



ÚZEMNÍ PLÁN BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

# ÚZEMNÍ PLÁN STVOLÍNKY

## TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU



O B J E D N A T E L  
O B E C S T V O L Í N K Y  
S T V O L Í N K Y 5 3  
4 7 1 0 2 S T V O L Í N K Y



Z P R A C O V A T E L  
TENET, SPOL. S R.O. ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR  
H O R S K Á 6 4  
5 4 1 0 1 T R U T N O V 1

MĚŘÍTKO

-

PŘÍLOHA

**A**

ZAKÁZKA ČÍSLO

1 6 0 6 0 1

PROJEKTANT: ING. ARCH. VLADIMÍR SMILNICKÝ

**Obsah textové části územního plánu**

1. Vymezení zastavěného území	3
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
2.1 Základní koncepce rozvoje území obce	3
2.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce	3
3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
3.1 Urbanistická koncepce	3
3.2 Urbanistická kompozice	3
3.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	4
3.4 Vymezení zastavitelné plochy	4
3.5 Vymezení ploch přestavby	7
3.6 Vymezení systému sídelní zeleně	8
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínky pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	8
4.1 Koncepce dopravní infrastruktury a podmínky pro její umístování	8
4.2 Koncepce technické infrastruktury a podmínky pro její umístování	8
4.3 Koncepce občanského vybavení a podmínky pro její umístování	9
4.4 Koncepce veřejných prostranství a podmínky pro jejich umístování	9
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	9
5.1 Koncepce uspořádání krajiny	9
5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	10
5.3 Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití	10
5.4 Územní systém ekologické stability	10
5.5 Prostupnost krajiny	11
5.6 Protierozní opatření	11
5.7 Ochrana před povodněmi	11
5.8 Rekreace	11
5.9 Dobývání ložisek nerostných surovin	11
6. 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 stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby,	

stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	11
6.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání	12
6.2 Obecné podmínky prostorového uspořádání a využití u všech ploch s rozdílným způsobem využití	16
6.3 Základní podmínky ochrany krajinného rázu	17
7. 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	17
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	18
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	18
10. 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	18
11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	19

## 1. Vymezení zastavěného území

[1] Zastavěné území je v Územním plánu Stvolínky (dále jenom „ÚP Stvolínky“) vymezeno k 21.10.2019 a má rozlohu 56,8901 ha.

[2] Hranice zastavěného území je vymezena v těchto grafických přílohách ÚP Stvolínky:

- v příloze B.1 Výkres základního členění území,
- v příloze B.2 Hlavní výkres.

## 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

[1] Základní koncepce rozvoje území obce Stvolínky (řešené území), ochrany a rozvoje jeho hodnot je v možnosti rozvoje bydlení, rekreace a v ochraně jeho jedinečného území.

### 2.1 Základní koncepce rozvoje území obce

[1] Základní koncepce rozvoje území obce Stvolínky je v:

- možnosti rozvoje bydlení a rekreace,
- možnosti rozvoje veřejné infrastruktury.

### 2.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

[1] Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce Stvolínky je v:

- ochraně přírody a krajiny,
- ochraně nezastavěného území,
- ochraně stávající urbanistické struktury,
- ochraně charakteru sídla,
- rozvoji veřejné infrastruktury.

## 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### 3.1 Urbanistická koncepce

[1] Urbanistická koncepce území obce Stvolínky (řešené území) je stanovena:

- v zachování stávajícího charakteru obce, její jedinečnosti a polohy zastavěných území v krajině,
- v zachování samostatných zastavěných území a jejich urbanistické struktury,
- v ochraně nezastavěného území.

### 3.2 Urbanistická kompozice

[1] Při využití a zástavbě, zastavěného území a zastavitelných ploch v části obce

Stvolínky nebude narušena dominanta kostela a zámku a jedinečný obraz této části obce.

### 3.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

[1] ÚP Stvolínky vymezuje v zastavěném území a zastavitelných plochách tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy smíšené obytné - venkovské (SV),
- plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI),
- plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH),
- plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH),
- plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS),
- plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava (DZ),
- plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI),
- plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ),
- plochy zeleně - na veřejných prostranstvích (ZV),
- plochy zeleně - přírodního charakteru (ZP),
- plochy vodní a vodohospodářské (W).

### 3.4 Vymezení zastavitelných ploch

[1] ÚP Stvolínky vymezuje 18 zastavitelných ploch o celkové výměře 14,7766 ha.

Tabulka č.1

Označení plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha
Z1	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,0884
Z2	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,0826
Z3	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,1336
Z4	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,0963
Z5	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,9224
Z6	Plocha rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,1674
Z7	Plocha smíšená obytná – venkovská	8,7338
Z8	Plocha smíšená obytná – venkovská	1,3275
Z9	Plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,0827
Z13	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,2494
Z14	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,4144
Z15	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,4153
Z16	Plocha rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,2484
Z17	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,8989
Z18	Plocha rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,2892

Označení plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha
<b>Z19</b>	Plocha rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,4038
<b>Z20</b>	Plocha rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,0029
<b>Z21</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,2196

[2] Zástavba v zastavitelných plochách bude mít charakter volné zástavby navazující na okolní urbanistickou strukturu, prostorové členění a měřítko zástavby.

### [3] Základní charakteristika zastavitelných ploch

Označení plochy:	<b>Z1</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,0884 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba jedné stavby pro rodinnou rekreaci
Označení plochy:	<b>Z2</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,826 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba jedné stavby pro rodinnou rekreaci
Označení plochy:	<b>Z3</b>
Základní využití plochy:	- bydlení, rodinná rekreace
Rozloha:	0,1336 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba jednoho rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci
Označení plochy:	<b>Z4</b>
Základní využití plochy:	- bydlení, rodinná rekreace
Rozloha:	0,0963 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba jednoho rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci
Označení plochy:	<b>Z5</b>
Základní využití plochy:	- bydlení, rodinná rekreace
Rozloha:	0,9224 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba max. 7 rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci
Označení plochy:	<b>Z6</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace

Rozloha:	0,1674 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba 2 staveb pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z7</b>
Základní využití plochy:	- bydlení
Rozloha:	8,7338 ha
Podmínka pro rozhodování:	- územní studie
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba rodinných domů s plochou veřejného prostranství o výměře min. 0,4 ha, do které se nezapočítávají pozemní komunikace, - výstavba rodinných domů bude probíhat směrem od zastavěného území
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z8</b>
Základní využití plochy:	- bydlení
Rozloha:	1,3275 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- před umístěním staveb rodinných domů bude prokázáno, že nebudou překročeny přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech, - výstavba rodinných domů bude probíhat směrem od zastavěného území
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z9</b>
Základní využití plochy:	- umístění čistírny odpadních vod
Rozloha:	0,0827 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- nejsou stanoveny
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z13</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,2494 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba max. 2 rodinných domů
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z14</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,4144 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba 3 rodinných domů
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z15</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech

Rozloha:	0,4153 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba 2 rodinných domů
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z16</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,2484 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba 2 staveb pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z17</b>
Základní využití plochy:	- bydlení, rodinná rekreace
Rozloha:	0,8989 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba max. 5 rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci bude probíhat směrem od zastavěného území
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z18</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,2892 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba max. 5 staveb pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z19</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,4038 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- pozemky u stávajících staveb pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z20</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,0029 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- užívání stávající stavby pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z21</b>
Základní využití plochy:	- bydlení, rodinná rekreace
Rozloha:	0,2196 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba jednoho rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci

### 3.5 Vymezení ploch přestavby

[1] ÚP Stvolínky nevymezuje plochy přestavby.



### 3.6 Vymezení systému sídelní zeleně

[1] Systém sídelní zeleně tvoří zeleň v plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínky pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

### 4.1 Koncepce dopravní infrastruktury a podmínky pro její umístování

[1] Stávající dopravní infrastruktura bude v území obce Stvolínky zachována.

[2] Přeložka silnice I/15 bude umístěna do vymezeného koridoru D13A.

[3] Pro umístění dopravní infrastruktury v území se stanovují tyto podmínky:

- nebude narušena stávající prostupnost krajiny (bude zachována),
- v zastavitelných plochách se vybudované komunikace stanou součástí veřejných prostranství,
- nebude narušen charakter území, interakční prvky ani krajinný ráz,
- lokální biokoridory územního systému ekologické stability nebudou přerušeny na větší vzdálenost, než je stanovena územním plánem,
- nejmenší šířka pozemku pro umístění komunikace v zastavitelných plochách zpřístupňujících pozemky rodinných domů bude 9 m.

### 4.2 Koncepce technické infrastruktury a podmínky pro její umístování

[1] Stávající technická infrastruktura bude rozšířena o vodovod a splaškovou kanalizaci v části Stvolínky.

[2] V částech obce bez možnosti napojení na veřejnou kanalizační síť bude čištění odpadních vod řešeno (provedeno) individuálním způsobem.

[3] Rozšíření vodovodu lze provést jeho umístěním do vymezených koridorů V1, V2, V3, V4 a VP1.

[4] Splašková kanalizace, čerpací stanice a čistírna odpadních vod budou umístěny do vymezených koridorů K1, K2 a zastavitelné plochy Z9.

[5] Dvojité vedení zvláště vysokého napětí 400 kV Výškov – Babylon bude umístěno do vymezeného koridoru E10PUR02.

[6] Dvojité vedení zvláště vysokého napětí 400 kV Babylon - Bezděčín bude umístěno do vymezeného koridoru E10PUR03.

[7] Vedení vysokého napětí 110 kV Babylon – Štětí bude umístěno do vymezeného koridoru E3.

[8] Vedení vysokého napětí 110 kV Babylon – Děčín bude umístěno do vymezeného koridoru E4.

[9] Vedení vysokého napětí 110 kV Babylon - Doksy bude umístěno do vymezeného koridoru E5A.

[10] Vedení vysokého napětí 110 kV Babylon – Česká Lípa Dubice bude umístěno do vymezeného koridoru E6.

#### **4.3 Koncepce občanského vybavení a podmínky pro její umístování**

[1] Stávající občanské vybavení veřejné infrastruktury bude v území obce Stvolínky zachováno.

[2] Do ploch smíšených venkovských lze umístit i stavby a zařízení občanského vybavení.

[3] Pro umístění občanského vybavení v území se stanovují tyto podmínky:

- velikost stavby bude respektovat okolní zástavbu,
- odstavná a parkovací místa budou umístěna na pozemku stavby nebo na plochách dopravní infrastruktury v docházkové vzdálenosti.

#### **4.4 Koncepce veřejných prostranství a podmínky pro jejich umístování**

[1] Stávající veřejná prostranství budou v území obce Stvolínky zachována.

### **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**

#### **5.1 Koncepce uspořádání krajiny**

[1] Koncepce uspořádání krajiny v nezastavěném území je vytvořena vymezením a uspořádáním stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití a to především plochami zemědělskými (NZ), plochami lesními (NL), plochami přírodními (NPz, NPI, NPw, NPp), plochami zeleně – přírodního charakteru (ZP), plochou nezastavěného území – rekreační pobytové (NSc) a plochami vodními a vodohospodářskými (W). Neoddělitelnou součástí koncepce uspořádání krajiny jsou prvky územního systému ekologické stability (biocentra a biokoridory) včetně interakčních prvků v nezastavěném území.

[2] V nezastavěném území je vyloučeno pěstování rychle rostoucích zemědělských plodin (geograficky nepůvodních a energetických dřevin).

[3] Do nezastavěného území nelze umístit samostatně stojící solární a větrné elektrárny.

[4] Využíváním krajiny nebudou narušeny stávající odtokové poměry v území obce Stvolínky.

## 5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

[1] ÚP Stvolínky vymezuje v nezastavěném území tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS),
- plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava (DZ),
- plochy zeleně - přírodního charakteru (ZP),
- plochy vodní a vodohospodářské (W),
- plochy zemědělské (NZ),
- plochy lesní (NL),
- plochy nezastavěného území – rekreační pobytové (NSc),
- plochy přírodní – zemědělské (NPz),
- plochy přírodní – lesní (NPI),
- plochy přírodní – vodní (NPw),
- plochy přírodní – zeleně přírodního charakteru (NPP).

## 5.3 Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

[1] ÚP Stvolínky nevymezuje žádné plochy změny v krajině.

## 5.4 Územní systém ekologické stability

[1] ÚP Stvolínky vymezuje tyto prvky územního systému ekologické stability území (dále jenom „ÚSES“) na území obce:

- části regionálních biokoridorů RK602, RK603,
- části regionálních biocenter RC1306 (Králov vrch), RC1304 (Holanské rybníky),
- části lokálních biocenter LC4, LC5,
- lokální biocentra LC124, LC125, LC275,
- části lokálních biokoridorů LK125/276/277, LK125/276, LK274/275, LK7/298,
- lokální biokoridor LK 1, LK275/7.

[2] Minimální šířka lokálního biokoridoru se stanovuje u lesního společenstva 15 m, u lučního společenstva 20 m.

[3] Přerušení lokálního biokoridoru je přípustné v délce max. 15 m u lesního společenstva, u ostatních společenstev v délce max. 50 m.

[4] Do vymezených koridorů ÚSES (biokoridorů) nelze umisťovat stavby, zařízení a opatření kromě vodních ploch a těch, které jsou stanoveny koncepcemi dopravní a technické infrastruktury. Umístění těchto staveb, zařízení a opatření nesníží funkčnost ÚSES.

[5] Interakční prvky, kterými jsou remízky, solitérní stromy, skupiny stromů, stromořadí apod., v nezastavěném území nebudou dotčeny žádnými záměry v území, kromě těch záměrů, které jsou stanoveny koncepcemi dopravní a technické infrastruktury.

### 5.5 Prostupnost krajiny

[1] V zastavitelných plochách přiléhajících k zastavěnému území bude stávající prostupnost do krajiny zachována (stávající účelové komunikace).

[2] Stávající koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest (turistických tras) a cyklotras bude zachována.

[3] V nezastavěném území nelze oplocovat zemědělskou půdu vyjma sadů (druh pozemku dle katastru nemovitostí), kde lze umístit dočasné oplocení. Pro potřeby pastvy hospodářských zvířat lze umístit pouze pastevní ohradníky (dřevěné, elektrické) dočasného charakteru.

### 5.6 Protierozní opatření

[1] ÚP Stvolínky nevymezuje žádné plochy pro návrh protierozních opatření ani nestanovuje žádné podmínky v území pro tato opatření.

### 5.7 Ochrana před povodněmi

[1] ÚP Stvolínky nevymezuje žádné plochy pro stavby a opatření pro ochranu před povodněmi.

### 5.8 Rekreace

[1] ÚP Stvolínky nevymezuje žádné plochy pro rekreaci v krajině.

### 5.9 Dobývání ložisek nerostných surovin

[1] ÚP Stvolínky je v území obce Stvolínky těžba nerostných surovin vyloučena.

## 6. 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 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)

[1] Z hlediska časového horizontu využití ploch sledovaného u ploch s rozdílným způsobem využití se jedná o:

- plochy stabilizované (ve vymezené ploše stanoveno stávající využití – stabilizované plochy),
- plochy změn (ve vymezené ploše je navržena požadovaná změna využití – plochy změn).

[2] Pro zajištění podmínek pro mnohostranné využívání krajiny lze ve volné krajině, mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch a jenom v rámci pozemkových úprav, měnit využití území, bez nutnosti změny územního plánu a to vzájemně u zemědělských pozemků pouze v rámci zemědělského půdního fondu a dále lze v tomto území umisťovat opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí.

[3] V nezastavěném území je vyloučeno umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu, kromě těch, které jsou uvedeny v podmínkách stanovených ÚP Stvolínky pro plochy s rozdílným způsobem využití nebo v podmínkách stanovených v koncepcích dopravní a technické infrastruktury a v koncepci uspořádání krajiny.

### **6.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání**

[1] ÚP Stvolínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorové uspořádání v těchto plochách stanovuje tyto podmínky:

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

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, stravování, služby a ubytování,
- u rodinných domů stavby pro chovatelství a chov drobných hospodářských zvířat,
- stavby slučitelné s bydlením a rodinnou rekreací, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a svém okolí (například hlukem, nadměrným provozem a nadměrnou dopravní obslužností),
- stavby a zařízení pro výrobu a skladování, které svojí činností a provozem nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a svém okolí a jsou slučitelné s bydlením (například hlukem, nadměrným provozem a nadměrnou dopravní obslužností),
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a svém okolí,
- dětská hřiště a sportoviště,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Nepřípustné využití:

- výstavba bytových domů,
- umístění mobilních domů včetně mobilních domů, které jsou výrobky plnící funkci stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění pro plochy v zastavitelných plochách Z1, Z2, Z3 a Z4 - max. 0,15 u ostatních ploch – max. 0,3,
- výšková hladina zástavby pro plochy v zastavitelných plochách Z1, Z2, Z3 a Z4 – max. 1 nadzemní podlaží + podkroví přízemí, u ostatních ploch – max. 3 nadzemní podlaží,
- min. plocha zeleně pro plochy v zastavitelných plochách Z1, Z2, Z3 a Z4 – 75% z výměry zastavitelné plochy, u ostatních ploch – 70 % z výměry plochy,
- stavby pro obchodní prodej, stravování, služby, ubytování a výrobu objemově nesmí převýšit hmotu rodinných domů.

### **Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)**

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- stavby a zařízení související s hlavním využitím,
- stavby a zařízení technické infrastruktury.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění v území CHKO České středohoří max. 0,15, nejvýš však 100 m<sup>2</sup>, v ostatním území max. 0,4,
- v území CHKO České středohoří min. plocha zeleně 75 %, v ostatním území 60 %,
- výšková hladina zástavby v území CHKO České středohoří max. 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví, v ostatním území max. 2 nadzemní podlaží (přízemí, podkroví).

### **Plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)**

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro hromadnou rekreaci.

Přípustné využití:

- objekty a stavby pro ubytování a veřejné stravování,
- objekty a stavby dopravní a technické infrastruktury,
- dětská hřiště,
- objekty a stavby pro sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy max. 0,40,
- výšková hladina zástavby max. 2 nadzemní podlaží (přízemí, podkroví).

### **Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)**

Hlavní využití:

- provozování veřejných pohřebišť.

Přípustné využití:

- objekty a stavby k provozování veřejného pohřebiště,
- objekty hrobek, hřbitovní kaple, kostely,
- plochy zeleně s hřbitovním mobiliářem,
- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nesníží kvalitu prostředí ve vymezené ploše a svém okolí.

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

Hlavní využití:

- provozování silniční dopravy, staveb a zařízení pro silniční dopravu.

Přípustné využití:

- plochy veřejných prostranství,
- stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu,
- plochy zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby se stanovuje - max. 1 nadzemní podlaží.

**Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava (DZ)**

Hlavní využití:

- provozování železniční dopravy, staveb a zařízení pro železniční dopravu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu, silniční dopravu,
- plochy zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby se stanovuje - max. 2 nadzemní podlaží.

**Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)**

Hlavní využití:

- provozování sítí, objektů a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy není stanoven,
- výšková hladina zástavby – 1 nadzemní podlaží.

**Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)**

Hlavní využití:

- zemědělská výroba.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu (živočišnou i rostlinnou), ošetřování zvířat a skladování zemědělských produktů, strojů a zařízení, provozování, kterých nebude mít negativní vliv na zástavbu a plochy s rozdílným způsobem využití,
- stavby pro obchodní prodej produktů zemědělské výroby,
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu,
- plochy zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy – max. 0,90,
- výšková hladina zástavby – max. 2 nadzemní podlaží (přízemí, půda).

**Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV)**

Hlavní využití:

- relaxace, odpočinek, zeleň v parkové úpravě.

Přípustné využití:

- umístění mobiliáře, plastik, soch,
- chodníky pro pěší, stavby do 25 m<sup>2</sup> (například pergoly, prodejní stánky, dětská hřiště, informační cedule, hygienická zařízení apod.) a pomníky,
- vodní plochy,
- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nesníží kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

### **Plochy zeleně – přírodního charakteru (ZP)**

Hlavní využití:

- přírodní a krajinářské.

Přípustné využití:

- stavby dopravní a technické infrastruktury,
- stavby pro výkon práva myslivosti – kazatelny, posedy a krmelce.

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

Hlavní využití:

- vodohospodářské.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro vodohospodářské využití,
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

### **Plochy zemědělské (NZ)**

Hlavní využití:

- zemědělské obhospodařování a zemědělská činnost v krajině.

Přípustné využití:

- stavby pro výkon práva myslivosti – kazatelny, posedy a krmelce,
- stavby lehkých pastevních přístřešků pro úkryt zvířat na pastvě, včelnic a včelníků a polních cest budovaných v rámci komplexních pozemkových úprav,
- stavby a opatření ke snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich následků,
- travní porosty se solitérními stromy, s drobnými remízy, porosty podél mezí.

Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění pozemků do výměry 1 ha, bezprostředně navazující na plochy lesní, realizované na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu, extrémních vlastností (kamenitých, svažitéch, zamokřených) a na plochách bez třídy ochrany, za podmínky prokázání, že zalesněním nedojde k poklesu biodiverzity a poškození biotopů zvláště chráněných druhů.

### **Plochy lesní (NL)**

Hlavní využití:

- lesohospodářská činnost dle lesního hospodářského plánu.

Přípustné využití:

- oplocení zřízené k ochraně lesních porostů, která jsou bez podezdívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušení turisticky značené trasy,
- cesty využívané pro hospodaření v lesích (lezní cesty),
- stavby pro výkon práva myslivosti – kazatelny, posedy a krmelce.



**Plochy přírodní - zemědělské (NPz)**

Hlavní využití:

- zemědělské obhospodařování v ploše biocentra.

Přípustné využití:

- opatření související s ochranou přírody a krajiny a s ochranou biocenter územního systému ekologické stability.

**Plochy přírodní - lesní (NPI)**

Hlavní využití:

- lesohospodářská činnost dle lesního hospodářského plánu v ploše biocentra.

Přípustné využití:

- opatření související s ochranou přírody a krajiny a s ochranou biocenter územního systému ekologické stability.

**Plochy přírodní - vodní (NPw)**

Hlavní využití:

- vodohospodářské využití v ploše biocentra.

**Plochy přírodní – zeleně přírodního charakteru (NPp)**

Hlavní využití:

- přírodní a krajinářské v ploše biocentra.

Přípustné využití:

- opatření související s ochranou přírody a krajiny a s ochranou biocenter územního systému ekologické stability.

**Plochy nezastavěného území – rekreační pobytové (NSc)**

Hlavní využití:

- lesohospodářské, vodohospodářské, zemědělské, krajinářské.

Přípustné využití:

- pobytová rodinná rekreace bez staveb pro rodinnou rekreaci a doplňkových staveb,
- stavby dopravní a technické infrastruktury.

**6.2 Obecné podmínky prostorového uspořádání a využití u všech ploch s rozdílným způsobem využití**

[1] ÚP Stvolínky stanovuje, pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, tyto obecné podmínky prostorového a hmotového uspořádání:

- při umisťování staveb je nutno navazovat na urbanistickou strukturu a charakter daného místa, je nutno brát na zřetel stávající okolní zástavbu, především její výraz, výškovou hladinu zástavby, hmotové a materiálové řešení a způsob zasazení do území (krajiny),
- při umisťování stavby na stavebním pozemku, vždy v návaznosti na okolní zástavbu, respektovat převažující způsob umístění stavby a její orientaci vzhledem ke komunikacím, hlavním pohledovým osám a světovým stranám.
- při umisťování stavby na pozemku dle možnosti respektovat prostředí a vycházet z konfigurace a nivity terénu,

- při zástavbě zastavitelných ploch nebude narušen meliorační systém v blízkosti těchto ploch.

[2] ÚP Stvolínky stanovuje, že v hlukově podezřelých plochách bude u staveb s chráněnými vnitřními, popřípadě i venkovními prostory v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou v těchto prostorech překročeny maximálně přípustné hladiny hluku a případně, že nedojde k překročení nejvyšší přípustné hodnoty indukovaného proudu v těle pro ostatní osoby.

[3] ÚP Stvolínky stanovuje, že nebudou-li splněny hlukové zátěže v plochách v blízkosti silnic I. a III. třídy a stavebník bude následně povinen v rámci stavby provést taková protihluková opatření, která povedou k odstranění negativních vlivů z provozu po silnicích III. třídy, učiní tak na vlastní náklady. Tato podmínka se vztahuje na všechny stavby umísťované do všech ploch, nikoliv jenom na stavby umísťované v ochranném pásmu silnic I. a III. třídy. Podmínka provedení protihlukových opatření na náklady stavebníka se vztahuje i na případy, kdy by umístění staveb a jejich výstavba v plochách způsobila ve spojení s dopravou na silnicích III. třídy ohrožení nepříznivými účinky hluku na již navržených či zastavěných plochách.

[4] ÚP Stvolínky stanovuje, že území zastavitelné plochy v ochranném pásmu nadzemního vedení vysokého napětí nemá statut venkovního chráněného prostoru.

### 6.3 Základní podmínky ochrany krajinného rázu

[1] ÚP Stvolínky stanovuje tyto základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- stávající urbanistická struktura v zastavěném území sídelních jednotek Novina, Stvolínecké Petrovice, Taneček a Kolné nebude narušena umístěním nových staveb rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci,
- nová výstavba bude respektovat měřítko, hmotu, tvar, typ a sklonitost zastřešení resp. architektonické charakteristiky, stávající zástavby v místě,
- při umístění nových objektů a jejich výstavbě budou respektovány a chráněny plochy biokoridorů, biocenter a interakčních prvků,
- stávající výšková hladina zástavby nebude novou výstavbou nijak narušena a nad tuto hladinu nelze umístit výškové dominanty,
- v celém území nebudou prováděny úpravy pozemků a meliorace v rozsahu, který by snížil přirozenou akumulaci vod, biodiverzitu a ekologickou stabilitu.

[2] Detailní podmínky plošného a prostorového uspořádání a detailní podmínky ochrany krajinného rázu na území Chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj a České středohoří budou dohodnuty s Agenturou ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj, Správa chráněné krajinné oblasti České středohoří.

## 7. 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

[1] ÚP Stvolínky vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- stavbu přeložky silnice I/15 ve vymezeném koridoru VD01 (D13A),
- stavbu dvojitého vedení zvláště vysokého napětí 400 kV ve vymezeném koridoru VT01 (E10PUR02),
- stavbu dvojitého vedení zvláště vysokého napětí 400 kV ve vymezeném koridoru VT02 (E10PUR03),
- stavbu vedení velmi vysokého napětí 110 kV ve vymezeném koridoru VT03 (E3),
- stavbu vedení velmi vysokého napětí 110 kV ve vymezeném koridoru VT04 (E4),
- stavbu vedení velmi vysokého napětí 110 kV ve vymezeném koridoru VT05 (E5A),
- stavbu vedení velmi vysokého napětí 110 kV ve vymezeném koridoru VT06 (E6),
- stavbu vodovodu ve vymezeném koridoru VT07 (V1-V4),
- stavbu splaškové kanalizace ve vymezeném koridoru VT08 (K1, K2),
- stavbu čistírny odpadních vod ve vymezené ploše VT09 (Z9),
- stavbu vodovodního přívaděče ve vymezeném koridoru VT10 (VP1).

[2] ÚP Stvolínky nevymezuje žádné stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

## **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**

[1] ÚP Stvolínky nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

## **9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odstav. 6 stavebního zákona**

[1] ÚP Stvolínky nestanovuje žádná kompenzační opatření.

## **10. 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**

[1] ÚP Stvolínky vymezuje v rozsahu vymezení zastavitelné plochy Z7 jako plochu, kde prověření změny jejího využití územní studií je podmínkou pro rozhodování v území zastavitelné plochy Z7.

[2] Územní studie stanoví rozsah zástavby území (velikost stavebních pozemků a veřejného prostranství), velikost staveb (rodinných domů) pro bydlení nebo rodinnou

rekreaci, vymezí plochu veřejného prostranství o výměře min. 0,4 ha, do které se nezapočítávají pozemní komunikace a stanoví jejich napojení na veřejnou infrastrukturu a to v souladu s podmínkami stanovenými ÚP Stvolínky. Územní studie stanoví postup zástavby zastavitelné plochy (etapizaci).

[3] Lhůta pořízení územní studie je stanovena do 4 let po vydání ÚP Stvolínky.

## **11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

[1] Počet listů textové části územního plánu - 20.

[2] Počet výkresů grafické části územního plánu - 3.

- B.1 Výkres základního členění území v měřítku 1:5 000
- B.2 Hlavní výkres v měřítku 1:5 000
- B.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:5 000