

# DOUBICE

## NÁVRH ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

**POŘIZOVATEL:** Městský úřad Rumburk

**PROJEKTANT:** **AUA** AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR  
PROJEKTOVÉ PRACOVNĚ

říjen 2012

**Název územně plánovací dokumentace:** Změna č.1 územního plánu Doubice

**Řešené území:** Administrativní území obce Doubice zahrnující katastrální území Doubice (63116)

**Pořizovatel:** Městský úřad Rumburk

**Projektant:** AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8  
Ing. Stanislav Zeman  
autorizovaný urbanista  
číslo autorizace: ČKA 02 220  
Živnostenský rejstřík č.  
ŽO/U18013/2007/Rac  
IČO: 14 938 634  
DIČ: 006-380519/032

*Spolupracovali:*

Ing. Vladivoj Řezník

- urbanistické řešení

## Obsah

a) Vymezení zastavěného území .....	4
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	4
1. Vymezení zastavitelných ploch.....	4
2. Vymezení ploch určených k přestavbě .....	7
3. Vymezení systému sídelní zeleně .....	7
4. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	7
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění .....	7
1. Doprava .....	7
2. Občanské vybavení.....	9
3. Technické vybavení.....	9
4. Odpadové hospodářství .....	9
e) Koncepce uspořádání krajiny .....	9
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	9
1. Zastavěné území a zastavitelné plochy .....	9
2. Plochy nezastavěného území.....	18
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	20
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	20
i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části.....	20

## **a) Vymezení zastavěného území**

Kapitola zůstává beze změny dle schváleného územního plánu.

(kompletní text viz SOUTISK NÁVRHU ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A ÚZEMNÍHO PLÁNU str. 4)

## **b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

- (1) Návrh změny č.1 ruší poslední větu této kapitoly: ~~Do ochranného pásma silnic III. třídy nenavrhuje územní plán žádnou novou výstavbu.~~

(kompletní text viz SOUTISK NÁVRHU ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A ÚZEMNÍHO PLÁNU str. 4)

## **c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

- (1) Návrh změny č.1 ruší druhou větu této kapitoly: ~~Přitom bude nová výstavba zahrnovat převážně individuální jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím.~~
- (2) Návrh změny č.1 ruší ve čtvrté větě této kapitoly slovo: ~~podstavných~~ a nahrazuje jej slovem: podstávkových.

### **1. Vymezení zastavitelných ploch**

- (1) Návrh změny č.1 ruší v první větě této podkapitoly slovo: ~~navrhuje~~ a nahrazuje jej slovem: vymezuje.
- (2) V první větě se za slovo Doubice vkládají dvě slova: následující plochy:
- (3) Ruší se následující text: ~~celkem 39 rozvojových ploch, z nichž je 30 ploch bydlení venkovského charakteru, tři plochy jsou navrženy pro kořenové čistírny odpadních vod, dvě plochy jsou vymezeny pro vodní nádrže a po jedné ploše bude využito pro zemědělskou prvovýrobu, občanskou vybavenost, sport a parkoviště. Dále jsou vymezeny čtyři rezervní plochy pro bytovou výstavbu. Jednotlivé plochy jsou přehledně uvedeny v následující tabulce:~~
- (4) V tabulce u „Číslo plochy“ ZV1 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Plocha zemědělské prvovýroby“ vkládá název: Plocha výroby a skladování -.
- (5) V tabulce u „Číslo plochy“ T4 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Kořenová čistírna odpadních vod“ vkládá název: Plocha technické infrastruktury -.
- (6) V tabulce u „Číslo plochy“ B13 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Rezervní plocha“ vkládá název: Plocha bydlení venkovského charakteru (. Za text „Rezervní plocha“ se vkládá: ).
- (7) V tabulce u „Číslo plochy“ B15 se v kolonce „Výměra plochy“ ruší text ~~0,17~~ a nahrazuje se textem: 0,12.

- (8) V tabulce u „Číslo plochy“ B22 se v kolonce „Výměra plochy“ ruší text ~~0,17~~ a nahrazuje se textem: 0,16.
- (9) V tabulce u „Číslo plochy“ B30 se v kolonce „Výměra plochy“ ruší text ~~0,22~~ a nahrazuje se textem: 0,21.
- (10) V tabulce u „Číslo plochy“ B41 se v kolonce „Výměra plochy“ ruší text ~~0,27~~ a nahrazuje se textem: 0,24.
- (11) V tabulce u „Číslo plochy“ B47 se v kolonce „Výměra plochy“ ruší text ~~0,15~~ a nahrazuje se textem: 0,12.
- (12) V tabulce u „Číslo plochy“ B17 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Rezervní plocha“ vkládá název: Plocha bydlení venkovského charakteru (. Za text „Rezervní plocha“ se vkládá: ).
- (13) V tabulce u „Číslo plochy“ VP18 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Vodní toky a plochy“ vkládá název: Plocha vodní a vodohospodářská -.
- (14) V tabulce u „Číslo plochy“ B19 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Rezervní plocha“ vkládá název: Plocha bydlení venkovského charakteru (. Za text „Rezervní plocha“ se vkládá: ).
- (15) V tabulce u „Číslo plochy“ O21 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Občanská vybavenost“ vkládá název: Plocha občanského vybavení -.
- (16) V tabulce u „Číslo plochy“ O21 se v kolonce „Výměra plochy“ ruší text ~~0,85~~ a nahrazuje se textem: 0,67.
- (17) V tabulce u „Číslo plochy“ S24 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Plocha pro sport“ vkládá název: Plocha občanského vybavení -.
- (18) V tabulce u „Číslo plochy“ VP28 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Vodní toky a plochy“ vkládá název: Plocha vodní a vodohospodářská -.
- (19) V tabulce u „Číslo plochy“ B40 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Rezervní plocha“ vkládá název: Plocha bydlení venkovského charakteru (. Za text „Rezervní plocha“ se vkládá: ).
- (20) V tabulce u „Číslo plochy“ B41 se v kolonce „Výměra plochy“ ruší text: ~~0,27~~ a nahrazuje se textem: 0,24.
- (21) V tabulce u „Číslo plochy“ T44 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Kořenová čistírna odpadních vod“ vkládá název: Plocha technické infrastruktury -.
- (22) V tabulce u „Číslo plochy“ T45 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Kořenová čistírna odpadních vod“ vkládá název: Plocha technické infrastruktury -.
- (23) V tabulce u „Číslo plochy“ P48 se v kolonce „Využití plochy“ před text „Parkoviště“ vkládá název: Plocha dopravní infrastruktury -.
- (24) Za tabulku se vkládá text a tabulka:

Změna č.1 územního plánu Doubice navrhuje následující zastavitelné plochy:

Číslo plochy	Využití plochy	Parcelní čísla	Maximální počet rodinných domů	Výměra plochy
Z49	Plocha zemědělská - zahrady a sady	část 1501	-	0,06
B50	Plocha bydlení venkovského charakteru	část 879/5	1	0,15
Z51	Plocha zemědělská - zahrady a sady	879/6	-	0,09

(25) Ruší se text: Čtyři největší zastavitelné plochy jsou blíže specifikovány:

#### **Plocha B7:**

využití plochy: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,71 ha,

kapacita: 4 individuální rodinné domy,

lokalizace: severní část Doubic,

charakteristika: plocha vyplňuje prostor mezi stávající zástavbou východně od silnice III/2653 na severu sídla. Tato obytná lokalita je stávající místní komunikací rozdělena na dvě části,

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace vedoucí ze silnice III/2653 na severovýchod  
- k penziónu,

zdůvodnění: využití proluky ve stávající zástavbě pro bytovou výstavbu, snadné napojení na inženýrské sítě.

#### **Plocha B12**

využití plochy: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,54 ha,

kapacita: 3 individuální rodinné domy,

lokalizace: severní sektor zastavitelného území obce,

charakteristika: plocha se rozkládá po obou stranách stávající nezpevněné místní komunikace vycházející v blízkosti božích muk ze zpevněné místní komunikace (vedoucí od hotelu JEF na sever k penziónu) severovýchodním směrem k odloučené obytné lokalitě situované na severním břehu rybníka,

dopravní napojení: ze stávající nezpevněné místní komunikace odbočující ze zpevněné místní  
- komunikace severovýchodním směrem,

zdůvodnění: urbanistické propojení stávající zástavby lokalizované u hranic obce s centrem Doubic.

#### **Plocha O21:**

využití plochy: občanská vybavenost,

rozloha: 0,85 ha,

lokalizace: centrum Doubic,

charakteristika: na ploše vymezené v prostoru mezi silnicí III/2652 a lokálním biocentrem LBC 5 západně od rybníka je navrženo kulturně společenské centrum obce, jehož součástí by mohl být mimo jiné i lázeňský dům, hotel, restaurace a další. Na tuto plochu je možné umístit takové objekty, u kterých bude doloženo, že nebudou překročeny hygienické limity hluku stanovené nařízením vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Toto doložení, včetně návrhu případných protihlukových opatření, musí být provedeno před vydáním stavebního povolení pro stavby realizované na této ploše.

dopravní napojení: ze silnice III/2652.

#### **Plocha S24:**

využití plochy: plocha pro sport,

rozloha: 0,85 ha,

lokalizace: centrální část Doubic,

charakteristika: nové sportoviště je navrženo jižně od křižovatky III/2653 a III/2652, naproti penziónu. Východním okrajem této sportovní lokality bude procházet vedení elektrické energie VN 22 kV. Na tuto plochu je možné umístit takové objekty, u kterých bude doloženo, že nebudou překročeny hygienické limity hluku stanovené nařízením vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Toto doložení, včetně návrhu případných protihlukových opatření, musí být provedeno před vydáním stavebního povolení pro stavby realizované na této ploše.

dopravní napojení: ze silnice III/2562, resp. ze stávající místní komunikace procházející kolem penziónu,

zdůvodnění: využití velmi kvalitního přírodního prostředí pro rozvoj sportovních aktivit.

## **2. Vymezení ploch určených k přestavbě**

Podkapitola zůstává beze změny.

## **3. Vymezení systému sídelní zeleně**

Podkapitola zůstává beze změny.

## **4. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Podkapitola zůstává beze změny.

(kompletní text viz SOUTISK NÁVRHU ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A ÚZEMNÍHO PLÁNU od str. 5 dále)

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **1. Doprava**

#### Silnice

Návrh změny č.1 ruší text: Územní plán nenavrhuje na úseku silniční sítě žádné úpravy směrového, výškového a šířkového vedení. Nahrazuje jej textem a tabulkou:

Jsou vymezena rozšíření a je vymezena jedna výhybna na silnicích III. třídy č.2653 a č.2652:

Označení	Název plochy	Parcelní čísla
R1	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	st.53, st.55
R2	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	st.55
R3	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	295/1
R4	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	254

Označení	Název plochy	Parcelní čísla
R5	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	249/2
R6	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	502/4, 502/3
R7	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	502/3, 502/1
R8	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	1234/1
R9	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	1234/1
R10	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	1072/4, 2164, 1060, 1059, st. 150, 1055, 1051/2
R11	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	1051/1, 1094/1, 1117/1
V1	Plocha dopravní infrastruktury - výhybna	239, 240

### Místní komunikace

Návrh změny č.1 územního plánu ruší ve druhé větě text: 5004 a nahrazuje jej textem: 500. Na konec textu této podkapitoly se přidávají dvě věty a dvě tabulky:

Změna č.1 územního plánu vymezuje následující místní komunikace:

Označení	Název plochy	Parcelní čísla
MK1	Plocha dopravní infrastruktury - místní komunikace	2166/1, 1072/1, 1072/2, 1072/4, 2164, 1060, 1059, 1055, 1087/1, 1051/5, 1051/6, 2166/2, 2166/3, 1051/3, 1051/4, 1051/1
MK2	Plocha dopravní infrastruktury - místní komunikace	1094/1
MK3	Plocha dopravní infrastruktury - místní komunikace	1094/7, 1087/1, 1152/2
MK4	Plocha dopravní infrastruktury - místní komunikace	1152/1
MK5	Plocha dopravní infrastruktury - místní komunikace	1492/1
MK6	Plocha dopravní infrastruktury - místní komunikace	879/1, 879/11

Změna č.1 územního plánu vymezuje následující rozšíření komunikací a výhybny:

Označení	Název plochy	Parcelní čísla
R12	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	st.53, st.55
R13	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	1286
R14	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	st.239, 1339
R15	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	1339, 1338/1
R16	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	1286, 1311/3, 1314/2, st. 170, 1314/3, 1320/2
R17	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	1338/1, 2175, 1373/1
R18	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	1320/3, 1415, 1411/7
R19	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	1406/2, 1407
R20	Plocha dopravní infrastruktury - rozšíření komunikace	1492/6, 1466
V2	Plocha dopravní infrastruktury - výhybna	1021/2
V3	Plocha dopravní infrastruktury - výhybna	1021/2
V4	Plocha dopravní infrastruktury - výhybna	1095/3
V5	Plocha dopravní infrastruktury - výhybna	1367
V6	Plocha dopravní infrastruktury - výhybna	1373/1
V7	Plocha dopravní infrastruktury - výhybna	1320/1
V8	Plocha dopravní infrastruktury - výhybna	1479, 1480
V9	Plocha dopravní infrastruktury - výhybna	2101, 1479, 2178

### Veřejná doprava

Podkapitola zůstává beze změny.



## Komunikace pro pěší a cyklisty

Podkapitola zůstává beze změny.

## Plochy pro dopravu v klidu

Na konec odstavce se přidává text a tabulka:

Změna č.1 územního plánu vymezuje následující parkoviště:

Označení	Název plochy	Parcelní čísla
P1	Plocha dopravní infrastruktury - parkoviště	1286
P2	Plocha dopravní infrastruktury - parkoviště	1286
P3	Plocha dopravní infrastruktury - parkoviště	1234/1
P4	Plocha dopravní infrastruktury - parkoviště	1094/1

## **2. Občanské vybavení**

Podkapitola zůstává beze změny.

## **3. Technické vybavení**

Podkapitola zůstává beze změny.

## **4. Odpadové hospodářství**

Podkapitola zůstává beze změny.

## **e) Koncepce uspořádání krajiny**

Kapitola zůstává beze změny.

## **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Návrh změny č.1 ruší celou kapitolu f), kapitola f) bude mít následující znění (které je obsaženo také v *SOUTISKU NÁVRHU ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A ÚZEMNÍHO PLÁNU od str. 13 dále*):

### **1. Zastavěné území a zastavitelné plochy**

#### **PLOCHY BYDLENÍ**

##### **PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU (B)**

**Hlavní využití:** - bydlení v rodinných domech,

**Přípustné využití:** - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,  
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní,

- zahrady,
- dětská hřiště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:**

- plochy B41 a B16 mohou být využity pouze za podmínky, že přes tyto plochy bude zachován přístup pro zemědělskou techniku na navazující zemědělské pozemky,
- stavby pro drobné řemeslné podnikání za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí a jsou slučitelné s bydlením;

**Nepřípustné využití:** - na plochách B13, B41, B27 a B29 obytné objekty do vzdálenosti 30 m od okraje lesa,

- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání:** - maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkrovní,

- podíl zpevněných ploch max. 35 %,
- velikost stavebních pozemků min. 1 000 m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OBČANSKÁ VYBAVENOST (O)**

**Hlavní využití:** - zařízení pro maloobchod,  
 - zařízení pro stravování,  
 - ubytovací objekty,

**Přípustné využití:** - zařízení pro péči o děti,

- školská zařízení,
- objekty pro administrativu,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- zdravotnická zařízení a objekty pro sociální služby,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- veřejná zeleň,
- sportovní plochy (tělocvičny, hřiště),
- doplňkové stavby k hlavnímu využití,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:** - úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží,

- na ploše O21 je možné umístit objekty za podmínky, že nebudou překročeny hygienické limity hluku stanovené nařízením vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Protihluková opatření, musí být schválena před vydáním stavebního povolení;

**Nepřípustné využití:** - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání:** - výška objektů max. 15 m po hřeben střechy.

## **PLOCHY PRO SPORT**

**Hlavní využití:** - hřiště,

Přípustné využití: - objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny),  
- koupaliště,  
- veřejná zeleň,  
- veřejná prostranství,  
- sportovní haly,  
- zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací),  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - na ploše S24 je možné umístit objekty za podmínky, že nebudou překročeny hygienické limity hluku stanovené nařízením vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Protihluková opatření, musí být schválena před vydáním stavebního povolení;

Nepřípustné využití: - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení do max. výše 2 m,

## PLOCHA JEZDECKÉHO KLUBU

Hlavní využití: - klubovna,  
- zařízení pro parkur,  
- ohrada pro koně,

Přípustné využití: - tribuna,  
- veřejná zeleň,  
- objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny),  
- doplňkové stavby k hlavnímu využití,  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;  
- krytá jízďárna a objekty pro ustájení koní;

Nepřípustné využití: - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

## PLOCHY REKREACE

### PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE

Hlavní využití: - stavby pro individuální rekreaci,  
Přípustné využití: - veřejná prostranství a veřejná zeleň,  
- zahrady,  
- hřiště,  
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní,  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví,  
- podíl zpevněných ploch max. 35 %,  
- velikost stavebních pozemků min. 600 m<sup>2</sup>.

## PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

### VÝROBA A SKLADY

Hlavní využití: - výroba a skladování,

Přípustné využití: - zemědělské stavby bez chovu hospodářských zvířat

- plochy ochranné zeleně,
- objekty pro stravování,
- manipulační plochy,
- objekty pro administrativu,
- zařízení pro sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- zeleň,
- dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebude ohroženo životní prostředí v navazujícím obytném území;

Nepřípustné využití: - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,  
- výška staveb max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže).

### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY (ZV)

Hlavní využití: - stavby pro zemědělskou výrobu,

Přípustné využití: - ustájení hospodářských zvířat

- ochranná a izolační zeleň,
- manipulační plochy,
- skladové objekty,
- objekty pro stravování,
- administrativa,
- sociální zařízení (WC, umývárny, šatny),
- doplňkové stavby k hlavnímu využití,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

### PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### SILNICE III. TŘÍDY

Hlavní využití: - komunikace pro motorová vozidla,

Přípustné využití: - parkoviště,

- chodníky,
- cyklotrasy,
- doprovodná zeleň podél komunikací,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím.

#### MÍSTNÍ KOMUNIKACE (MK)

Hlavní využití: - komunikace pro motorová vozidla,

Přípustné využití: - parkoviště,  
- chodníky,  
- cyklotrasy,  
- doprovodná zeleň podíle komunikací,  
- technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### ROZŠÍŘENÍ KOMUNIKACE (R)

Hlavní využití: - komunikace pro motorová vozidla,

Přípustné využití: - chodníky,  
- cyklotrasy,  
- doprovodná zeleň podél komunikací,  
- nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, a přípustným využitím.

### PĚŠÍ CESTY

Hlavní využití: - pěší cesty,

Přípustné využití: - turistické trasy,  
- cyklotrasy, cykloturistické trasy, cyklostezky  
- doprovodná zeleň,  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím.

### VÝHYBNA (V)

Hlavní využití: - výhybna pro motorová vozidla

Přípustné využití: - doprovodná zeleň,  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím.

### OBRATIŠTĚ

Hlavní využití: - obratiště pro motorová vozidla,

Přípustné využití: - doprovodná zeleň,  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím.

### KOŇSKÉ STEZKY

Hlavní využití: - koňská stezka,

Přípustné využití: - pěší cesty,  
- doprovodná zeleň,  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím.

## CYKLOTURISTICKÉ STEZKY

Hlavní využití: - cykloturistické stezky,

Přípustné využití: - pěší cesty,

- doprovodná zeleň,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím.

## PARKOVIŠTĚ

Hlavní využití: - parkování osobních vozidel,

Přípustné využití: - objekt pro obsluhu, údržbu a ostrahu parkoviště,

- půjčovna kol,

- veřejná zeleň,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

- sociální zázemí (WC);

Nepřípustné využití: - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### ZAHRADY A SADY

Hlavní využití: - zahrady a sady,

Přípustné využití: - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství

- revitalizační opatření

- opatření ke zvýšení ekologické stability území

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

## PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### KOŘENOVÉ ČISTÍRNY ODPADNÍCH VOD

Hlavní využití: - kořenové čistírny odpadních vod,

Přípustné využití: - krajinná zeleň;

- doplňkové stavby k hlavnímu využití,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

## PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

### VEŘEJNÁ ZELEŇ

Hlavní využití: - veřejná zeleň,

Přípustné využití: - parkové úpravy ploch s květinovou výzdobou,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

- dětská hřiště,

Nepřípustné využití: - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,

Podmínky prostorového uspořádání: - skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě.

S ohledem na specifický charakter obce a na skutečnost, že se řešené území nachází na rozhraní Chráněných krajinných oblastí Labské pískovce a Lužické hory a na území Národního parku České Švýcarsko, je nutné při realizaci výstavby respektovat i následující podrobné regulativy.

Při realizaci objektů je nutno vycházet ze skutečnosti, že vlastní proporce objektů vychází z tradičního uspořádání liniového domu v regionu. V řešeném území existuje několik vlivů lidového stavitelství (od přízemního roubeného domu lužického typu až po patrový hrázděný dům). Za tím účelem je požadováno:

- Dodržet obdélníkový půdorys stavby v minimálním poměru 1 : 2.
- Dodržet šířku průčelí mezi 5 a 7,5 m.
- Situovat přízemní, popř. polopatrový či patrový objekt na základě posouzení daného místa i okolí zástavby. U polopatrového objektu je nutné posoudit návaznost tradičního proporčního řešení (které není někdy možné z hlediska stávajících stavebně technických předpisů). U patrových objektů je třeba upřednostnit materiálové či jiné oddělení horního podlaží.
- Dodržet typ sedlové střechy ve sklonu 40-45°. (V některých odůvodněných případech, zejména při větším objemu a historických souvislostech, lze použít odpovídající střechu mansardovou).
- Provést nasazení střechy v úrovni stropu přízemí, tzn. bez půdní nadezdívky (s výjimkou polopatrového typu stavby).
- Orientovat střechu hřebenem souběžně s delší stranou půdorysu.
- Dodržet při řešení stavby, ale i dodatečných přístaveb, nástaveb a vestaveb základní výšku jednotlivých hmot s jednoznačnou dominancí hlavního traktu.
- Dodržet základní konfiguraci tvaru střechy, tzn. neměnit při dodatečných úpravách její tvar, sklon, nasazení, orientaci hřebene a střešní okna (vikýře používat tak, aby bylo toto pravidlo zachováno).
- Respektovat a obnovovat u lidových staveb zdobný detail (např. řezbářské zdobení a tvarování tzv. podstávky nebo ornamentální obklad štítu různě barevnými a tvarovanými břidličnými šablonami). Přenášení těchto prvků do novostaveb působí cizorodě.

### ***Architektonicko-urbanistické zásady změn využití území***

- Neumísťovat nové stavby ve volné krajině mimo zastavěné území sídla.
- Zachovat charakter rozvolněných zástaveb bez jejich zahušťování, s výjimkou dochovaných stavebních míst, za předpokladu, že nedojde k jinému střetu se zájmy ochrany přírody (např. ochrana druhů).
- Neměnit při plošném rozvoji sídla historicky danou urbanistickou nebo sídlištní strukturu.
- Nenarušovat a neměnit při plošném rozvoji sídla obraz sídla v krajině – jeho siluetu.
- Neměnit při plošném rozvoji sídla konfiguraci a uspořádání terénu.
- Neměnit při plošném rozvoji sídla historicky dané prostorové měřítko krajiny.
- Zachovat při parcelaci pozemků pro výstavbu terénní podmínky a historicky dochovanou parcelaci sídla.

### **Zásady umístění staveb na pozemku**

Při umísťování objektů na pozemcích je třeba vycházet z místních terénních podmínek, s respektováním způsobu umísťování původních objektů. Přitom bude nutné vycházet z tradičních ověřených principů, zejména při oddělení prostorů soukromých od veřejných. Cílem je zachování charakteru sídla a docílení maximálně možného komfortu při využití pozemků.

Za tím účelem je požadováno:

- Respektovat urbanistický charakter území, zejména stávající způsob umístění objektů na pozemcích (uliční čára a pod.).
- Respektovat objem, orientaci a charakter stávající zástavby, zejména výšku římsy, sklon střechy, počet podlaží, orientaci hřebene apod.
- Respektovat stávající terén a minimalizovat vznik terénních novotvarů, zejména orientací objektů delší stranou souběžně s vrstevnicí (při velkém převýšení využívání zářezů apod.).
- Umísťovat objekty tak, aby byl maximálně využit potenciál oddělení veřejného a soukromého prostoru.
- Umísťovat objekty tak, aby byl zajištěn jejich vhodný přechod do volné krajiny prostřednictvím zahrady nebo sadu.
- Zajistit výstavbu nových objektů (popř. rekonstruovat stávající) tak, aby byla zachována kontinuita historického vývoje, aby mohly být uplatněny nejnovější technologie a standardy současného bydlení.

Použití tradičních materiálů musí vycházet z místních podmínek. Většina těchto materiálů vyvolává silný estetický účinek sama o sobě nebo při maximálně jednoduchém a účinném technologickém zpracování (např. břidličná krytina, pískovcové kvádry s texturou ručního opracování, kladené s minimální spárou, dřevěný široký obklad kladený na svislo apod.). Tyto materiály lze uplatnit i u současné stavby, někdy i v kombinaci s materiály novodobými. V této souvislosti bude nutné při stavebním řízení konzultovat se Správami CHKO a NP zejména následující stavební a prostorová hlediska:

### **Fasády**

- Řešit srubové konstrukce fasády bez přesahů z hraněných trámů, spojení „na rybinu“, nebo spojení zámkové.
- Klást dřevěný obklad pouze svisle na sraz s přelištováním s minimální šířkou prken 15 cm.
- Používat hrázděné fasády převážně u horního patra s přiznáním dřevěných konstrukčních prvků a výplňového zdiva, které v případě různých typů hliněných vymazávek tvoří plastický povrch (nepoužívat imitace konstrukce prkny).
- Realizovat kamenné fasády pouze z místních materiálů (typické jsou kamenné kvádry kladené s minimální maltovou spárou), nepoužívat nepůvodní kámen, popř. zásadně odlišný způsob zpracování (např. leštěný).



- Používat štukové fasády hladké, s převážně jednobarevným bílým nátěrem, jiné kombinace používat jen v případě historických návazností a souvislostí po pečlivém posouzení.
- Nepoužívat srubové roubené konstrukce z nehraněné kulatiny.
- Neumísťovat do štítu plastické novotvary, zejména výklenky, ryzality, arkýře apod.

### Krytina

- Používat krytiny, které se barvou i rastrem co nejvíce blíží tradiční, tzn. břidličné, šindelové či eternitové krytině v tmavě šedé až černé barvě.
- Používat u skládacích krytin drobnější rozměry s matným povrchem a bez velkého zvlnění či jinak výrazných tvarů.
- Posoudit podle konkrétní situace možnost použití skládané krytiny v barvě pálené tašky (použít pouze v případě historických souvislostí).
- Nepoužívat velkoplošné krytiny typu vlnitý plech a lesklých barevných povrchů (např. odstín „višňová“).

### Výplň otvorů

- Používat při rekonstrukcích pouze tradiční členění a velikost okenních otvorů.
- Dodržet u novostaveb symetrii štítového průčelí a velikostní poměr okenních otvorů (větší v přízemí a menší ve štítě).

### Štíty, přesahy střech, ostatní stavební detaily

- Nepřipouštět přesahy střechy nad štítem nad míru obvyklou v tradičním řešení.
- Umožnit v rámci návaznosti na tradiční řešení prvků zápraží nebo jejich částí.
- Přiznávat konstrukční prvky střechy bez dodatečných úprav.
- Oddělit u patrových konstrukcí materiálově vhodným způsobem horní patro.
- Umísťovat komín blízko hřebene, nejlépe z druhé strany vchodu.
- Používat vikýře pouze se sedlovou nebo valbovou střechou v šířce rozpětí mezi dvěma krokvy s minimálním rozestupem 4-5 m.
- Používat pultový, resp. mansardový vikýř v rozměru a rozsahu obvyklém podle tradičního uspořádání.

### Úpravy okolí, oplocení, zeleň

- Upřednostňovat tradiční řešení plotů, tj. dřevěných, laťkových či plaňkových, v obvyklých tradičních rozměrech a členění polí.
- Nepřipouštět technologické a materiálové řešení, které neodpovídá charakteru a hodnotám daného území, tj. zejména plně zdi ze štípaného betonu, plechových materiálů, drátěné ploty velkého rozsahu apod.
- Upřednostňovat tradiční řešení zpevněných ploch, zejména místními materiály (pískovec, čedič) v tradičních technologických postupech.
- Upřednostňovat tradiční řešení zpevnění terénních úprav (tarasy).
- Minimalizovat výstavbu samostatných technických objektů (garáže, garážová stání, dřevníky) a upřednostňovat jejich řešení v rámci hlavního objektu.

- Přičleňovat drobné doprovodné objekty ke stávajícím objektům a jejich kompaktní hmotě objemu.
- Respektovat při úpravách terénu jeho stávající konfiguraci a minimalizovat výšku a rozsah opěrných zdí, teras apod.
- Používat při výstavbě samostatně stojících technických objektů stejná proporční i materiálová pravidla jako u objektů hlavních.
- Dodržet v závislosti na stávajícím okolí rozsah oplocených a neoplocených pozemků a zpevněných ploch kolem objektů.
- Nepoužívat při úpravách zahrad cizokrajné stromy a keře, v druhové skladbě respektovat tradiční uspořádání venkovské zahrady.
- Používat u ovocných stromů vysokokmeny.
- Používat v rámci sídla při úpravách veřejných prostorů, alejí apod. pouze místní a tradiční dřeviny (lípa, javor, jasan).

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude nutné získat před realizací jakékoliv výstavby souhlas Archeologického ústavu Akademie věd ČR.

## **2. Plochy nezastavěného území**

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

#### **TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY, POLNÍ CESTY**

Hlavní využití: - trvalé travní porosty,  
- polní cest,

Přípustné využití: - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství,  
- revitalizační opatření,  
- opatření ke zvýšení ekologické stability území,  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

#### **VODNÍ TOKY A PLOCHY (VP)**

Hlavní využití: - vodní toky a plochy,

Přípustné využití: - vodohospodářské stavby a zařízení,  
- protierozní zeleň,  
- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže, činnosti spojené s rekreací,  
- protipovodňová opatření;  
- omezené rekreační využívání povolené Správou CHKO Labské pískovce a NP České Švýčasko;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území.

## **PLOCHY LESNÍ**

### **LES, LESNÍ CESTY**

Hlavní využití: - pozemky určené k plnění funkce lesa,  
- lesní cesty,

Přípustné využití: - stavby a zařízení lesního hospodářství,  
- objekty drobné architektury (přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule),  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **KRAJINNÁ ZELEŇ**

Hlavní využití: - krajinná zeleň,

Přípustné využití: - extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní společenstva, výhradně původní přirozené druhy rostlin,  
- vodní plochy,  
- objekty drobné architektury,  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití.

## **ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Hlavní využití: - prvky územního systému ekologické stability,

Přípustné využití: - obnova krajinných hodnot území,  
- stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny,  
- terénní úpravy v zájmu zlepšení prostupnosti krajiny,

Podmíněně přípustné využití: - dopravní a technická infrastruktura, za podmínky, že nebude omezeno hlavní využití,

- stavby, zařízení a opatření pro zemědělství a lesní hospodářství za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím a není možné je realizovat mimo ÚSES,

- stavby a vybavení turistického informačního systému za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím,

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než hlavní přípustné a podmíněně přípustné využití.

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

Kapitola zůstává beze změny.

*(kompletní text viz SOUTISK NÁVRHU ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A ÚZEMNÍHO PLÁNU od str. 23 dále)*

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Kapitola zůstává beze změny.

*(kompletní text viz SOUTISK NÁVRHU ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A ÚZEMNÍHO PLÁNU od str. 25 dále)*

**i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

V první větě kapitoly se ruší číslo 25 a nahrazuje se číslem 27.

*(kompletní text viz SOUTISK NÁVRHU ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A ÚZEMNÍHO PLÁNU str. 27)*