační plochy výroby lehké (VL) - plocha T.31b. S výhodou bude využito plochy stávajícího opuštěného silážního žlabu. Předpokládá se umístění kontejneru na komunální odpad, kontejnery na velkokapacitní odpad, kontejnery na tříděný opad (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 OBČANSKÉ 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 (SC). 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 části obce Chlum v rámci samostatné plochy Z.19 (restaurace). V části obce Drchlava lze pro aktuálně potřebné občanské vybavení využít stabilizovanou plochu veřejného prostranství všeobecného (PU). 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 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Pozemky veřejných prostranství zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu se vymezují zejména na plochách veřejných prostranství všeobecných (PU) a plochách zeleně sídelní ostatní (ZS). Budou revitalizovány stávající veřejná prostranství, zejména v centrálních částech sídel Chlum a Drchlava, budou doplňovány další pozemky veřejných prostranství v rámci stabilizovaných a návrhových ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s obecně závaznými předpisy, regulativy ÚP a podrobnějšími dokumentacemi.

Kostra veřejných prostranství je tvořena plochami veřejných prostranství všeobecných (PU), které zahrnují obecní síť místních komunikací a další uliční prostory. V místech s potřebou doplnění nebo rozšíření této kostry budou realizovány nové plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) - místní komunikace pro novou zástavbu včetně parkování (plochy Z.1a, Z.5a), pro rozšíření možností parkování (plochy Z.20c, Z.29b).

Nové veřejně přístupné plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) se vymezují v Chlumu v okolí hřbitova (plocha T.33), v Drchlavě kolem kostela (plocha Z.29a) a v Maršovicích (plochy Z.15d, Z.16a).

Vymezená plocha zeleně sídelní ostatní (ZS) na západní okraji zástavby Chlumu (plocha Z.36) má zejména funkci ochrannou a izolační.

Na plochách zeleně sídelní ostatní (ZS) se připouští umisťování venkovních rekreačních aktivit (cvičební prvky, dětská hřiště, mobiliář, aj.).

D5 CIVILNÍ OCHRANA

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

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 návrhových 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 umisťovány 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.

D6 ZELENÁ INFRASTRUKTURA

Systém zeleně je na území obce tvořen:

- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách v nezastavěném území (volné krajině) tzv. systémem krajinné zeleně (viz kapitola E4),
- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně, zejména na plochách v zastavěném území tzv. systémem sídelní zeleně (viz kapitola C5).

Územní systém ekologické stability je popsán v kapitole E3.

Systém vodních ploch a vodních toků je popsán v kapitole E7.

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 jsou urbanistickým řešením zachovány. Koncepce uspořádání krajiny je stanovena v Hlavním výkresu (2).

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

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

Pro potřebu ochrany přírodních prvků se vymezují plochy přírodní všeobecné (NU). Dále se vymezují plochy smíšené krajinné všeobecné (MU), v hospodaření na těchto plochách budou upřednostňovány činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny.

Pro potřebu stanovení systému upravené zeleně se vymezují plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) a plochy zeleně jiné (ZX).

Bude stabilizován systém vodních toků a nádrží v rámci ploch vodních a vodních toků (WT).

Vymezují se **plochy změn v krajině** (N):

ozn.	funkce	umístění (k.ú.), specifikace	výměra (m^2)
K.24a	MU	Chlum u Dubé, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1064-1065), zeleň a otevřený vodní tok	13103
K.24b	MU	Chlum u Dubé, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1065-1067), zeleň a otevřený vodní tok	11285
K.24c	MU	Chlum u Dubé, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1065-1067), zeleň a otevřený vodní tok	14076
K.24d	MU	Chlum u Dubé, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1062-1064), zeleň	1297
K.34	ZX	Chlum u Dubé, rozšíření soukromé obory	6008
K.41	LU	Drchlava, návrh na zalesnění, protierozní opatření	11417
K.44	LU	Drchlava, návrh na začlenění do PUPFL	15555
K.45	LU	Drchlava, návrh na začlenění do PUPFL	3803
K.46	LU	Drchlava, návrh na začlenění do PUPFL	10597
K.47	LU	Drchlava, návrh na začlenění do PUPFL	807
K.49	LU	Drchlava, návrh na začlenění do PUPFL	2534
K.54	LU	Chlum u Dubé, návrh na začlenění do PUPFL	1396
K.55	LU	Chlum u Dubé, návrh na začlenění do PUPFL	2397
K.59	LU	Chlum u Dubé, návrh na začlenění do PUPFL	2956
K.62	LU	Maršovice u Dubé, návrh na začlenění do PUPFL	7437
K.63	LU	Drchlava, návrh zalesnění	2818
K.64	MU	Chlum u Dubé, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1067-482)	9896
K.65	MU	Drchlava, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1060-1061A)	4008
K.67	MU	Drchlava, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1060-1061A)	2460
K.68a	MU	Drchlava, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1061A-1065)	14034
K.68b	MU	Chlum u Dubé, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1061A-1065)	1679
K.68c	MU	Chlum u Dubé, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1061A-1065)	758
K.69a	MU	Chlum u Dubé, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1067-1071)	7983
K.69b	MU	Chlum u Dubé, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1067-1071)	4883
K.70	MU	Chlum u Dubé, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1068-481)	1442
K.84	MU	Drchlava, návrh biokoridoru (nefunkční úsek LBK.1060-1061A)	4237
K.85	WT	Drchlava, záchytná vodní nádrž, vymezeno dle KPÚ	9349

Pozn.: Číslování ploch nemusí být spojité 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, revitalizovat koryta upravených vodních toků,
- 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 zejména založením biokoridorů LBK.1060-1061A, LBK.1061A-1065, LBK.1064-1065, LBK.1065-1067, LBK.1062-1064, LBK.1060-1061A, LBK.1067-1071, LBK.1067-482.

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 rozhodování o změnách v území budou respektovány a rozvíjeny základní pozitivní 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 a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, kde se pro dosažení vyváženosti urbanizačních zásahů a ochrany krajinných hodnot definují např. intenzita využití stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a transformačních ploch 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 umisťovány 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 RBC.RC1301 (v řešeném území část),
- biokoridor RBK.RK613 (část) tvořený zde úseky RBK.RK613_RC1301-481 a RBK.RK613_481-482, a zabezpečený částí vloženého lokálního biocentra LBC.481.

- **prvky lokálního biogeografického významu:**
- biocentra: LBC.481 (v trase RBK:RK613), LBC.1060, LBC.1061, LBC.1061A, LBC.1064, LBC.1065, LBC.1067, LBC.1068, LBC.1069,
- biokoridory: LBK.7-1060, LBK.1068-481, LBK.1067-482, LBK.1060-1061A, LBK.1061A-1061, LBK.1061-8, LBK.1061-1066, LBK.1061A-1065, LBK.1062-1064, LBK.1063-1069, LBK.1064-1065, LBK.1064-1069, LBK.1065-1067, LBK.1067-1071, LBK.1069-RC1301-1068, LBK.1069-RC1301, LBK.1070-RC1301.

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

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

LBK.1060-1061A, LBK.1061A-1065, LBK.1062-1064, LBK.1064-1065, LBK.1065-1067, LBK.1067-1071, LBK.1067-482, LBK.1068-481.

Skladebné prvky ÚSES budou využívány podle obecných zásad:

- minimalizovat změny snižující koeficient ekologické stability,
- zajistit a podporovat uchování a reprodukci přírodního bohatství a příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny,
- upřednostnit přirozenou obnovu porostů, podporovat zachování druhově původních dřevin a obnovu druhové skladby,
- v rámci prvků ÚSES podporovat břehové výsadby podél vodních toků a výsadby podél mimo sídelních cest, přitom respektovat druhově původní skladbu dřevin,
- podporovat přirozený vodní režim a vznik přirozených revitalizačních prvků na vodních tocích (např. meandry, tůně, poldry aj.), zvyšovat migrační prostupnost vodních toků; realizovat opatření nestavebního charakteru zvyšující retenční schopnost území.

E4 VYMEZENÍ SYSTÉMU KRAJINNÉ ZELENĚ

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

- plochy lesní všeobecné (LU),
- plochy zemědělské všeobecné (AU),
- plochy přírodní všeobecné (NU),
- plochy smíšené krajinné všeobecné (MU),
- plochy zeleně sídelní ostatní (ZS), jen plochy vymezené vně zastavěného území,
- plochy zeleně jiné (ZX), 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.

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 obnovované 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 všeobecných (PU) vedenými pokud možno nezávisle na základní silniční kostře tvořené plochami dopravy silniční (DS),
- 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 při zemědělském a lesnickém hospodaření bude vhodně rozmístěn na zemědělské půdě odpovídající podíl pozemků plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter a pěstební zásahy na nich realizované povedou k eliminaci případné eroze.

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 K.41).

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,
- srážkové vody přednostně vhodně využít v místě jako náhradu za vodu pitnou,
- 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 nepobytové 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 všeobecné (GU) 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).

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F1 VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

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

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

Podmínky pro funkční využití území a pro prostorové uspořádání území jsou definovány pro jednotlivé barevně rozlišené plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v Hlavním výkresu (2).

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

Případná odchylka mezi vymezováním hranic ploch a linií nad katastrální mapou použitou v ÚP a nad geodetickým zaměřením v následujících stupních dokumentace menší než 5 m bude považována za nepřesnost kresby ÚP.

F2 PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

F2.1 TYPY 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).

BH - bydlení hromadné
BV - bydlení venkovské
SC - smíšené obytné centrální
SV - smíšené obytné venkovské
OV - občanské vybavení veřejné
OS - občanské vybavení sport
OH - občanské vybavení hřbitovy
HU - smíšené výrobní všeobecné
VL - výroba lehká
GU - těžba všeobecná
VZ - výroba zemědělská a lesnická
PU - veřejná prostranství všeobecná
DS - doprava silniční
TU - technická infrastruktura všeobecná
ZS - zeleň sídelní ostatní
MU - smíšené krajinné všeobecné
ZX - zeleň jiná
WT - vodní a vodních toků
AU - zemědělské všeobecné
LU - lesní všeobecné
NU - přírodní všeobecné

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 návrhové

- bude na nich umožněna změna funkčního využití nebo prostorového uspořádání podle stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání příslušných ploch s rozdílným způsobem využití,
  - **zastavitelné plochy** - plochy vymezené v ÚP Chlum k zastavění,
  - **transformační plochy** - plochy vymezené v ÚP Chlum ke změně stávající zástavby, k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území,
  - **plochy změn v krajině** - plochy vymezené v ÚP Chlum ke změně stávajícího využití nezastavěného území na jiné využití nezastavěného území

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,
- **přípustné využití** – představuje širší možnosti využití, zejména u polyfunkčních ploch, které je v souladu s hlavním využitím nebo účelem plochy,
  - pokud není stanoveno hlavní využití, přípustné využití musí vždy zaujímat více než 50% celkové výměry vymezené jednotlivé plochy,
- **podmíněně přípustné využití** je vázáno na splnění specifických podmínek,
- **nepřípustné využití** - 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.

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

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

F2.4 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ

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

pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky přípustnosti
terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů hráze **krajinné úpravy** revitalizace upravených vodních toků a údolních niv mokřady, břehové porosty plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně parkové úpravy pozemků v zastavěném území pozemky tvořící biokoridory ÚSES **dopravní obsluha** účelové pozemní komunikace místní komunikace případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství zastávky VDO **technická infrastruktura** liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100m^2): vodovodů kanalizace produktovodů zásobování energií elektronických komunikací osvětlení **rekreační a volnočasové aktivity** mobiliář turistické přístřešky pro ukrytí a odpočinek **kulturní dědictví** relikty historických staveb stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci **snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků** ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, hlukem, exhalacemi (např. protihlukové zdi, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy aj.) **oplocenky a ohradníky**	specifické podmínky pro všechny typy pozemků staveb, zařízení a jiných opatření: budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny

BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití

- bydlení v rodinných domech
- dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování a garážování OA, veřejná prostranství
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení

Podmíněně přípustné využití

- domy smíšené funkce
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- tvar a objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby nebo navrhované širší koncepci, připouští se podlažnost 2NP+1 obytné podkroví a zároveň max. 12 m, koeficient zastavění pozemku je max. 25%, koeficient zeleně min. 50%

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

BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech,
- stavby a pozemky pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití

- dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování a garážování OA, veřejná prostranství
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení

Podmíněně přípustné využití

- připouští se obchodní prodej při max. velikosti stavebního pozemku 1000 m^2
- výroba a služby, opravny integrované v přízemí objektů, nerušící ve smyslu hygienických předpisů převažující obytnou funkci, činící přes 60% vlastního objektu
- výroba a služby, opravny v samostatných stavbách, max. velikost pozemku 1000 m^2, neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití,
- samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost na pozemku nebo v účelových stavbách, nerušící ve smyslu hygienických předpisů obytnou funkci
- zemědělská výroba – chovatelská a pěstitelská činnost nad rámec samozásobitelské produkce, rodinné farmy vč. hospodářských budov – neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití, sousedí s plochami zemědělskými všeobecnými
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- 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

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

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 a zároveň max. 9 m, ve zdůvodněných případech se připouští 2NP+1 obytné podkroví a zároveň max. 12 m, koeficient zastavění pozemku je max.15%, u proluk v zástavbě až 25%, koeficient zeleně min. 50%

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

SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

Hlavní využití

- nestanovuje se

Přípustné využití

- připouští se bydlení v bytových i rodinných domech 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
- dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování a garážování OA, veřejná prostranství
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení

Podmíněně přípustné využití

- podmínečně 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
- zemědělská výroba – chovatelská a pěstitelská činnost nad rámec samozásobitelské produkce, rodinné farmy vč. hospodářských budov – neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití, sousedí s plochami zemědělskými všeobecnými (AU)
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- 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

- využití, které není v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- připouští se zástavba do 2NP+ podkroví (max. celková výška 12 m), koeficient zastavění pozemku je max. 20% koeficient zeleně min. 50%

Specifické požadavky

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

SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ (SC)

Hlavní využití

- nestanovuje se

Přípustné využití

- bydlení v bytových i rodinných domech
- domy smíšené funkce
- výroba a služby, které jsou součástí hlavního objektu, nebo v doplňujícím objektu, výběr složek musí splňovat podmínky pro integrované bydlení
- občanské vybavení (např. předškolní a školní výchova, věda a výzkum, kultura, sport, komerční služby, sociální a zdravotní služby, veřejná správa, ubytování, stravování aj.)
- dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování a garážování OA, veřejná prostranství
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení

Podmíněně přípustné využití

- obchodní prodej – max. velikost stavebního pozemku je 2000 m^2
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- 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

- využití, které není v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- realizace nových staveb bude přizpůsobena okolnímu prostředí, připouští se zástavba do 2NP+ podkroví, popř. do 3NP a zároveň max. celková výška 12 m), koeficient zastavění pozemku je max. 80% koeficient zeleně min. 20%

Specifické požadavky

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

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)

Hlavní využití

- jednotlivé druhy zařízení občanského vybavení, sloužících na veřejné nekomerční i komerční bázi potřebám obyvatel a návštěvníkům obce např. předškolní a školní výchova, sociální a zdravotní služby, ubytování a stravování, kultura, zájmová a kulturní činnost, veřejná správa, sport, sakrální stavby, komerční služby, prodej, zábavní aktivity, civilní a požární ochrana, technické služby obce

Přípustné využití

- dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování OA, veřejná prostranství
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení
- součástí může být bydlení správce nebo majitele staveb

Podmíněně přípustné využití

- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- přípustná podlažnost do 2NP +1 podkroví a současně max. 12 m, požaduje se přizpůsobení stavby okolí, koeficient zastavění pozemku je max. 60%, koeficient zeleně min. 20%

Specifické požadavky

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

OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT (OS)

Hlavní využití

- veřejná sportoviště i dětská hřiště s převážně zpevněným povrchem a hřiště pro rekreační sport mládeže a dospělých s částečně zpevněným povrchem
- sportovní haly, krytá hřiště se zvláštním vybavením
- víceúčelové budovy pro sport a kulturu, klubovny

Přípustné využití

- dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování OA
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení

Podmíněně přípustné využití

- v rámci účelového objektu se připouští integrace trvalého bydlení majitele nebo správce účelových objektů - slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
- obslužné funkce – obchodní prodej, stravování, ubytování, služby pro rekreaci a sport – slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
- podružné stavby pro skladování, servisní činnosti - slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

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

Specifické požadavky

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

OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY (OH)

Hlavní využití

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

Přípustné využití

- připouští se vymezování pěších komunikací a odpočinkových ploch a umístění drobných účelových objektů, nezbytných pro provoz plochy (hygienická zařízení),
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení

Podmíněně přípustné využití

- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- max. výška zástavby 6 m, koeficient zastavění pozemku a koeficient zeleně se nestanovují

Specifické požadavky

- pro umisťování nové výstavbu v okolí plochy se požaduje dodržení odstupové pietní vzdálenosti, vymezené stávající zástavbou, stávajícími komunikacemi a ochranným pásmem linky VN

SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ (HU)

Hlavní využití

- nestanovuje se

Přípustné využití

- připouští se využití odvětví lehké a řemeslné výroby, zemědělské malovýroby, skladování, výrobních služeb, stavebnictví, občanského vybavení, opravárenské a zpracovatelské provozy, které negativně neovlivňují životní prostředí na ploše a nepřinášejí nadměrné nároky na dopravu
- dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování a garážování
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení

Podmíněně přípustné využití

- podmínečně se připouští umisťování staveb pro bydlení v opodstatněných případech, bude-li prokázáno, že není výrobní činností narušováno životní prostředí pro bydlení
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

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. 12 m), koeficient zastavění pozemku je max. 50%, koeficient zeleně min. 20%

Specifické požadavky

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

VÝROBA LEHKÁ (VL)

Hlavní využití

- odvětví průmyslové výroby, skladového hospodářství, stavebnictví, sběrných dvorů odpadu, výrobních služeb, servisní činnosti apod., s rušivými dopady na životní prostředí a s provozy neslučitelnými s funkcí bydlení

Přípustné využití

- výroba energie z obnovitelných zdrojů
- dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování a garážování, manipulační plochy
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení

Podmíněně přípustné využití

- občanské vybavení (např. vzdělávání, věda, výzkum, obchodní prodej, komerční služby, stravování, ubytování zaměstnanců) – slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- využití, které vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících ploch jiné funkce
- nebude povolováno umisťování staveb pro bydlení, ubytování a integrovaných bytů

Podmínky prostorového uspořádání

- tvar a objem staveb je prioritně podřízen svému účelu, celková výška zástavby max. 12 m, koeficient zastavění pozemku je max. 50%, koeficient zeleně min. 20%

Specifické požadavky

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

TĚŽBA VŠEOBECNÁ (GU)

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 provozy 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

- dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování a garážování, manipulační plochy
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení

Podmíněně přípustné využití

- uvnitř areálu se připouští umisťování doplňujících činností administrativy a občanského vybavení sloužící hlavní funkci
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

  nebude povolováno umisťování staveb pro bydlení, ubytování a integrovaných bytů

Podmínky prostorového uspořádání

- tvar a objem staveb je prioritně podřízen svému účelu, koeficient zastavění pozemku, koeficient zeleně 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

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)

Hlavní využití

- zemědělská výroba a skladování – zejména stáje pro chov hospodářských zvířat a drůbeže, zemědělské produkční haly, zpracování a skladování produktů živočišné a rostlinné výroby, skladování krmiva a stelivy, hospodářské podružné stavby, skleníky

Přípustné využití

- zemědělské služby, spojení s agroturistikou, sklady, zařízení souvisejících služeb a drobné výroby
- dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy, parkování a garážování, manipulační plochy
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení
- areály je nutno opatřit účinnými pásy ochranné a izolační zeleně, které budou jejich součástí

Podmíněně přípustné využití

- doplňující činnosti administrativy a občanského vybavení (prodej, stravování) sloužící hlavní funkci
- dopravní vybavení – čerpací stanice pohonných hmot – slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

  nebude povolováno umisťování 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. 10 m výšky), koeficient zastavění pozemku je max. 30%, koeficient zeleně min. 20%

Specifické požadavky

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

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)

Hlavní využití

- místní a účelové komunikace, komunikací pro bezmotorovou dopravu (např. chodníky, cyklostezky)

Přípustné využití

- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení
- 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,

Podmíněně přípustné využití

- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- nestanovují se

DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)

Hlavní využití

- silnice I. a III. třídy

Přípustné využití

- připouští se využití území pro odstavná a parkovací stání, zastávky VDO
- čerpací stanice pohonných hmot
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení

Podmíněně přípustné využití

- parkové a sadovnické úpravy, liniová zeleň – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

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

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)

Hlavní využití

- stavby a zařízení k zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, k zásobování elektrickou energií, zemním plynem a pro telekomunikace, radiokomunikace, nakládání s odpady, tech. služby

Přípustné využití

- účelové komunikace

Podmíněně přípustné využití

- podružné stavby a pozemky pro skladování, servisní činnosti – slouží k zajištění hlavního využití
- parkování a garážování - – slouží k zajištění hlavního využití
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

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

Specifické požadavky

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

ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS)

Hlavní využití

- trvale udržované plochy sídelní zeleně na vymezených prostranstvích a v prolukách současně zastavěného území
- parky a parkově upravené plochy
- extenzívně využívané trvalé travní porosty

Přípustné využití

- doprovodná zeleň (např. břehové porosty, mokřady, stromořadí)
- rekreační a volnočasové aktivity (např. dětská hřiště, vyhlídkové plošiny, cvičební zařízení, pobytové louky, podružné stavby pro obsluhu, veřejná hygienická zařízení)
- dopravní infrastruktura - účelové komunikace, komunikace s vyloučením motorové dopravy
- technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení
- připouští se hospodaření na pozemcích a jejich údržba způsobem, nenarušujícím nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci území

Podmíněně přípustné využití

- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 500 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- výšková hladina zástavby max. 5 m, koeficient zastavění pozemku a koeficient zeleně se nestanovují

SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ (MU)

Hlavní využití

- nestanovuje se

Přípustné využití

- krajinná nelesní a neprodukční zeleň sloužící k zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny a ekologické stability území
- přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (např. extenzívně využívaná zemědělská půdy, remízky, louky a pastviny s nálety křovin a dřevin)
- doprovodná zeleň – remízky, stromořadí, břehové porosty
- biokoridory ÚSES

Podmíněně přípustné využití

- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 3000 m^2
- podružné stavby pro zemědělské hospodaření - slouží bezprostředně k zajištění přípustného využití, jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v zastavěném území a v zastavitelných plochách a nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy, nebude narušena protierozní ochrana, prostupnost krajiny a krajinný ráz, nebudou umisťovány ve vymezených biokoridorech, vzájemná vzdálenost jednotlivých podružných staveb od sebe bude min. 100 m
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocení, stavby a prostory pro bydlení nebo pobytovou rekreaci (např. mobilní domy)

Podmínky prostorového uspořádání

- výšková hladina zástavby max. 5m, koeficient zastavění pozemku a koeficient zeleně se nestanovují

ZELEŇ JINÁ (ZX)

Hlavní využití

- plochy zeleně se speciálním využitím s vyloučeným nebo omezeným přístupem veřejnosti (uzavřená obora)

Přípustné využití

- využití ploch pro chov zvířat, popř. pěstování plodin v uzavřené oboře
- 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 zastavěném území a zastavitelných plochách a současně nebude narušen krajinný ráz
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 3000 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby a prostory pro bydlení nebo pobytovou rekreaci (např. mobilní domy)

Podmínky prostorového uspořádání

- výšková hladina zástavby max. 5m, koeficient zastavění pozemku a koeficient zeleně se nestanovují

LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)

Hlavní využití

- lesy hospodářské, lesy ochranné a zvláštního určení

Přípustné využití

- připouští se využití pro krátkodobou denní nepobytovou rekreaci

Podmíněně přípustné využití

- podružné stavby pro péči o lesní porosty a zvěř, přičemž tyto stavby budou přímo technologicky vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněn umístit v zastavěném území a zastavitelných plochách a současně nebude narušen krajinný ráz
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 3000 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocení, stavby a prostory pro bydlení nebo pobytovou rekreaci (např. mobilní domy)

Podmínky prostorového uspořádání

- výšková hladina zástavby max. 5 m, koeficient zastavění pozemku a koeficient zeleně se nestanovují

ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (AU)

Hlavní využití

- intenzivní obhospodařování zemědělské půdy - orná půda, trvalé travní porosty, ovocné sady

Přípustné využití

- extenzivně využívané louky a pastviny, remízky, louky s nálety křovin a dřevin
- břehové porosty, ostatní krajinná zeleň, stromořadí
- účelové komunikace pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu
- připouští se umisťování 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
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 3000 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocení, stavby a prostory pro bydlení nebo pobytovou rekreaci (např. mobilní domy)

Podmínky prostorového uspořádání

- výšková hladina zástavby max. 5 m, koeficient zastavění pozemku a koeficient zeleně se nestanovují

VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (WT)

Hlavní využití

- vodní toky a nádrže, které plní funkce ekologicko stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské

Přípustné využití

- vodohospodářské stavby a zařízení, zajišťující funkci přirozených a upravených vodních toků a nádrží
- zařízení na 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

- využití, které není v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocení, stavby a prostory pro bydlení nebo pobytovou rekreaci (např. mobilní domy)

Podmínky prostorového uspořádání

- nestanovují se

PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (NU)

Hlavní využití

- lesy zvláštního určení sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území
- přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy - extenzivně využívaná orná půda, trvalé travní porosty (louky a pastviny), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území

Přípustné využití

- nestanovuje se

Podmíněně přípustné využití

- stavby směřující k navýšení veřejného povědomí o přírodních hodnotách (např. naučné stezky, informační tabule) - jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště
- krajinné úpravy - vodní toky a vodní plochy, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, podmínkou je zachování celistvosti a funkčnosti dané plochy, max. velikost jednotlivé vodní plochy se stanovuje na 3000 m^2
- základní vybavenost území

Nepřípustné využití

- využití, které není v souladu s hlavním a podmíněně přípustným využitím
- oplocení, stavby a prostory pro bydlení nebo pobytovou rekreaci (např. mobilní domy)

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.

Poznámka:

- výčet stávajících limitů využití území je uveden v textové části Odůvodnění ÚP Chlum a zákres 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),

F3.2 OMEZENÍ VYUŽÍVÁNÍ PLOCH STANOVENÁ ÚP

Stanovují se omezení využívání stabilizovaných i návrhových ploch:

- výčet navržených omezení je uveden níže a zákres proveden v Hlavním výkresu (2), Výkresu koncepce veřejné 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.

KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Vymezuje se koridor CNZ.E5A pro 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,
- ve vymezeném koridoru 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 započetí užívání navrženého vedení VVN 110 kV 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,
- ve vymezeném koridoru se nepřipouští takové změny v území, které by mohly budoucí stavbu silnice I/9 podstatně ztížit nebo znemožnit,
- ve vymezeném koridoru 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 započetí užívání přeložky silnice I/9 budou mít zbývající plochy v koridoru mimo plochu dopravy silniční (DS) 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, přičemž některé související stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

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 všeobecných (LU) resp. ploch přírodních všeobecných (NU) vymezených na lesních pozemcích 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

V nezastavěném území se vylučují záměry veřejné technické infrastruktury – výroby a akumulace energie (výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném výkonu 1 MW a více).

V nezastavěném území se nepřipouští samostatné stavby a zařízení výroben energií z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném výkonu do 1 MW včetně akumulace této energie s výjimkou jejich umístění jako technického zařízení staveb přípustných nebo podmíněně přípustných v souladu se stanovenými podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití a v případě jejich převažující samozásobitelské funkce.

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

- oplocení podél silnice I/9,
- oplocení plošných zařízení technické infrastruktury, pokud slouží k zajištění jejich bezpečného provozování,
- oplocení dočasně zřizovaných oplocenek na PUPFL,
- oplocení ZPF se speciálními kulturami (např. okrasné květiny, intenzivní sady) a ohradníků ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů.

F4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Charakter a struktura nové zástavby včetně změn stávající zástavby na stabilizovaných i návrhových plochách bude respektovat charakter a strukturu stávající nebo navazující zástavby a to zejména umístěním staveb na pozemku a hmotovým řešením, pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studií) prokázáno jiné vhodnější řešení.

Při rozhodování o změnách ve využití území a stavební činnosti bude zohledněn stávající charakter zástavby dílčích částí obce.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu na celém území obce Chlum jsou dány dále uvedenými podmínkami prostorového uspořádání - „prostorové regulativy“.

V zastavěném území a zastavitelných plochách nejsou stanoveny dostatečně podrobné podmínky ochrany krajinného rázu, vzhledem k tomu, že územní plán takovou to podrobnost neumožňuje, a proto příslušné dotčené orgány v nich budou posuzovat vlivy záměrů na krajinný ráz.

VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

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

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

INTENZITA VYUŽITÍ PLOCH

Koeficient zastavění pozemku (KZP) se stanovuje pro vymezené stabilizované i návrhové plochy jako maximální hodnota poměru součtu všech výměr ploch, které může zaujímat zastavěná plocha nadzemních staveb příslušného pozemku ku celkové výměře tohoto pozemku, vyjádřená v procentech.

Do koeficientu zastavění pozemku se nezapočítají části podzemních podlaží nadzemních staveb vystupující nad přilehlý terén úplně zakryté v průmětu do vodorovné roviny upraveným terénem s přirozeným vegetačním krytem navazujícím z podstatné části plynule na okolní upravený terén, to však neumožňuje zastavění příslušných stabilizovaných ploch a ploch změn v krajině ploch vodních a vodních toků, zemědělských všeobecných, lesních všeobecných, přírodních všeobecných, zeleně krajinné, zeleně parkové a parkově upravené, pro které není koeficient zastavění pozemku stanoven.

Do koeficientu zastavění pozemku se započítává i výměra staveb, jejichž výstavba nevyžaduje projednání stavebním úřadem postupy podle stavebního zákona (např. bazény, skleníky, podružné stavby aj.).

Koeficient zeleně (KZ) se stanovuje pro vymezené stabilizované i návrhové plochy jako minimální hodnota poměru výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení nebo vodními plochami přírodního charakteru, ku celkové výměře plochy, vyjádřená v procentech:

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

Při povolování výstavby na stabilizovaných plochách bude pro stanovení intenzity zastavění jednotlivých stavebních pozemků v plochách max. koeficient zastavění pozemku (KZP max.) a min. koeficient zeleně (KZ min.) uplatňován:

- pro jednotlivý stavební pozemek nebo jejich soubor v jednom vlastnictví shodně s hodnotou stanovenou pro celou plochu bez dalších podmínek,
- v případě, že nemohou být stanovené hodnoty KZP max., KZ min. pro stavební pozemek dodrženy, připouští se vyšší hodnota KZP resp nižší hodnota KZ pro jednotlivý stavební pozemek nebo jejich soubor v jednom vlastnictví než je stanovena pro celou plochu s přihlédnutím ke kvalifikovanému podrobnému prověření urbanistických hodnot a limitů využití území – potřeba úprav stávající urbanistické struktury plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně,…), intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,…) na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací (např. „komplexní řešení“ schválené orgánem posuzujícím soulad záměru s územním plánem, územní studie), přitom stanovená hodnota KZP, KZ pro celou stabilizovanou plochu musí být dodržena.
- na stabilizovaných plochách, které reálně nedosahují cílové hodnoty KZ bude chráněna veškerá stávající zeleň do zpracování a projednání podrobnější dokumentace celé plochy (např. územní studie, komplexní řešení schválené orgánem posuzujícím soulad záměru s územním plánem), která hodnotu KZ upřesní.

Při dělení zastavitelných a transformačních ploch na jednotlivé stavební pozemky bude pro stanovení intenzity zastavění jednotlivých pozemků KZP a KZ uplatňován:

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

ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY

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

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

Prostorové uspořádání navržené zástavby na plochách stabilizovaných i návrhových plochách nesmí znemožnit přiměřené využití dané plochy i ploch navazujících v souladu s jejich regulativy ve smyslu hygienických a dalších předpisů a celkové prostorové struktury.

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci se vymezují ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (4) a v následujícím výčtu:

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.Z71a	místní obslužná komunikace, přístup k části obce Maršovice
VD.Z71b	místní obslužná komunikace, přístup k části obce Maršovice
VD.Z71c	místní obslužná komunikace, přístup k části obce Maršovice
VD.Z1a	rozšíření komunikace pro parkování
VD.Z16b	parkoviště v části obce Maršovice
VD.Z20c	parkoviště v centru sídla Chlum
VD.Z29b	parkoviště v centru sídla Drchlava
VD.Z35a	parkoviště u hřbitova v sídle Chlum
VD.Z35b	parkoviště u hřbitova v sídle Chlum
VD.Z5a	místní komunikace, zpřístupnění obytné lokality
VD.Z7a	místní komunikace, přístup k obytným lokalitám
VD.Z12a	místní komunikace, přístup k obytným lokalitám
VD.Z40a	účelová komunikace, cyklostezka Chlum - Holany

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VPS číslo	Navrhované využití
VT.E5A	vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon – TR Doksy

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY ZELENÉ INFRASTRUKTURY

VPS číslo	Navrhované využití
VZ.K85	záchytná vodní nádrž

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ - VYTVÁŘENÍ PRVKŮ ÚSES LOKÁLNÍHO VÝZNAMU

VPO číslo	Navrhované využití
VU.K24a	založení části biokoridoru LBK.1064-1065
VU.K24b	založení části biokoridoru LBK.1065-1067
VU.K24c	založení části biokoridoru LBK.1065-1067
VU.K24d	založení části biokoridoru LBK.1062-1064
VU.K64	založení části biokoridoru LBK.1067-482
VU.K65	založení části biokoridoru LBK.1060-1061A
VU.K67	založení části biokoridoru LBK.1060-1061A
VU.K68a	založení části biokoridoru LBK.1061A-1065
VU.K68b	založení části biokoridoru LBK.1061A-1065
VU.K68c	založení části biokoridoru LBK.1061A-1065
VU.K69a	založení části biokoridoru LBK.1067-1071
VU.K69b	založení části biokoridoru LBK.1067-1071
VU.K70	založení části biokoridoru LBK.1068-481
VU.K84	založení části biokoridoru LBK.1060-1061A

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 KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Kompenzační opatření se nestanovují.

I VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

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

R.21a, R.21c – plochy územních rezerv 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

R.21b – 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

R.34 – plocha územní rezervy pro technickou infrastrukturu – obecní ČOV

Podmínky pro prověření:

- podrobné prověření systému splaškové kanalizace ukončené na společné obecní ČOV
- součástí prověření budou i příslušné kanalizační řady, umístěné zejména v plochách dopravy silniční a veřejných prostranství všeobecných,

Ve vymezených plochách a koridorech územních rezerv se využití ploch stabilizovaných a ploch změn řídí stanovenými podmínkami a dále se omezuje o takové stavby, zařízení a jiné činnosti, které by znemožnily nebo podstatně ztížily možnost jeho stanoveného budoucího využití, umožňuje se umisťování staveb pouze zvláště odůvodněných – např. technická a dopravní infrastruktura, oplocení.

J 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:

US.1 prověření exponované lokality tvořené plochami občanské vybavení veřejné (OV) - Z.1b, bydlení venkovské (BV) - Z.5b, veřejná prostranství všeobecná (PU) - Z.1a, Z5a.

US.2 plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) - Z.33, T.32.

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 k 22.6.2028.

K VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

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

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 součást tvoří. Jiné využití než určené hlavní a přípustné využití bude tvořit méně než 50% celkové podlahové plochy stavby.

Koeficient zastavění pozemku KZP se stanovuje pro vymezené stabilizované i návrhové plochy jako maximální hodnota poměru součtu všech výměr ploch, které může zaujímat zastavěná plocha nadzemních staveb příslušného pozemku ku celkové výměře tohoto pozemku, vyjádřená v procentech.

Koeficient zeleně KZ se stanovuje pro vymezené stabilizované i návrhové plochy jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení nebo vodními plochami přírodního charakteru, ku celkové výměře plochy, vyjádřená v procentech.

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

Komplexní řešení je jednoduché komplexní prověření možného řešení vybraných problémů územního rozvoje v rozvojových i stabilizovaných plochách bez nadbytečných věcných a formálních náležitostí a zadání, jehož obsah je ÚÚP ORP Liberec odsouhlasen při jeho projednání (např. „swarzplan“).

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

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.

Lehká výroba převážně zahrnuje např. stavby a zařízení lehkého strojírenství, spotřebního průmyslu, výroby nábytku, autodílů, oděvů, elektroniky, domácích spotřebičů, polygrafie, potravinářství, farmaceutické výroby, skladování, výrobních služeb a činností spojených s touto výrobou.

Mobilní dům je výrobek plnící funkci stavby, který je schopen plnit některou z hlavních funkcí – bydlení, výroba, občanské vybavení, rekreace, 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.

Nadzemními stavbami se pro účely ÚP rozumí stavby charakteru budovy tzn nadzemní stavby včetně jejich podzemních částí prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí včetně staveb poloodkrytých tzn. staveb bez některých obvodových stěn a staveb odkrytých tzn. staveb zastřešených bez obvodových stěn, které vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

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 smíšených ploch (zahrnujících bydlení).

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

Podružná stavba je stavba o celkové výšce max. 5 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze k funkci uvedené v podmínkách využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s charakterem příslušné plochy, nikoliv však pro bydlení nebo pobytovou rekreaci.

Podkroví je přístupný ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (min. sklon střechy 10^0) a určený k účelovému využití.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zastavěná plocha nadzemní stavbou je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny, plochy lodžií a arkýřů se započítávají, u objektů poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými křivkami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny, u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

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

Zpevněnou plochou pro účely ÚP se rozumí zpevněná část zemského povrchu, která vzniká stavební a montážní technologií, je určená k účelovému využití a není plochou zastavěnou nadzemními stavbami ani využitou plochami zeleně.