



ÚZEMNÍ PLÁN STAŇKOVICE

Textová část územního plánu

Úplné znění po vydání Změny č. 1 ÚP

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI Úplné znění po vydání Změny č. 1 ÚP	
Orgán, který vydal poslední změnu ÚP:	Zastupitelstvo obce Staňkovice
Pořadové číslo poslední změny ÚP:	1
Datum nabytí účinnosti poslední změny ÚP:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:	 Bc. Martina Oppelová, úřad územního plánování

ÚZEMNÍ PLÁN STAŇKOVICE – Úplné znění po vydání Změny č. 1 ÚP

Textová část územního plánu

ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Štěpán Klumpar

OBSAH dokumentace ÚPLNÉHO ZNĚNÍ:

I. Textová část územního plánu	4
1. Vymezení zastavěného území	4
2. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj jeho hodnot	4
2.1. Koncepce rozvoje území	4
2.2. Ochrana kulturních hodnot	4
2.2.1. Urbanistické hodnoty	4
2.2.2. Architektonické hodnoty	4
2.3. Ochrana přírodních hodnot	5
3. Urbanistická koncepce	5
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice	5
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	5
3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	5
3.2.2. Plochy dle významu	6
3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	7
3.4. Systém sídelní zeleně	8
4. Koncepce veřejné infrastruktury	9
4.1. Dopravní infrastruktura	9
4.1.1. Silniční síť	9
4.1.2. Místní komunikační síť	9
4.1.3. Železniční doprava	9
4.1.4. Doprava v klidu	9
4.1.5. Cyklistická a cykloturistická doprava	10
4.1.6. Pěší doprava	10
4.2. Technická infrastruktura	10
4.2.1. Vodní toky a nádrže	10
4.2.2. Zásobování pitnou vodou	10
4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod	10
4.2.4. Zásobování teplem	11
4.2.5. Zásobování plynem	11
4.2.6. Zásobování elektrickou energií	11
4.2.7. Elektronické komunikace	12
4.2.8. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury	12
4.2.9. Nakládání s odpady	12
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury	12
4.4. Veřejná prostranství	12
5. Koncepce uspořádání krajiny	13
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny	13
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	13
5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	13
5.2.2. Plochy dle významu	14
5.3. Plochy změn v krajině	14
5.3.1. Plochy pro ÚSES	14
5.3.2. Plochy a liniové prvky zeleně s protierozní funkcí	14
5.3.3. Liniové prvky ostatní krajinné zeleně	14
5.3.4. Polní cesty	15
5.3.5. Vodní plochy	15

5.3.6. Těžba	15
5.4. Územní systém ekologické stability	15
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	19
6.1. Společná ustanovení	19
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch	23
6.2.1. Bydlení hromadné (BH)	23
6.2.2. Bydlení individuální v rodinných domech (BI)	23
6.2.3. Rekreační hromadná (RH)	24
6.2.4. Rekreační individuální – zahrádkářské osady (RZ)	24
6.2.5. Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)	25
6.2.6. Občanské vybavení – komerční zařízení (OK)	25
6.2.7. Občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS)	26
6.2.8. Občanské vybavení – veřejná pohřebiště a související služby (OH)	27
6.2.9. Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)	27
6.2.10. Veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ)	27
6.2.11. Smíšené obytné plochy (SO)	28
6.2.12. Dopravní infrastruktura – silniční doprava (DS)	29
6.2.13. Dopravní infrastruktura – silniční – specifické využití (DS-p, DS-g)	29
6.2.14. Dopravní infrastruktura – drážní doprava (DZ)	29
6.2.15. Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	30
6.2.16. Výroba a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl (VL)	30
6.2.17. Výroba a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ)	31
6.2.18. Smíšené výrobní plochy (MV)	31
6.2.19. Zeleň nezastavitelných soukromých zahrad (ZN)	32
6.2.20. Vodní plochy a toky (WT)	32
6.2.21. Zemědělské plochy (NZ)	33
6.2.22. Lesní plochy (NL)	33
6.2.23. Přírodní plochy (NP)	33
6.2.24. Smíšené plochy nezastavěného území (NS)	34
6.2.25. Těžba nerostů (NT)	35
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	35
7.1. Veřejně prospěšné stavby	35
7.2. Veřejně prospěšná opatření	36
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	36
8.1. Veřejně prospěšné stavby	36
8.2. Veřejný prostranství	37
9. Stanovení kompenzačních opatření	37
10. Plochy a koridory územních rezerv	37
11. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	37
12. Pořadí změn v území (etapizace)	37
13. Rozsah dokumentace úplného znění po vydání Změny č. 1 ÚP	38

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je vymezena hranice zastavěného území (dále ZÚ). Zastavěné území bylo stanoveno k datu 1. 7. 2020. Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Výkres základního členění, č. A2. Hlavní výkres a A4. Výkres pořadí změn v území (etapizace).

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

2.1. Koncepce rozvoje území

Rozvoj obce Staňkovice je veden následujícími principy:

- rozvoj ve všech funkčních složkách ve vzájemné koordinaci, podpora a rozvoj pilíře sociálního a hospodářského při respektování hodnot pilíře životního prostředí;
- podpora rozvoje zaměstnanosti vymezením ploch pro výrobu (PZ Triangle), podnikání, služby; zvýšení potenciálu pro rozvoj soukromého podnikání;
- stabilizace a rozvoj pilíře sociálního – nabídka ploch pro novou výstavbu, převážně jako rodinné domy;
- rozšíření ploch pro rekreaci a sport;
- rozšíření ploch veřejné zeleně v sídlech;
- znovuvyužití nevyužitých areálů a objektů (brownfields);
- doplnění občanského, dopravního a technického vybavení v sídlech;
- podpora extenzivního turistického ruchu (pěší turistika, cykloturistika), při respektování a vyzdvížení krajinného potenciálu;
- doplnění zeleně v krajině orných půd jak formou ploch pro ÚSES, tak liniových prvků zeleně a zeleně protierozní;
- v krajině mimo sídla navržena těžba šterkopísku.

2.2. Ochrana kulturních hodnot

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

2.2.1. Urbanistické hodnoty

Mezi urbanistické hodnoty je možno zařadit:

- jádro Staňkovic
- jádro Tvršic

2.2.2. Architektonické hodnoty

Staňkovice

- kostel (rovněž nemovitá kulturní památka)
- hřbitov
- fara
- škola
- socha Panny Marie (rovněž nemovitá kulturní památka)
- socha sv. Jana Nepomuckého (rovněž nemovitá kulturní památka)
- socha Krista před hřbitovem (v procesu restaurace)
- pomník padlým ve 2. sv. válce
- kaplička u silnice na Žatec (rovněž nemovitá kulturní památka)
- kaplička u silnice na Postoloprty
- areál záměčku (rovněž nemovitá kulturní památka)

Tvršice

- kaple na západním okraji hlavní ulice
- obytný dům z r. 1926 s historizujícími stavebními prvky
- bývalá škola z r. 1948
- zachovalé historické prvky několika statků
- kříž na hlavní ulici
- kaplička za železnicí

Selibice

- kaple na návsi
- pomník na návsi

Dochovalé historické prvky v parteru, jako např. kapličky, kříže, pomníky (nad rámec seznamu nemovitých kulturních památek) je třeba zachovat.

2.3. Ochrana přírodních hodnot

Územní plán nad rámec právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit provádí ochranu ekosystémů formou vymezování ploch pro územní systém ekologické stability.

Dále budou chráněny:

- lokality výskytu vzácných druhů živočichů (brouci, obojživelníci) a rostlin (xerothermní, halofytní),
- porosty zeleně nelesního typu v krajině (plošné a liniové).

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice

Přednostně budou využívány plochy v zastavěném území a proluky; dále jsou k rozvoji určeny plochy v návaznosti na stávající zastavěná území.

Hlavní rozvojové plochy bydlení budou směřovány:

- Staňkovice: severní, jihozápadní a jihovýchodní okraj sídla, a proluky v zastavěném území.
- Tvršice: severní okraj sídla mezi zástavbou a železniční tratí.
- Selibice: severní a jihovýchodní okraj sídla.

Hlavní rozvojové plochy pro výrobu a smíšené výrobní plochy budou směřovány:

- Průmyslová zóna Triangle.

3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Staňkovice byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení:

Bydlení hromadné (BH)

Bydlení individuální v rodinných domech (BI)

Plochy rekreace:

Rekreace hromadná (RH)

Rekreace individuální – zahrádkářské osady (RZ)

Plochy občanského vybavení:

Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)

Občanské vybavení – komerční zařízení (OK)

Občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS)

Občanské vybavení – veřejná pohřebiště a související služby (OH)

Plochy veřejných prostranství:

Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)

Veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ)

Plochy smíšené obytné:

Smíšené obytné plochy (SO)

Plochy dopravní infrastruktury:

Dopravní infrastruktura – silniční doprava (DS)

Jako specifické využití: Dopravní infrastruktura – silniční doprava – parkoviště (DS-p)

Dopravní infrastruktura – silniční doprava – garáže (DS-g)

Pozn: Plochy Dopravní infrastruktura – drážní doprava (DZ) nezasahují do zastavěného území a zastavitelných ploch.

Plochy technické infrastruktury:

Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)

Plochy výroby a skladování:

Výroba a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl (VL)

Výroba a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ)

Plochy smíšené výrobní:

Smíšené výrobní plochy (MV)

Plochy sídelní zeleně:

Zeleň nezastavitelných soukromých zahrad (ZN)

Plochy vodní a vodohospodářské:

Vodní plochy a toky (WT)

Plochy zemědělské:

Zemědělské plochy (NZ)

Plochy lesní:

Lesní plochy (NL)

3.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Staňkovice byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
 - zastavitelné plochy,
 - plochy přestavby,
- plochy územních rezerv.

3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití bude rozvoj obce realizován ve funkcích bydlení, rekreace hromadná, občanské vybavení (včetně sportu), smíšené obytné plochy, výroba, smíšené výrobní plochy, doplňkové plochy technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně komunikací).

Staňkovice:

- severní rozvojové území – plochy pro bydlení individuální BI-3, BI-5 až BI-12 a smíšená obytná plocha SO-1;
- jižní rozvojové území – plochy pro bydlení individuální BI-18;
- jihozápadní rozvojové území – plocha pro bydlení individuální BI-29 s příjezdovou komunikací PV-7;
- jihovýchodní rozvojové území – plocha pro bydlení individuální BI-30;
- drobné rozvojové plochy po obvodu sídla – plochy pro bydlení individuální BI-1, BI-16;
- rozvojová oblast za školou – plocha pro sport OS-3;
- rozvojové území u hřiště – parkoviště DS-p1;
- rozvojové území bytových domů – plochy veřejné zeleně PZ-6 a parkoviště DS-p3;
- plochy přestaveb a proluky v zastavěném území – smíšené výrobní plochy MV-2 až MV-5, parkoviště u býv. kotelny DS-p2;
- přestavba býv. vojenského areálu severně od obce na plochy hromadné rekreace – RH-2;
- přestavba býv. vepřína na plochy smíšené výrobní MV-1;
- využití ploch v předpolí zámečku pro občanské vybavení (služby, ubytování apod.) – plocha OK-2, OK-3;
- sportovně rekreační areál severně od obce – plochy rekreace hromadné RH-1, plochy sportu OS-1, vodní plocha WT-1;
- plochy veřejné zeleně (spojující sídlo na jedné straně a plochy zeleně přírodního charakteru a sportovně rekreační areál kolem potoka na straně druhé) – PZ-1, PZ-2, PZ-3, s vodní plochou WT-2;
- plocha územní rezervy pro přeložku silnice DS-101.

PZ Triangle:

- plochy výroby v zainvestované části areálu – VL-1, VL-2, VL-3;
- plocha výroby v jižní části PZ Triangle (za obvodovou komunikací) – VL-4.

Tvršice:

- severní rozvojová obytná oblast – plochy pro bydlení individuální BI-21 a BI-22, doplněné plochou pro veřejné prostranství (pro komunikaci) PV-6 a pro sport OS-4;
- plochy přestaveb, zástavba v prolukách v zastavěném území – bydlení individuální BI-23, BI-24;

- plochy přestaveb a proluky v zastavěném území pro další funkce – plocha veřejné zeleně PZ-7;
- přestavba býv. kravína na plochy smíšené výrobní MV-7, doplněné plochou MV-6;
- přestavba býv. budovy nádraží na plochy smíšené výrobní MV-9;
- vodní plochy v krajině WT-3 a WT-4.

Selibice:

- rozvojové plochy – bydlení individuální BI-28 a plocha pro přemístění hřiště OS-5;
- plochy proluk v zastavěném území pro bydlení individuální BI-25 až BI-27;
- plochy proluk v zastavěném území pro veřejnou zeleň – PZ-8, PZ-9, PZ-10.

Plochy v krajině:

- plocha pro těžbu štěrkopísku NT-1.

Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby

	druh plochy	zastavitelné plochy	plochy přestavby
plochy bydlení	bydlení individuální v rodinných domech (BI)	BI-1, BI-3, BI-5 až BI-12, BI-16, BI-18, BI-21 až BI-23, BI-26 až BI-30	BI-24, BI-25
plochy rekreace	rekreace hromadná (RH)	RH-1	RH-2
plochy občanského vybavení	občanské vybavení – komerční zařízení (OK)	OK-2	OK-3
	občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS)	OS-1, OS-3 až OS-5	—
plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)	PV-6, PV-7	—
	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ)	PZ-1 až PZ-3, PZ-6 až PZ-10	—
plochy smíšené obytné	smíšené obytné plochy (SO)	SO-1	—
plochy dopravní infrastruktury	dopravní infrastruktura silniční – specifické využití: parkoviště (DS-p)	DS-p1 až DS-p3	—
plochy výroby a skladování	výroba – průmyslová výroba a skladování – lehký průmysl (VL)	VL-1 až VL-4	—
plochy smíšené výrobní	smíšené výrobní plochy (MV)	MV-3, MV-4, MV-6	MV-1, MV-2, MV-5, MV-7, MV-9

3.4. Systém sídelní zeleně

Zastavěná území sídel disponují významnými stávajícími plochami sídelní zeleně.

- Stávající sídelní zeleň veřejně přístupná je vymezena plochami, zařazenými do ploch Veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ) a částečně plochami Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV) v rozsahu mimo plochu komunikací.
- Stávající sídelní zeleň vyhrazená a soukromá je reprezentována zahradami u rodinných domů (v rámci ploch BI), u ploch individuální rekreace – zahrádkové osady (v rámci ploch RZ), samostatnými plochami Zeleně nezastavitelných soukromých zahrad (ZN), plochami zeleně na pozemcích bytových domů (v rámci ploch BH) a na pozemcích občanského vybavení (v rámci ploch OK, OS a OH).

Systém sídelní zeleně bude doplněn:

- plochami, zařazenými jako plochy Veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ) – PZ-1 až PZ-3, PZ-6 až PZ-10,
- liniovými prvky ochranné zeleně na pomezí sídla a krajiny Oz-1 až Oz-7.

Při rozhodování v území je nezbytné dbát o to, aby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití není určeno pro zeleň, kde se však plochy veřejně přístupné zeleně nacházejí, byly tyto plochy zeleně zachovány a po dožití obnoveny.

Systém sídelní zeleně je zobrazen ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)

4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

4.1.1. Silniční síť

Vedení silnic II. a III. třídy je stabilizované, mohou být prováděny úpravy šířkového uspořádání v rámci stávajících ploch Dopravní infrastruktura – silniční doprava (DS) nebo navazujících veřejných prostranství (P).

Cílová kategorie silnic:

II. třída – S 9,5.

III. třída – S 7,5.

Územní plán vymezuje územní rezervu pro přeložku silnice II/250 jako DS-101.

4.1.2. Místní komunikační síť

V oblasti místních komunikací jsou navrženy tyto změny:

PV-6 místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy BI-21, BI-22, BI-23

PV-7 místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy BI-29

Další místní komunikace je možno budovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, jak je uvedeno jednotlivě v kap. 6.

Kategorie místních komunikací:

Šířkové uspořádání stávajících místních komunikací je stabilizováno.

Nově navrhované komunikace budou řešeny jako dvoupruhové.

Komunikace funkční třídy C1 nebo C2 budou řešeny s šířkou jízdního pruhu 3,5 metru (MS 9).

Ostatní místní komunikace, tj. funkční třídy C3 (v rámci navržených veřejných prostranství, a případné další komunikace v rámci ucelených rozvojových ploch, kde není navržena síť místních komunikací) budou řešeny s šířkou jízdního pruhu 3,0 metru (MO 8).

Případné jednosměrné komunikace v rámci ucelených ploch, kde není navržena síť místních komunikací, budou min. MO 7/30.

4.1.3. Železniční doprava

Je navrženo zřízení nové zastávky na západním okraji Tvršic bez územních nároků.

4.1.4. Doprava v klidu

Stávající rozsah ploch pro odstavování vozidel bude doplněn následujícími plochami:

DS-p1 výstavba parkoviště pro obsluhu centra a hřiště

DS-p2 výstavba parkoviště pro obsluhu stávajících bytových domů – sever

- DS-p3 výstavba parkoviště pro obsluhu stávajících bytových domů – východ
DS-p4 výstavba parkoviště pro obsluhu centra a hřiště

Nové parkovací plochy je možno budovat i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití, v souladu s ustanoveními kap. 6.

4.1.5. Cyklistická a cykloturistická doprava

Jsou navrženy cyklotrasy po stávajících komunikacích:

- CY-1 Chmelovelo I. (Žatec) – Staňkovice – Tvršice – (Rybňany) a dále podél Ohře,
- CY-2 Staňkovice – PZ Triangle,
- CY-3 Žatec – Tvršice – Selibice – (Lišany) – (Postoloprty).

Další nové cyklotrasy a cyklostezky je možno budovat v rámci stávajících a navržených ploch pro dopravu, veřejných prostranství, místních a účelových komunikací.

4.1.6. Pěší doprava

V území jsou navrženy nové polní cesty v k.ú. Tvršice s návazností do k.ú. Staňkovice u Žatce.

4.2. Technická infrastruktura

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

4.2.1. Vodní toky a nádrže

V k.ú. Staňkovice u Žatce jsou navrženy nádrže WT-1 a WT-2.

V k.ú. Tršice jsou navrženy nádrže WT-3 a WT-4.

4.2.2. Zásobování pitnou vodou

Obec bude i nadále zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu vodárenské soustavy Přísečnice, s napojením všech tří sídel (Staňkovice, Tvršice, Selibice) a PZ Triangle.

Rozvod pitné vody bude rozšířen také v rozvojových plochách (typu BI, SO, OS a MV) všech tří sídel (Staňkovice, Tvršice, Selibice).

Pro požární vodu budou přednostně využívány vodní zdroje. V případě, že to podmínky umožní, budou na vodovodní řad umístěny hydranty pro odběr požární vody, v místech, kde to dovolí technický stav vedení a kde je možnost přístupu požární techniky. Umístění hydrantů bude řešeno v dokumentacích pro stavební povolení.

4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod

Sídlo Staňkovice bude i nadále řešit likvidaci odpadních vod kanalizací s čerpací stanicí odpadních vod a čerpáním na ČOV Žatec.

PZ Triangle bude v první etapě odkanalizována spádovou kanalizací s výtlačkem do čerpací stanice Staňkovice a odtud do ČOV Žatec. Po výstavbě vlastní ČOV pro PZ Triangle na k.ú. Tatinná a nové kanalizace bude PZ Triangle napojena nově na tuto ČOV. Odvod vyčištěné vody bude řešen přes území obce Staňkovice.

Sídla Selibice a Tvršice nebudou napojeny na kanalizační systém a ČOV. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně, např. budování malých domovních ČOV.

Dešťové vody budou přednostně likvidovány vsakováním v zelených pásích a plochách v místě jejich vzniku, vsakování bude navrženo dle výsledků případného geologického

průzkumu. Pokud poměry v podloží neumožní vsakování, bude srážková voda odváděna otevřenými odvodňovacími příkopy. Na zpevněných plochách budou navrženy zpožděné odtoky dešťových vod.

4.2.4. Zásobování teplem

Pro zásobování teplem je ve Staňkovicích a v PZ Triangle navrhován zemní plyn, doplňkově elektrická energie, případně netradiční zdroje.

V ostatních sídlech bez plynofikace (Tvršice, Selibice) je uvažováno s rozšiřováním elektrického vytápění v míře, jakou dovolí technický stav a kapacita elektrických sítí. Bilančně je uvažováno s použitím elektrické energie do 25 % nové obytné zástavby. Alternativou je zde využívání zkapalněných plynů, biomasy (dřevního odpadu a štěpek), případně využití netradičních zdrojů energie (tepelná čerpadla). Je navrhováno postupné omezování tuhých paliv, zejména hnědého uhlí.

4.2.5. Zásobování plynem

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě plynu STL a NTL.

Ve Staňkovicích a v PZ Triangle je navrhována plynofikace nových zastavitelných ploch plynovodními rozvody v návaznosti na stávající plynárenské sítě a zařízení. Pro napojení zástavby na plochách BI-18 je navrhováno propojení STL výstupu z RS ve směru ul. Postoloprtská do ul. Americká na okraj plochy BI-18.

4.2.6. Zásobování elektrickou energií

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě VN.

Pokrytí nárůstu zatížení menších navrhovaných ploch pro zástavbu se navrhuje z rezerv výkonu, případně zvyšováním výkonu stávajících trafostanic (v případě nutnosti osazení větších transformátorů nebo jejich zdvojení, event. i rekonstrukce stanice).

Výstavba nových distribučních, event. odběratelských trafostanic 22/0,4 kV je navrhována pro kapacitnější, eventuálně odlehlejší nové lokality zástavby:

TS	typ TS	pro plochu
TS 2N	venkovní	Tvršice – MV-6, MV-7
TS 3N	venkovní	Staňkovice – RH-2

V síti 22 kV je navrhováno:

- nadzemní vedení 22 kV – napojení TS 2N,
- nadzemní vedení 22 kV – napojení TS 3N,
- přeložka nadzemních vedení 22 kV v souvislosti s těžbou na ploše NT-1.

TS 3N a její připojení nadzemním vedením 22 kV bude realizováno v případě, že požadavky na elektrický příkon plochy RH-2 nebude možno zajistit z distribuční sítě nízkého napětí.

Počty a umístění trafostanic na plochách v PZ Triangle bude nutno stanovit v dalších stupních přípravy území k výstavbě na základě charakteru, rozmístění a skutečných výkonových potřeb navrhované zástavby.

Zástavbu na ostatních plochách je navrhováno napojit ze sítě NN napájené ze stávajících distribučních trafostanic. V případě potřeby se předpokládá zvýšení výkonu trafostanic, případně jejich rekonstrukce.

V kapacitnějších lokalitách nové zástavby je počítáno s kabelizací sekundární sítě NN. Jinde, zejména v okrajových sídlech, je uvažováno s napojením ze stávajících, většinou nadzemních sítí NN.

4.2.7. Elektronické komunikace

Napojení nové zástavby je navrhováno z dostupných kapacit sítě. S plošnou telefonizací plochy BI-18 na jižním okraji obce se neuvažuje. Možností v celém území je připojení bezdrátovým způsobem.

Konkrétní způsob napojení zejména větších lokalit nové zástavby bude stanoven (při zohlednění aktuálního stavu komunikační sítě v daném čase) až v rámci investorské přípravy jednotlivých staveb.

4.2.8. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury

Z koncepce územního plánu vyplývají následující navržená ochranná pásma technické infrastruktury:

- | | |
|--|-----------------------------|
| • ochranné pásmo navrhovaných vodovodních a
kanalizačních řadů do DN 500 mm | 1,5 m od vněj. líce potrubí |
| • ochranné pásmo navržených vzdušných vedení VN 22 kV | 7 m od krajního vodiče |
| • ochranné pásmo navržených trafostanic | 7 m |
| • ochranné pásmo navržených rozvodů STL plynovodu | 1 m |

4.2.9. Nakládání s odpady

Systém likvidace odpadu: Komunální odpad je sbírán do odpadových nádob (popelnice, kontejnery) a odvážen na zabezpečenou řízenou skládku mimo řešené území. Dále je prováděn sběr separovaného, velkoobjemového a nebezpečného odpadu. V nejbližších 10 – 15 letech se nenavrhují změny v systému likvidace odpadů.

V řešeném území nebudou zřizovány skládky.

4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres. Jako stávající plochy byly vymezeny:

a) Plochy Občanské vybavení (OV)

Školství – základní škola, mateřská škola

Sociální péče – dům s pečovatelskou službou

Veřejná správa – obecní úřad

Kultura – knihovna (areál OÚ)

Círky – kostel ve Staňkovicích, kaple v Tvršicích

b) Plochy Občanské vybavení – sport (OS)

- fotbalové hřiště Staňkovice
- víceúčelové hřiště na sídlišti

c) Plochy Občanské vybavení – hřbitov (OH)

Zahrnuje provozovaný hřbitov ve Staňkovicích.

V oblasti občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou **navrženy** plochy pro veřejně přístupný sport: OS-1, OS-3 až OS-5 a plocha pro veřejné občanské vybavení OV-1.

4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)

Stávající plochy zahrnují místní komunikace a veřejně přístupné plochy (návsí apod.). Navržena je plocha pro komunikaci v Tvršicích PV-6 a plocha PV-7 pro obsluhu plochy BI-29 ve Staňkovicích.

Veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ)

Stávající plochy zahrnují veřejná prostranství s převahou zeleně a jsou součástí systému sídelní zeleně. Navrženy jsou plochy veřejně přístupné zeleně PZ-1 až PZ-3, PZ-6 až PZ-10.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Stávající charakter krajiny zůstane zachován, nadále bude v území převažovat zemědělský půdní fond (s převahou ploch orných půd), a s plochami zeleně v místech terénních zlomů a nerovností.

Využití krajiny bude zohledňovat tyto požadavky:

- stávající liniové a plošné prvky zeleně (lesní i nelesní) budou zachovány,
- bude podporováno zvyšování podílu zeleně v krajině (větrolamy, meze, remízky apod.), zvláště podél stávajících nebo navržených polních cest, vodních toků a terénních nerovností,
- v krajině mohou být zřizovány komunikace umožňující průchodnost krajinou, pěší trasy, cyklostezky, příp. cesty pro jiné sportovně turistické využití (hipostezky, běžkařské tratě apod.),
- v krajině nebudou umísťována soliterní zastavěná území pro bydlení nebo rekreaci mimo stávajících ploch a mimo územním plánem navržených zastavitelných ploch.

Koncepce uspořádání krajiny je zobrazena ve výkrese A2. Hlavní výkres.

5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Staňkovice byly v rámci nezastavěného území použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy veřejných prostranství:

Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)

Plochy dopravní infrastruktury:

Dopravní infrastruktura – silniční doprava (DS)

Dopravní infrastruktura – drážní doprava (DZ)

Plochy vodní a vodohospodářské:

Vodní plochy a toky (WT)

Plochy zemědělské:
Zemědělské plochy (NZ)

Plochy lesní:
Lesní plochy (NL)

Plochy přírodní:
Přírodní plochy (NP)

Plochy smíšené nezastav. území:
Smíšené plochy nezastavěného území (NS)

Plochy těžby nerostů:
Těžba nerostů (NT)

5.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Staňkovice byly v rámci nezastavěného území použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím,
- plochy změn v krajině.

5.3. Plochy změn v krajině

5.3.1. Plochy pro ÚSES

Biocentra jsou zařazena do způsobu využití Přírodní plochy (P) a Vodní plochy a toky (WT). Biokoridory jsou zařazeny do způsobů využití Smíšené nezastavěné plochy (S), Lesní plochy (L), Zemědělské plochy (Z) a Vodní plochy a toky (WT).

Místně dle stávající kultury bude nahrazena orná půda za TTP (ponecháno jako ZPF) nebo ostatní plochy (v místech předpokládané vzrostlé zeleně); upřesnění rozsahu bude řešeno v Projektu ÚSES nebo v budoucí KPÚ.

5.3.2. Plochy a liniové prvky zeleně s protierozní funkcí

V krajině jsou navrženy prvky protierozní ochrany zemědělské půdy s cílem ochrany zemědělského půdního fondu, které budou ponechány v rámci zemědělských ploch:

- protierozní prvky plošného charakteru (zatravnění orné půdy) proti vodní erozi (TTP) – převedení ploch orné půdy na trvalé travní porosty,
- protierozní prvky zeleně liniového charakteru (větrolamy, pásy vzrostlé zeleně) proti větrné erozi (Ez), min. šířka 10 m, ve vymezených pásech lze kombinovat i s opatřeními proti vodní erozi.

Jsou navrženy tyto prvky:

Plošné zatravnění: TTP-1 až TTP-5, TTP-7 až TTP-10

Liniové prvky zeleně s protierozní funkcí Ez: Ez-1 až Ez-7, Ez-9 až Ez-13

Dále jsou vymezeny v grafické části plochy lesa a plochy stávající nelesní zeleně v krajině, které při ochraně proti erozím spolupůsobí.

5.3.3. Liniové prvky ostatní krajinné zeleně

Jsou navrženy:

- liniové prvky krajinné zeleně: Kz-1 až Kz-11
- liniové prvky ochranné zeleně (na pomezí sídla a krajiny): Oz-1 až Oz-7

5.3.4. Polní cesty

Je navržena síť polních cest v k.ú. Tvršice s přesahem do k.ú. Staňkovice u Žatce.

5.3.5. Vodní plochy

Jsou navrženy vodní plochy WT-1 až WT-4.

5.3.6. Těžba

Je navržena plocha těžby v dobývacím prostoru: NT-1. Po dokončení těžby bude plocha rekultivována a v rámci rekultivací bude realizován LBK 2 (z k.ú. Lišany u Žatce).

5.4. Územní systém ekologické stability

Nadregionální biokoridory

NRBK K201 Stroupeč (1) – Oblík, Raná (18) osa mezofilní bučinná

Min. šířka: 40 m

Cílové společenstvo: lesní, luční

Návrh opatření: Udržet stávající charakter území, nerozorávat louky, občasné kosení je žádoucí.

Devastovanou plochu pod těžebnou asanovat zatravněním, v okolí těžebny nepovolit další devastace biokoridoru. Nepokračovat v zalesňování, ponechat stávající rozlohu pastvin.

Zachovat mozaiku společenstev xerothermních trávobylinných s keři a lesních společenstev subxerofilních doubrav.

NRBK K20 Stroupeč (1) – Šebín (2) osa nivní a vodní

Min. šířka: 40 m

Cílové společenstvo: břehové porosty, mokřadní

Návrh opatření: Při březích doplnit dub, jasan, vtroušeně lípu, olši, vrbu, habr. Obnovovat výběrným způsobem při zachování různověkosti dřevin. Zachovat mozaiku lužních a vlhkých luk na živných zamokřených stanovištích.

Regionální biocentra

RBC 1521 (část) Niva u Žatce

Min. rozloha: 15 ha v k.ú. Tvršice

Cílové společenstvo: břehové porosty, mokřadní, luční

Návrh opatření: Při březích doplnit dub, jasan, vtroušeně lípu, olši, vrbu, habr. Obnovovat výběrným způsobem při zachování různověkosti dřevin. Louky pravidelně kosit, ornou půdu převést na louky. Lesy přeradit na lesy zvláštního určení. Zachovat mozaiku lužních a vlhkých luk na živných zamokřených stanovištích.

RBC 1523 (část) Staňkovice

Min. rozloha: 57 ha v k.ú. Staňkovice u Žatce

Cílové společenstvo: skalní, luční, mokřadní, lesní

Návrh opatření: Udržet stávající charakter území, neměnit stávající kultury, zaplevelené louky kosit, z VKP odstranit černou skládku, asanovat zatravněním. Okolí mokřadního biotopu ve VKP zbavit zarůstajících stavebních zbytků, asanovat zatravněním, nedovolit další znečišťování a ruderalizaci, svahy nezalesňovat.

Zachovat mozaiku společenstev xerothermních (sušších až suchých stanovišť), lesních společenstev subxerofilních doubrav, lučních společenstev (různě vlhkých poloh) a místně společenstev vlhkomilných až mokřadních. Hospodaření na loukách extenzivním způsobem.

Lokální biocentra

LBC 1 U PZ Triangle (dříve U letiště)

Rozloha: min. 3 ha v k.ú. Staňkovice u Žatce

Cílové společenstvo: lada s dřevinami

Návrh opatření: Doplnit druhovou skladbu dřevin dosadbou dubů, lípy, jasanu, asanace polního hnojiště; směřovat k rekonstrukci společenstva subxerofilních doubrav s vysokým podílem křovin, na živných stanovištích zvýšené vlhkosti.

LBC 2 Pod suchou roklí

Rozloha: min. 3 ha v k.ú. Staňkovice u Žatce, Tvršice

Cílové společenstvo: lesní, luční, halofytní

Návrh opatření: Udržet stávající charakter území, nerozorávat louky, občasné kosení je žádoucí. Nepokračovat v zalesňování, louku s halofyty respektovat. Zachovat mozaiku společenstev xerothermních trávobylinných s keři, včetně slaniska a lesních společenstev subxerofilních doubrav.

LBC 3 U těžebny

Rozloha: min. 3 ha v k.ú. Tvršice

Cílové společenstvo: lesní, luční

Návrh opatření: Udržet stávající charakter území, nerozorávat louky, občasné kosení je žádoucí. Zachovat mozaiku společenstev xerothermních trávobylinných s keři a lesních společenstev subxerofilních doubrav a lučních společenstev různě vlhkých poloh.

LBC 4 Pod suchou roklí

Rozloha: min. 3 ha v k.ú. Tvršice, Selibice

Cílové společenstvo: lesní, luční

Návrh opatření: Udržet stávající charakter území, nerozorávat louky, občasné kosení je žádoucí. Nepokračovat v zalesňování. Zachovat mozaiku společenstev xerothermních trávobylinných s keři a lesních společenstev subxerofilních doubrav.

LBC 5 U Dolejších Hůrek

Rozloha: min. 3 ha, z toho v k.ú. Selibice 2,7 ha

Cílové společenstvo: lesní, luční

Návrh opatření: Udržet stávající charakter území, nerozorávat louky, občasné kosení je žádoucí. Nezalesňovat. Zachovat mozaiku společenstev xerothermních trávobylinných s keři.

LBC 6 Selibice

Rozloha: min. 3 ha v k.ú. Selibice

Cílové společenstvo: mokřadní, halofytní

Návrh opatření: Udržet stávající charakter území, nerozorávat louky, občasné kosení je žádoucí. Ornou půdu převést na TTP. Zachovat jako lokalitu výskytu halofytních rostlin.

LBC 7 Staňkovice

Rozloha: min. 7 ha v k.ú. Staňkovice u Žatce

Cílové společenstvo: lesní, luční, xerothermní, halofytní

Návrh opatření: Udržet stávající charakter území, neměnit kultury, nedolesňovat. Zachovat jako stanoviště chráněné xerothermní a halofytní vegetace.

Lokální biokoridory

LBK K201 – 6 Pod Selibicemi

Min. šířka 15 m, v k.ú. Selibice

Cílové společenstvo: břehové porosty

Návrh opatření: Ponechat ve stávajícím stavu, nedosazovat – porost je schopen samostatné obnovy, nekácet vzrostlé stromy. Ponechat jako společenstvo nivní (vrbina) na obohacených vlhkých stanovištích při vodoteči.

LBK K201 – B Do Bítózevsi roklí

Min. šířka 15 m, v k.ú. Selibice, v k.ú. Tvršice a Selibice

Cílové společenstvo: lada s dřevinami

Návrh opatření: Ponechat bez zásahů, nezužovat prioráváním, v místech, kde nedosahuje potřebné šíře, rozšířit (upustit od obdělávání). Směřovat k rekonstrukci společenstva subxerofilních doubrav s vysokým podílem luk a křovin, na středně živných stanovištích střídavé vlhkosti.

LBK 1523 – 1 U PZ Triangle (dříve U letiště)

Min. šířka 15 m, v k.ú. Staňkovice u Žatce

Cílové společenstvo: lada s dřevinami

Návrh opatření: Biokoridor v nefunkční části vytvořit zatravněním (70 % kostřava, 30 % lipnice), funkční část ponechat bez zásahů. Směřovat k rekonstrukci společenstva lučních ploch, na živných stanovištích střídavé vlhkosti.

LBK 1 – B Do Bítózevsi podél PZ Triangle

Min. šířka 15 m, v k.ú. Staňkovice u Žatce

Cílové společenstvo: lada s dřevinami

Návrh opatření: Ponechat bez zásahů, asanace polního hnojiště. Směřovat k rekonstrukci společenstva subxerofilních doubrav s vysokým podílem křovin, na živných stanovištích střídavé vlhkosti.

LBK 2 – 1521 Tvršický

Min. šířka 15 m, v k.ú. Staňkovice u Žatce a Tvršice

Cílové společenstvo: břehové porosty

Návrh opatření: Ponechat ve stávajícím stavu, místně doplnit vrby, zachovat stávající dřeviny. Společenstvo nivní (rákosina) na obohacených vlhkých stanovištích při vodoteči.

LBK 6 – R Do Rybňan

Min. šířka 15 m, v k.ú. Selibice

Cílové společenstvo: břehové porosty

Návrh opatření: Ponechat ve stávajícím stavu, nedosazovat, nekácet vzrostlé stromy. Ponechat jako společenstvo nivní (vrbina) na obohacených vlhkých stanovištích při vodoteči.

LBK 1523 – Z Do Žiželic

Min. šířka 15 m, v k.ú. Staňkovice u Žatce

Cílové společenstvo: lada s dřevinami

Návrh opatření: Biokoridor dotvořit výsadbou, doplnit přednostně dub zimní (80 %), dále bříza, jeřabina, babyka, do keřového patra kalina tušalaj, dřín, ptačí zob, svída; ponechat trnku, šípek, hloh; švestky po dožití nahradit. Směřovat k rekonstrukci společenstva chudších subxerofilních doubrav středně živných, normálně vlhkých stanovišť.

LBK 51 Hutná (z k.ú. Žatec)

Min. šířka 15 m, v k.ú. Staňkovice u Žatce

Cílové společenstvo: břehové porosty, vodní a mokřadní

Návrh opatření: Břehový doprovod postupně obohatit dřevinami: vrba, jasan, olše, dále od toku též skupinky dub letní, habr, lípa. Částečně ponechat jen travnaté. 2× ročně sekat.

LBK 2 (z k.ú. Lišany u Žatce)

Min. šířka 15 m, v k.ú. Selibice

Cílové společenstvo: dle plánu rekultivace

Návrh opatření: Po dokončení těžby bude LBK realizován v rámci rekultivace.

Interakční prvky

IP11 Pod regionálním biocentrem

Cílové společenstvo: břehové porosty

Návrh opatření: Ponechat ve stávajícím stavu, místně doplnit dub, jasan, lípu, habr. Ponechat jako společenstvo nivní (rákosina) na obohacených vlhkých stanovištích při vodoteči. Přírodní charakter vodoteče je třeba zachovat i ve sportovním areálu.

IP12 Pod Zámečkem

Cílové společenstvo: břehové porosty

Návrh opatření: Ponechat ve stávajícím stavu, místně doplnit dub, jasan, lípu, habr. Ponechat jako společenstvo nivní (rákosina) na obohacených vlhkých stanovištích při vodoteči.

IP13 Pod Krupicí

Cílové společenstvo: mokřadní, halofytů

Návrh opatření: Ponechat ve stávajícím stavu, převést na TTP, respektovat výskyt halofytů. Ponechat jako společenstvo nivní (rákosina) na obohacených vlhkých stanovištích při vodoteči.

IP 14 Suchá rokle pod kapličkou

Cílové společenstvo: lada s dřevinami

Návrh opatření: Ponechat bez zásahů, zamezit vzniku černé skládky. Směřovat k spontánnímu vývoji společenstva subxerofilních doubrav s vysokým podílem luk a křovin, na středně živných normálně vlhkých stanovištích.

IP 15 U samoty

Cílové společenstvo: lada s dřevinami, mokřadní

Návrh opatření: Ponechat ve stávajícím stavu. Společenstvo nivní na obohacených vlhkých stanovištích.

IP 16 Nad nádražím ve Tvršicích

Cílové společenstvo: břehové porosty

Návrh opatření: Ponechat ve stávajícím stavu, místně doplnit dub, jasan, lípu, habr. Společenstvo nivní (rákosina) na obohacených vlhkých stanovištích při vodoteči.

IP 17 Pod Selibicemi

Cílové společenstvo: břehové porosty

Návrh opatření: Ponechat ve stávajícím stavu, místně doplnit dub, jasan, lípu, habr. Společenstvo nivní (rákosina) na obohacených vlhkých stanovištích při vodoteči.

IP 18 Říční trasy Selibice

Cílové společenstvo: lada s dřevinami, břehové porosty, xerothermní

Návrh opatření: Ponechat ve stávajícím stavu jako mokřinu a jako soustavu říčních teras s významnou xerothermní florou.

IP 19 Louka u Staňkovic

Cílové společenstvo: luční, mokřadní

Návrh opatření: Ponechat ve stávajícím stavu, převést na TTP. Respektovat výskyt kostivalu českého. Trávobylinné společenstvo na obohacených, vlhkých stanovištích.

6. PODMÍNKY 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 umístění 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))

6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Staňkovice je možno umísťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Vztah hlavního a přípustného (příp. podmíněně přípustného) využití

Hlavní využití určuje základní charakter plochy; umísťované záměry nesmí být v rozporu s hlavním využitím.

Přípustné využití určuje škálu dalších možných funkcí, které lze v ploše umístit, a to i samostatně v rámci jednoho pozemku (souboru pozemků nebo jejich částí – ve smyslu níže uvedeného bodu A2), odr. pátá), pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím v rámci celé plochy nebo ploch sousedních.

V případě, že hlavní využití má charakter plochy hygienické ochrany, nesmí být činnosti provozovanou v přípustném a podmíněně přípustném využití narušovány objekty a plochy hygienické ochrany (např. hlukem, spadem, pachem, vibracemi, včetně dopravní obsluhy).

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce, nebo může být změněno jejich využití na takové, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití odpovídá. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

A) Celé území

A1) Na celém správním území obce je nepřípustné provádět:

- velkoplošné stavby a zařízení pro reklamu,
- větrné elektrárny, s výjimkou užití pro nekomerční účely – pro vlastní zásobování (např. u RD apod.),
- fotovoltaické elektrárny, s výjimkou užití pro nekomerční účely – pro vlastní zásobování (např. u RD apod.),
- stavby pro hypermarkety a halové sklady nad 5000 m² plochy pozemku – mimo plochy VL (PZ Triangle),
- vícepodlažní halové garáže – mimo plochy VP (PZ Triangle),
- samostatné řadové garáže mimo plochy DS-g; netýká se skupin garáží pro funkci plochy u ploch typu BH, OV, OK, SO, VP a SP, pokud jsou uvnitř areálu,

- výstavbu a rozšiřování staveb a objektů rodinné rekreace mimo zastavěné a zastavitelné plochy.

A2) Pro účely tohoto územního plánu se definují:

- plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci, tj. plochy BH, BI, RH, RZ, OV, OK, OS, OH,
- nerušící výroba – výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru,
- stavby pro maloobchod – do 1000 m² plochy zastavěného stavebního pozemku pro umístění budovy obchodního prodeje,
- stavby pro velkoobchod – nad 1000 m² plochy zastavěného stavebního pozemku pro umístění budovy obchodního prodeje,
- pozemkem (parcelou) v kap. 6 může být míněn také soubor pozemků (parcel) nebo jejich částí, v majetku téhož vlastníka, zpravidla pod společným oplocením,

B) Zastavěné území a zastavitelné plochy

B1) Umísťování staveb vedlejších, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a zeleně

Vedlejší stavby jsou myšleny ve smyslu § 2, odst. (9) stavebního zákona.

a) V celém zastavěném území a v zastavitelných plochách je možné v souladu s charakterem území a při respektování hlavního využití umísťovat:

- dopravní infrastrukturu místního charakteru (komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, odstavná a parkovací stání pro funkci plochy),
- technickou infrastrukturu místního charakteru (sítě a koncová zařízení technické infrastruktury),
- veřejná prostranství, plochy veřejné a ochranné zeleně.

Tyto stavby a využití mohou být v území umísťovány i samostatně, bez majetkového nebo provozního vztahu k hlavnímu využití, pokud s ním nejsou v rozporu.

b) Stavby vedlejší a využití pozemků v plochách bydlení (BI), smíšených obytných plochách (SO), v plochách rekreace – zahrádkářské osady (RZ):

- hospodářské stavby pro samozásobitelsví (např. stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva, kůlny, skleníky, pergoly, altány, bazény apod.) a domácí dílny – do 70 m² zastavěné plochy budovy,
- dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná,
- oplocení.

c) Stavby vedlejší a využití pozemků v plochách rekreace hromadné (RH), občanského vybavení (OV, OK, OS, OH), v plochách dopravní infrastruktury (DS-p, DS-g, DZ), v plochách technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI), v plochách výroby a skladování (VL, VZ), v plochách smíšených výrobních (MV):

- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy (včetně např. hygienická zařízení a šatny pro obsluhu plochy v plochách RH a OS),
- související dopravní a technická infrastruktura (např. garáže pro obsluhu plochy, odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy, účelové komunikace, studny, ČOV apod.),
- zpevněné plochy, zeleň ochranná, veřejná a vyhrazená,
- oplocení.

d) **Individuální garáže:**

Jednotlivé individuální garáže je možno umísťovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách jak na pozemku se stavbou bytového nebo rodinného domu, ke kterému garáž náleží, tak samostatně v rámci jiných druhů ploch, není-li to v regulativech jednotlivých ploch výslovně vyloučeno.

e) **Odstavná a parkovací stání**

Potřeby parkování obyvatel (v plochách BI a SO) a rekreantů (v ploše RZ) budou řešeny na vlastním pozemku. Potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců a zákazníků (plochy RH, OV, OK, OS, OH, SO, VL, VZ, MV, DZ) bude řešeno na vyhrazených plochách na vlastním pozemku, v rámci uvedené plochy.

B2) Intenzita využití pozemků:

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek:

max. zastavěná plocha pozemku, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.

- zastavěná plocha pozemku – ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona, s výjimkou staveb, které nejsou budovami; tyto se započítají mezi zpevněné plochy (viz níže),
- plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše pozemku,
- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravnovacích tvárnic a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

Maximální zastavěná plocha pozemku se vztahuje:

a) na každý pozemek (ve smyslu bodu A2), odr. pátá) na:

- zastavitelné plochy,
- stabilizované plochy mimo plochy typu BI, SO a VZ
- novou výstavbu BI a SO v zastavěném území ve stabilizovaných plochách pouze, je-li umísťován nový záměr (nový samostatný RD, objekt vybavenosti v plochách SO, apod.) v proluce s požadovanou min. výměrou.

b) na ucelený blok zástavby při přestavbách a dostavbách v rámci stabilizovaných ploch BI, SO a VZ v zastavěném území.

B3) Struktura a charakter zástavby:

• urbanistická struktura dle založení:

Staňkovice, Selibice – pravidelná, návesní vesnice

Tvršice – pravidelná, lineární

- typ zástavby: v historických jádrech sídel: řadová volná
mimo historická jádra sídel: plošná s izolovanými domy

• typ obytného domu:

v historických jádrech sídel: půdorys obdélníkový, příp. tvar T nebo L; minimální poměr stran křídla 1 : 2,

mimo historická jádra sídel: připouští se půdorys s menším poměrem stran.

Při dostavbách v prolukách a při výstavbě v zastavitelných plochách navazujících na již existující zástavbu bude výstavba respektovat:

- převažující strukturu okolní zástavby (strukturu parcelace, typ domu a jeho umístění na pozemku) a dodržovat stavební čáru tam, kde je založená,
- převažující charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.).

B4) Velkoplošné limity využití území:

- *Ochranné pásmo dráhy:* V plochách BI-21, BI-23 budou budovy umístěny mimo o.p., do o.p. může zasahovat oplocení.
- V případě výstavby v *poddolovaném území* je nutný báňský posudek se zařazením dle ČSN 730039 Navrhování objektů na poddolovaném území.
- V *sesuvných územích* není možno umístit budovy, je zde možno umístit pouze komunikace, zpevněné plochy a zeleň.
- *Meliorace:* Při narušení závlahového systému je třeba zajistit funkčnost zbylé části zařízení.

B5) Komunikace:

Plochy, u kterých nemohou být všechny budoucí parcely obslouženy ze stávajících nebo navržených veřejných prostranství s komunikacemi, budou doplněny v návazných řízeních o další místní, příp. účelové komunikace.

C) Nezastavěné území

C1) Stavby, zařízení a využití v nezastavěném území:

Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (tj. týká se ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních, přírodních a smíšených nezastavěného území) pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

V celém nezastavěném území mimo plochy NP je možno umísťovat stavby:

- pro vodní hospodářství,
- pro ochranu přírody a krajiny,
- pro snižování nebezpečí ekolog. a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- pro veřejnou dopravní infrastrukturu,
- pro veřejnou technickou infrastrukturu,
- pro účely rekreace a cestovního ruchu (cyklistické stezky, hygienická zařízení a informační centra pro turistický ruch).

Stavby budou umísťovány tak, aby byl minimalizován zásah do ploch stromových porostů.

Umísťování staveb pro zemědělství a lesnictví je stanoveno u jednotlivých druhů ploch.

V celém nezastavěném území je dále možno umísťovat opatření:

- protierozní opatření,
- vodní plochy a toky,
- zeleň.

C2) Oplocení v nezastavěném území se přípouští:

- u pozemků dle Katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad,
- oplocení nestavebního charakteru u pastvin (pastevní ohradníky) a tréninkových ploch pro koně (ohrazené výběhy).

Oplocování nesmí zahrnout komunikace (nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny), aktivní zónu záplavového území a plochy pro ÚSES.

C3) Změny druhu pozemků ZPF

Změna druhu pozemku, dle KN vedeného jako ZPF (orná půda, chmelnice, TTP), na zahradu nebo ovocný sad je možná pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách.

C4) Zalesnění

Výsadba porostů lesního typu (zalesnění) je možná do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch; zalesnění ZPF pouze na půdách III. až V. třídy ochrany.

C5) Těžbu je možno provádět pouze v rámci vymezených ploch pro Těžbu nerostů (NT) a dále na Zemědělských plochách (NZ) v rámci vymezených dobývacích prostorů po stanovení dobývacího prostoru. Zpracování vytěžené suroviny na volných prostranstvích je možno povolovat pouze v místě těžby.

6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

6.2.1. Bydlení hromadné (BH)

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zařízení zdravotnická a sociální ve stávajících budovách (např. chráněné bydlení, dům s pečovatelskou službou)
- veřejná správa (např. pošta)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno (plocha zahrnuje stávající budovy)

Max. hladina zástavby: Stávající stavby nezvyšovat.

6.2.2. Bydlení individuální v rodinných domech (BI)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rodinná rekreace
- sportovní stavby a plochy pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), b)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity pro plochy hygienické ochrany; rozsah jednoho záměru do 1000 m² plochy zastavěného stavebního pozemku

- zařízení školská, zdravotnická a sociální
- administrativa (veřejná správa, pošta)
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování
- stavby pro maloobchod, služby (např. prodejna potravin)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 40 %, jeden stavební objekt max. 250 m².

Minimální výměra pozemku: plochy BI-18, BI-21, BI-22, BI-29, BI-30 – min. 800 m², ostatní plochy nestanoveno.

Min. plocha zeleně: 30 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví

BI-1 – umístění staveb musí respektovat interakční prvek IP 11.

BI-18 – umístění staveb musí respektovat interakční prvek IP 11.

BI-21 – v územním nebo stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

BI-22 – v územním nebo stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

BI-25 – při přestavbě budovy bude respektován charakter stavby (hmoty, charakter zastřešení, dochovalé tvarosloví).

BI-28 – budovy budou situovány v severní části (ostatní plocha), v jižní na orné půdě budou umístěny zahrady.

6.2.3. Rekreace hromadná (RH)

Hlavní využití:

Rekreace v kolektivních zařízeních, např. kempy, tábořiště, plochy a stavby pro rekreaci (pláže, hygienická zařízení, šatny apod.).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- objekty individuální rekreace – pouze v ploše RH-2
- sportovní stavby a zařízení
- podnikatelská činnost (služby a obchod), související se sportovní činností a rekreací, s vlastními účelovými stavbami a prostory (stravování, prodej občerstvení, půjčovna sportovních potřeb apod.)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), c)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %

Min. plocha zeleně: 20 %

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

RH-1 – umístění a charakter staveb musí respektovat interakční prvek IP 11.

RH-2 – umístění a charakter staveb musí respektovat hranici LBK 1523-1 a RBC 1523 a hranici VKP.

6.2.4. Rekreace individuální – zahrádkářské osady (RZ)

Hlavní využití:

Rekreace rodinná ve stavbách pro rekreaci na plochách zahrádek. Pozemek rodinné rekreace je využíván k pěstitelské činnosti.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), b)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 20 %, jeden objekt max. 25 m²

Min. plocha zeleně: 70 % (včetně pěstebních ploch)

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

6.2.5. Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)

Hlavní využití:

Občanské vybavení s převažujícím charakterem veřejné infrastruktury.

- stavby pro školství – předškolní zařízení, školy a jiné plochy pro výchovu
- stavby pro zdravotnictví
- stavby pro sociální péči – domovy mládeže, domovy pro seniory a jiná pečovatelská zařízení, ústavy pro postižené
- církevní stavby – kostely, kláštery, plochy pro náboženská společenství, plochy pro charitativní činnost
- stavby pro veřejnou správu – administrativní zařízení institucí obecní a státní správy
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby pro kulturu – kulturní domy, multifunkční zařízení, apod.; u ploch s možnou zvýšenou hladinou hluku je třeba posoudit konkrétní záměr v dané ploše s ohledem na sousední plochy hygienické ochrany v územním nebo stavebním řízení

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro přechodné ubytování (např. turistická ubytovna)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy
- stavby pro veřejné stravování pro obsluhu plochy
- stavby pro administrativu pro obsluhu plochy
- byt správce, ubytování zaměstnanců
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), c)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby.

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %

Min. plocha zeleně: 30 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví, vyšší stávající stavby mohou být ponechány ve stávající výšce.

6.2.6. Občanské vybavení – komerční zařízení (OK)

Hlavní využití:

Občanské vybavení s převažujícím charakterem komerčním (obchod, služby apod.).

- stavby pro obchod a služby
- stavby pro přechodné ubytování (ubytovna, penzion apod.)
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro sport (např. kuželky, squash)
- stavby pro administrativu – finančnictví, pošta, kancelářské budovy, apod.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby pro kulturu; u ploch s možnou zvýšenou hladinou hluku je třeba posoudit konkrétní záměr v dané ploše s ohledem na sousední plochy hygienické ochrany v územním nebo stavebním řízení
- stavby pro školství, zdravotnictví a sociální péči
- stavby pro veřejnou správu
- byt správce, ubytování zaměstnanců
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), c)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %

Min. plocha zeleně: 30 %

Max. hladina zástavby: Plochy přestavby a dostavby ve stabilizovaných plochách – stávající stavby je možno zvyšovat pouze do úrovně hladiny okolní zástavby. Výška nové výstavby v ploše OK-2 nebude převyšovat hladinou zástavby plochy OK-3. Zámek i nadále zůstane architektonickou dominantou.

OK-2 – umístění staveb musí respektovat hranici NRBK K201. Charakter nové výstavby bude přizpůsoben dominantnímu charakteru sousední nemovité kulturní památky (areál zámku).

OK-3 – Při přestavbách a dostavbách budov v areálu bude respektován historický charakter objektu, bude zachováno dochovalé historické tvarosloví.

6.2.7. Občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS)

Hlavní využití:

Sportovní plochy a zařízení s převahou sportu v otevřeném prostoru.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro maloobchod a služby pro obsluhu plochy (např. prodej občerstvení)
- stavby pro přechodné ubytování (např. turistická ubytovna)
- byt správce
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), c)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 10 % budovy

Min. plocha zeleně: 20 %

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

OS-1 – umístění budov musí respektovat interakční prvek IP 11.

OS-4 – při umísťování staveb je nezbytná výjimka z ochranného pásma dráhy. Nesmí být omezeny rozhledové poměry železnice, zajištěn volný schůdný a manipulační prostor podél tělesa a průjezdný profil.

OS-5 – umístění budov musí respektovat interakční prvek IP 18. V navazujících stupních územní přípravy bude vyhodnocena nezbytnost provedení protihlukového opatření vzhledem ke stávající trase železnice.

6.2.8. Občanské vybavení – veřejná pohřebiště a související služby (OH)

Hlavní využití:

Plochy a účelové stavby (např. márnice, hrobky) pro pohřbívání.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby kulturní a církevní pro obsluhu plochy (obřadní síň apod.)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), c)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 10 % (mimo vlastní plochy pro pohřbívání – hrobky apod.)

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

6.2.9. Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy, zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace a plochy veřejně přístupné zeleně (parky, zeleň ochranná, zeleň u komunikací apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.) do 70 m²
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- parkoviště
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. výška zástavby: 1 NP

6.2.10. Veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ)

Hlavní využití:

Veřejná prostranství – veřejně přístupné plochy zeleně (parky, zeleň ochranná, zeleň u komunikací, zeleň přírodního charakteru v zastavěném území apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky, nádrže
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- odstavná stání; v ploše PZ-6 podél místních komunikací podélná a příčná stání
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 5 %

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 70 m²

Min. plocha zeleně: 80 %, mimo plochu PZ-6

Max. hladina zástavby: 1 NP

PZ-1 – nebudou zde umístěny žádné budovy, pouze plochy veřejně přístupné zeleně a pěší komunikace; charakter a uspořádání zeleně bude respektovat, že je plocha umístěna do území se zvýšenou ochranou přírody – z části se jedná o lesní pozemek s ochranným pásmem, dále je plocha umístěna v RBC 1523, je zde vymezen VKP, z části je vymezena plocha sesuvu.

PZ-2 – umístění staveb musí respektovat hranici interakčního prvku IP 11.

PZ-3 – umístění staveb musí respektovat hranici interakčního prvku IP 12.

PZ-9 – budou respektovány architektonické hodnoty v parteru.

6.2.11. Smíšené obytné plochy (SO)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných nebo bytových domech, může být doplněné nerušícími funkcemi – občanské vybavení veřejného i komerčního charakteru.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- administrativa (veřejná správa, finančníctví, pošta, kancelářské budovy apod.)
- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- sportovní stavby a zařízení, dětská hřiště
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování do 1000 m² plochy pozemku
- stavby pro maloobchod a služby do 1000 m² plochy pozemku
- stavby pro kulturu do 1000 m² plochy pozemku
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), b)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pouze pokud produkce hluku produkce, včetně dopravní obsluhy plochy, nepřekračuje hygienické limity určené pro plochy hygienické ochrany:

- podnikání, řemeslná výroba do 1000 m² plochy pozemku
- zemědělská neživočišná výroba
- živočišná výroba, chov a výcvik koní *pouze za předpokladu*, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %

Minimální výměra pozemku: SO-1 min. 800 m², stávající plochy nestanoveno.

Min. plocha zeleně: 10 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví.

6.2.12. Dopravní infrastruktura – silniční doprava (DS)

Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice a významné místní komunikace I. a II. třídy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné chodníky a cyklistické trasy a stezky
- jednoduché stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 10 m²

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP

Úpravy silnic II. třídy – budou navrhovány v kategorii S 9,5; III. třídy v kategorii S 7,5.

Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, jednosměrné MO 7/30.

6.2.13. Dopravní infrastruktura – silniční – specifické využití (DS-p, DS-g)

Hlavní využití:

Vybavenost silniční dopravy. Rozdělena na jednotlivé druhy dopravních staveb:

DS-p – parkoviště

DS-g – garáže řadové

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- parkoviště v plochách DS-g
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), c)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: budovy 60 % u ploch DS-g

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP

6.2.14. Dopravní infrastruktura – drážní doprava (DZ)

Hlavní využití:

Plochy pro železniční dopravu a související pozemky dráhy, včetně plochy pro odstavování vozidel železniční dopravy, železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou, vlečky, plochy pro nakládku a vykládku a související manipulační plochy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), c)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

6.2.15. Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)

Hlavní využití:

Stavby technické infrastruktury (plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, technická zařízení na tocích, sběrné dvory apod.).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), c)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: budovy – 1 NP + podkroví, resp. 2 NP u rozvodny v Tvršicích, technická zařízení – nestanoveno

6.2.16. Výroba a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl (VL)

Hlavní využití:

Areál průmyslové zóny Triangle – výroba, která obvykle není přípustná v jiných plochách, a plochy pro skladování.

- výroba – zpracovatelský průmysl (vyjma oborů zaměřených na prvotní zpracování surovin např. hutní a chemická výroba)
- strategické služby, technologická centra, logistika, facility management a další služby plnící funkci obslužnosti pro záměry umístěné v průmyslové zóně
- centra výzkumu a vývoje
- sklady a skladovací plochy
- stavební dvory a zařízení pro údržbu komunikací
- areály nákladní dopravy (včetně kamionové)
- čerpací stanice pohonných hmot

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby školské, zdravotnické, kulturní a sportovní pro obsluhu plochy
- stavby pro přechodné ubytování pro obsluhu plochy
- stavby pro veřejné stravování pro obsluhu plochy
- stavby pro maloobchod a služby pro obsluhu plochy
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), c)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 % (mimo parkoviště)

Min. plocha zeleně: 10 %

Max. hladina zástavby: nestanoveno

VL-4 – umístění staveb musí respektovat hranici LBC 1 a LBK 1-B.

6.2.17. Výroba a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ)

Hlavní využití:

Zemědělská neživočišná výroba.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělské služby (opravny zemědělské techniky apod.)
- podnikání, služby (např. autoopravna, prodejna stavebnin)
- řemeslná výroba (např. truhlář, kovovýroba)
- stavby pro přechodné ubytování pro obsluhu plochy (např. ubytovna sezónních brigádníků)
- stavby pro veřejné stravování
- čerpací stanice pohonných hmot pro funkci plochy
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), c)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

- živočišná výroba *pouze za předpokladu*, že při rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %, max. plocha jednoho objektu 1000 m².

Min. plocha zeleně: 10 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví, halové hospodářské objekty max. 10 m, technická zařízení – nestanoveno

6.2.18. Smíšené výrobní plochy (MV)

Hlavní využití:

Výroba podstatně neobtěžující své okolí, může být doplněna plochami pro obchod a služby.

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravny
- sklady a skladovací plochy
- podnikání, služby (např. autoopravna, prodejna stavebnin)
- řemeslná výroba (např. truhlář, kovovýroba)
- areály nákladní dopravy (mimo kamionové)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro maloobchod

- stavby pro veřejné stravování
- čerpací stanice pohonných hmot pro funkci plochy
- stavby pro přechodné ubytování pro funkci plochy
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), c)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %, max. plocha jednoho objektu 500 m².

Min. plocha zeleně: 10 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví, halové hospodářské objekty max. 10 m, technická zařízení – nestanoveno

MV-1 – umístění staveb musí respektovat hranici RBC 1523, hranici VKP, je nezbytná výjimka z o.p. lesa.

MV-7 – umístění staveb musí respektovat hranici LBC 3 a NRBK K201.

MV-9 – je nezbytná výjimka z o.p. lesa a z o.p. dráhy. Nesmí být omezeny rozhledové poměry železnice, zajištěn volný schůdný a manipulační prostor podél tělesa a průjezdný profil.

6.2.19. Zeleň nezastavitelných soukromých zahrad (ZN)

Hlavní využití:

Plochy sídelní zeleně, které nemají charakter veřejného prostranství (veřejně nepřístupné zahrady, ostatní neveřejná zeleň v zastavěném území, včetně oplocení).

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 1 NP

6.2.20. Vodní plochy a toky (WT)

Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky, mokřady.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- příbřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- zemědělská produkce – chov ryb
- vodohospodářské stavby, přemostění toků
- rekreační využití vodních ploch

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby
- WT-2 – při umístění vodní plochy bude provedena přeložka inženýrských sítí. Nebudou zde umístěny žádné budovy, charakter a uspořádání doprovodné zeleně bude respektovat, že je plocha umístěna do území se zvýšenou ochranou přírody – z části se jedná o lesní pozemek s ochranným pásmem, dále je plocha umístěna v RBC 1523, vymezen VKP.

6.2.21. Zemědělské plochy (NZ)

Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond – zemědělská produkce (dle druhu pozemku) – orná půda, TTP, chmelnice.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zvláštní režim hospodaření – plochy ÚSES: části na orné půdě zatravnit, převést na TTP nebo na ostatní plochu
- rychle rostoucí dřeviny na ZPF
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) a související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pouze v rámci dobývacích prostorů:

- těžba nerostných surovin

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Stavby pro zemědělství (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) – stavby o 1 NP + podkroví, max. zastavěná plocha jednoho objektu 500 m², při více stavbách na jednom pozemku nepřesáhne součet zastavěné plochy všech objektů 500 m².

6.2.22. Lesní plochy (NL)

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zvláštní režim hospodaření – plochy pro ÚSES
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. 1 NP, max. zastavěná plocha jednoho objektu 50 m².

Plochy pro ÚSES: převést na lesy zvláštního určení.

6.2.23. Přírodní plochy (NP)

Hlavní využití:

Území přírodního prostředí, určené pro biocentra a chráněné prvky přírody.

- přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň soliterní a liniová

- vodní plochy a toky, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- lesy, výsadba porostů lesního typu

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- ze staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona se připouští pouze stavby vodohospodářské na tocích a stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – komunikace účelové, pěší a cyklistické

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Hospodaření na ZPF na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES. Je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES.

Plochy pro ÚSES: PUPFL převést na lesy zvláštního určení.

6.2.24. Smíšené plochy nezastavěného území (NS)

Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití.

- přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová
- vodní plochy a toky, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- trvalé travní porosty – zemědělská produkce
- lesy, výsadba porostů lesního typu – mimo ZPF

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zvláštní režim hospodaření v plochách územního systému ekologické stability – biokoridory
- rychle rostoucí dřeviny na ZPF
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) a související dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- včelíny, včelnice a včelníky

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho objektu pro zemědělství na jednom pozemku 70 m², při více stavbách na jednom pozemku nepřesáhne součet zastavěné plochy všech objektů 70 m², max. 1 NP.

6.2.25. Těžba nerostů (NT)

Hlavní využití:

Těžba nerostných surovin, jejich skladování a doprava.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní využití, činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Po ukončení těžby bude plocha rekultivována dle schváleného plánu rekultivace.

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

NT-1: podmínky využití:

- půda bude ze ZPF odnímána dočasně,
- budou zvoleny takové těžební postupy, aby nedocházelo ke zbytečnému roztěžení území,
- pozemky budou po ukončení těžby rekultivovány na ZPF.

7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou zobrazeny ve výkrese A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

U ploch se může jednat o celou parcelu nebo její část; u liniových se vždy jedná o části parcel.

7.1. Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

č. VPS	plocha	využití
VSD 6	PV-6	výstavba místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy BI-21, BI-22, BI-23
VSD 8	DS-p2	výstavba parkoviště pro obsluhu stávajících bytových domů – sever
VSD 10	CY-1	cyklotrasa Žatec – Staňkovice – Tvršice – Rybňany
VSD 11	CY-2	cyklotrasa Staňkovice – PZ Triangle
VSD 12	CY-3	cyklotrasa Žatec – Tvršice – Selibice – Lišany

Technická infrastruktura

Jedná se o stavby, u kterých z důvodu liniového charakteru nebude uplatněno odejmutí, ale pouze omezení vlastnického práva (břemeno).

č. VPS	využití
VST 2	výstavba vodovodních řadů v návrhových lokalitách
VST 3	výstavba kanalizačních řadů v návrhových lokalitách
VST 5	výstavba vzdušných vedení VN v návrhových lokalitách, přeložky vedení VN
VST 6	výstavba plynovodních řadů STL v návrhových lokalitách

7.2. Veřejně prospěšná opatření

Plochy územního systému ekologické stability

Nadregionální prvky ÚSES:

č. VPO	označení	využití
VOU 1	NRBK K20	Plochy k založení ÚSES

Regionální prvky ÚSES:

č. VPO	označení	využití
VOU 2	RBC 1521 Niva u Žatce	Plochy k založení ÚSES

Lokální prvky ÚSES:

č. VPO	označení	využití
VOU 3	LBK 1523 – 1 U PZ Triangle	Plochy k založení ÚSES
	LBK 2 – Lišany (z k.ú. Lišany)	Plochy k založení ÚSES

Zvyšování retenčních schopností území

č. VPO	plocha	využití
VOR 1	WT-1	vodní plocha
VOR 3	WT-3	vodní plocha

8. 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 a opatření jsou zobrazeny ve výkrese A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

8.1. Veřejně prospěšné stavby

Občanské vybavení

č. VPS	plocha	využití	k.ú.	p.č.
VSO 1	OS-1	stavby pro sport veř. charakteru	Staňkovice u Žatce	1315/7, 1315/8, 1315/1, 1315/9, 1315/4, 1315/5
VSO 4	OS-4	stavby pro sport veřejného charakteru	Tvršice	143/1, 147/4, 155/14, 147/7, 147/6, 147/5, 155/1, 155/15, 155/16, 155/17, 147/9, 147/2

Předkupní právo je ve prospěch:

Obec Staňkovice: VSO 1, VSO 4

8.2. Veřejný prostranství

Veřejná prostranství – veřejná zeleň

č. VPO	plocha	využití	k.ú.	p.č.
VOV 2	PZ-2 část	založení ploch veřejné zeleně	Staňkovice u Žatce	1315/8, 1315/9, 1315/5, st.p.č. 216, 1315/12
VOV 3	PZ-3 část	založení ploch veřejné zeleně	Staňkovice u Žatce	699/1, 699/25, 699/26, 699/56, 699/2, 699/3, 699/52
VOV 6	PZ-6 část	založení ploch veřejné zeleně	Staňkovice u Žatce	661/2, 655/1, 654/1
VOV 8	PZ-8	založení ploch veřejné zeleně	Selibice	6/9
VOV 9	PZ-9 část	založení ploch veřejné zeleně	Selibice	1/1

Předkupní právo je ve prospěch:

Obec Staňkovice: VOV 2, VOV 3, VOV 6, VOV 8, VOV 9

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)

Nestanovují se.

10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

(a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření)

V území je navržena územní rezerva pro přeložku silnice II/250 DS-101. Podmínkou prověření území je významný vzrůst zatížení silnice automobilovou dopravou. Pro trasu silnice bude zpracována podrobnější dokumentace.

11. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

(stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)

Nevymezují se.

12. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn v území je zobrazeno ve výkrese č. A4. Výkres pořadí změn v území (etapizace). Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou rozděleny do dvou etap výstavby:-

1. etapa – zahrnuje všechny plochy mimo plochu VL-4.
2. etapa – zahrnuje plochu VL-4.

Výstavba v ploše VL-4 je možná po využití 60 % výměry ploch VL-1 + VL-2 + VL-3. Využitím se rozumí:

- že na plochy bylo vydáno územní rozhodnutí a provedena parcelace plochy;
- a dále že na výstavbu na části parcel bylo vydáno stavební povolení a byla zahájena stavba.

.....

13. ROZSAH DOKUMENTACE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

Textová část:

Titulní list a obsah

3 strany

Textová část ÚP

35 stran

Celkem v rozsahu

38 stran textu

Grafická část:

I. Výroková část územního plánu

A1. Výkres základního členění

1 : 5 000

A2. Hlavní výkres

1 : 5 000

A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

1 : 5 000

A4. Výkres pořadí změn v území (etapizace)

1 : 5 000

II. Odůvodnění územního plánu

B1. Koordináční výkres

1 : 5 000