

Správní orgán, který změnu č. 1 ÚP Drahobuz vydal:	Zastupitelstvo obce Drahobuz	Otisk úředního razítka, podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Pořadové číslo poslední změny:	1	
Datum nabytí účinnosti poslední změny:		
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Miroslav Kopecký, referent úřadu územního plánování	

## ÚZEMNÍ PLÁN DRAHOBUZ

### Úplné znění po vydání změny č. 1

Pořizovatel	Městský úřad Litoměřice
Zhotovitel	ŽALUDA, projektová kancelář
Datum	XII/2022
Pare	

POŘIZOVATEL:

**Městský úřad Litoměřice**

Odbor územního rozvoje  
Pekařská 2  
412 01 Litoměřice

---

OBJEDNATEL:

**Obec Drahobuz**

Drahobuz 35  
411 45 Úštěk

---

PROJEKTANT:

**Ing. Eduard Žaluda**

(č. autorizace: 4077)

---

ZHOTOVITEL:

**ŽALUDA, projektová kancelář**

Železná 493/20, 110 00 Praha 1  
kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5, Smíchov  
tel.: 737 149 299  
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

---

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Ing. Eduard Žaluda  
Ing. arch. Alena Švandelíková  
RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D.  
Ing. arch. Rostislav Aubrecht  
Mgr. Michal Bobr  
Ing. Michal Toman

---

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

prosinec 2022

# ÚZEMNÍ PLÁN DRAHOBUZ – TEXTOVÁ ČÁST

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU DRAHOBUZ

OBSAH .....	3
a) Vymezení zastavěného území.....	4
b) Koncepte rozvoje řešeného území, koncepte ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	4
b.1) Vymezení řešeného území.....	4
b.2) Koncepte rozvoje řešeného území .....	4
b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje .....	4
b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území.....	4
c) Urbanistická koncepte, urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	4
c.1) Zastavěné území .....	4
c.2) Vymezení ploch přestavby .....	4
c.3) Vymezení zastavitelných ploch .....	7
c.4) Plochy územních rezerv .....	10
c.5) Vymezení systému sídelní zeleně.....	10
d) Koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití.....	10
d.1) Dopravní infrastruktura .....	10
d.2) Technická infrastruktura .....	10
d.3) Občanské vybavení .....	12
d.4) Veřejná prostranství.....	12
d.5) Nakládání s odpady .....	12
e) Koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního plánu ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	12
e.1) Nezastavěné území .....	12
e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability.....	14
e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny.....	15
e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření.....	15
e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi .....	15
e.6) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů .....	15
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	15
f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.....	15
f.2) Podmínky prostorového uspořádání, požadavky na umísťování staveb .....	20
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	20
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....	21
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	21
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. ....	21
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části .....	22

**a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je Změnou č. 1 aktualizováno k datu 20.4.2021. Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky ve výkresech č. 1 a č. 2 ÚP Dražobuz (Výkres základního členění území, Hlavní výkres).

**b) Koncepte rozvoje řešeného území, koncepte ochrany a rozvoje jeho hodnot****b.1) Vymezení řešeného území**

Řešené území je totožné s územím obce Dražobuz (číselný kód: 564470), které tvoří katastrální území: Břehoryje (číselný kód: 631671), Dražobuz (číselný kód: 631680) a Strážáň u Dražobuz (číselný kód: 631701). Řešené území se nachází v okrese Litoměřice, Ústeckém kraji.

**b.2) Koncepte rozvoje řešeného území**

- V současné době plní sídla zejména funkci obytnou a rekreační, doplněnou o funkci výrobní. Občanská vybavenost odpovídá současné velikosti a významu sídel. Pro rozvoj zařízení občanské vybavenosti a nerušící výroby bude využit, především ve vymezených smíšených obytných plochách, stávající stavební fond a nové objekty v zastavitelných plochách.
- Rozvoj výrobních činností, s možnými negativními vlivy na své okolí, bude soustředěn do stávajících areálů a do navržených ploch výroby a skladování. Pro zařízení výroby, která mají podstatné rušivé účinky na okolí, platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb určených k trvalému pobytu osob) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.
- Stávající urbanistická struktura sídel musí být zachována a přiměřeně rozvíjena. Zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze v přímém sousedství zastavěného území.

**b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje**

V zastavěném území bude nová výstavba respektovat původní půdorysné členění dvorů a vhodně na ně navazovat zástavbou v místech zaniklých staveb. Zvláštní důraz bude kladen na zachování, vhodné doplnění a obnovu architektonických hodnot historicky cenných staveb (zejména hmoty stavby, členění fasády, oken a dveří, materiálové řešení jednotlivých stavebních prvků a barevnost).

**b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území**

V řešeném území musí být zachovány, chráněny a zhodnocovány přírodní a krajinné hodnoty území. Zvláštní důraz při využívání území musí být kladen na údržbu stávající a zřizování nové veřejné zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Prioritou je i výsadba doprovodné, protierozní a ochranné zeleně v nezastavěném území (podél stávajících místních komunikací, v rámci navržených opatření systému ekologické stability a v blízkosti výrobních areálů).

**c) Urbanistická koncepce, urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně****c.1) Zastavěné území**

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny staveb a umísťovat další stavby a zařízení v souladu s charakteristikou funkčního využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Dražobuz.

**c.2) Vymezení ploch přestavby**

Územním plánem Dražobuz jsou vymezeny tyto plochy přestavby (plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn):

<u>Označení plochy:</u>	<u>P 01</u>
Sídlo:	Břehoryje
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

Označení plochy: P 02

Sídlo: Břehoryje  
Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB)  
Hlavní využití: pozemek pro stavbu rodinného domu  
Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela  
Max. zastavěná plocha: 200 m<sup>2</sup>  
Prostorové uspořádání: stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

Označení plochy: P 03

Sídlo: Břehoryje  
Funkční využití: plochy bydlení (B)  
Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
Členění plochy pro hlavní využití: 1 - 3 stavební parcely  
Max. zastavěná plocha: 200 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy: P 04

Sídlo: Dražobuz  
Funkční využití: plochy bydlení (B)  
Hlavní využití: pozemek pro stavbu rodinného domu  
Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela  
Max. zastavěná plocha: 150 m<sup>2</sup>  
Prostorové uspořádání: stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

Označení plochy: P 06

Sídlo: Dražobuz  
Funkční využití: plochy bydlení (B)  
Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
Členění plochy pro hlavní využití: 1 - 2 stavební parcely  
Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup>  
Prostorové uspořádání: stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

Označení plochy: P 07

Sídlo: Dražobuz  
Funkční využití: plochy bydlení (B)  
Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
Členění plochy pro hlavní využití: 2 stavební parcely  
Max. zastavěná plocha: 200 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
Prostorové uspořádání: stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

Označení plochy: P 08

Sídlo: Dražobuz  
Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB)  
Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
Členění plochy pro hlavní využití: 3 - 5 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
Max. zastavěná plocha: 200 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  
Další podmínky: Zástavba v ploše přestavby bude řešena tak, aby z ní bylo zajištěno dopravní připojení zastavitelné plochy Z 10. Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Podél vodního toku bude vymezen pás volně přístupné břehové zeleně (provozní pásma).

Označení plochy: P 09

Sídlo: Dražobuz  
Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB)  
Hlavní využití: pozemek pro stavbu bytového domu  
Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela

Max. zastavěná plocha:	300 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty
Další podmínky:	Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.

Označení plochy: P 11

Sídlo:	Dražobuz
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty
Další podmínky:	Stávající místní komunikace vedená mezi plochami přestavby P 10 a P 11 bude rozšířena na šířku min. 6,5 m.

Označení plochy: P 12

Sídlo:	Dražobuz
Funkční využití:	plochy technické infrastruktury (TI)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu čistírny odpadních vod
Další podmínky:	Dopravní obsluha plochy přestavby bude zajištěna ze zastavitelné plochy Z 09. Po obvodu plochy směrem k nezastavěnému území bude realizována ochranná zeleň.

Označení plochy: P 13

Sídlo:	Strážistě
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1 - 2 stavební parcely
Max. zastavěná plocha:	200 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

Označení plochy: P 14

Sídlo:	Lada
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	2 - 3 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	200 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

Označení plochy: P 15

Sídlo:	Lada
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	150 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

Označení plochy: P 16

Sídlo:	Dražobuz
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	300 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

Plochy přestavby a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Dražobuz (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.

### c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem Drahobuz jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

#### Označení plochy: Z 01

Sídlo: Břehoryje  
 Funkční využití: plochy bydlení (B)  
 Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
 Členění plochy pro hlavní využití: 2 - 4 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
 Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  
 Další podmínky: Podél místní komunikace bude vymezen pás veřejné zeleně.

#### Označení plochy: Z 02

Sídlo: Břehoryje  
 Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB)  
 Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
 Členění plochy pro hlavní využití: 2 - 4 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
 Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  
 Další podmínky: Podél silniční komunikace bude vymezen pás veřejně přístupné zeleně s chodníkem. Podél vodního toku bude vymezen pás volně přístupné břehové zeleně (provozní pásma).

#### Označení plochy: Z 03

Sídlo: Břehoryje  
 Funkční využití: plochy výroby a skladování (V)  
 Hlavní využití: pozemky výrobních staveb  
 Max. zastavěná plocha: 800 m<sup>2</sup>  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží  
 Další podmínky: Dopravní obsluha zastavitelné plochy bude zajištěna ze silniční komunikace přes stávající areál výroby. Po obvodu plochy směrem k obytnému území bude realizována ochranná zeleň.

#### Označení plochy: Z 04

Sídlo: Drahobuz  
 Funkční využití: plochy bydlení (B)  
 Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
 Členění plochy pro hlavní využití: 2 - 6 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
 Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží, obdélné stavby budou umístěny svojí delší stranou rovnoběžně se silnicí  
 Další podmínky: Stavby budou umístovány mimo ochranné pásmo silnice. Výstavba v severní části plochy je podmíněna zajištěním dopravního připojení staveb. Doporučeno je vedení přístupové komunikace přes zastavěné území (např. plocha přestavby P 05).

#### Označení plochy: Z 05

Sídlo: Drahobuz  
 Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB)  
 Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
 Členění plochy pro hlavní využití: 2 - 3 stavebních parcely, min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
 Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  
 Další podmínky: Stavby budou umístovány mimo ochranné pásmo silnice. Podél silnice bude vymezen pás veřejně přístupné zeleně s chodníkem.

Označení plochy: Z 06

Sídlo: Dražobuz  
 Funkční využití: plochy občanského vybavení - sportovní zařízení (OS)  
 Hlavní využití: rozšíření plochy hřiště

Označení plochy: Z 07

Sídlo: Dražobuz  
 Funkční využití: plochy bydlení (B)  
 Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
 Členění plochy pro hlavní využití: 6 - 10 stavebních parcel,  
 min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
 Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, nad stávající místní komunikací max. 2 nadzemní podlaží, obdélné stavby budou umístěny svojí delší stranou rovnoběžně s vrstevnicí.  
 Další podmínky: Přístup k polní trati zůstane zachován.

Označení plochy: Z 08

Sídlo: Dražobuz  
 Funkční využití: plochy bydlení (B)  
 Hlavní využití: pozemek pro stavbu rodinného domu  
 Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela  
 Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup>  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  
 Další podmínky: Úroveň 1. nadzemního podlaží bude umístěna nad Q100 Úštěckého potoka. Dopravní přístup k zastavitelné ploše bude zajištěn stávající místní komunikací vedenou mezi plochami přestavby P 10 a P 11, která bude rozšířena na šířku min. 6,5 m.

Označení plochy: Z 09

Sídlo: Dražobuz  
 Funkční využití: plochy výroby a skladování (V)  
 Hlavní využití: pozemky výrobních staveb  
 Členění plochy pro hlavní využití: min. 2 samostatné výrobní areály  
 Max. zastavěná plocha: 3000 m<sup>2</sup>  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží  
 Další podmínky: Stavby budou umístovány mimo ochranné pásmo silnice. Zástavba v zastavitelné ploše bude řešena tak, aby z ní bylo zajištěno dopravní připojení plochy přestavby P 12. Po obvodu plochy směrem k nezastavěnému území bude realizována ochranná zeleň. Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Úroveň 1. nadzemního podlaží bude umístěna nad Q<sub>100</sub> Úštěckého potoka.

Označení plochy: Z 10

Sídlo: Dražobuz  
 Funkční využití: plochy bydlení (B)  
 Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
 Členění plochy pro hlavní využití: 4 - 7 stavebních parcel,  
 min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
 Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  
 Další podmínky: Dopravní obsluha zastavitelné plochy bude zajištěna z plochy přestavby P 08. Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Podél vodního toku bude vymezen pás volně přístupné břehové zeleně (provozní pásmo).



Označení plochy: Z 11

Sídlo: Strážišťe  
Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB)  
Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
Členění plochy pro hlavní využití: 1 - 3 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
Max. zastavěná plocha: 550 m<sup>2</sup> za předpokladu min. velikosti pozemku 800 m<sup>2</sup>  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy: Z 12

Sídlo: Strážišťe  
Funkční využití: plochy bydlení (B)  
Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
Členění plochy pro hlavní využití: 3 - 5 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží  
Další podmínky: Stavby budou umístovány mimo ochranné pásmo silnice.

Označení plochy: Z 13

Sídlo: Strážišťe  
Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB)  
Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
Členění plochy pro hlavní využití: 1 - 2 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží  
Další podmínky: Stavby budou umístovány mimo ochranné pásmo silnice. Podél stávající zástavby bude ponechán prostor pro místní komunikaci.

Označení plochy: Z 14

Sídlo: Strážišťe  
Funkční využití: plochy bydlení (B)  
Hlavní využití: pozemek pro stavbu rodinného domu  
Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela  
Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup>  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží  
Další podmínky: Podél stávající zástavby bude ponechán prostor pro místní účelovou komunikaci.

Označení plochy: Z 15

Sídlo: Strážišťe  
Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB)  
Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
Členění plochy pro hlavní využití: 1 - 2 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy: Z 16

Sídlo: Lada  
Funkční využití: plochy bydlení (B)  
Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
Členění plochy pro hlavní využití: 2 - 3 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy: Z 17

Sídlo: Lada  
Funkční využití: plochy veřejných prostranství (PV)  
Hlavní využití: místní komunikace k vodojemu

Zastavitelné plochy a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Dražobuz (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.

#### c.4) Plochy územních rezerv

Územním plánem Dražobuz nejsou vymezeny plochy územních rezerv.

#### c.5) Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, zejména v prostorech návší v jednotlivých sídlech, bude chráněn a udržován.

### d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití

#### d.1) Dopravní infrastruktura

##### Silniční doprava

Systém a plochy stávajících silnic zůstanou zachovány. Tím jsou ponechány územní rezervy pro případné odstranění drobných bodových a liniových závad. V žádném případě nesmí dojít ke zhoršení šířkových poměrů silnic a místních komunikací, ke zhoršení jejich technických parametrů a bezpečnosti silničního provozu.

##### Místní komunikace

Dopravní obsluha ploch přestaveb a zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně: využitím stávajících silničních a místních komunikací a novými místními komunikacemi (v rámci jednotlivých ploch funkčního využití).

Tyto nové místní komunikace budou zařazeny do funkční skupiny C - obslužné s funkcí obslužnou, podrobněji dle dopravního významu C 3 (obslužné komunikace uvnitř obytných útvarů, zpřístupňující objekty a území). Z hlediska kategorií komunikací budou všechny nové místní komunikace navrženy v kategorii místní obslužné (MO).

##### Komunikace pro pěší

V zastavitelných plochách bude vybudována na hlavních komunikačních tazích ucelená síť chodníků.

Budování chodníků na dalších úsecích podél průtahu silnic II. a III. třídy je přípustné a doporučeno za podmínky, že realizací těchto zařízení nedojde ke zhoršení šířkových poměrů silnic a místních komunikací, ke zhoršení jejich technických parametrů a ke zhoršení bezpečnosti silničního provozu a bude zajištěno odvodnění přilehlých silničních komunikací.

##### Doprava v klidu

U nové obytné zástavby v plochách přestavby a v zastavitelných plochách musí být na pozemku rodinného domu (bytového domu, stavby pro rodinnou rekreaci) umístěno min. jedno garážové stání nebo odstavná plocha (pro každý byt). Pro rozvoj zástavby objekty výroby a skladování platí, že potřebná parkovací stání musí být umístěna na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám.

##### Značené turistické a cyklistické trasy

Žřizování turistických stezek a cyklotras v řešeném území je přípustné a doporučeno. Jako značené cyklistické stezky budou využívány především stávající místní a účelové komunikace.

##### Hromadná doprava osob

Stávající zastávky autobusové dopravy budou zachovány.

#### d.2) Technická infrastruktura

Jsou přípustná tato nová zařízení sítí technické infrastruktury v území:

- řady veřejného vodovodu,
- trasy potrubí zemědělských závlah,
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod,
- stoky oddílné dešťové kanalizace a další zařízení sloužící k odvádění srážkových vod,
- distribuční trafostanice, včetně připojovacího vedení VN 22 kV,
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- podzemní kabelové trasy NN,
- trasy STL plynovodů,

- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,
- kabelové trasy NN sloužící pro VO, svítidla VO,
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu, reproduktory místního rozhlasu.

#### **Odvodnění území, srážkové odpadní vody**

Srážkové odpadní vody v zastavitelných plochách budou z veřejných prostranství odváděny využitím upravených sklonů zpevněných povrchů a pomocí odvodňovacích žlábků do přilehlých vodotečí nebo do nové (stávající) dešťové oddílné kanalizace.

S ohledem na stáří a technický stav stávající oddílné dešťové kanalizace bude provedena její postupná rekonstrukce. Pro zlepšení odtokových poměrů a snadnější údržbu budou v místech zvýšeného nátoky povrchových vod do intravilánu obce z jeho okolí instalovány horské vpusti (s lapáky splavenin) či realizována další podobná technická opatření (např. záchytné příkopy).

#### **Splaškové odpadní vody**

Ve střední části SÚ Drahozub bude likvidace splaškových odpadních vod zajištěna navazujícími úseky oddílné splaškové kanalizace, připojenými na stávající oddílnou splaškovou kanalizaci zaústěnou do nové čistírny odpadních vod. V místech přírodních nepříznivých sklonových poměrů budou použity čerpací šachty s výtlačnými řady nebo úseky tlakové kanalizace.

Tato kanalizační síť bude rozšiřována, dle ekonomických možností obce, až do vyčerpání kapacity ČOV. Poté bude vybudována další čistírna odpadních vod (plocha přestavby P 12), do které budou zaústěny stávající a nové stoky splaškové kanalizace vybudované ve zbývajících částech SÚ Drahozub. Přípustná je i souběžná činnost obou čistíren odpadních vod s oddělenými systémy splaškových kanalizačních stok.

Pro část SÚ Drahozub a další sídla v řešeném území platí, že v případech, když nebudou vytvořeny technické a ekonomické podmínky pro připojení stávající nebo navržené zástavby na splaškovou kanalizaci, je přípustná realizace bezodtokových jímek nebo domovních čistíren odpadních vod (v místech, kde je možné zaústění odpadu z ČOV do recipientu).

#### **Zdroje vody, zásobování vodou**

Současný způsob zásobování obce pitnou vodou bude zachován. Vzhledem k technickému stavu části stávající rozvodné veřejné vodovodní sítě (stáří vodovodní sítě, použité materiály) bude připravena postupná celková rekonstrukce zásobovacích i rozvodných řadů vodovodní sítě.

Řady rozvodné sítě veřejného vodovodu budou rozšířeny do zastavitelných ploch i k dalším dosud nepřipojeným objektům. Celková max. odhadovaná potřeba pitné vody pro stavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby (až 75 nových rodinných domů) činí 14 000 m<sup>3</sup> za rok.

#### **Elektrifikace**

ÚP Drahozub v souladu s dílčími koncepcemi územního plánu v rámci řešeného území vymezuje následující koridory technické infrastruktury – elektrifikace přesahující správní hranice obce Drahozub:

- TI1 koridor pro zdvojení stávajícího vedení 400kV TR Vyškov – hranice ÚK (E10b, A1)
- TI2 koridor pro vedení VVN 110 kV TR Štětí – TR Úštěk (E1)

Pro oba vymezené koridory jsou stanoveny následující podmínky využití koridoru:

- respektovat platná stavební povolení staveb rodinných domů, popř. dalších staveb dotčených vymezením koridorů TI1 a TI2
- minimalizovat dopad realizace záměrů koridorů TI1 a TI2 na stávající urbanizované části území
- zajistit podmínky pro správnou funkci dotčených skladebných částí ÚSES

Zásobování sídel elektrickou energií bude zajištěno prostřednictvím stávajících trafostanic, které budou v případě potřeby posíleny, a zřízením nových trafostanic v místech zvýšeného odběru (zastavitelná plocha Z 09).

Zřizování dalších trafostanic stanic dle skutečných potřeb zásobování elektrickou energií je přípustné. Nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v částech procházejících sídly v podzemní trase kabelem VN 22 kV. Stávající venkovní vedení VN 22 kV, procházející zastavěným územím nebo zastavitelnými plochami budou, v závislosti na technických podmínkách, nahrazena podzemní kabelovou trasou.

Stavby v zastavitelných plochách budou podzemní kabelovou trasou NN připojeny vždy.

#### **Plynofikace**

Stávající zařízení pro rozvod plynu budou zachována a chráněna. Středotlaká plynovodní síť v SÚ Drahozub bude rozšířena do zastavitelných ploch a ploch přestavby. Předpokládá se postupné připojení až 40 nových rodinných domů s odhadovanou celkovou roční potřebou plynu 140 000,0 m<sup>3</sup>.

Pro zajištění možnosti připojení Malešova na rozvody středotlaké plynovodní sítě je navrženo vybudování odbočky páteřního STL plynovodu mezi sídly Dražobuz a Malešov.

#### **Telekomunikace**

Stávající nadzemní telekomunikační vedení budou postupně nahrazena podzemní kabelovou trasou. Telekomunikační sítě budou rozšířeny do zastavitelných ploch a ploch přestavby

#### **Veřejné osvětlení a místní rozhlas**

Rozvody VO a místního rozhlasu budou realizovány i v zastavitelných plochách. Nové vedení bude realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

### **d.3) Občanské vybavení**

Územní plán předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení. Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj řešeného území mohou být vybraná zařízení umísťována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území, plochách přestavby i zastavitelných plochách.

### **d.4) Veřejná prostranství**

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Součástí těchto veřejných prostranství bude na hlavních trasách nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání.

### **d.5) Nakládání s odpady**

Územní plán nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné plochy.

**e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního plánu ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

#### **e.1) Nezastavěné území**

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.

Podmínky pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Územním plánem jsou vymezena tato opatření (změny využití území nestavební povahy):

Označení plochy: VU 01

Funkční využití: plochy přírodní (NP)

Hlavní využití: doplnění nadregionálního biocentra (NRBC)

Navržené opatření: zalesnění (STG: 2B3, typ cílového společenstva: typické bukové doubravy)

Označení plochy: VU 02

Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)

Hlavní využití: založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)

Navržené opatření: zalesnění (STG: 2BC4, typ cílového společenstva: habrojilmová jasanina)

Označení plochy: VU 03

Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)

Hlavní využití: založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)

Navržené opatření: zalesnění (STG: 2B3, typ cílového společenstva: typické bukové doubravy)

Označení plochy: VU 04

Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)

Hlavní využití: založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)

Navržené opatření:	zalesnění (STG: 2BC4, typ cílového společenstva: habrojilmová jasenina)
<u>Označení plochy:</u>	<u>VU 05</u>
Funkční využití:	plochy smíšené nezastavěného území (NS)
Hlavní využití:	založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)
Navržené opatření:	zatravnění, doplnění břehových porostů (STG: 2BC4, typ cílového společenstva: habrojilmová jasenina)
<u>Označení plochy:</u>	<u>VU 06</u>
Funkční využití:	plochy smíšené nezastavěného území (NS)
Hlavní využití:	založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)
Navržené opatření:	zalesnění (STG: 2BD3, typ cílového společenstva: lipová buková doubrava)
<u>Označení plochy:</u>	<u>VU 07</u>
Funkční využití:	plochy smíšené nezastavěného území (NS)
Hlavní využití:	založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)
Navržené opatření:	zalesnění (STG: 2B3, typ cílového společenstva: typické bukové doubravy, STG: 2BD3, typ cílového společenstva: lipová buková doubrava)
<u>Označení plochy:</u>	<u>VU 08</u>
Funkční využití:	plochy smíšené nezastavěného území (NS)
Hlavní využití:	založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)
Navržené opatření:	zalesnění (STG: 2BD3, typ cílového společenstva: lipová buková doubrava)
<u>Označení plochy:</u>	<u>VU 09</u>
Funkční využití:	plochy smíšené nezastavěného území (NS)
Hlavní využití:	založení lokálního biokoridoru (LBK)
Navržené opatření:	zalesnění (STG: 2BD3, typ cílového společenstva: lipová buková doubrava)
<u>Označení plochy:</u>	<u>VU 10</u>
Funkční využití:	plochy smíšené nezastavěného území (NS)
Hlavní využití:	založení lokálního biokoridoru (LBK)
Navržené opatření:	zalesnění (STG: 2BD3, typ cílového společenstva: lipová buková doubrava)
<u>Označení plochy:</u>	<u>VU 11</u>
Funkční využití:	plochy smíšené nezastavěného území (NS)
Hlavní využití:	založení lokálního biokoridoru (LBK)
Navržené opatření:	zalesnění (STG: 2BD3, typ cílového společenstva: lipová buková doubrava a podél vodního toku STG: 2BC4, typ cílového společenstva: habrojilmová jasenina)
<u>Označení plochy:</u>	<u>VU 12</u>
Funkční využití:	plochy smíšené nezastavěného území (NS)
Hlavní využití:	založení lokálního biokoridoru (LBK)
Navržené opatření:	zalesnění (STG: 2B3, typ cílového společenstva: typické bukové doubravy)
<u>Označení plochy:</u>	<u>VU 13</u>
Funkční využití:	plochy smíšené nezastavěného území (NS)
Hlavní využití:	založení lokálního biokoridoru (LBK)
Navržené opatření:	zalesnění (STG: 2B3, typ cílového společenstva: typické bukové doubravy)
<u>Označení plochy:</u>	<u>VU 14</u>
Funkční využití:	plochy smíšené nezastavěného území (NS)
Hlavní využití:	založení interakčního prvku (IP)
Navržené opatření:	zatravnění, výsadba liniové zeleně (STG: 2B2, 2B3)

**Označení plochy:** VU 15

Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)  
 Hlavní využití: založení interakčního prvku (IP)  
 Navržené opatření: zatravnění, výsadba liniové zeleně (STG: 2B3)

**Označení plochy:** VU 16

Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)  
 Hlavní využití: založení lokálního biokoridoru (LBK)  
 Navržené opatření: zalesnění (STG: 2B3, typ cílového společenstva: typické bukové doubravy)

**Označení plochy:** VU 17

Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)  
 Hlavní využití: založení lokálního biokoridoru (LBK)  
 Navržené opatření: zalesnění (STG: 2B3, typ cílového společenstva: typické bukové doubravy)

**Označení plochy:** VU 18

Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)  
 Hlavní využití: založení lokálního biokoridoru (LBK)  
 Navržené opatření: zalesnění (STG: 2B3, typ cílového společenstva: typické bukové doubravy)

**Označení plochy:** VU 19

Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)  
 Hlavní využití: založení lokálního biokoridoru (LBK)  
 Navržené opatření: zalesnění (STG: 2B3, typ cílového společenstva: typické bukové doubravy)

**Označení plochy:** VU 20

Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)  
 Hlavní využití: založení lokálního biokoridoru (LBK)  
 Navržené opatření: zalesnění (STG: 2B3, typ cílového společenstva: typické bukové doubravy)

Plochy opatření jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Drahozub (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

## e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability

V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky místního územního systému ekologické stability:

- lokální biocentrum LBC 1 (Severně od Břehoryjí)
- lokální biocentrum LBC 2 (K Jištěrpům)
- lokální biocentrum LBC 4 (U Drahozube)
- lokální biocentrum LBC 5 (U dubu)
- lokální biokoridor LBK a
- lokální biokoridor LBK b
- lokální biokoridor LBK d
- lokální biokoridor LBK e
- lokální biokoridor LBK f
- lokální biokoridor LBK g
- interakční prvky (IP)

ÚP v rámci správního území obce nevymezuje prvky územního systému ekologické stability s regionálním významem.

Dále ÚP vymezuje následující prvky nadregionálního významu územního systému ekologické stability:

- nadregionální biocentrum NRBC 3 (Vědlice)
- nadregionální biokoridor NRBK K13 (Vědlice (3) – Oblík, Raná (18))
- nadregionální biokoridor NRBK K16 (Vědlice (3) – Řepínský důl (4))

Rozsah ploch určených pro realizaci místního územního systému ekologické stability (lokální biocentra a biokoridory, interakční prvky) je vymezen ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres).

**e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny**

V nezastavěném území je přípustné realizovat:

- účelové komunikace (polní, přístupové a pěší cesty) sloužící jako přístupové komunikace ke stavbám, jako komunikace zpřístupňující plochy zemědělského půdního fondu a lesů, plochy krajinné zeleně (např. v souvislosti s prováděním dělení a scelování pozemků, realizací prvků ÚSES a realizací cyklostezek),
- ohradníky z přírodních materiálů, pokud nezasahují do vymezeného ÚSES a nenarušují síť místních a účelových komunikací.

**e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření**

Protierozní opatření jsou navržena jako součást opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES).

**e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi**

Při stavebních činnostech v řešeném území budou respektována vyhlášená záplavová území.

**e.6) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů**

Územním plánem nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostů. Územním plánem nejsou vymezeny zastavitelné plochy v sesuvných územích.

- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

**f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití**

Územní plán Dražobuz vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

**Plochy smíšené obytné (SB)**

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umísťování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul>
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy bydlení (B)**

Plochy bydlení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Rozdělení plochy dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
přípustné využití:	pozemky bytových domů v zastavěném území, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul>
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy rekreace (R)**

Plochy rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,
přípustné využití:	pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**

Plochy občanského vybavení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej a administrativu, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum a lázeňství.
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch občanského vybavení lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Do ploch občanského vybavení lze zahrnout zařízení výroby a skladování, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.</li> </ul>
nepřípustné využití:	Vše ostatní.



**Plochy občanského vybavení - sportovní zařízení (OS)**

Plochy občanského vybavení - sportovní zařízení (OS) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních staveb a zařízení.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport,
přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro obchodní prodej a administrativu, ubytování, stravování, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby (OH)**

Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby (OH) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání církevních staveb a pohřebišť.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky církevních a náboženských staveb,
přípustné využití:	pozemky veřejných pohřebišť, pozemky veřejných prostranství,
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy výroby a skladování (V)**

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy. Plochy výroby a skladování jsou vymezeny v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a jsou z nich přístupné.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování,
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky dopravní a technické infrastruktury pro potřeby veřejné vybavenosti, pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení),
podmíněně přípustné využití:	Do ploch výroby a skladování lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
nepřípustné využití:	Vše ostatní, zejména pak pozemky staveb a zařízení sloužících převážně k výrobě elektrické energie.

**Plochy technické infrastruktury (TI)**

Plochy technické infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. Liniová vedení technické infrastruktury je přípustné vést i jinou plochou.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovodů),
přípustné využití ploch:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky krajinné a sídelní zeleně.

nepřípustné využití: Vše ostatní.

#### **Plochy sídelní zeleně (ZS)**

Plochy sídelní zeleně jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody, krajiny a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území) a pro realizaci protierozních opatření. Pozemky zemědělského půdního fondu je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

##### Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: plochy zeleně,  
přípustné využití: převážně zatravněné pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky souvisejících staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství.  
nepřípustné využití: Vše ostatní.

#### **Plochy sídelní zeleně - veřejná zeleň (ZV)**

Plochy sídelní zeleně - veřejná zeleň jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejné zeleně.

##### Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: upravené plochy veřejně přístupné parkové zeleně,  
přípustné využití: stávající a navrhované pozemky dalších druhů veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,  
nepřípustné využití: Vše ostatní.

#### **Plochy vodní a vodohospodářské (VV)**

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

##### Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů,  
přípustné využití: pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití,  
nepřípustné využití: Vše ostatní.

#### **Plochy přírodní (NP)**

Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Cílem vymezení je územní ochrana zvláště chráněných území a ochrana ekosystémů územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (ekologické kostry území). Pozemky zemědělského půdního fondu a lesní pozemky je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

##### Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky biocenter ÚSES a dalších chráněných částí přírody,  
přípustné využití: pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.  
nepřípustné využití: Vše ostatní.

**Plochy smíšené nezastavěného území (NS)**

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod a pro ochranu před povodněmi. Pozemky zemědělského půdního fondu a lesní pozemky je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	ostatní plochy krajinné zeleně,
přípustné využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, pozemky vodních ploch a vodních toků, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny, pozemky zemědělského půdního fondu lze využívat, jako pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy lesní (NL)**

Plochy lesní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa,
podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy zemědělské (NZ)**

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky zemědělského půdního fondu,
přípustné využití:	plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků), pozemky související technické infrastruktury, stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability dle schválených pozemkových úprav, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství,
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)**

Plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky silnic a místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň),
přípustné využití:	pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy),
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy veřejných prostranství (PV)**

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství,
přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství,
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy specifické – obrana státu (X)**

Plochy specifické – obrana státu jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro obranu státu.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	obrana a bezpečnost státu a související využití
přípustné využití:	zeleň, zejm. sídelní, veřejná a přírodní, veřejná prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem ploch specifických
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

Pozn.: Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres).

**f.2) Podmínky prostorového uspořádání, požadavky na umísťování staveb**

Pro plochy v zastavěném území platí:

- Nástavba staveb je nepřípustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku, například souvislé zástavby v ulici.
- Nové stavby a změny staveb nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty (mezi přilehlé objekty patří všechny obytné stavby určující charakter místa).
- Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení (stavby pro rekreaci) a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).

Pozn.: Podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umísťování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce ÚP Dražobuz.

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury (včetně ploch nezbytných k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel) určené k rozvoji území.

Územním plánem Dražobuz jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění:

Technická infrastruktura:

- |       |   |
|-------|---|
| VT 01 | čistírna odpadních vod  |
| VT 02 | zdvojení stávajícího vedení 400 kV TR Vyškov – TR Babylon (koridor TI1) |
| VT 03 | vedení VVN 110 kV TR Štětí – TR Úštěk (koridor TI2)                     |

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Územním plánem Dražobuz jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření:

Založení prvků územního systému ekologické stability:

- VU 01 doplnění nadregionálního biocentra (NRBC)
- VU 02 založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)
- VU 03 založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)
- VU 04 založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)
- VU 05 založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)
- VU 06 založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)
- VU 07 založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)
- VU 08 založení nadregionálního biokoridoru (NRBK)
- VU 09 založení lokálního biokoridoru (LBK)
- VU 10 založení lokálního biokoridoru (LBK)
- VU 11 založení lokálního biokoridoru (LBK)
- VU 12 založení lokálního biokoridoru (LBK)
- VU 13 založení lokálního biokoridoru (LBK)
- VU 14 založení interakčního prvku (IP)
- VU 15 založení interakčního prvku (IP)
- VU 16 založení lokálního biokoridoru (LBK)
- VU 17 založení lokálního biokoridoru (LBK)
- VU 18 založení lokálního biokoridoru (LBK)
- VU 19 založení lokálního biokoridoru (LBK)
- VU 20 založení lokálního biokoridoru (LBK)

Pozn.: Rozsah ploch určených pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření je vymezen ve výkresu č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), uvedená čísla pozemků KN jsou součástí mapového podkladu.

- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Veřejně prospěšné stavby, pro které je možné uplatnit předkupní právo, nejsou ÚP Dražobuz vymezeny.

- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Nestanovují se.

- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územním plánem jsou vymezeny plochy s prověřením změn jejich využití územní studií v rozsahu plochy přestavby P 08 a zastavitelných ploch Z 07, Z 09 a Z 10.

Předmětem řešení urbanistických studií bude zejména návrh členění jednotlivých lokalit na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy lokalit v rozsahu celé plochy.

Rozsah ploch s prověřením změn jejich využití územní studií je vyznačen graficky ve výkresech č. 1 a č. 2 ÚP Dražobuz (Výkres základního členění území, Hlavní výkres). Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti pro takto vymezené plochy je 48 měsíců od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Dražobuz.

**k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu má 20 číslovaných stran, titulní list a 1 nečíslovanou stranu (údaje o pořizovateli a projektantovi). Grafická část územního plánu má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).