

# KOROZLUKY

územní plán | výrok



srpen 2024

Architekti Černí | urbanistický ateliér

**CERNÍ**

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU KOROZLUKY

<i>Správní orgán, který územní plán vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Korozluky
<i>Datum nabytí účinnosti územního plánu:</i>	
<i>Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	Ing. Iva Mazurová, vedoucí odboru rozvoje a dotací, Magistrát města Mostu
<i>Otisk úředního razítka a podpis:</i>	

<b>AKCE</b>	<b>Územní plán Korozluky</b>
<b>ETAPA</b>	dokumentace pro vydání
<b>ČÁST</b>	A. VÝROK
<b>POŘIZOVATEL</b>	Magistrát města Mostu úřad územního plánování
<b>PROJEKTANT</b>	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti <b>CEJNI</b>   urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 e-mail: architekti@cerni.cz
<b>SPOLUAUTOR</b>	Ing. arch. Hana Černá
<b>SPOLUPRÁCE</b>	Ing. Aleš Friedrich (ČKA 02308) - ÚSES Václav Veverka (ČKAIT 0401705) - doprava
<b>DATUM</b>	srpen 2024

## A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Textová část

- a) Vymezení zastavěného území | [strana 4](#)
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | [strana 4](#)
- c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | [strana 5](#)
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | [strana 8](#)
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, dostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | [strana 11](#)
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování 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) | [strana 15](#)
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | [strana 26](#)
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona | [strana 26](#)
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 27](#)
- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti | [strana 27](#)
- k) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb | [strana 27](#)

## **Grafická část**

- **A1** | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- **A2** | hlavní výkres (1 : 5 000)
- **A3** | koncepce dopravy (1 : 5 000)
- **A4** | výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (1 : 5 000)

## Základní identifikace

Řešeným územím je správní území obce Korozluky (kód obce 567221). Obec zahrnuje katastrální území Korozluky (kód k. ú. 669610) a Sedlec u Obrnic (669628), má celkovou rozlohu 638,4 ha. Korozluky leží v Ústeckém kraji, v okrese Most.

Území spravuje Obecní úřad Korozluky. Obcí s pověřeným obecním úřadem (II. stupně) i obcí s rozšířenou působností (III. stupně) je pro Korozluky statutární město Most.

Obec má dvě základní sídelní jednotky (ZSJ Korozluky, kód 69612; ZSJ Sedlec, kód 69621).

## a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje v souladu s § 58 stavebního zákona návrhem územního plánu, a to k datu 21. 6. 2023.

## b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### b.1 Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepcí rozvoje obce je stabilizace stávajícího zastavěného území s dominantními funkcemi bydlení, výroby, skladů a služeb a zámeckého areálu. Tato urbanistická struktura je rozvíjena s akcentem na rozvoj funkce bydlení s doprovodem veřejné vybavenosti v rozsahu reflektujícím velikost obce a dostupnost vybavenosti v okresním městě.

V krajině jsou stabilizovány plochy pro zemědělské hospodaření a krajina je doplněna o prvky územního systému ekologické stability.

Územní plán vytváří územní podmínky k rozvoji všech tří pilířů udržitelného rozvoje území obce.

### b.2 Ochrana a rozvoj hodnot

*Ochrana a rozvoj hodnot* – kulturních, přírodních i civilizačních – spočívá v respektování takto vymezených prvků (uvedeny jsou jako podklad pro rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, včetně určení způsobu využití a prostorového uspořádání, tedy urbanistickou koncepcí tak, aby byly vytvořeny územní podmínky příznivé pro ochranu těchto hodnot.

Mezi *přírodní hodnoty* patří především krajinné části a přírodní prvky se stanovenou územní ochranou – jde o chráněnou krajinnou oblast České středohoří, maloplošné zvláště chráněné území – národní přírodní památku Jánský vrch. Dalšími hodnotami jsou významné krajinné prvky a prvky systému ekologické stability. Cennými biotopy se vyznačují lokality Sedlecký vrch, Křemencový vrch a enklávy s trvalými travními porosty, křovinami a plochami bez intenzivního zemědělského využití v západní části území. Vyskytuje

se zde cenný a zvláště chráněný hlaváček jarní a jiné cenné botanické druhy. Prvořadou hodnotou je ochrana krajinného rázu v území s jeho zvýšenou ochranou (kopíruje hranici krajinného celku České stře-dohoří).

*Kulturní hodnotou* jsou zejména nemovité kulturní památky: areál zámku (spolu s parkem, kaplí sv. Josefa a ohradní zdí) a sochy sv. Františka Serafínského a sv. Antonína Paduánského. Dále to jsou některé archi-tektonicky významné stavby v Sedleci a území s archeologickými nálezy v jádrech sídel. Hodnotou jsou také stavební dominanty (např. budova pivovaru a silo, které jsou současně v ÚAP považovány za domi-nanty pozitivní i negativní). Za kulturní hodnotu lze ovšem také považovat kulturní krajinu (včetně krajin-ných dominant, pohledových os, obzorových linií, míst výhledů apod.).

Za *civilizační hodnoty* lze považovat především hodnoty sídelní soustavy a samotný stavební fond, veřej-nou infrastrukturu – zejména dopravní a technickou, a také významná veřejná prostranství.

Celkový přehled hodnot na území obce poskytují územně analytické podklady.

Územní plán hodnoty respektuje a vytváří podmínky k ochraně, příp. dalšímu rozvoji hodnot všech tří jmenovaných kategorií.

## **c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **c.1 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice**

Urbanistická koncepce rozpracovává základní koncepci rozvoje území obce, reflektuje dosavadní vývoj obce a jejích částí, zohledňuje požadavky obce specifikované v zadání územního plánu a požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Prakticky se to projevuje vymezením ploch stabilizovaných a ploch změnových a určením podmínek jejich využití, včetně určení podmínek prostorového uspořádání (viz subkapitola f). Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají bezesbytku řešené území.

Urbanistickou koncepcí je v základních rysech možno charakterizovat takto:

- a) územní plán stabilizuje stávající plochy bydlení, občanské vybavenosti a výroby a skladování;
- b) územní plán rozvíjí plochy pro bydlení, a to v návaznosti na zastavěné území;
- c) územní plán rozvíjí plochy pro občanské vybavení.

Urbanistická koncepce je promítnuta do vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a do stanovení prostorového uspořádání. Těžištěm rozvoje, místem, kam se soustředí urbanistická koncepce, je území mezi historickými sídly Korozluky a Sedlec, kde se rozvíjí individuální bydlení doprovázené plochami pro sportovní vybavenost. Samotný Sedlec je navržen k obnově urbanistické struktury centra. Původní partie Korozluk zůstávají intaktní, resp. jen ojediněle se doplňují o možnost nové výstavby (ve východní části pod Jánským vrchem). Významným novým prvkem Korozluk je návrh ploch občanské vybavenosti v jádru sídla.

Urbanistická kompozice je založena na liniovém propojení obou sídel, tento souvislý pás pro obytnou zástavbu je tvořen několika samostatnými klastry a je doprovázen liniemi pěších tras. Základní kompoziční podmínky jsou stanoveny prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání, případně prvky regulačního plánu ve vymezeném území.

## **c.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán vymezuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení	bydlení individuální	BI
Plochy rekreace	rekreace – zahrádkářské osady	RZ
Plochy občanského vybavení	občanské vybavení všeobecné	OU
	občanské vybavení – sport	OS
Plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství všeobecná	PU
Plochy zeleně	zeleň – parky a parkově upravené plochy	ZP
	zeleň – zahrady a sady	ZZ
	zeleň ochranná a izolační	ZO
	zeleň krajinná	ZK
	zeleň jiná	ZX
Plochy smíšené obytné	smíšené obytné venkovské	SV
Plochy dopravní infrastruktury	doprava silniční	DS
	doprava drážní	DD
Plochy technické infrastruktury	vodní hospodářství	TW
	energetika	TE
	elektronické komunikace	TS
Plochy výroby a skladování	výroba jiná	VX

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole f.

### c.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy, jež jsou uvedeny v tabulce se specifikováním jejich způsobu využití, rozlohy a příp. dalších podmínek pro jejich využití. V odůvodnění jsou pak k jednotlivým plochám uvedeny další komentáře.

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	další podmínky využití ploch
Z.1	BI – bydlení individuální ZO – zeleň ochranná a izolační	4,38	na části plochy označené US.1 je podmínkou rozhodování v území zpracování územní studie, v této části plochy bude umístěno max. 10 rodinných domů
Z.2a	BI – bydlení individuální PU – veřejné prostranství všeobecné	1,40	
Z.2b	BI – bydlení individuální	1,45	
Z.2c	BI – bydlení individuální	0,54	
Z.3	BI – bydlení individuální	0,82	hlavní stavby v ploše se vymezují jako architektonicky a urbanisticky významné stavby (účast autorizovaného architekta)
Z.4	BI – bydlení individuální	0,14	
Z.5	BI – bydlení individuální	0,33	
Z.6	OU – občanské vybavení všeobecné	0,10	tvoří celek s plochou přestavby P.1
Z.7	OS – občanské vybavení – sport ZO – zeleň ochranná a izolační	1,27	
Z.8	BI – bydlení individuální	0,75	
Z.9	VX – výroba jiná	0,53	
Z.10	SV – smíšené obytné venkovské	0,67	
Z.11	SV – smíšené obytné venkovské	1,45	tvoří celek s plochou přestavby P.4
Z.12	VX – výroba jiná		jen pro zemědělské stavby s technickým zázemím

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby, jež jsou uvedeny v tabulce se specifikováním jejich způsobu využití, rozlohy a příp. dalších podmínek pro jejich využití. V odůvodnění jsou pak k jednotlivým plochám uvedeny další komentáře.

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	další podmínky využití ploch
P.1	OU – občanské vybavení všeobecné	0,32	tvoří celek s plochou Z.6
P.2	BI – bydlení individuální	0,26	
P.3	BI – bydlení individuální	1,78	
P.4	SV – smíšené obytné venkovské	1,00	tvoří celek s plochou Z.11



## c.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň nevytváří žádný systém, je součástí rostlé urbanistické struktury. Zeleň je vázána jak na veřejná prostranství, tak se uplatňuje jako zeleň soukromých zahrad nebo jako součást dalších ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. ploch bydlení, ploch rekreace, ploch občanského vybavení a také areálu zámku). Jako samostatné plochy zeleně se vymezují plochy ZZ, ZO, ZP a ZX.

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

#### d.1 **Dopravní infrastruktura**

Dopravní infrastrukturu na území obce představují pozemní komunikace a železniční dráha. Koncepce dopravy je dána stabilizací stávající dopravní sítě a návrhem některých místních komunikací.

**Silnice** | Silniční síť na území obce tvoří silnice I. třídy č. 15 a silnice III. třídy č. 2574, 25314, 2507, včetně jejich průtahů zastavěným územím obce. Pro zajištění územních podmínek silniční dopravy vymezuje územní plán plochy dopravní infrastruktury – dopravy silniční (DS). Trasy silnic jsou stabilizované, dostatečně kapacitní. Pokud některé úseky nebo místa vykazují potřebu úprav (rozšíření, přestavby křižovatek, zřízení chodníků apod.), lze je provést v rámci vymezených ploch dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS) nebo navazujících ploch veřejných prostranství (PU), případně mohou být v nezbytné míře využity i okolní plochy, v nichž je umístění související nebo nezbytné dopravní infrastruktury přípustné. Na silnici č. I/15 se vymezuje:

- koridor CNU.4 / vymezuje se pro úpravu křižovatky k průmyslovému areálu a pro realizaci protihlukových opatření s touto úpravou spojených

Stanovení podmínek pro využití koridoru: koridor je překryvný, přechází přes plochu DS a jiné plochy s rozdílným způsobem využití, v nichž bude využita jen nejnútnejší plocha pro realizaci předemných staveb a opatření. Koridor se současně vymezuje jako koridor VD1 pro umístění veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury.

**Místní komunikace** | Místní komunikace zajišťují přístup k jednotlivým nemovitostem. Tvoří je jednak průtah silnice III. třídy (vymezené jako plochy dopravní infrastruktury – dopravy silniční, DS), jednak další místní komunikace v zastavěném území (vymezené v rámci ploch veřejných prostranství). Dále jsou a mohou být místní komunikace součástí všech ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jako související, příp. nezbytná dopravní infrastruktura.

Zastavitelné plochy jsou dopravně obslouženy ze silnic (průtahů) nebo místních komunikací. V některých plochách většího rozsahu budou v projektové dokumentaci navrženy vnitřní obslužné komunikace, většinou slepé zakončené obratištěm, může také jít o zklidněné komunikace obytné zóny. Nová plocha PU se explicitně navrhuje v rámci zastavitelné plochy Z2a.

**Účelové komunikace** | Účelovými komunikacemi jsou jednak komunikace zpřístupňující jednotlivé areály a zařízení a také vnitroareálové komunikace, jednak polní a lesní cesty především v nezastavěném území

(účelovému provozu může sloužit také síť silnic a místních komunikací). V územním plánu jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství PP, pokud jsou vyjádřeny. Další cesty jako související dopravní infrastruktura mohou být v krajině součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití. Účelové cesty zajišťují průchodnost v krajině, slouží i pro pěší a cyklistický provoz a doporučuje se je vybavit vegetačním doprovodem. Územní plán navrhuje formou koridoru pro dopravní infrastrukturu tyto trasy účelových cest:

- koridor CNU.1 / vymezuje se pro zřízení pokračování účelové komunikace do Patokryjí;
- koridor CNU.2 / vymezuje se pro zřízení účelové komunikace zpřístupňující areál střelnice na Křemencovém vrchu;
- koridor CNU.3 / vymezuje se pro zřízení účelové komunikace zpřístupňující enklávu zemědělské půdy navazující na zástavbu obce;
- koridor CNU.5 / vymezuje se pro zřízení účelové komunikace pro dopravní obsluhu plochy Z.12.

**Doprava v klidu** | Umístění parkovacích a odstavných stání se primárně řeší na pozemcích, jimž parkování a odstavování slouží, tedy zejm. na pozemcích rodinných domů, výrobních areálů apod. Další parkování se připouští v rámci ploch veřejných prostranství a v prostoru místních komunikací, příp. v dalších plochách s rozdílným způsobem využití. Územní plán navrhuje zřídit parkovací místa a) v centru Korozluk v lokalitě pod zámekem, b) u plochy hřišť (Z.7) a c) u železniční zastávky.

**Hromadná doprava silniční** | Koncepte hromadné dopravy je založena na obsluze území prostřednictvím autobusové dopravy. Jde o obsluhu dostatečnou, územní plán tuto koncepci nemění.

**Železniční dráha** | Doprava po dráze byla jen doplňkovou, zejm. rekreační dopravou (tzv. Švestková dráha). V současné době, přestože na trati už probíhá regulérní denní přeprava, není zastávka Sedlec u Obrnic v provozu.

**Pěší a cyklistická doprava** | Pěší doprava se odehrává po místních komunikacích a po průtazích silnic, většinou s bezchodníkovou úpravou. Všechny úpravy ve prospěch pěších jsou podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umožněny (související a nezbytná dopravní infrastruktura). V krajině je pohyb možný po účelových cestách. Územní plán v úrovni koncepte navrhuje tři pěší trasy (p1, p2, p3) zajišťující pěší pohyb po sídle i nejbližší související krajině.

Cyklistická doprava je vedena po silnicích III. třídy a účelových komunikacích. Územím obce prochází značená cyklotrasa č. 3109 (Obrnice–Korozluky–Bečov). I pro účely pěších a cykloturistů se vymezuje koridor CNU.1 pro zřízení účelové cesty.

## d.2 Technická infrastruktura

---

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

**Vodovod** | Územní plán zachovává a současně rozvíjí stávající koncepci zásobování vodou: Korozluky i Sedlec jsou zásobovány ze skupinového vodovodu Bečov OP-SK-MO.002 z vodojemu Sedlec I. Zdrojem vody je vodárenská soustava Přísečnice. Na tyto dostatečné zdroje vody budou postupně napojovány i další zastavitelné plochy. Současně je třeba řešit i požární vodu (hydranty na síti).

**Kanalizace** | Koncepte likvidace splaškových vod je založena na využití tlakové kanalizace pokrývající obě místní části, kterou jsou vody svedeny do čistírny odpadních vod s kapacitou 200 EO, již bude třeba patrně intenzifikovat. Vyčištěná voda je zaústěna do Korozluckého potoka. Do doby napojení všech objektů na

centrálního čištění (event. v případě objektů nenapojitelných) je možné jímání v bezodtokových jímkách nebo využití septiků s intenzifikací o dočišťovací stupeň nebo domovních čistíren. Čištění vod v průmyslových a skladových areálech si řeší každý provozovatel na svém pozemku.

Dešťové vody je třeba primárně vsakovat, jímat a následně využívat na jednotlivých pozemcích nemovitostí. Výrobní a skladové areály řeší dešťovou kanalizaci samostatně. Z veřejných prostranství a volných ploch jsou dešťové vody odváděny pomocí dešťové kanalizace, příkopů, struh a propustků do místních vodotečí. Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd.) musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.

**Elektrická energie** | Koncepti zásobování obce elektrickou energií územní plán zachovává. Obec je napojena na systém venkovního vedení vysokého napětí 22 kV, na němž jsou osazeny distribuční trafostanice, jak pro obec, tak pro jednotlivé výrobní areály, a ke spotřebitelům je energie vedena sítí nízkého napětí. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající, popř. posílené trafostanice. V případě potřeby je možné zbudovat distribuční trafostanici novou a umístit ji jako související nebo nezbytnou technickou infrastrukturu v plochách s rozdílným způsobem využití podle jejich stanovených podmínek využití. Preferuje se kabelizace všech vedení v zastavěném území či zastavitelných plochách (zejm. trasa přes navrhovaný sportovní areál). V rámci areálu bývalého pivovaru je instalováno pole fotovoltaických panelů.

**Plynovod** | Územím obce prochází tři trasy VTL plynovodu (propojené ve stanici Korozluky). Odbočka z regulační stanice VTL/STL zásobuje areál bývalého pivovaru. S plynifikací zástavby obce se neuvažuje.

**Veřejné osvětlení** | V obci je zavedeno veřejné osvětlení, které funguje zejména podél hlavních komunikací a na některých komunikacích místních. S postupem rozvoje obce se veřejné osvětlení bude dále rozšiřovat i do nových zastavitelných ploch.

**Spoje** | Telefonizace obce je zajištěna kabelizovaným vedením, internet mikrovlnnými vysílači, příp. pevnou telefonní linkou. Napojitelné těmito způsoby jsou i zastavitelné plochy. Na území obce jsou situovány tři základnové stanice telekomunikační stanice. Dále přes území obce přecházejí radioreléové trasy. Preferuje se kabelizace všech venkovních nadzemních vedení.

*Trasy technické infrastruktury a také lokalizace zařízení technické infrastruktury mají v územním plánu charakter koncepce a jejich detailní průběh, resp. umístění, může být pozměněn projektovou dokumentací. Umístování technické infrastruktury je možné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Preferuje se uložení všech vedení v zastavěném území a v zastavitelných plochách pod zem.*

**Nakládání s odpady** | Koncepti nakládání s odpady upravuje obecně závazná vyhláška obce, která určuje způsob sběru, třídění a svozu.

### **d.3 Občanské vybavení**

---

Pro zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení se v územním plánu definují tyto druhy ploch občanského vybavení:

- občanské vybavení všeobecné (OU) / zahrnuje plochy stávajícího občanského vybavení (obecní úřad, hospoda) i plochy návrhové Z.6 a P.1;

- občanského vybavení – sport (OS) / zahrnuje stávající plochy sportu (tenisové či víceúčelové hřiště v centru Korozluk, areál střelnice) i návrhová plocha Z.7.

Občanským vybavením je do určité míry také areál zámku (sloužící primárně k bydlení), který je zařazen do ploch SV a několika ploch zeleně.

Územní plán dále stanovuje podmínky pro umístování občanského vybavení (kap. f) – umožňuje je umísťovat i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejm. v plochách bydlení. Charakter občanské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství. Také některé stavby a zařízení dle § 18 odst. 5 umístovaná v nezastavěném území mohou být občanským vybavením (odpočívky pro cyklisty apod.).

#### **d.4 Veřejná prostranství**

Plochy veřejných prostranství zahrnují veřejné prostory v zastavěném území obce, zejména prostory návsí a uliční sítě, a také prostory vážící se k hlavním účelovým komunikacím v nezastavěném území. Součástí veřejných prostranství jsou i některé plochy sídelní zeleně.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití připouštějí vymezení ploch veřejných prostranství i v rámci dalších ploch.

Územní plán navrhuje tuto novou plochu veřejných prostranství:

- plocha PU pro místní komunikaci v rámci lokality Z.2a.

### **e) 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**

#### **e.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití**

Krajinu Korozluk je možné charakterizovat jako kulturní krajinu, v níž jsou antropogenní objekty silně akcentovány, krajina má nízkou ekologickou stabilitu, nevelký podíl lesů. Zato má dobré podmínky pro zemědělství. Vyskytují se zde ovšem také hodnotné krajinné partie (CHKO České středohoří, NPP Jánský vrch, Křemencový vrch či významné krajinné prvky ze zákona).

Koncepce uspořádání krajiny jednak respektuje tuto charakteristiku, jednak podporuje diverzitu krajiny zvýšením podílu travních porostů, remízů a jiné krajinné zeleně, zakládání stromořadí podél cest, zakládání protierozních opatření) a návrhem územního systému ekologické stability podporuje míru ekologické stability krajiny. Koncepce je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití.

Nezastavěné území je členěno převážně do těchto ploch:

Plochy vodní a vodohospodářské	vodní a vodních toků	WT
Plochy zemědělské	zemědělské všeobecné	AU
	trvalé kultury	AT
Plochy lesní	lesní všeobecné	LU
Plochy přírodní	přírodní všeobecné	NU
Plochy smíšené nezastavěného území	smíšené nezastavěného území všeobecné	MU
Plochy zeleně	zeleň krajinná	ZK

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole f.

Územním plánem se s výjimkou skladebných součástí ÚSES nevymezují plochy změn v krajině.

## e.2 Územní systém ekologické stability

---

### Koncepce vymezení ÚSES

Cílem tvorby ÚSES je vymezit a zachovat, resp. založit minimální nutnou síť ekologicky stabilních ploch (tj. ploch s přirozenou vegetací) pro zachování druhové rozmanitosti daného území. Tuto síť tvoří plochy biocenter, vzájemně propojených biokoridory. Biocentra zastupují jednotlivé charakteristické typy stanovišť daného území, biokoridory umožňují jejich vzájemnou komunikaci.

Minimální plošný rozsah biocenter, resp. minimální šířky a maximální délky úseků biokoridorů mezi biocentry, stanovují příslušné metodiky. Podle biogeografického významu rozlišujeme prvky ÚSES nadregionální, regionální a místní úrovně. Lokalizace zasahujících prvků ÚSES vychází z dříve zpracovaných generelů ÚSES.

Cílem územního plánu je vymezení a územní stabilizace prvků na konkrétních pozemcích, umožňující ochranu funkčních, resp. postupnou realizaci navržených prvků ÚSES na pozemcích vyčleněných pro tento účel. Vymezená síť biocenter a biokoridorů je dále doplněna návrhem interakčních prvků, jako dalších ekologicky významnějších ploch, pozitivně ovlivňujících ekologickou stabilitu svého okolí. Jako funkční IP jsou zařazeny stávající hodnotné biotopy, navržené IP mají charakter různých polyfunkčních krajinnotvorných opatření (protierozní, retenční, krajinařsko-estetický, biologický, rekreační aj. význam).

### Přehled skladebných součástí systému ÚSES

#### Regionální úroveň

- RBC.1326 Jánský vrch
- RBK.581 Luční potok-Jánský vrch, Špičák

#### Lokální úroveň

- LBC.1 U letiště
- LBC.2 Skřivánčí vrch
- LBC.3 Pod silnicí
- LBC.4 U Korozluk
- LBC.5 U nádraží Sedlec

- LBC.6 Soutok Srpiny a Lužického potoka
- LBK.1 U letiště
- LBK.2 Pod zámekem
- LBK.3 Na burce
- LBK.4 Srpina-pod Křemencovým vrchem
- LBK.5 Srpina u Sedlce
- LBK.6 Srpina pod Lužickým potokem
- LBK.7 Sedlecký vrch
- LBK.8 U cihelny
- LBK.9 Pod Křemencovým vrchem

#### Interakční prvky

- IP9 Bývalé louky u Srpiny
- IP10 Sedlecký vrch
- IP11 Nad tratí
- IP12 Pod Skřivánčím vrchem
- IP13 Cihelna
- IP14 Cihelna
- IP15 U nádraží
- IP17 Pod Sedleckým vrchem
- IP18 Pod Sedleckým vrchem
- IP19 Pod Sedleckým vrchem
- IP20 Pod Jánským vrchem
- IP22 U Skršína
- IP24 Korozlucký potok
- IP25 Nad Korozluckým potokem
- IP26 Hořká voda
- IP27 Na tabuli
- IP28 Za Sedleckým vrchem
- IP30 Pod Sedlcem
- IP31 Pod Sedlcem
- IP73 Korozlucký potok
- IP74 Na Korozluckém potoce

(Pozn. Podrobné parametry všech uvedených prvků ÚSES jsou uvedeny v tabulkové příloze odůvodnění územního plánu.)

#### **Regulativy pro prvky ÚSES**

Hlavní využití – vzájemně propojená síť přírodních ploch tvořící územní systém ekologické stability. Ochrana a zvyšování ekologického potenciálu funkčních ploch ÚSES, u neexistujících nebo nefunkčních prvků ÚSES postupné vytváření podmínek pro vývoj cílových společenstev s odpovídající stabilizační funkcí.

Přípustné využití – běžná údržba a obsluha stávajících staveb a zařízení, resp. stávající využití jiné než hlavní do doby vzniku funkčního prvku ÚSES, přičemž stávající využití nebo změny ve využití jsou pří-

puštěné, jen pokud nesnižují ekologickou stabilitu ploch a nedochází ke znemožnění, zhoršení či omezení budoucího využití jako funkčních ploch ÚSES. Při výsadbách dřevin je nutno zásadně dodržovat druhovou skladbu cílového společenstva a jednoznačně podporovat přirozenou obnovu druhově vhodných porostů. Přípustné je běžné extenzivní zemědělské nebo lesnické hospodaření n. podobné využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám.

Podmíněně přípustné se souhlasem orgánu ochrany přírody jsou např. křížící liniové stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury s minimalizací zásahu a narušení funkčnosti prvku ÚSES, minimalizované drobné stavby pro údržbu krajiny a zemědělskou činnost, v intravilánech obcí parkové úpravy, event. i jiné nezbytné zásahy. Případně jsou se souhlasem orgánu ochrany přírody přípustné extenzivní rekreační plochy přírodního charakteru, podporující trvale udržitelný rozvoj území, za předpokladu minimálních zásahů do základních funkcí skladebných prvků ÚSES.

Nepřípustné na pozemcích vymezených pro ÚSES jsou takové činnosti a využití, které narušují nebo oslabují jejich ekologickou stabilitu, resp. snižují současný stupeň ekologické stability, a vedou ke znemožnění, zhoršení či omezení budoucího využití jako funkčních ploch ÚSES. Činnosti a využití, které jsou v rozporu s funkcí skladebných prvků ÚSES nebo by znemožnily založení chybějících prvků ÚSES. Využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, umístování staveb (mimo staveb uvedených jako podmíněně přípustných), nevhodné zásahy do vodního režimu, těžba nerostů apod.

### **e.3 Prostupnost krajiny**

---

Prostupnost krajiny je zajištěna silniční sítí a účelovými cestami, navazujícími na zastavěné území sídel a na místní obslužné komunikace, případně se odpojujícími ze silnic mimo zastavěné území. Některé z těchto cest v krajině jsou využity pro cyklotrasu a jsou využitelné pro pohyb pěších. Územní plán navrhuje dva koridory pro stabilizování účelových cest v krajině a také tři nové trasy pro pěší. Prostupnost krajiny pro zvěř (migrace) je limitována liniovými stavbami dopravní infrastruktury (silnice, železnice).

### **e.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

---

Územní plán nenavrhuje jiné protierozní ani protipovodňové opatření, než je návrh ÚSES a interakčních prvků, které také mají půdoochranný a vodohospodářský význam. V potenciálně postižených územích územní plán také vymezuje plochy smíšené nezastavěného území, v nichž je možný zvýšený podíl zeleně. Stavby, zařízení a opatření ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami jsou coby nezbytná technická infrastruktura realizovatelné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

### **e.5 Rekreace**

---

Koncepce rekreace v krajině se soustřeďuje především na využití pro cyklisty a turisty prostřednictvím stabilizace liniových tras. Křemencový vrch a Jánský vrch (místo rozhledu do krajiny) jsou nejbližšími lokalitami pro extenzivní rekreaci v krajině.

## e.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území obce neprobíhá ani se nenavrhuje.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování 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)**

Územní plán stanovuje dále uvedené plochy s rozdílným způsobem využití včetně podmínek jejich využití. Podmínky prostorového uspořádání, pokud se určují, jsou uvedeny u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

**Podmínky ochrany krajinného rázu** na území CHKO České středohoří nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a proto bude ochrana krajinného rázu zajištěna postupem podle § 12 odst. 2 zákona.

Podle § 18 odst. 5 stavebního zákona územní plán v nezastavěném území **vylučuje těžbu nerostů** vč. všech staveb a zařízení tohoto účelu z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny, hygienických podmínek území, nezvyšování dopravní zátěže atd.

Podle § 18 odst. 5 stavebního zákona územní plán v nezastavěném území **vylučuje umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů**, a to: 1) na území CHKO České středohoří – důvodem je veřejný zájem ochrany přírodního a krajinného prostředí CHKO v souladu s posláním oblasti dle zřizovacího výnosu; 2) na půdách I. a II. třídy ochrany – důvodem je veřejný zájem ochrany nejkvalitnějšího zemědělského půdního fondu; 3) v plochách navržených pro skladebné součásti ÚSES – důvodem je veřejný zájem na zachování ekologické stability a biodiverzity v krajině; 4) v ostatních plochách nezastavěného území – důvodem je veřejný zájem na ochraně nezastavěného území, krajinného rázu a životního prostředí obce.



## Plochy bydlení / bydlení individuální (BI)

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Pozemky rodinných domů.
- Přípustné využití  
Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (např. služby a živnostenské aktivity).
- Nepřípustné využití  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím, co by narušilo kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení.

### Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu *charakteru a struktuře zástavby* (převážně venkovská zástavba rozvolněného charakteru, izolované stavby rodinných domů či stavby pro rodinnou rekreaci jednoduchých hmot a tvarů, obdélného půdorysu se sklonitou střechou) a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

*V zastavěném území* typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat charakteru a struktuře stávající zástavby, kontextu urbanistickému a architektonickému.

*V zastavitelných plochách* se připouštějí jen izolované domy s max. jedním nadzemním podlažím a podkrovím (ve svažitém terénu s technickým vyrovnávacím suterénem); zastavěná plocha pozemku budovami budiž max. 30 % a zpevněné plochy mohou tvořit max. 15 % rozlohy pozemku. Minimální plocha pozemku pro 1 rodinný dům se stanovuje na 1 200 m<sup>2</sup>.

Parametry staveb v ploše Z3 určí autorizovaný architekt.

Umístění odstavných a parkovacích stání bude zajištěno na vlastním pozemku.

## Plochy rekreace / rekreace – zahrádkářské osady (RZ)

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Plochy individuální rekreace – zahrádkové osady – zahrnují převážně pozemky pro aktivní relaxaci (zejm. pěstitelských aktivit), včetně staveb pro individuální rekreaci a zahradních domků.
- Přípustné využití  
Zařízení pro další odpočinkové aktivity (např. rekreační sport). Pozemky pro parkování a technickou infrastrukturu, případně lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky.
- Nepřípustné využití  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

## Podmínky prostorového uspořádání

Budovy o jednom nadzemním podlaží a plochou max. 50 m<sup>2</sup>.

## Plochy občanského vybavení / občanské vybavení všeobecné (OU)

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení veřejného (pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu apod.).
- Přípustné využití  
Pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního a jiného (např. tělovýchova a sport, ubytování, stravování). Bydlení jako doplňkové, doprovodné využití (např. služební byt, bydlení majitele). Pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

## Plochy občanského vybavení / občanské vybavení – sport (OS)

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Pozemky staveb pro tělovýchovu a sport a rekreační aktivity, například otevřená i krytá sportoviště.
- Přípustné využití  
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství, pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. stavba s multifunkčním využitím (klubovna, bistro, šatny, toalety). Zeleň areálová, doprovodná.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové stavby musí odpovídat účelu stavby a kontextu okolního prostředí. Připouští se objekt s jedním nadzemním podlažím.

## **Plochy veřejných prostranství / veřejná prostranství všeobecná (PU)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství.
- Přípustné využití  
Pozemky dopravní a technické infrastruktury. Zeleň, vodní prvky, mobiliář. Stavby s charakterem altánu, přístřešku, odpočívky pro turisty apod.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pojetí veřejných prostranství, včetně v něm umístěných staveb, musí odpovídat účelu plochy a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

## **Plochy zeleně / zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)**

---

- Hlavní využití  
Plocha s převažujícím zastoupením vegetace, s udržovanou zelení.
- Přípustné využití  
Stavby a zařízení související s hlavní funkcí – například sala terrena, oranžerie a drobná architektura, cestní síť, mobiliář, výtvarná díla, vodní prvky apod., případně také některé další stavby a zařízení související s provozem zámku, zejména pokud jsou vázané na stávající budovy a stavby.
- Nepřípustné využití  
Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit možnost koncepčního přístupu k řešení zeleně na dané ploše.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Neurčují se.

## **Plochy zeleně / zeleň – zahrady a sady (ZZ)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám a splňují funkce rekreační a pěstitelské a náležejí k pozemkům rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci.
- Přípustné využití  
Nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Stavby spojené s hospodářskou nebo rekreační funkcí zahrady – např. sklady nářadí, zahradní domky, altány, bazény.

- **Nepřípustné využití**  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím, co by výrazně zhoršilo podmínky pro existenci vegetace. Výstavba rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci a staveb pro podnikatelskou činnost.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Neurčují se.

### **Plochy zeleně / zeleň ochranná a izolační (ZO)**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky zeleně ochranné a izolační.
- **Přípustné využití**  
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, vodní plochy a toky, nezbytné terénní úpravy.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím, co by zhoršilo podmínky pro existenci vegetace.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nestanovují se.

### **Plochy zeleně / zeleň krajinná (ZK)**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Plochy zeleně přírodního charakteru se vymezují v případech, kdy je potřeba v území stabilizovat územní podmínky pro vegetaci, která svým charakterem a skladbou odpovídá, nebo by měla odpovídat, přírodě blízkému společenstvu. Na rozdíl od ploch přírodních na ploše zeleně přírodního charakteru není výrazněji zastoupena vegetace s institutem zvláštní ochrany přírody ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny.
- **Přípustné využití**  
Nezbytná liniová dopravní a technická infrastruktura, vodní plochy a toky, nezbytné terénní úpravy.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím a co by výrazněji zhoršilo podmínky pro existenci vegetace.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nestanovují se.

## **Plochy zeleně / zeleň jiná (ZX)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Plochy zeleně a další plenérové plochy, které jsou součástí zámeckého areálu.
- **Přípustné využití**  
Funkce vhodné pro zámecký areál: stavby a zařízení např. pro kulturu (amfiteátr), stravování (venkovní kuchyně), sportovní a rekreační aktivity a jiné druhy občanského vybavení (včetně ochrany obyvatel), zemědělské hospodaření (výběhy zvěře, ustájení, zookoutek). Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, vodní plochy a toky.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím a co by výrazněji zhoršilo podmínky pro existenci vegetace a co by ohrozilo ochranu vyhlášené nemovitě kulturní památky zámku a jeho areálu.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Připouštějí se jen jednopodlažní stavby. Zemědělské stavby je třeba situovat do východní části plochy.

## **Plochy smíšené obytné / smíšené obytné venkovské (SV)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Přípustné využití**  
Pozemky staveb pro bydlení (včetně hospodářského zázemí). Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Pozemky staveb občanského vybavení a dalších staveb a zařízení drobné a nerušící výroby a služeb, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, například nerušící výroba a služby (např. služby výrobní a opravárenské, řemeslná výroba apod.), zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

*Zastavěné území:* Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

*V zastavitelných plochách* se připouštějí jen izolované domy; zastavěná plocha pozemku budovami budiž max. 30 % a zpevněné plochy mohou tvořit max. 20 % rozlohy pozemku.

## **Plochy dopravní infrastruktury / doprava silniční (DS)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice I. a III. třídy a místní komunikace – průtahy silnic, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a včetně souvisejících dopravních a zařízení a dopravního vybavení, např. parkovacích ploch, autobusových zastávek).
- **Přípustné využití**  
Přírodní prvky (voda, zeleň – doprovodná, izolační apod.) a pozemky technické infrastruktury.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nestanovují se.

## **Plochy dopravní infrastruktury / doprava drážní (DD)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky staveb a zařízení dráhy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti dráhy (provozní budovy, nádraží/stanice, garáže, odstavné a další plochy).
- **Přípustné využití**  
Přírodní prvky (voda, zeleň – doprovodná, izolační apod.) a pozemky technické infrastruktury.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nestanovují se.

## **Plochy technické infrastruktury / vodní hospodářství (TW), energetika (TE), elektronické komunikace (TS)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky staveb technické infrastruktury, zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení pro vodní hospodářství (TW), energetiku (TE), a elektronické komunikace (TS).
- **Přípustné využití**  
Pozemky související dopravní a jiné technické infrastruktury, přírodní prvky, související veřejná prostranství.

- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nestanovují se.

## **Plochy výroby a skladování / výroba jiná (VX)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky staveb a zařízení pro lehkou výrobu (např. lehké strojírenství, výroba nábytku, oděvů, domácích spotřebičů apod.) a pro skladování.
- **Přípustné využití**  
Provozy a zařízení drobné výroby a služeb charakteru řemeslné a přidružené výroby s malobjemovou a malosériovou produkcí a služby výrobní i nevýrobní. Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu. Pozemky související veřejné infrastruktury. Zařízení vybavenosti, obchodu a služeb, zejm. v souvislosti s hlavním a ostatním přípustným využitím. Výroba energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaika. Přírodní prvky (voda, zeleň).
- **Podmíněně přípustné**  
Bydlení a ubytovací zařízení za podmínky, že budou jen doplňkovou funkcí k hlavnímu využití a že budou s hlavní funkcí slučitelné (zejména s ohledem na hygienické podmínky pro bydlení a ubytování).
- **Nepřípustné využití**  
Bioplynové stanice a velké větrné elektrárny, provozovny těžkého průmyslu a vše ostatní, co je neslučitelné s hlavním využitím.
- **Další podmínky využití**  
Plochy výroby a skladování musí dodržet hygienické požadavky na bydlení (zejm. limity hluku) v plochách bydlení a plochách smíšených obytných, s nimiž sousedí. Provoz výroby také nesmí nad míru únosnou zvýšit průjezdnou dopravu v obytných územích.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí, např. nepřevýšit stávající zástavbu v ploše. Pro rozsáhlou stabilizovanou plochu VX ležící na území CHKO východně od silnice I/15 se stanovuje minimální procento zeleně (zejména ochranná a izolační zeleň při obvodu i uvnitř areálu) z celkové výměry plochy areálu na 20 %.

## **Plochy vodní a vodohospodářské / vodní a vodních toků (WT)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- **Přípustné využití**  
Pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření). Stavby a opatření pro revitalizaci vodních toků a vodních ploch. Stavby protierozní povahy a sloužící ke zlepšení vodních poměrů v místě. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím. Vodohospodářské úpravy (vyjma protipovodňových opatření), které by regulovaly vodní toky, a narušily ochranu vodních toků.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Neurčují se.

## **Plochy zemědělské / zemědělské všeobecné (AU)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky zemědělského půdního fondu.
- **Přípustné využití**  
Součástí plochy mohou být jen stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy. Dále mohou být součástí plochy účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím, a dále se z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny na území CHKO vylučují pozemky staveb, zařízení a jiných opatření, které narušují přírodní prostředí a krajinný ráz, negativně ovlivňují životní prostředí, zejm. pozemky velkokapacitních zemědělských staveb.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz, nesmějí být umísťovány v pohledově exponovaných polohách. Na území CHKO se připouštějí jen jednoduché přístřešky (zastřešená stavba převážně bez obvodových svislých konstrukcí), krmelce, ohradníky nebránící prostupnosti krajiny pro organismy a mající minimální vizuální dopad, včelnice a včelíny apod.



## **Plochy zemědělské / trvalé kultury (AT)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Plochy ovocných sadů.
- Přípustné využití  
Součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury. Plochy mohou být oploceny.
- Nepřípustné využití  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Připouštějí se jen přístřešky pro dočasné skladování úrody nebo nářadí.

## **Plochy lesní / lesní všeobecné (LU)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- Přípustné využití  
Pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (ÚSES).
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz, nesmějí být umísťovány v pohledově exponovaných polohách. Připouštějí se jen jednoduché přístřešky (zastřešená stavba převážně bez obvodových svislých konstrukcí), krmelce, posedy, včelnice a včelíny apod.

## **Plochy přírodní / přírodní všeobecné (NU)**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Pozemky různých kultur, jež jsou v souladu s ochranou chráněných území a podporují ji a jež slouží k zajištění ekologické stability krajiny, přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

- Přípustné využití  
Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, účelové komunikace a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz, nesmějí být umísťovány v pohledově exponovaných polohách. Připouštějí se jen jednoduché přístřešky (zastřešená stavba převážně bez obvodových svislých konstrukcí), krmelce, posedy, včelnice a včelíny apod.

## Plochy smíšené nezastavěného území / smíšené nezastavěného území všeobecné (MN)

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití:  
Pozemky určené k plnění více funkcí:
  - zemědělská – malovýrobní formy hospodaření na zemědělských pozemcích (drobné sady, hospodářské zahrady, rodinná zahradnictví, „záhumenky“ apod.), stávající zemědělské hospodaření bez zvyšování jeho intenzity;
  - vodohospodářská – zajistit a ochránit vodní režim, realizace opatření pro zvýšení vodní retence území, realizace opatření pro snížení rizika „bleskových“ povodní;
  - ochranná – zajistit a ochránit odpovídající obytný standard v sídle;
  - hygienická – nezhoršit hygienické charakteristiky, např. hluk, zápach, prašnost, světelné poměry, znečištění povrchových a podzemních vod, chemickou zátěž apod.
- Přípustné využití:  
Účelové cesty, liniové stavby veřejné infrastruktury.
- Nepřípustné využití:  
Vše ostatní, co není v souladu s hlavním využitím a co by zhoršilo podmínky pro existenci ostatních funkcí plochy.

### Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz, nesmějí být umísťovány v pohledově exponovaných polohách. Připouštějí se jen jednoduché přístřešky (zastřešená stavba převážně bez obvodových svislých konstrukcí), krmelce, ohradníky zajišťující prostupnost krajiny pro organismy a minimální vizuální dopad, včelnice a včelíny apod.

Pro plochy v místech, kde v nich jsou vymezeny *prvky územního systému ekologické stability* (tj. přirozené a přírodě blízké ekosystémy), platí potřeba chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území,

tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stability, popřípadě aby nebylo do budoucna znemožněno založení územním plánem vymezené skladebné součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury smějí být v plochách a koridorech ÚSES umísťovány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině. Podmínky využití pro plochy ÚSES jsou uvedeny v kapitole e.2 „Územní systém ekologické stability“.

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

### **g.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb**

V území řešeném územním plánem se vymezují následující veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

- **VD.1** | stavba dopravní infrastruktury – úprava křižovatky silnice I. třídy s místní komunikací a stavba protihlukových opatření na silnici I/15

Přesné umístění staveb určí projektová dokumentace.

### **g.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření**

Územní plán vymezuje toto veřejně prospěšné opatření:

- **VU.1** | založení nadřazeného prvku územního systému ekologické stability – regionálního biokoridoru RBK 581 Luční potok – Jánský vrch, Špičák.

### **g.3 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**

Stavby a opatření a plochy tohoto druhu se nevymezují.

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

Nevymezují se.

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

Kompenzační opatření se nestanovují.

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

Územní plán vymezuje jednu plochu, pro niž bude zpracována územní studie:

- **US.1** | část zastavitelné plochy Z.1.

Podmínky pro její pořízení se stanovují takto: studie se primárně bude zabývat a) dopravním napojením na průtah silnice, nejspíše s využitím místní komunikace vedoucí k ČOV; b) vymezením ploch pro výstavbu rodinných domů a ploch veřejných prostranství; c) vymezením jednotlivých stavebních pozemků, jichž může být v ploše maximálně deset; d) funkčními, provozními a kompozičními vazbami na plochy sportu OS Z.7 a k návrhové pěší trase při východní straně Korozluckého potoka. Další požadavky stanoví zadání územní studie.

Lhůta pro vložení dat o studii do evidence se stanovuje do 31. 12. 2028.

## **k) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Územní plán vymezuje architektonicky a urbanisticky významné hlavní stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, a to v ploše:

- **Z.3** | plocha BI – bydlení individuální.

**Textová část návrhu má 27 stran.**

**Grafická část obsahuje pět výkresů:**

- **A1** | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- **A2** | hlavní výkres (1 : 5 000)
- **A3** | koncepce dopravy (1 : 5 000)
- **A4** | výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (1 : 5 000)