

Plán Štětí

ÚZEMNÍ PLÁN

Plán Štětí

ÚZEMNÍ PLÁN

Štětí
záznam o nabytí účinnosti

Územní plán vydává:

Zastupitelstvo města Štětí
Mírové náměstí 163
Štětí 411 08

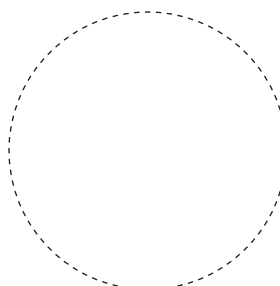
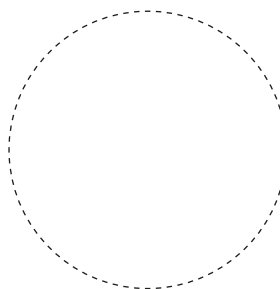
datum vydání:

datum nabytí účinnosti:

Územní plán pořizuje:

Městský úřad Litoměřice
odbor územního rozvoje

oprávněná úřední osoba:
Bc. Přemysl Pech



Město Štětí
Mírové náměstí 163
Štětí 411 08

Štětí
návrh územního plánu

Fakulta architektury ČVUT v Praze
Thákurova 9,
166 34 Praha 6 – Dejvice

garant zpracování územního plánu:
doc. Ing. arch. Michal Kohout

zpracovatelský tým:

Ing. arch. Filip Tittl

Ing. arch. Šárka Doležalová

Ing. arch. Jan Karásek

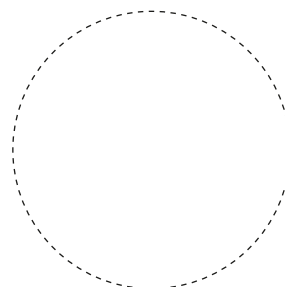
Ing. arch. Zdenka Kornoušková Říhová

Ing. Petr Hrdlička (technická infrastruktura)

Ing. arch. Petr Preininger (doprava)

Mgr. Daniel Sokol (demografie)

Ing. Alena Šimčíková (krajina)



Územní plán města Štětí byl zpracován v návaznosti na výzkumný projekt „Inovace metodiky a metodologie zadávání územních plánů, jejich věcných a formálních stránek, vztah strategie rozvoje města a způsobu zpracování plánů se zvláštním zřetelem k formulování fenoménu obrazu města“ (zkráceně „Metodika zadávání územních plánů“) a obsahuje v rámci výzkumu vyvinuté postupy, které je možné aplikovat v rámci platné legislativy v oblasti územního plánování.



V rámci textové části územního plánu může být odkazováno na další části dokumentace, případně na předchozí výstupy zpracování územního plánu, nebo jiné právní předpisy. Odkazy jsou uvedeny vedle textu a jsou rozlišeny následovně:

Odkazy na další části dokumentu jsou podtrženy a zvýrazněny barevně

Odkazy na předchozí výstupy jsou podtrženy

Odkazy na právní předpisy jsou přerušovaně podtrženy

SCHÉMA ČLENĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

01 KONCEPCE

ZÁKLADNÍ KCP. URBANISTICKÁ KCP.

01.1

Text

01.2

Text

**VEŘEJNÁ
INFRASTRUKTURA
- TECHNICKÁ****01.3**

Text

**VEŘEJNÁ
INFRASTRUKTURA
- DOPRAVNÍ****01.4**

Text

**USPOŘÁDÁNÍ
KRAJINY****01.5**

Text

**VÝKRESY
INFRASTRUKTURY****03...-05**Celek
1:10 000

02 REGULACE

**ZÁKLADNÍ
ČLENĚNÍ****02.1**

Text

**REGULACE
VYUŽITÍ****02.2**

Text

**PROSTOROVÁ
REGULACE****02.3**

Text

**HLAVNÍ VÝKRES
(ATLASOVÁ FORMA)****02b**Výřezy
1:5 000**HLAVNÍ VÝKRES
(VÝKRESOVÁ FORMA)****02a**Celek
1:10 000

03 PROCESY

**MÍRA STABILITY
ÚZEMÍ****03.1**

Text

**VYMEZENÍ
VPS A VPO****03.2**

Text

**PODMÍNKY PRO
ROZHODOVÁNÍ****03.3**

Text

POŘADÍ ZMĚN**03.4**

Text

**ARCH. A URB.
VÝZNAMNÉ ST.****03.5**

Text

**VÝKRES ZÁKLADNÍHO
ČLENĚNÍ****01****VÝKRES
POŘADÍ ZMĚN
V ÚZEMÍ****07**Výřez
1:5 000**VÝKRES VEŘEJNĚ
PROSPĚŠNÝCH STAVEB
A OPATŘENÍ****06**Celek
1:10 000

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

| | |
|--------------|----|
| výklad pojmů | 11 |
|--------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| vymezení zastavěného území | 11 |
|----------------------------|----|

dle čl. I., odst. 1., písm. a) přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“)

KONCEPCE

| | | |
|------|---------------------------------|----|
| 01.1 | Základní koncepce rozvoje území | 17 |
|------|---------------------------------|----|

dle čl. I., odst. 1., písm. b) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

| | | |
|------|-----------------------|----|
| 01.2 | Urbanistická koncepce | 19 |
|------|-----------------------|----|

dle čl. I., odst. 1., písm. c) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

| | | |
|--|-------------|----|
| | Město Štětí | 19 |
|--|-------------|----|

| | | |
|--|---------|----|
| | Vesnice | 23 |
|--|---------|----|

| | | |
|------|---|----|
| 01.3 | Koncepce veřejné infrastruktury - technická | 39 |
|------|---|----|

dle čl. I., odst. 1., písm. d) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

| | | |
|------|--|----|
| 01.4 | Koncepce veřejné infrastruktury - dopravní | 43 |
|------|--|----|

dle čl. I., odst. 1., písm. d) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

| | | |
|------|-----------------------------|----|
| 01.5 | Koncepce uspořádání krajiny | 51 |
|------|-----------------------------|----|

dle čl. I., odst. 1., písm. e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

REGULACE

(STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ)

dle čl. I., odst. 1., písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

| | | |
|------|------------------------|----|
| 02.1 | Základní členění území | 65 |
|------|------------------------|----|

| | | |
|--|--|----|
| | A/ území zastavěné, zastavitelné a nezastavěné | 65 |
|--|--|----|

| | | |
|--|--|----|
| | B/ členění zastavitelného území na bloky | 66 |
|--|--|----|

a uliční prostranství

| | | |
|------|--------------------------------------|----|
| 02.2 | Stanovení podmínek pro využití ploch | 67 |
|------|--------------------------------------|----|

(regulace využití)

| | | |
|--|-------------------------|----|
| | A/ limity využití ploch | 67 |
|--|-------------------------|----|

| | | |
|--|---------------------------|----|
| | B/ předpisy využití ploch | 88 |
|--|---------------------------|----|

| | | |
|------|--|----|
| 02.3 | Stanovení podmínek prostorového uspořádání | 89 |
|------|--|----|

(prostorová regulace)

| | | |
|--|--------------------|----|
| | A/ způsob zástavby | 89 |
|--|--------------------|----|

| | | |
|--|-------------------|----|
| | B/ výška zástavby | 90 |
|--|-------------------|----|

| | | |
|--|----------------|----|
| | C/ prostupnost | 91 |
|--|----------------|----|

| | | |
|--|--|----|
| | D/ specifická regulace vesnické zástavby | 92 |
|--|--|----|

PROCESY

| | | |
|------|---|-----|
| 03.1 | Míra stability území | 99 |
| | <i>dle § 3, odst. 2 písm. b) Vyhlášky č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č.501/2006 Sb.“)</i> | |
| 03.2 | Vymezení VPS a VPO | 101 |
| | <i>dle čl. I., odst. 1., písm. g), h) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.</i> | |
| 03.3 | Podmínky pro rozhodování v území (vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu) | 105 |
| | <i>dle čl. I., odst. 2., písm. c), d) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.</i> | |
| 03.4 | Stanovení pořadí změn v území | 109 |
| | <i>dle čl. I., odst. 2., písm. e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.</i> | |
| 03.5 | Architektonicky a urbanisticky významné stavby | 109 |
| | <i>dle čl. I., odst. 2., písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.</i> | |
| | Členění územního plánu | 111 |
| | <i>(údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části)</i> | |

PŘÍLOHY

| | | |
|-----|--|-----|
| č.1 | Seznam ploch přestavby, regeneračních, zastavitelných a změn v krajině | 115 |
| č.2 | Zadání regulačních plánů | 117 |
| č.3 | Seznam veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva vyvlastnit | 125 |
| č.4 | Seznam veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo | 127 |
| č.5 | Seznam veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva omezit (zřízením věcného břemene) | 131 |

VÝKLAD POJMŮ

Nad rámec běžně používaných pojmů, jejichž výklad vychází z příslušných právních předpisů, nebo z běžné praxe, upřesňuje územní plán pro své použití následující:



veřejná prostranství viz
§ 34. zákona č. 128/2000 Sb.,
o obcích

Uliční prostranství

část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; uliční prostranství a veřejně přístupné části bloků společně tvoří veřejná prostranství.

Blok

ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím

Komerční vybavení

stavby, zařízení a pozemky sloužící pro maloobchod a služby nezahrnuté v §2 odst. 1 písm. k) bod 3. zákona 183/2006 Sb.

Zastavitelné území

Pro účely tohoto plánu jsou území zastavěné a zastavitelné plochy (§ 2 odst. 1 písm. j zákona č. 183/2006 Sb.) souhrnně označovány jako území zastavitelné.

11

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb, I. (1) a) vymezení zastavěného území



Hranice zastavěného území
je vymezena ve
[výkrese č. 01 Výkres
základního členění](#)
a
[výkrese č. 02 Hlavní výkres](#)

Zastavěné území

Zastavěné území podle § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona bylo vymezeno k datu 30. 6. 2016 na základě průzkumu území na podkladu katastrální mapy platné k datu 12. 4. 2016. a aktualizováno 4. 6. 2019 na podkladu katastrální mapy platné k datu 30. 5. 2019.

KONCEPCE

KONCEPCE

obsahuje:

01.1 Základní koncepce rozvoje území

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb

I. (1) b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

01.2 Urbanistická koncepce

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb

I. (1) c) urbanistickou koncepci, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,

01.3 Koncepce veřejné infrastruktury - technická

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb

I. (1) d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,

01.4 Koncepce veřejné infrastruktury - dopravní

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb

I. (1) d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,

01.5 Koncepce uspořádání krajiny

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb

I. (1) e) koncepci 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,

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

01.1

Štětí sestává z velmi různorodého území - především z polabské nížiny, z města s jeho průmyslovou krajinou a z vyvýšené agrární krajiny se sítí větších a menších vesnic - každá s jedinečným charakterem a potenciálem.



demografická prognóza viz
[Atlas Štětí, část 02.4](#)
(analytická část
k územnímu plánu)

Koncepce města je navržena v kontextu ubývání obyvatelstva, na které ukazuje demografická prognóza (více viz Atlas Štětí, část 02.4 Demografie). Jeho rozvoj proto nebude nabývat běžné podoby ve formě kvantitativního rozvoje zástavby do krajiny, ale podoby kontinuálního zlepšování stávající krajiny, ať už městské, nebo přírodní.

Rozčlenit jej lze do tří klíčových oblastí:

- 1/ Posílení rezidenční atraktivity
- 2/ Využití produkční kapacity
- 3/ Naplnění turistického a sportovního potenciálu

1/ Posílení rezidenční atraktivity



kostra veřejných prostranství
viz
[Hlavní výkres č. 02](#)

Posílení rezidenční atraktivity spočívá zejména v odklonu od plánování extenzivního rozvoje k většímu důrazu na zajištění kvality, a to nejen samotné výstavby, ale obytného prostředí obecně. Součástí takového procesu je především definování základní kostry města - tedy sítě veřejných prostranství, jejich vymezení a stanovení jejich charakteru, které zásadně determinují čitelnost a identitu místa.

17



rozhraní krajiny viz
[část 01.2 - Urbanistická
koncepte](#)

Součástí rezidenčního potenciálu je definování a podpoření vztahu sídla a krajiny, zejména zachování a případně obnova vesnických rozhraní s volnou krajinou (např. v údolí Obrtky v Radouni, nebo jižní část Stračí) a obnova cestní sítě v krajině - obě přinášejí významný volnočasový potenciál pro rezidenty.

cestní síť v krajině viz
[část 01.5 - Uspořádání krajiny](#)
a
[výkres č. 05 Koncepte
uspořádání krajiny](#)

V samotném městě Štětí je navržen na jeho jihovýchodním okraji příměstský zelený pás - pás krajiny, která se stane přirozeným přechodem mezi intenzivní městskou strukturou a rozsáhlou zemědělskou krajinou. Zprostředkuje dnes zanedbané okraje města a naplní je jak potenciálem pro rekreaci hromadnou, tak individuální ve formě nových zahrádkářských osad.



příměstský zelený pás viz
[část 01.2 - Urbanistická
koncepte](#)

Realizaci nové výstavby předpokládá územní plán zejména v naplňování rezerv ve stávající zástavbě a v zástavbě atraktivních a snadno dostupných menších nových lokalit v návaznosti na jádra stávajících sídel.

Rezervy v území ve smyslu proluk, neudržovaných objektů a velkých transformačních areálů lze nalézt jak ve Štětí, tak téměř v každé z vesnic. Tyto by měly být využívány prioritně a jejich obnova by měla být co možná nejširší podporována.

Větší lokality rozvoje – ať už ve smyslu nové zástavby, nebo transformace zástavby stávající jsou zejména ve vesnicích Stračí a Chcebuz – první nabízí vynikající dostupnost města, která může být dále posílena vytvořením nového spojení přes železniční trať. Zároveň se jedná o lokalitu, která je vstupní branou do území Kokořínska a skýtá velký každodenní rekreační potenciál. Chcebuz se nalézá o něco dále od Štětí, je však situována na vyvýšenině nad okolní krajinou a její jižní rozhraní se může stát obzvláště atraktivním místem k výstavbě.

Zvláštním typem rezerv v území jsou dnes nevyužívané areály v jádrech jednotlivých vesnic, které představují potenciální katalyzátory dalšího rozvoje. Tyto areály by měly být rozvíjeny vždy jako celek, s jednotnou urbanistickou i programovou koncepcí.

2/ Využití produkční kapacity

Mimo doplnění potřebných rozvojových ploch pro velké průmyslové provozy klade územní plán důraz na vytvoření dobrých podmínek i pro jiné formy podnikání s přesahem do dalšího hospodářského sektoru, menší provozy s vazbou na obchod nebo služby v přímém pokračování struktury města. V tomto ohledu je navržena plocha Business parku Štětí, který využívá existujícího potenciálu území v podobě vybudované produkční infrastruktury, dobré potenciální dopravní dostupnosti ale i možné vazby na vzdělávací instituce, čímž snižuje závislost města na jednom zdroji pracovních příležitostí a zvyšuje se tak jeho ekonomická udržitelnost.

3/ Naplnění turistického a sportovního potenciálu

Cílem je obohatit možnosti aktivního využívání volného času místních obyvatel a zároveň vytvořit nový pozitivní obraz města založený na sportovních akcích a zapojení do významné turistické sítě v okolí.

V měřítku celku se tato linie koncepce manifestuje především ve způsobu práce s prostupností krajiny, ve které vzniká na základě optimalizace turistických okruhů základní kostra turistických cest a míst Štětí nabízejících širokou škálu turistického využití a procházející rozmanitou přírodní, vesnickou i městskou krajinou.

Co se týče sportovního zázemí, je ve městě podpořen vznik další sportovní vybavenosti, především vodních sportů, využívající blízkosti významného areálu v Račicích. Významnou roli hraje též sportovní areál na jihu města.

Z pohledu všech tří oblastí koncepce rozvoje Štětí je do budoucna zásadní vyřešení problematického přístupu do města. Jedná se o řešení přístupu nákladní automobilové dopravy z dálnice D8 v odpovídajících parametrech, o posílení lokální vazby mezi městem Štětí a nádražím v Hněvicích včetně pěšího a cyklistického propojení směrem do Kokořínska, ale i o kvalitu prostředí a bezpečnost veřejného prostranství na vstupu do města. V územním plánu je navržen nový most přes Labe a jeho napojení směrem na Roudnici nad Labem. Most usnadní dopravní přístupnost Štětí, ale také výrazně zlepší první dojem z města i každodenní využívání spojení k nádraží, které formují rezidenční atraktivitu města.

rozvoj vesnic viz
[část 01.2 - Urbanistická
koncepte](#)



business park viz
[část 01.2 - Urbanistická
koncepte](#)



síť cest viz
[výkres č. 05 Koncepce
uspořádání krajiny](#)



Město Štětí

Urbanistická koncepce města Štětí je založena na kvalitativním rozvoji města. Soustředí se na dotvoření urbánní i krajinné struktury na rozhraní města a jeho okolí a zároveň na posílení centra města a zvýšení obytné kvality svého intravilánu obecně.

Krajinné rozhraní

Návrh územního plánu klade důraz na jasné vymezení hranic, ve kterých se má město rozvíjet tak, aby nedocházelo k extenzivnímu zastavování okolní krajiny na úkor posilování samotného města.

Příměstský zelený pás

Tato hranice je v návrhu územního plánu zpřístupněna a využita ve svém jižním a východním segmentu jako příměstský zelený pás. V tomto místě vzniká pomocí menších zásahů příměstský park agro-ekologického charakteru, který čitelně formuje doposud nejasný vztah města a krajiny. Pás využívá principů tzv. příměstského parku, návrh územního plánu v tomto pásu zachovává ve větší části území zemědělské využití, a doplňuje je cestami, veřejnými prostranstvími, rekreačním vybavením, pásy zahrádek a krajinnými prvky a vytváří tak různorodější příměstskou krajinu strukturovanou v lidském měřítku. Příměstský zelený pás je důležitou součástí systému sídelní zeleně, jako takový je důležitý nejen z hlediska rekreačně-turistického doplněním prostoru pro volnočasové aktivity, ale i z hlediska ekologického, díky své schopnosti posílit biodiverzitu a ekologickou stabilitu průmyslem narušeného území. Tento pás má zároveň důležitý strukturální význam, vymezuje jižní a východní hranice města a definuje stabilní rámec pro budoucí nakládání s územím.

Nábřeží

Důležitou roli ve vymezení města hraje přirozeně řeka Labe a její nábřeží, které je vymezené valem silnice. Tato hrana na jednu stranu chrání město před povodněmi, na druhou stranu ale komplikuje přístup z města do nábřežního parku. Návrh územního plánu tedy klade důraz na lepší integraci nábřeží do sítě veřejných prostranství města a doplňuje prostupy v jižní části v návaznosti na dokončený okruh, kde tak dojde k lepšímu propojení sportovního areálu a koupaliště s areálem vodních sportů a parkem. Na severu se zároveň počítá se zkvalitněním přístupu od Mírového náměstí v souvislosti se stavbou nového mostu.



OBR 01
(str 20 - 21)

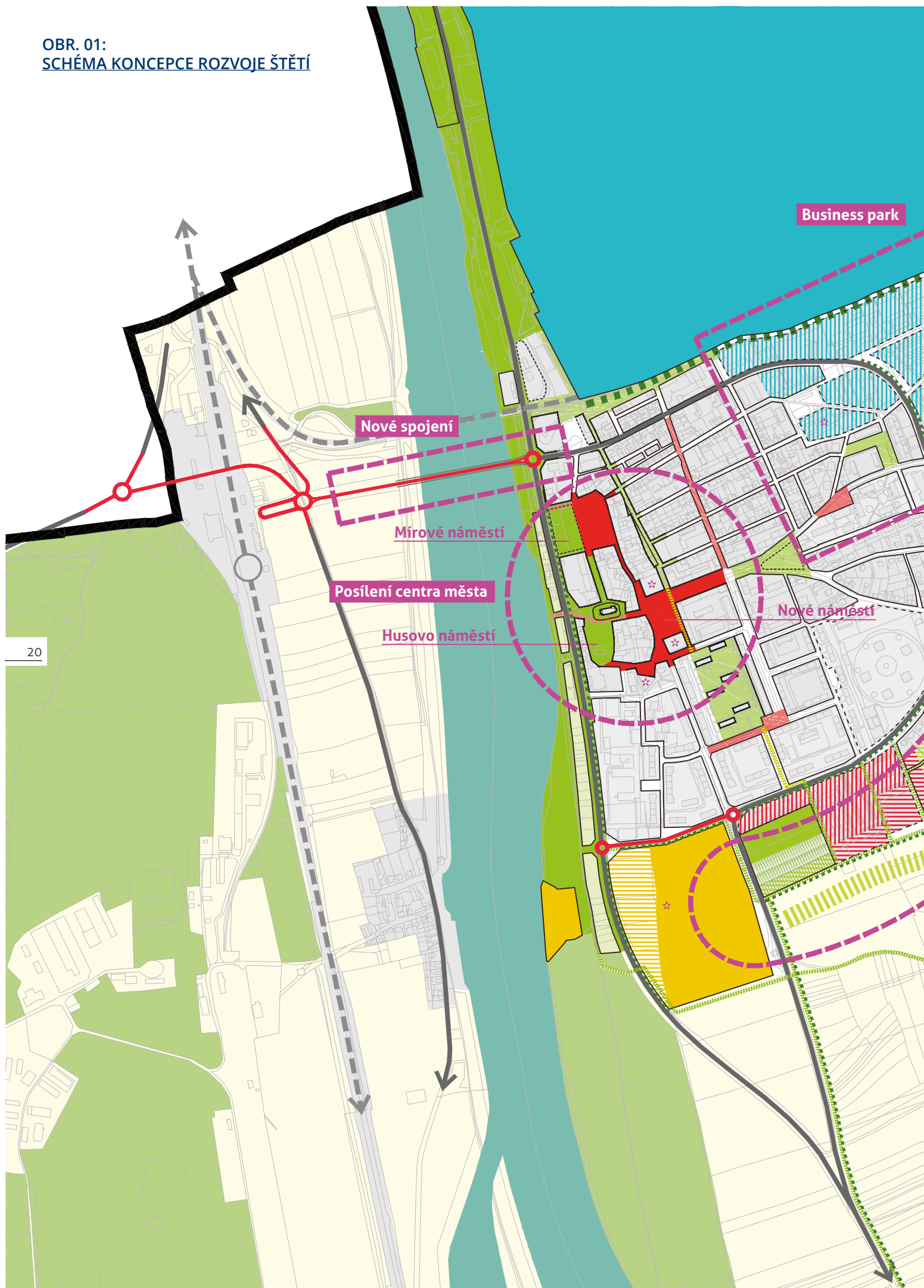


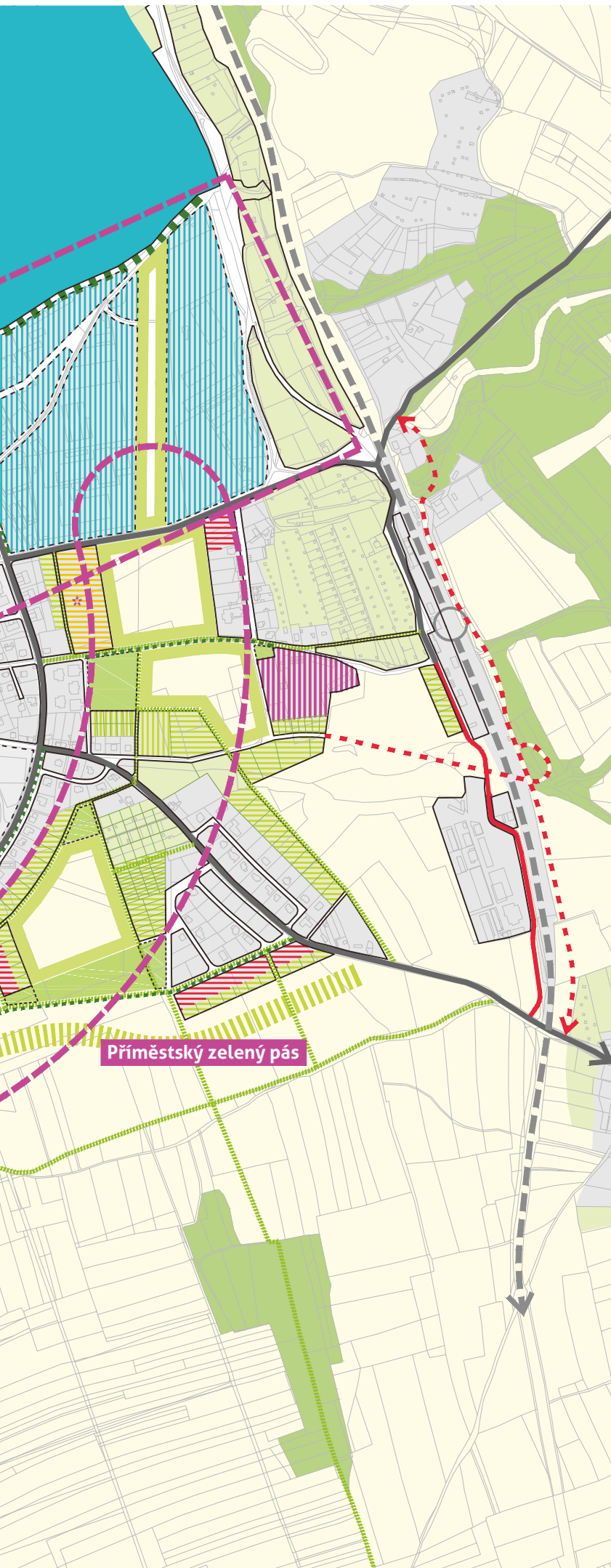
podrobněji ke koncepci, která byla podkladem pro návrh ÚP viz
Štětí: Experimentální studie k územnímu plánu,
část 10/ Příměstský zelený pás



podrobněji k rozvoji pásu podél Labe viz
Štětí: Experimentální studie k územnímu plánu,
část 11/ Nábřeží

OBR. 01:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE ŠTĚTÍ





LEGENDA

HLAVNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- kamenná celoměstská / lokální
- zelená celoměstská / lokální

ZÁSTAVBA

- běžná zástavba / transformace a rozvoj
- významné produkční lokality / transformace a rozvoj
- významné sportovní lokality / transformace a rozvoj
- významný polyfunkční areál - transformace

PŘÍMĚSTSKÝ ZELENÝ PÁS

- zahrádky / transformace a rozvoj
- pole
- významné cesty
- stromořadí

KRAJINA

- pole
- lesy a přírodní plochy

- VÝZNAMNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA stav / návrh
- železnice

- VÝZNAMNÁ OBČANSKÁ INFRASTRUKTURA
- VYMEZENÍ KLÍČOVÝCH ZÁSAHŮ

Business park a návaznost na areál papíren

V severní části město pokračuje areálem papíren, jeho hranice je v návrhu územního plánu potvrzena existujícím výrazným stromořadím topolů, které pomáhá definovat prostor města. K úpravám v plánu dochází především v severovýchodní části, kde je přechod mezi vnitřním městem a rozsáhlým areálem papíren tvořen specifickým prostorem menších výrobních, skladovacích a obchodních ploch, který rozšiřuje produkční a obchodní potenciál města. Tento rostlý soubor hal a manipulačních ploch umožňuje do budoucna efektivnější využití sdružením zázemí jednotlivých drobnějších areálů a racionálnější organizací dopravní a technické infrastruktury. V rámci území zároveň existují skryté kapacity nevyužitých, rozvojových a transformačních ploch. Navržené zlepšení organizace včetně hmotového uspořádání pomocí územní studie a koncepční budování identity lokality má potenciál z tzv. Business parku vytvořit atraktivní místo pro podnikání v rámci regionu. Poloha a organizace území zároveň umožňuje navázat na blízkost střední a vyšší odborné školy a stát se tak technickou podporou a zázemím oborového vzdělávání a zároveň inkubátorem nových podnikatelských příležitostí ve městě.

podrobněji ke koncepci
business parku, která byla
podkladem pro návrh ÚP viz
Štětí: Experimentální studie
k územnímu plánu,
část 12/ Business park



Vnitřní struktura města

Centrum města je tvořeno kolem systému tří hlavních veřejných prostranství, Nového, Mírového a Husova náměstí, z nichž každé má svoji vlastní úlohu v životě města. Nové náměstí je současným centrem Štětí a tuto roli by mělo hrát i nadále. Představuje hlavní kamenné náměstí města, živý prostor s navazující vybaveností využitelný pro pravidelné aktivity, jako jsou třeba trhy. Mírové náměstí, původní historické centrum města, je místem paměti Štětí, je klidovým prostorem s částečnou parkovou úpravou a tvoří jeden z hlavních vstupů do města. Mírové náměstí je zároveň multifunkční plochou, může pojmout různé sportovní aktivity, kulturní a společenské akce, nebo se stát jejich krátkodobým zázemím. Husovo náměstí jako park v jádru města nabízí klidovou alternativu k živému Novému náměstí. Jedná se o klíčový zelený prostor Štětí. V rámci posílení centra města je prostor v územním plánu na jihovýchodě uzavřen vůči přilehlému parkovišti doplněním rohové části bloku a protažením ulice po jeho hraně. Doplnění centra zástavbou není pouhým vyplněním proluk, ale zároveň možností ovlivnění každodenního života místa naplní těchto budov a jejich vlivem na okolí. V centru města je vhodné rezervy pro výstavbu využít převážně pro bydlení v kombinaci s městskou vybaveností, tedy preferovat záměry přinášející veřejně prospěšné využití takto hodnotného území. Zároveň jejich pozice umožňuje využití širší typologické škály jak ve formě polyfunkčních staveb, tak i co se týká nabídky samotného bydlení. Případné investice v oblasti sociálního či seniorského bydlení by měly být směřovány právě sem.

podrobněji ke koncepci
veřejných prostranství, která
byla podkladem
pro návrh ÚP viz
Štětí: Experimentální studie
k územnímu plánu,
část 8/ Systém veřejných
prostranství města



Tato tři hlavní prostranství z velké části vytváří vnímanou identitu města, měla by je reprezentovat navenek. Do hlavních náměstí se orientují významné městské instituce. Jsou prostorem, ve kterém se odehrávají nejdůležitější akce města. V zástavbě podél těchto veřejných prostranství je podpořen aktivní parter, tedy rozvoj obchodu a služeb podél hlavních ulic a náměstí.

V územním plánu jsou dále vymezena i lokálně významná prostranství, tvořící centra jednotlivých dílčích lokalit, ze kterých se město skládá. Tím je možné do budoucna posílit identitu jednotlivých částí města a hierarchizovat formu správy jednotlivých prostranství.

Vesnice

Specifické prvky a znaky vesnic

Základem urbanistické koncepce rozvoje vesnic je posílení následujících prvků a specifických vesnických fenoménů:

Náves

Územní plán klade důraz na náves jako hlavní veřejné prostranství vesnice. Návesi reprezentují vesnici navenek a zároveň představují hlavní společenská centra těchto sídel. Měl by být proto kladen odpovídající důraz na podobu případných dostaveb utvářejících prostor návesi. Náves je místem pro pořádání kulturních akcí, trhů, společenských setkání. Z pohledu samotného plánu je pozice návesi rozhodující pro směřování případného rozvoje obce, který centrum posiluje a nevytváří konkurenční těžiště v jiném místě (např. Chcebuz, Stračí). To neznamená, že zde neexistují nebo nově nevznikají další veřejná prostranství, ale jejich charakter a rozsah musí odpovídat hierarchicky nižšímu významu.

Krajinná veřejná prostranství

Náves jako hlavní „kamenné“ prostranství vesnic často doplňují plochy „zelené“. Podobně jako parky ve městech představuje toto krajinné zázemí místa odpočinku ale i aktivní rekreace. Jedná se o plochy, které jsou ale v případě vesnic klíčové i pro udržování místního společenského života. V těchto místech se soustředí větší akce a neformální aktivity, pro které plocha návesi není vhodná, jako sportovní události, větší slavnosti ale i každodenní volnočasové vyžití pro které může v ploše vzniknout sportoviště, hřiště nebo drobnější stavby komunitního významu (altán, klubovna).

23

Cesty

Návrh ÚP pracuje v rozsahu celého území se sítí cest v krajině (viz 01.5 Koncepce uspořádání krajiny, část Prostupnost krajiny) tak, aby provázal jednotlivé vesnice nejen dopravní obsluhou, ale také pěšími a cyklistickými cestami, které by umožnily lepší využití turistického potenciálu vesnic. Tyto trasy zároveň vytváří rekreační zázemí pro obyvatele jednotlivých vesnic, pro procházky v okolí, např. novými záhumeními cestami, které zpřístupňují rozhraní sídla a krajiny.

Rozhraní sídla a krajiny

Zasazení vesnice do krajiny je určující pro její charakter a fungování, projevuje se především v rozhraních, kde postupně přechází zástavba přes zahrady a drobná pole do svého krajinného kontextu. Územní plán tato důležitá místa chrání a zpřístupňuje obyvatelům vesnice pomocí záhumeních cest. Těmto místům musí být věnována zvláštní pozornost při posuzování jednotlivých záměrů v území.



více viz
Štětí: Experimentální studie
k územnímu plánu.
Část 1/ Krajina a zelená
infrastruktura

Charakter zástavby

Jednou z významných pozitivních hodnot vesnic je zachování velkého množství historických budov a relativně vysoké celkové kvality zástavby. Tento v kontextu českých vesnic silný historický charakter by měl obec chránit. Není žádoucí strukturu vesnice zcela zakonzervovat, je možné na ni navazovat soudobými realizacemi, vždy ale při respektování základních parametrů typických pro toto prostředí (zejména prostorové parametry jednotlivých staveb a jejich umístění na pozemku a vztah zástavby k veřejným prostranstvím). Viz 02.3 Stanovení podmínek prostorového uspořádání (prostorová regulace), část D/ Specifická regulace vesnické zástavby

Specifické soubory

Klíčový pro život vesnic často není pouze způsob uchování jejich obrazu, ale naopak nutný impuls pro rozvoj. Venkov bojuje s nedostatkem pracovních příležitostí v místě a z vesnic se stávají pouze místa pro přespání nebo rekreaci. Územní plán využívá často se vyskytující fenomén opuštěných historických areálů, které právě tímto ekonomickým jádrem vesnic často původně byly. Tato místa vymezuje, doplňuje ve vhodných místech další a poukazuje na jejich význam pro celek. Ten může mít podobu poskytnutí pracovních příležitostí, příjmu z turismu, ale i přenesený význam podpoření identity a jména vesnice např. skrze lokální produkty, nové turistické body v krajině (např. statek s ubytováním) nebo významné provozy jiného druhu (např. seniorské bydlení, odloučené pracoviště specializované vysoké nebo střední školy). Tyto plochy díky své rozloze nabízí prostor pro různé předměty podnikání vyžadující větší areály i polyfunkční soubory, často navazují na hlavní veřejná prostranství a mohou tak přispět k posílení místní komunity poskytnutím služeb ve svém rámci (např. obchod, nebo restaurace) nebo prostorů pro setkávání (např. společenská místnost nebo i veřejné prostranství v rámci souboru). Územní plán tak vzhledem k významu míst podmiňuje rozvoj těchto míst splněním základních kritérií prospěšnosti tak, aby jejich potenciál nebyl znehodnocen. Viz 02.2 Stanovení podmínek pro využití ploch (regulace využití), Specifický vesnický soubor [SV].

Koncepce rozvoje jednotlivých vesnic



OBR 02
(str 26)

Brocno

Brocno je historickou obcí z velké části ležící v CHKO Kokořínsko – Máchův kraj, která byla v roce 1995 vyhlášena památkovou zónou lidové architektury. Množství staveb a statků lemujících návěsí si zaslouží velkou péči a ochranu, stejně jako ojedinělá bloková struktura a zámek Brocno. Vesnice má jedinečná zemědělská rozhraní se spíše rovinatou krajinou, které tvoří dodnes fungující úzké lány na východě, drobná pole a pastviny na západě a areál zámku a jeho zahrada na jihu. Všechny tyto hodnoty by měla vesnice do budoucna rozvíjet. Energie rozvoje by se měla soustředit spíše do nitra vesnice, kde schází nové impulsy a odpovídající péče a neměla by narušovat rozhraní. Pomoci dalšímu rozvoji vesnice mohou tři významné historické areály – dva označené plochami specifických souborů **(01)** a **(02)** a areál zámku **(03)**. Podél fotbalového hřiště je navrženo krajinné veřejné prostranství – louka **(04)**, která může sloužit jako místo pro konání společenských akcí a doplnit tak místo pro sport i jinými formami aktivit podporujících komunitní život v Brocně.



OBR 03
(str 27)

Čakovice

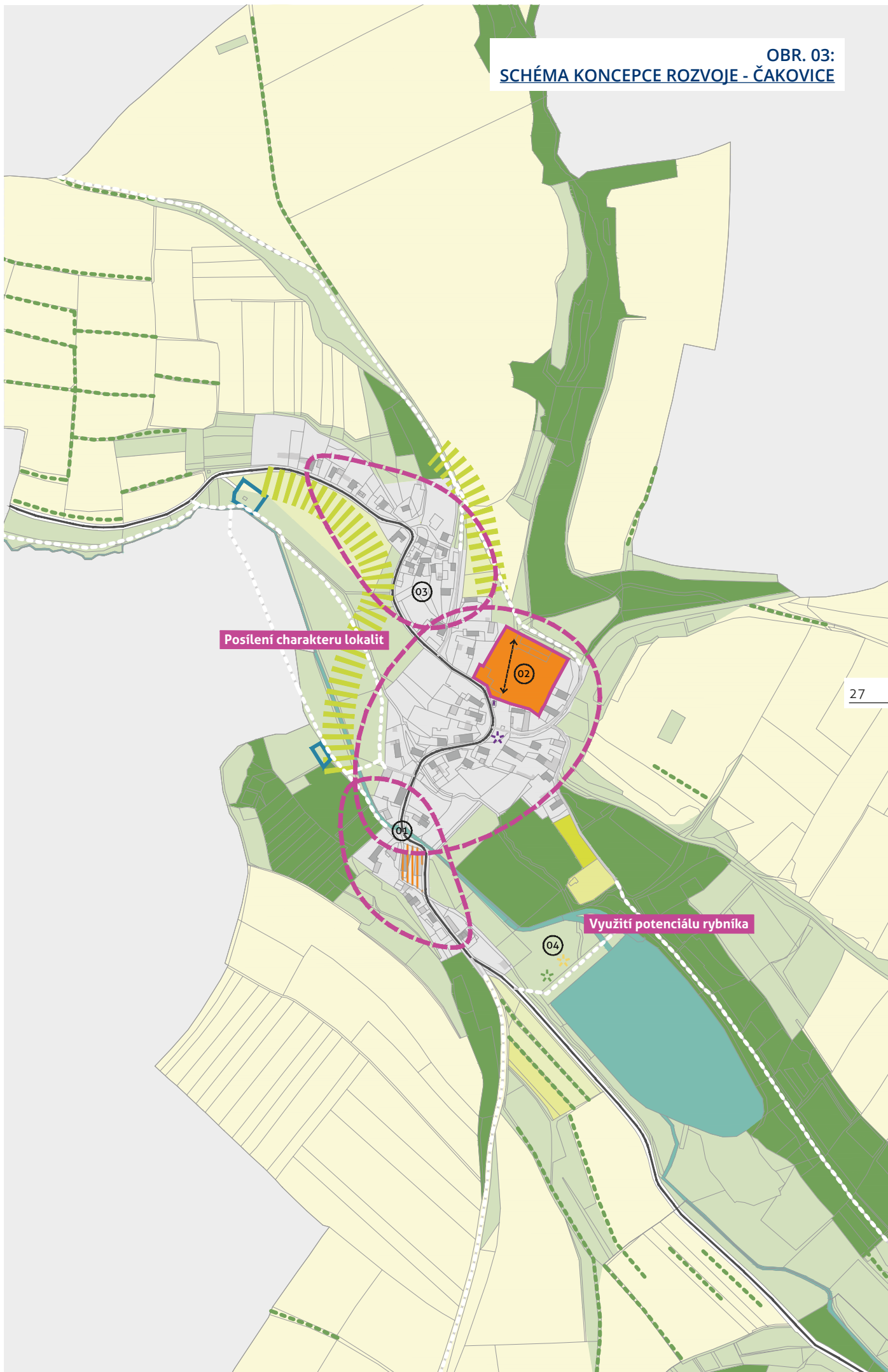
Čakovice je lineární vesnice v údolí Obrtky. Díky složitější terénní konfiguraci a relativně velké délce má ve svém průběhu čitelné tři lokality se svébytným charakterem zástavby a drobnějších veřejných prostranství. Jižní část má těžiště kolem křížení cesty se současným korytem Obrtky **(01)** a kolem původního mlýna. Tato část by měla být posílena zokruhováním cest podél potoka a k rybníku a jejich zaústěním v těchto místech. Centrální část se rozprostírá v otevřenějším údolí kolem návsi. Na sever od návsi za kaplí sv. Jana Nepomuckého a Pavla je vymezena plocha specifického souboru **(02)**, který může využít jedinečný potenciál centrálně umístěné rozsáhlé plochy v přímé návaznosti na návěsí i krajinu. Třetí lokalitou je zástavba na kopci nad hodnotnou nivou potoka protkaná drobnými cestami ve svahu vedoucími k místnímu prostranství s pumpou. Tato lokalita by měla být doplněna v proluce podél cesty **(03)**. Čakovice mohou využít potenciálu potoka a místního rybníka, plochy kolem hráze **(04)** nabízí prostor pro konání místních akcí a mohou být doplněny i o odpovídající rekreační zázemí a mobiliář, pokud by tyto prvky nenarušily krajinné prostředí. Při krajinné cestě k rybníku a do Radouně jsou doplněny plochy pro individuální rekreaci v podobě nových chat.



Společná legenda ke
schematům koncepce
vesnic na straně 33

OBR. 02:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - BROČNO





Hněvice

Hněvice jsou drobná vesnice přes řeku od Štětí. Má výhodu v blízkosti města, železniční zastávky na významné trati a blízkosti řeky, tou je ale zároveň ohrožována v případě povodní. V Hněvicích by tedy nemělo docházet k novému rozvoji nad míru odpovídající dostavbám a zaplňování proluk. Mimo to je zde předpokládána ochrana nižší protipovodňovou zdí navrženou na povodeň Q20. ÚP na nábreží vymezuje v celé délce vesnice krajinné veřejné prostranství **(01)** jako hlavní rekreační a společenské zázemí Hněvic ve vazbě na labskou cyklostezku.

OBR 04
(str 30)



Chcebuz

Chcebuz je díky svému postavení v krajině na terénní hraně s výhledem do okolí a na křížení cest v blízkosti Štětí jednou z vesnic s větším potenciálem rozvoje. V nedávné době se rozrůstala spíše v periferních částech a naopak v jejím jádru docházelo k útlumu, postupnému opouštění budov a areálů a jejich chátrání. Koncepce ÚP je založena naopak na posílení centra vesnice a doplnění nové zástavby v blízkosti návsi **(01)**.

OBR 05
(str 31)



Klíčovým potenciálem je možnost transformace areálu, který přiléhá k severní hraně návsi **(02)**. Jedná se o jednu z nejrozsáhlejších ploch specifických vesnických souborů ve Štětí, který může poskytnout prostor i pro více různých typů využití. ÚP navrhuje i kultivaci okolí areálu, využití záhumení louky jako krajinného veřejného prostranství **(03)**, kde se mohou spolu v návaznosti na soubor nebo i samostatně odehrávat společenské akce ale i každodenní sport a rekreace obyvatel Chcebuzi. Na východě je blok doplněn novou zástavbou.

podrobněji ke koncepci
Chcebuze, která byla
podkladem
pro návrh ÚP viz

Štětí: Experimentální studie
k územnímu plánu,
část Vesnice - Chcebuz



28

Další plocha rozvoje je vymezena na jih od návsi podél nové záhumení cesty. Tato cesta umožňuje zokruhování veřejných prostranství lineární vesnice pro procházky místních, ale také je důležitou turistickou cestou s výhledem na krajinu, tato cesta zároveň prochází plochou krajinného veřejného prostranství s ruinou budovy původního statku **(04)** a místem pro zastavení a posezení s výhledem do širokého okolí.

Počeplice

Počeplice se rozkládají na břehu Labe. Mimo toho, že tak mají přístup ke krásnému přírodnímu břehu řeky, to ale znamená konstantní ohrožení povodní. Územní plán tedy počítá s vybudováním protipovodňového valu lemuujícího vesnici v její hraně směrem k řece. Tento val by ale neměl být pouhým technickým opatřením, ÚP na koruně valu vymezuje plochu pro veřejné prostranství **(01)**. Toto prostranství je tvořeno pěšinou kolem vesnice a místem pro posezení s výhledem na řeku v rozšířeném západním rohu valu.

OBR 06
(str 31)



Vesnice trpí rozdělením na dvě části bariérou silnice 261, úpravy jednotlivých veřejných prostranství by tedy měly směřovat k lepšímu provázání v ose této vesnice a v místě napojení obou částí **(02)** je třeba zajistit bezpečné úrovňové propojení, tak, aby se lidé dostali pohodlně k řece i hřišti na obou koncích Počeplíc. Zároveň ÚP navrhuje doplnění samostatného chodníku paralelního s touto dopravně zatíženou komunikací (odděleného stromořadím) pro bezpečnou docházku do Štětí.



OBR 07
(str 32)



podrobněji ke koncepci
Radouně, která byla
podkladem
pro návrh ÚP viz
Štětí: Experimentální studie
k územnímu plánu
část Vesnice - Radouň

Obě části vesnice si nadále zachovávají svá centra. Hlavní náves **(03)** v jihozápadní části by si měla zachovat svůj historický charakter a budoucí dostavby by měly opět vymezovat prostor štítovými fasádami domů, tak aby toto místo neztratilo svou identitu. K lepšímu využití prostoru by mělo přispět i zapojení tohoto, v současnosti spíše slepého konce, do okružní cesty kolem vesnice propojkou k vyhlídce na valu. Hlavní veřejné prostranství severovýchodní části **(04)** by mělo projít celkovou obnovou, která by umožnila kreativní řešení prostoru s požární nádrží a jeho okolí a vytvořila by tak adekvátní zelenou náves pro nově doplňovanou a rozvíjenou oblast Počeplic. Na severozápad od této návsi jsou doplněny rozvojové plochy dotvářející tuto hranu vesnice a nabízející nová místa k bydlení v Počeplicích. Přechod této rozvojové části Počeplic do krajiny je řešen doplněním aleje podél cesty směrem ke Stračí, doplněním hrany vesnice plochami sadů a vymezením a stabilizováním standardu cest zapojujících Počeplice do sítě rekreačních cest v krajině. Na úpravu břehu Labe by mělo v místě osy vesnice navázat dotvoření tohoto místa jako důležitého veřejného prostranství v krajině **(05)** a zřízení přívozu propojujícího Počeplice a Horní Počaply na protějším břehu.

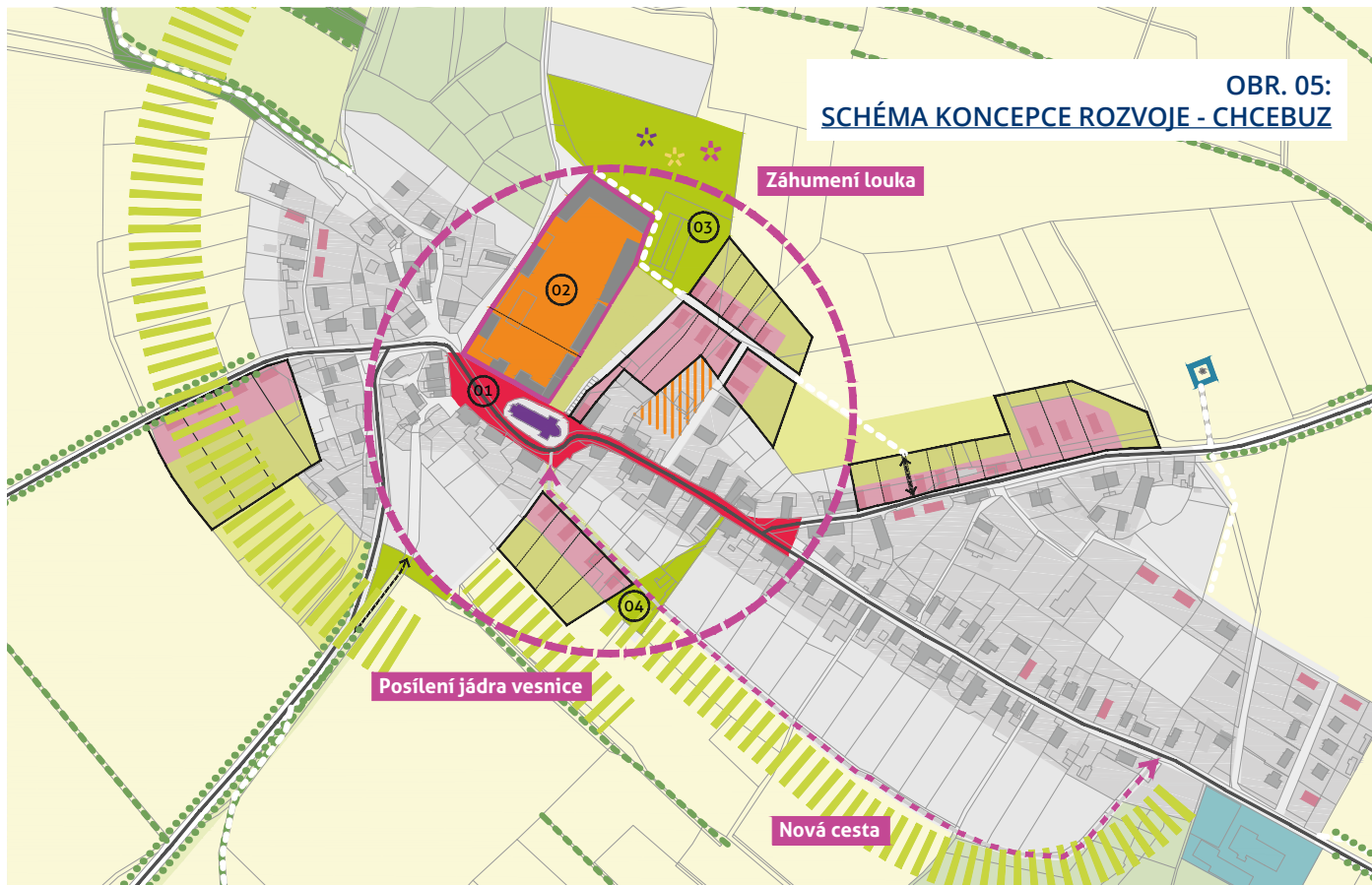
Radouň

Radouň se nachází na křížení cest v údolí Obrtky. Je největší z vesnic Štětí a má tedy i komplikovanější strukturu veřejných prostranství. Náves Radouně v současnosti není ve své severovýchodní části jasně definována a přechází do parkové plochy a otevřených prostranství v původních prolukách kolem obchodu. Ploše návsi **(01)** v současné době dominuje křížení komunikací. ÚP zřetelně vymezuje toto hlavní veřejné prostranství tak, aby se infrastruktura stala jeho sekundární součástí, nikoli hlavním prvkem, a doplňuje plochy nové zástavby a transformační plochy tak, aby hmoty nových budov dotvořily čelo návsi **(02)**. Místo křížení je dále formováno novou plochou specifického vesnického souboru. Tento špalíček **(03)** může obsahovat vybavení vesnice, např. obchod, restauraci na koňské turistické stezce apod. a měl by tak nejen vhodně doplnit strukturu vesnice v komplikovaném místě ale také jí přinést novou funkci a být tak impulsem dalšího rozvoje a posílení místní identity. Tato hmota zároveň vytváří hranu parkové ploše ve vesnici **(04)**, která je ojedinělou typologií v kontextu venkova. Na toto místo dále navazuje jedno z cenných přírodních rozhraní Radouně – louka a zahrady kolem potoka na sever a severozápad od vesnice **(05)**, tato místa by měla být zprostupněna a zapojena do turistických cest procházejících skrze vesnici. Východní rozhraní prochází do vesnice v podobě ploch zahrad a drobných zemědělských ploch **(06)**.

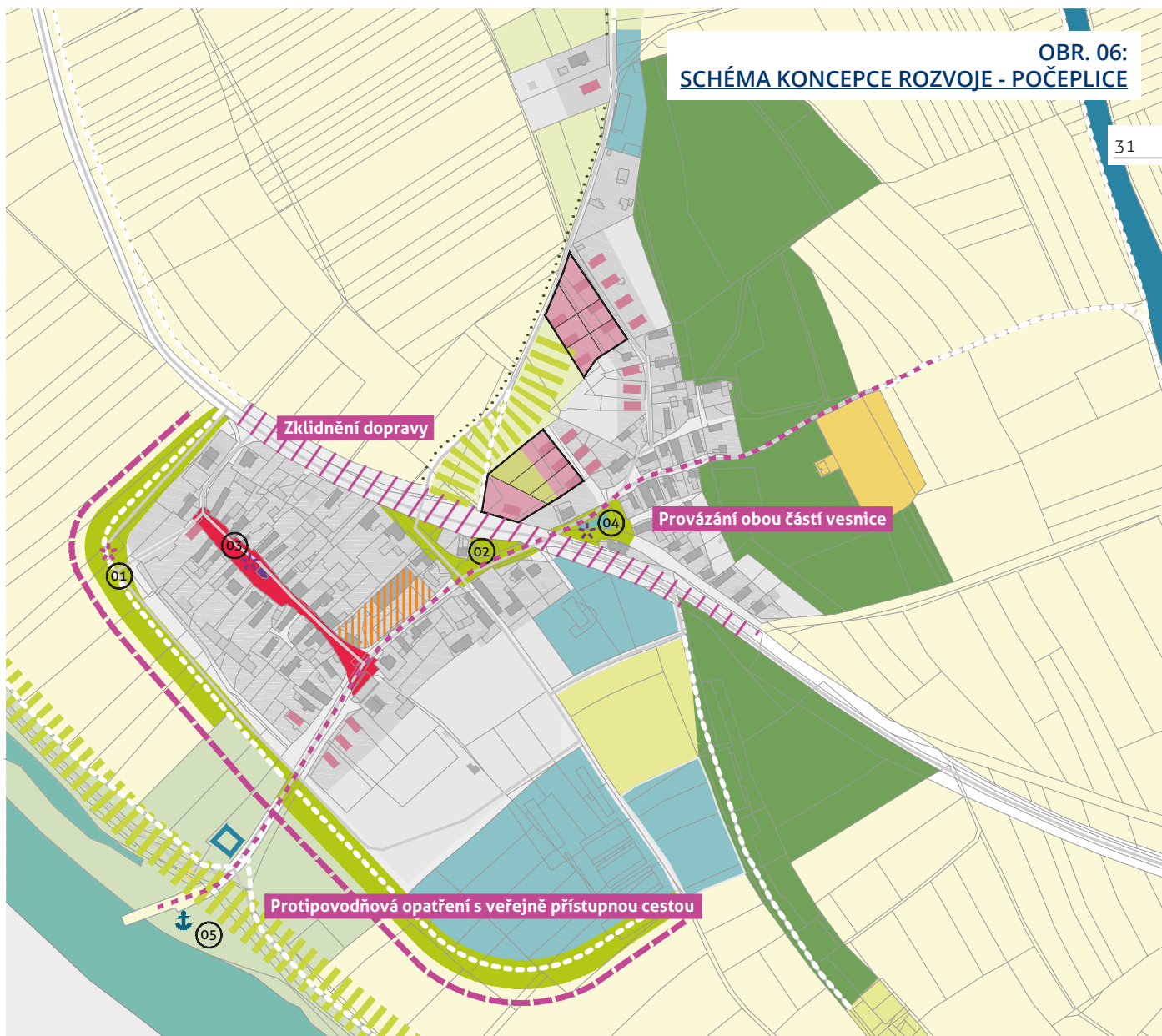
ÚP doplňuje novou příjezdovou cestu k areálu Texalu z jihu tak, aby se stroje vyhnuly komplikovanému vstupu do vesnice z tohoto směru. Radouň je také ovlivněna záplavami z přívalových dešťů, tento problém by měl zmírnit navržený požadavek protierozních opatření.

OBR. 04:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - HNĚVICE

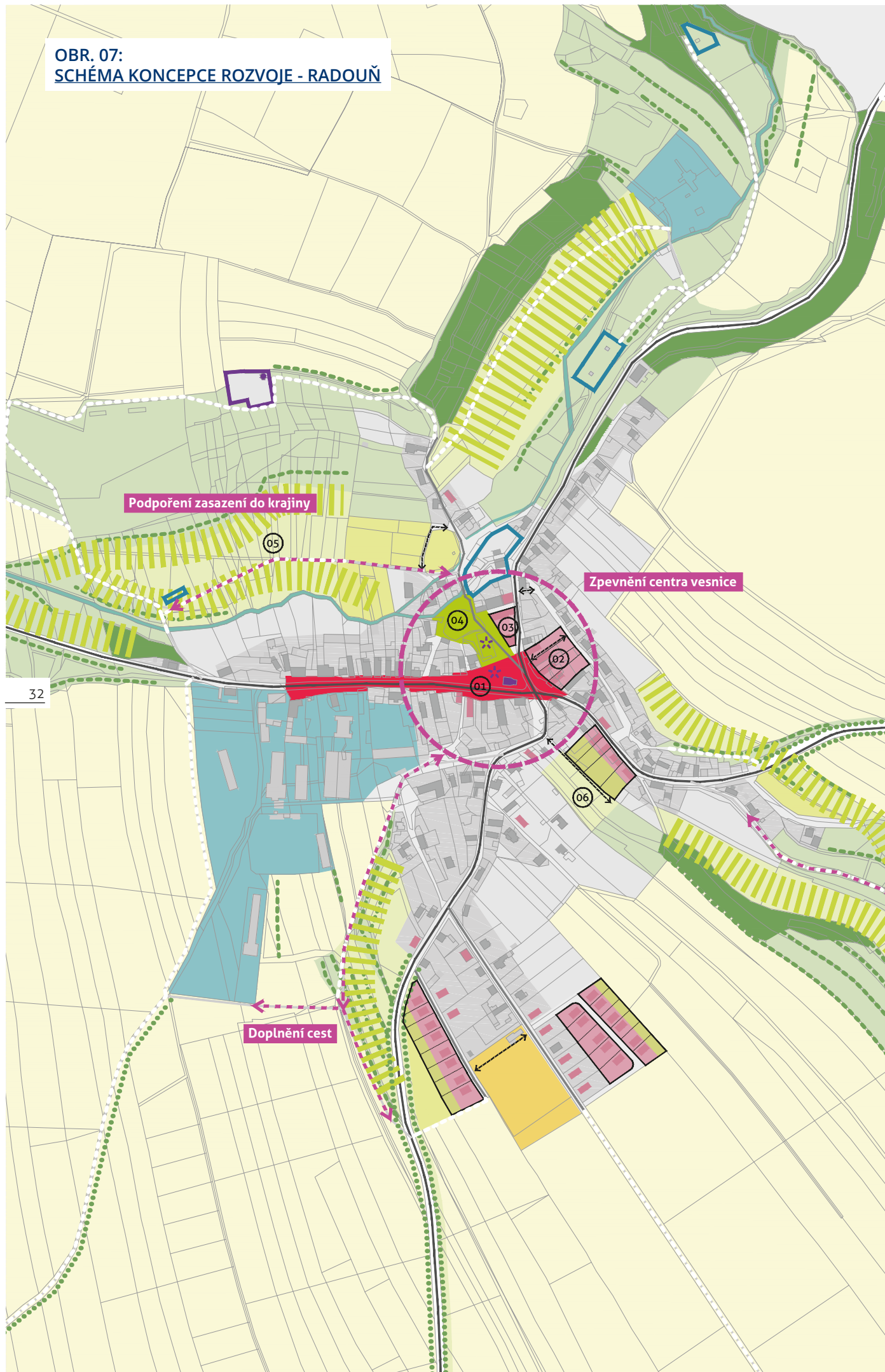
OBR. 05:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - CHCEBUZ



OBR. 06:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - POČEPLICE



OBR. 07:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - RADOUŇ



SPOLEČNÁ LEGENDA PRO SCHÉMATA KONCEPCE VESNIC

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ



hlavní "kamenná" veřejná prostranství



hlavní "zelená" veřejná prostranství



sekundární prostupnost

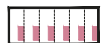
ZÁSTAVBA



blok - zástavba / zahrada



rozvojové plochy - zástavba (bydlení) / zahrada



ilustrace předpokládaného způsobu zástavby a parcelace
(zastavitelné plochy a plochy přestavby, vnitřní rezervy stabilizovaných ploch)



plochy transformace / regenerace



plochy produkce



sportoviště, hřiště / místo pro sportovní aktivity



kostel, kaple, hřbitov / místo pro kulturní aktivity a trhy



plochy technické infrastruktury / železnice



zahrady, zahrádky, sady

KRAJINA



les



přírodní plochy



zemědělské plochy



liniová zeleň - stromořadí / meze



významná rozhraní vesnice a krajiny

KONCEPCE



významné areály, místa a cesty



klíčové zásahy a opatření



důležité body koncepce
(popis v textu k jednotlivým vesnicím)



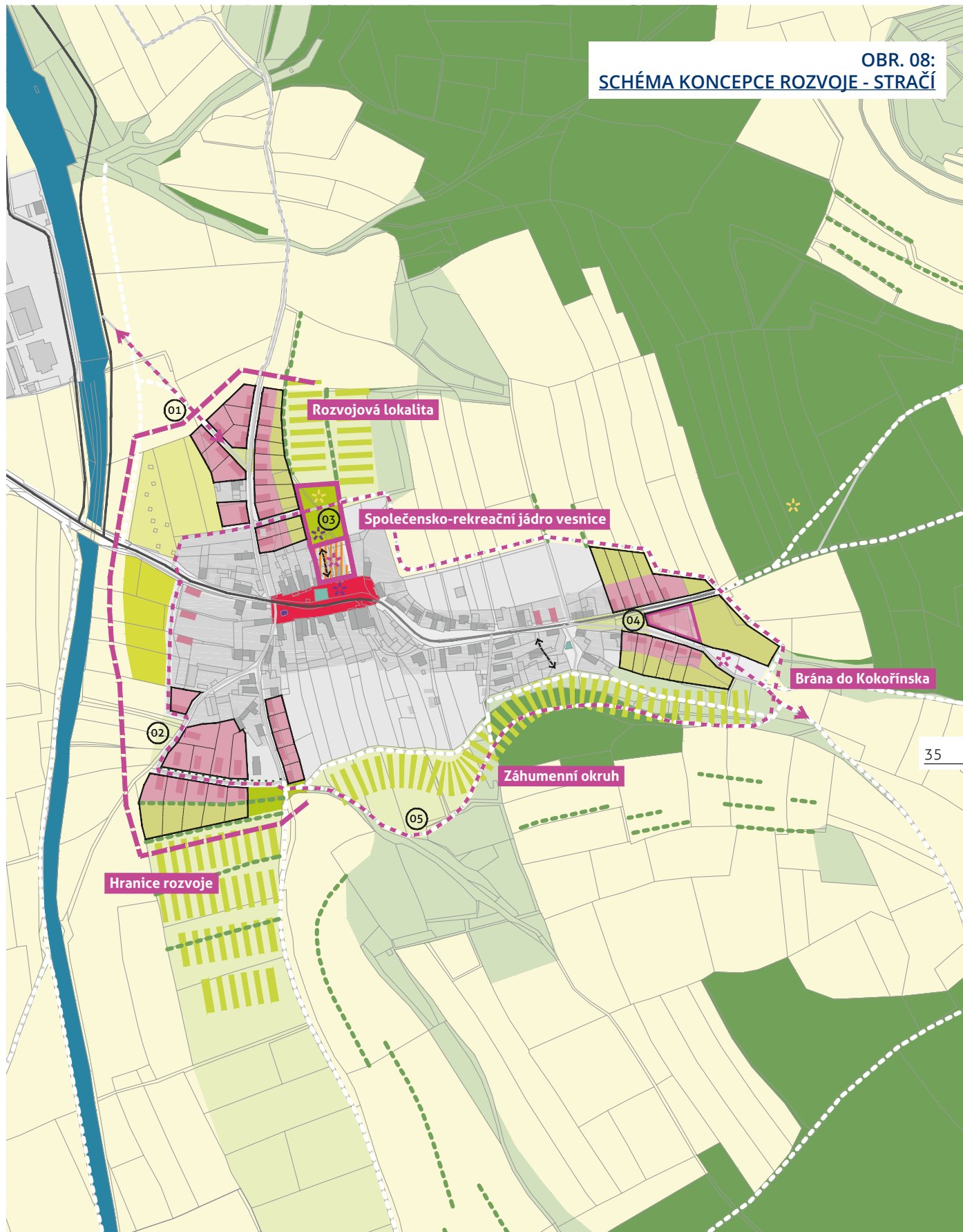
Stračí se nachází ve výhodné poloze v blízkosti a pěší dostupnosti Štětí a využívá tak vybavenost města, zároveň se ale nachází za terénní hranou a ve větší vzdálenosti od průmyslového areálu a čerpá tak již ze svého postavení v krajině. Jako takové je místem s největším potenciálem pro rozvoj bydlení v rámci oblasti Štětí a ÚP zde vymezuje nové rozvojové plochy. Tyto plochy jsou lokalizovány co nejbližší návsi na existujících cestách na sever, jih a východ a mají takový rozsah, aby nevytvářely samostatné enklávy, ale plynule se napojily na existující vesnici a noví obyvatelé Stračí se tak mohli stát součástí existující komunity. Plochy jsou zároveň strukturovány tak, aby uspokojily poptávku po různých formách bydlení.

Rozvojové plochy bydlení spolu s novými plochami zahrádek dotváří na západě čelo vesnice a definují tak čitelnou hranici rozvoje, na východě nové plochy bydlení zakončuje vesnici směrem do krajiny a spolu s navrženým souborem artikuluje prostor, který tvoří jednu z pomyslných bran Kokořínska. V rámci všech těchto tří nových rozvojových oblastí vznikají nová drobná místní veřejná prostranství ve druhém plánu za návsi. Na severu **(01)** je doplněna ulice a propojení směrem k nové spojce podél železnice mezi Radouňskou a Stračenskou. Na jihu **(02)** je blok, ve kterém již předchozí ÚP vymezil rozvojové plochy ukončen ulicí, která umožňuje obsluhu těchto nových ploch bydlení a jejich rozdělení na drobnější pozemky.

V návaznosti na náves již v současnosti funguje rozšířené společenské jádro vesnice **(03)**, krajinné veřejné prostranství se zázemím na severní hraně návsi. Toto místo plán potvrzuje a provazuje jej novými cestami s rozvojovým územím na severu. Zároveň plán umožňuje zahrnutí domu č. p. 24 na parcele č. st. 11 a odpovídajícího pozemku do souboru jako objekt vysoké architektonické a historické hodnoty, který může sloužit jako společenské centrum (restaurace + ubytování/ muzeum/ komunitní centrum) a zázemí pro okolní plochy krajinného veřejného prostranství.

Druhá plocha specifického areálu vyplňuje klín mezi dvěma cestami na východě vesnice a vymezuje na křížení a v místě napojení staré a nové zástavby drobné veřejné prostranství společné pro horní část Stračí **(04)**. Tento soubor má potenciál využít krajinných návazností a být tak turistickým nebo agroturistickým areálem nabízejícím klidné zázemí na vstupu do CHKO Kokořínsko – Máchův kraj.

Celá vesnice je pak doplněna obnovenými záhumeními cestami, které zpřístupňují okolí vesnice. Tento okruh zároveň propojuje nové a starší části vesnice, její druhotná veřejná prostranství a krajinné rozhraní **(05)** a vytváří tak pestré prostředí pro procházky.



Újezd

Újezd je vesnice na konci cest. Je poměrně vzdálená od Štětí i dalších větších měst, díky tomu má ale veliký rekreační a specifický obytný potenciál jako klidné místo obklopené krajinou. Tento potenciál by se měl projevit v práci s krajinnými návaznostmi a v péči o zarůstající cesty. Samotná vesnice je strukturována kolem dvou návsi a třetí spíše zelené pomlky a dohromady vytváří okružní centrální systém různých veřejných prostranství – severní historické návsi s vodní plochou, jižního veřejného prostranství se zastávkou, která by mohla být současným společenským centrem vesnice a mohla by být doplněna i drobnou stavbou jako zázemí pro místní komunitu **(01)**. Třetí, zelený pás **(02)** je navržen jako neformální prostor drobného vesnického parku s posezením a herními prvky.

OBR 09
(str 37)



Veselí

Veselí podobně jako Újezd těží ze svého zasazení do krajiny. Je tvořeno zástavbou podél dvou ulic vytvářející sídlo s atypickou strukturou. Mezi jeho dvěma částmi leží chráněná evropsky významná lokalita Natura 2000 – Nebeský rybníček u Veselí. Prostor kolem něj **(01)** by měl být přiměřeně významu lokality zprostupněn bez velkých zásahů do prostředí, je důležitým společným přírodním veřejným prostranstvím pro obě části vesnice. Rozvoj je navržen až za silnici směřující od Chcebuze k Újezdu, a to v podobě nových ploch pro různé formy rekreace, využívajících potenciálu tohoto místa a okolní krajiny. Zároveň je zde doplněna drobnější plocha krajinného veřejného prostranství **(02)**, sloužící jak navazujícím rekreačním plochám, tak především oběma částem vesnice jako potřebné místo setkávání, sportu, a kulturních akcí.

OBR 10
(str 37)

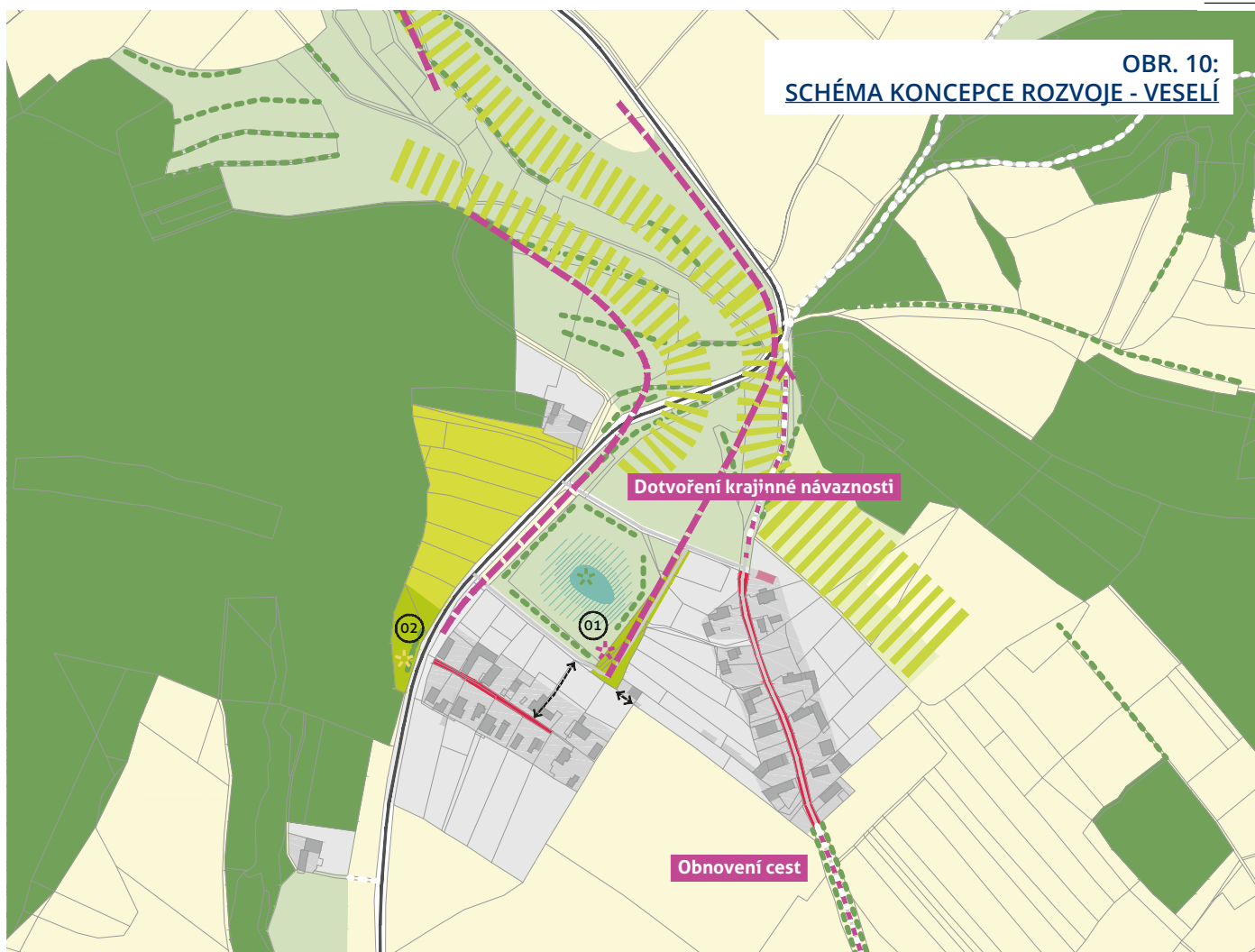


OBR. 09:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - ÚJEZD



37

OBR. 10:
SCHÉMA KONCEPCE ROZVOJE - VESELÍ



[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

A/ Vodní hospodářství

Vodní režim v území

Záplavová území a protipovodňová ochrana



koncepte technické
infrastruktury je zobrazena ve
[výkrese č. 03 Technická
infrastruktura](#)

V územním plánu je navržena ochrana zastavěného území města Štětí před zaplavením prostřednictvím protipovodňové nábrežní zdi. Návrh spočívá v úpravě a prodloužení stávající nábrežní zdi, která z větší části již dostatečnou ochranu města zajišťuje. V jižní části města se jedná o prodloužení stávající zdi o cca 900 m podél silnice II/261 až za okraj zastavěného území města tvořený stávajícím sportovním areálem. Na severní straně u areálu papírny bude upraveno pouze ukončení zdi v délce cca 35 m. Ochrana je navrhována na úroveň Q100 s navýšením o 40 cm.

V Hněvicích je na základě dokumentace Technicko-ekonomická studie PPO Hněvice Q100 z r. 2015 počítáno s realizací protipovodňové ochrany na úrovni 158,30 m n.m. tvořené zdí podél silniční komunikace o délce cca 790 m a v severní části navazující zemní hrází v délce cca 230 m.

Navržena je nová ochrana Počeplic. Ochrana bude řešena prostřednictvím protipovodňové hráze. Hráz je navržena na základě podrobnější studie na úroveň hladiny Q100 s převýšením o 0,5 m (kóta koruny hráze 159,5 m n.m.).

39

Zásobování pitnou vodou

Návrh počítá se zachováním stávající koncepce zásobování pitnou vodou.

Zásobování rozvojových ploch je navrženo novými vodovodními řady napojenými ze stávající sítě. V návrhu jsou doplněny pouze dílčí úseky doplňující stávající systém, zejména u vymezených rozvojových ploch ve Strači, Brocnu, Chcebuzi, Radouni a Počeplicích.

U plochy R07 ve Štětí je počítáno s jejím napojením z areálových rozvodů papírny, proto není plocha v tabulce bilancována. Alternativně je možné plochu zásobovat delším přívodem napojeným ze stávající vodovodní sítě města.

Přes plochu R04 vede stávající vodovodní přivaděč do Strači a Počeplic. Trasa přivaděče bude v rámci využití plochy respektována.

Zásobování požární vodou

K zásobování požární vodou bude využívána voda z vodního toku a stávajících vodních ploch, ve vzdálenějších místech mimo jejich dosah pak voda z vodovodní sítě. Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873. V oddělených místních částech slouží k zásobování požární vodou požární nádrže.

Kanalizace

Navrhované kanalizace z rozvojových ploch ve městě Štětí i v okolních sídlech budou řešeny jako oddílné splaškové. Dešťové odvodnění rozvojových ploch ve Štětí bude řešeno u větších ploch výroby a služeb akumulací a postupným vsakováním v rámci jednotlivých areálů, u plochy R06 bude jako vsakovacího pásu využito nezastavitelného koridoru VVN 110 kV. Dešťové odvodnění v okolních menších sídlech se v územním plánu realizací splaškové kanalizace nemění a bude nadále fungovat prostřednictvím stávající dešťové kanalizace a povrchových odvodňovacích struh a příkopů.

Rozvojové plochy ve městě Štětí jsou v územním plánu odkanalizovány napojením na stávající stokovou síť města. Doplněn je návrh odkanalizování v ulici U Cementárny. U plochy R06 je počítáno s jejím napojením na ČOV v rámci areálu papírny, proto není plocha v tabulce bilancována. Alternativně je možné plochu odkanalizovat prostřednictvím výtlačného potrubí s čerpací stanicí odpadních vod umístěnou v rámci rozvojové plochy. Výtlaček by byl zaústěn do přírodní stoky k ČOV.

Na kanalizační systém Štětí je navrženo napojit výtlačným potrubím vedoucím podél komunikace Stračenská zástavbu Stračí. Ve Stračí je na základě podrobnější projektové dokumentace navržena realizace splaškové kanalizační sítě tvořené gravitačními stokami a dvěma čerpacími stanicemi umístěnými na jižním a jihozápadním okraji zástavby. Navržená síť dle projektové dokumentace je v návrhu územního plánu doplněna tak, aby umožňovala odkanalizování vymezených rozvojových ploch R14 - R16, a transformačních plochy T16. Z čerpací stanice na jihozápadním okraji je vedeno výtlačné potrubí do koncové šachty kanalizační sítě města Štětí. Několik objektů v jihozápadní a severovýchodní části sídla bude zřejmě nutné odkanalizovat tlakovou kanalizací.

Brocno, Chcebuz, Radouň

Odvádění a čištění odpadních vod v sídlech Brocno, Chcebuz a Radouň bude řešeno realizací skupinové kanalizace se společnou ČOV umístěnou v Radouni na pravém břehu Obrtky. Splašková kanalizační síť je v územním plánu navržena na základě podrobnější projektové dokumentace jako převážně gravitační (s nutností několikerého přečerpání odpadních vod). Navržená síť dle projektové dokumentace je v návrhu územního plánu doplněna tak, aby umožňovala odkanalizování vymezených rozvojových a transformačních ploch. Navrhované řešení předpokládá v Brocně realizaci gravitační splaškové kanalizace s čerpací stanicí na jižním okraji zástavby a výtlačné potrubí odpadních vod vedoucí zpět ke hlavní komunikaci a dále podél komunikace na okraj zástavby sídla Chcebuz. Na začátku zastavěného území Chcebuze je výtlaček z Brocna zaústěn do koncové šachty navrhované gravitační kanalizace. Stoka vedoucí v hlavní komunikaci prochází gravitačně Chcebuzí a pokračuje kolem kostela do čerpací stanice odpadních vod umístěné na jihozápadním okraji zastavěného území. Z čerpací stanice je veden výtlaček zaústěný do gravitační stoky pro severozápadní část zástavby sídla vedoucí v hlavní silnici. Tato stoka je ukončena v objektu druhé navrhované čerpací stanice umístěné na západním okraji zástavby při silnici na Radouň. Výtlačné potrubí z čerpací stanice je vedeno podél komunikace do koncové šachty navrhované kanalizační sítě Radouně. V Radouni je opět navržena splašková gravitační kanalizační síť ukončená ve společné čistírně odpadních vod umístěné západně od sídla na pravém břehu Obrtky.

Čakovice

Zástavba Čakovic je převážně rekreačního charakteru a PRVKÚK zde s realizací kanalizační sítě s ČOV nepočítá. V územním plánu je přesto vzhledem k situování zástavby Čakovic v ochranném pásmu vodních zdrojů II. stupně navržena splašková kanalizační síť s ČOV umístěnou na severozápadním okraji sídla na levém břehu Obrtky. Kanalizační síť je řešena jako gravitační, pouze řada objektů tvořící severní okraj zástavby bude odkanalizována tlakovou kanalizací.

Hněvice

Bude zachován stávající systém odkanalizování s čistírnou odpadních vod na levém břehu Labe.

Počeplice

V Počeplicích je na základě podrobnější projektové dokumentace navrženo odkanalizování sídla do navrhované ČOV umístěné jižně od zástavby sídla na břehu řeky Labe. Řešení je komplikované vzhledem k lokalizaci ČOV v záplavovém území. Navrhovaná ČOV je umístěna za ochrannou protipovodňovou hrází, kanalizační přívod do ČOV bude proto nutné chránit proti zpětnému vzduť při povodni. Navržená síť dle projektové dokumentace je v návrhu územního plánu doplněna tak, aby umožňovala odkanalizování vymezených rozvojových ploch R27, R28, R29 a transformační plochy T14.

V sídlech Veselí a Újezd není počítáno s realizací kanalizační sítě.

B/ Energetika

Systém centrálního zásobování teplem

41

Návrh počítá se zachováním stávající koncepce zásobování teplem.

Zásobování rozvojových a transformačních ploch města Štětí, které jsou uvažovány k zásobování ze systému CZT (T01, T02, T03, R02 a R05) je možné realizovat napojením ze stávajících sítí CZT, které se nacházejí v dosahu uvedených ploch. Navrženo je pouze krátké prodloužení stávajícího horkovodního rozvodu ve Stračenské ulici.

Okolní sídla budou zásobována teplem z individuálních zdrojů, počítá se zejména s využitím zásobníků na PB, domovních kotlů na spalování biomasy, popř. elektrické energie (tepelná čerpadla, akumulární vytápění).

Zásobování plynem

Návrh nepočítá s rozšiřováním distribuční sítě zásobování zemním plynem v řešeném území.

Z připojovacího VTL plynovodu DN 200 je možné v případě potřeby napojit prostřednictvím odběratelské regulační stanice rozvojovou výrobní plochu R07, je však spíše počítáno s jejím napojením z areálových rozvodů papíren.

Zásobování elektrickou energií

V návrhu je dle podkladů z podrobnější dokumentace navrženo nové propojovací dvojvedení 110 kV TR Roudnice – TR Papírna Štětí – TR Babylon. Nové dvojvedení bude vedeno od obce Horní Počaply, kde přejde Labe a přimkne se ke stávajícímu dvojvedení TR EMĚ – TR Papírna Štětí. Souběžná trasa obou dvojvedení bude řešena jako

nové čtyřnásobné vedení, a to až k jihovýchodnímu okraji areálu papírny, kde je navržena nová distribuční transformovna 110/22 kV TR Štětí. Stávající TR Papírna Štětí bude včetně nadzemního přívodu VVN 110 kV zrušena a nahrazena novou transformovnou napojenou kabelovým přívodem VVN 110 kV z navrhované distribuční TR Štětí. Stávající vrchní vedení 22 kV bude zakomponováno do navržené trasy čtyřnásobného vedení. Propojovací dvojvedení 110 kV mezi TR Babylon a TR Štětí bude nově řešeno částečným souběhem se stávajícím vrchním vedením ZVN 400 kV, od něhož se na úrovni Radouně odkloní směrem k Hoštce.

Síť distribučních trafostanic je v řešeném území dostatečně hustá pro zásobování stávající i navrhované zástavby. Pro pokrytí navrhovaných potřeb je počítáno se zvyšováním transformační kapacity u stávajících stanic. Stávající trafostanice ve Strači je vzhledem ke kolizi s rozvojovou plochou R14 navržena ke zrušení. Navržena je nová trafostanice s vyšším výkonem, která nahradí rušenou trafostanici a umožní zásobování vymezených rozvojových ploch v lokalitě Stračí.


U plochy R07 ve Štětí je počítáno s jejím napojením z areálových rozvodů papírny, proto není plocha v tabulce bilancována. Alternativně je možné plochu zásobovat prostřednictvím nové odběratelské trafostanice umístěné v rámci plochy a napojené z venkovního vedení VN 22 kV procházejícího podél severního okraje plochy.

Odpadové hospodářství

Systém odpadového hospodářství ve městě Štětí je dostačující a není územním plánem měněn.

Koncepce obsluhy území zůstává z větší části zachována. Územní plán vymezuje následující zásahy, kterými zkvalitňuje stávající dopravní síť:

- Nový most přes řeku Labe a na něho napojenou silniční estakádu přes železnici, které umožní zkvalitnit propojení k Hněvickému nádraží a na dálnici D8
- Dokončení Okružní ulice v úseku silnice II/261 a Čs. armády, čímž dojde ke zokruhování vnitřního městského okruhu
- Nová komunikace východně od železničního nádraží Štětí s propojením podjezdem pod železnici, která umožní propojení Radouňské a Stračí a to i pro autobusovou dopravu
- Zklidnění dopravy na silnici II/261 na štětském nábřeží a to skrze navržené okružní křižovatky

 koncepce dopravní infrastruktury je zobrazena ve výkrese č. 04 Dopravní infrastruktura

AI POZEMNÍ KOMUNIKACE

Pozemní komunikace zahrnují v řešeném území: silnice (S), místní komunikace (MK) a účelové komunikace UK)

43

SILNICE

Silnice zahrnují v řešeném území silnice II. a III. třídy

silnice II. třídy

Řešeným územím prochází silnice **II/261 Litoměřice – Liběchov**

Silnice je ponechána ve stávající stopě, navrženy jsou tyto úpravy:

- úprava nivelety v místě navržené kruhové křižovatky (D=34m), do které se připojuje silnice III/26125 (ulice Cihelná) a dále navrhovaný most – silnice III/26119a.
- směrová úprava v místě navrhované kruhové křižovatky (D=34m), která připojuje na východní straně navrhované komunikační propojení MK na ulici U Stadionu (silnice III/26125) a na západní straně je připojena navrhovaná komunikace MK k areálu vodních sportů.
- směrová úprava v obci Počeplice se dvěma malými okružními křižovatkami (D=25m), připojujícími místní komunikace (MK) a novým přechodem pro chodce.

silnice III. třídy

V řešeném území prochází silnice III/24049, III/24050, , III/26118, III/26119a, III/26120, III/26121, III/26122, III/26123, III/26125 a navrhovaná silnice III/24050a.

Silnice III/24049 Roudnice nad Labem (Předonín) – Račice

Silnice je ponechána ve stávající stopě.

Navrženy jsou tyto úpravy:

- směrová úprava v místě navrhované kruhové křižovatky (D=34m), která připojuje na východní straně navrhované komunikační propojení mostem přes železnici (silnice III/24050a).

Silnice III/24050 Horní Počaply - Hněvice – Račice

Silnice je z větší části ponechána ve stávající stopě. V souvislosti s připojením nového mostu, přednádražního prostoru a nového přemostění ČD bude upraven úsek od navrhované kruhové křižovatky ke stávající křižovatce se silnicí III/26119a (stávající most přes Labe).

Navrženy jsou tyto úpravy:

- směrová a výšková úprava v místě navrhované kruhové křižovatky (D=34m), která připojuje na východní straně navrhovaný most (silnice III/26119a), na severozápadní straně navrhované komunikační propojení mostem přes železnici (silnice III/24050a) a na západní straně MK v přednádražním prostoru, přes kterou je připojeno autobusové nádraží a parking P+R.
- v souvislosti s úpravami v okolí nádraží je zároveň navrženo umístění parkoviště P+R (cca 150 stání) pro potřeby města Štětí i celého spádového území včetně Račic, Předonína a Horních Počápel.

44

Silnice III/26118 Hoštka (Velešice) – Čakovice – Radouň – Chcebuz – Brocno – Chudolazy

Silnice je ponechána ve stávající stopě, protože má v katastrálním území Štětí vyhovující parametry.

Navrženy nejsou žádné úpravy.

Silnice III/26119a Štětí - Hněvice

Silnice je navržena v nové stopě (nový most přes Labe).

Navrženy jsou tyto úpravy:

- silnice je vedena nově navrhovaným mostem (šířka min.17m) přes Labe mezi silnicí II/261 na pravém břehu, do které se připojuje v kruhové křižovatce (D=34m) a silnicí III/24050 na levém břehu, do které se připojuje v kruhové křižovatce (D=34m).
- most má šířku min.17m, v každém směru má jeden jízdní pruh (3,5m), cyklopruh (1,5m), chodník (2,25m) a střední dělící „Dvojitou podélnou čáru souvislou“ (0,5m).

Silnice III/26120 Štětí - Radouň – Křešovice - Snědov

Silnice je ponechána ve stávající stopě.

Navrženy jsou tyto úpravy:

- směrová úprava v místě navrhované kruhové křižovatky (D=34m), která připojuje silnici III/26122 a dvě účelové komunikace.

Silnice III/26121 Štětí - Stračí

Silnice je ponechána ve stávající stopě.

Navrženy nejsou žádné úpravy.

Silnice III/26122 silnice III/26120 - Chcebuz

Silnice je ponechána ve stávající stopě.

Navrženy jsou tyto úpravy:

- silnice se připojuje na silnici III/26120 v místě navrhované kruhové křižovatky (D=34m).

Silnice III/26123 Chcebuz – Veselí - Újezd

Silnice je ponechána ve stávající stopě.

Navrženy nejsou žádné úpravy.

Silnice III/26125 Štětí - Štětí

Silnice je ponechána ve stávající stopě.

45

Navrženy jsou tyto úpravy:

- úprava nivelety v místě navržené kruhové křižovatky (D=34m), přes kterou se připojuje na silnici II/261 a dále na navrhovaný most – silnice III/26119a
- částečná úprava stávající kruhové křižovatky v místě navrhovaného komunikačního propojení MK na silnici II/261

Silnice III/24050a navrhované komunikační propojení mostem přes železnici.

Silnice je vedena v nové stopě.

Navrženy jsou tyto úpravy:

- nové komunikační propojení se napojuje na silnici III/24049 v místě navržené kruhové křižovatky (D=34m), komunikace přechází nově navrhovaným mostem (šířka min.17m) železnici a napojuje se na silnici III/24050 (resp. silnici III/26119a) v místě navržené kruhové křižovatky (D=34m).
- most má šířku min.17m, v každém směru má jeden jízdní pruh (3,5m), cyklopruh (1,5m), chodník (2,25m) a střední dělicí „Dvojitá podélná čára souvislá“ (0,5m).

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Místní komunikace (MK) jsou pro potřeby územního plánu rozděleny takto:

- a) hlavní komunikace (dle ČSN kategorie C)
- b) vedlejší komunikace (dle ČSN kategorie C)
- c) zklidněné komunikace (dle ČSN kategorie C, D)
- d) pěší a cyklistické komunikace (dle ČSN kategorie D)

Hlavní komunikace (kategorie C)

Hlavní komunikace se vyskytují pouze ve Štětí. Všechny tyto komunikace, po nichž se pohybují autobusy, mají minimální šířku 6m a nejsou zde navrženy žádné úpravy.

Jedná se o ulice: 9.května, Školní, Stračenská a Radouňská.

Navržena je nová propojovací komunikace mezi ulicí U Stadionu a silnicí II/261, která se připojuje na východní straně na stávající kruhovou křižovatku (D=30m) s ulicí Čs. armády a na západní straně na navrhovanou kruhovou křižovatku (D=34m) na silnici II/261.

Vedlejší komunikace (kategorie C)

Vedlejší komunikace se vyskytují ve většině sídel. Tyto komunikace mají min. šířku 4,5 - 6m s ohledem na jednosměrnost, případně na šířkové možnosti ve stávající zástavbě jednotlivých sídel. U propojení ulic Nádražní a Stračenské jsou navrženy výhybny.

46

Navrženy jsou tyto nové vedlejší komunikace:

- Propojení ulice Čs. armády – silnice II/261 (u Penny) úprava směrového vedení.
- Propojení (jednosměrné) ulice Školní a Stračenské (u zdravotního střediska).
- Propojení ulice U Nádraží a Stračenské (v některých místech výhybny).
- Propojení ulice Stračenské (silnice III/26121) se silnicí III/26120 (na východní straně nádraží) a podjezd pod tratí s napojením do ulice Zahradní / Horova.
- Prodloužení ulice Stračenské ve vesnici Stračí na východní straně s větvením.
- Smyčka pro autobus u železničního přejezdu při ulici Stračenské.
- Ulice v přednádražním prostoru v Hněvicích s napojením na kruhovou křižovatku.
- Připojení místních komunikací na silnici II/261 v Počeplicích.

Zklidněné komunikace (kategorie C, D)

Zklidněné komunikace se vyskytují ve většině sídel. Tyto komunikace mají min šířku 3 - 6m s ohledem na jednosměrnost, případně na šířkové možnosti ve stávající zástavbě jednotlivých sídel. Ve vybraných místech je možné omezit průjezdnou dopravu nebo případně vyloučit veškerou dopravu kromě obsluhy přilehlých objektů.

Ve Štětí jsou navrženy tyto nové zklidněné komunikace:

- Propojení Husova náměstí a ulice Čs. armády.
- Propojení z nově navrhované křižovatky na silnici II/261 k areálu vodních sportů.
- Propojení území U Stadionu na ulici U Stadionu a na ulici Čs. armády.
- Propojení ulice Stračenské s ulicí Okružní souběžně s Okružní (východně).
- Propojení ulice 1. máje na ulici Cihelnou.
- Propojení z Radouňské severně podél vedení VN na komunikaci podél papíren.

Ve Strači jsou navrženy tyto nové zklidněné komunikace:

- Propojení na jižní, západní a severní straně.

Ve Chcebuži jsou navrženy tyto nové zklidněné komunikace:

47

- Propojení na jižní a severní straně včetně propojovacích komunikací.

V Počeplicích jsou navrženy tyto nové zklidněné komunikace:

- Propojení severní a jižní vedlejší komunikace na severní straně.
- Propojení komunikace na severní straně silnice II/261 na jižní vedlejší komunikaci.

Cyklotrasy

V celém území je navržena hustá síť cyklotras, které navazují na stávající značené cyklotrasy: Trasa EURO Velo 7 je v katastrálním území Štětí vedena po koridoru VPS, který je označen jako C1 - Labská cyklostezka (v rámci celorepublikového značení je to č.2). Dále jsou to cyklotrasy č. 24 a č. 0057. Cyklotrasy jsou vedeny převážně po účelových komunikacích (polní a lesní cesty), zklidněných komunikacích sídel a po silnicích III. třídy.

Cyklostezky, případně cyklopruhy, jsou navrženy v místech, kde se dostává cyklistická doprava do souběhu s komunikacemi s vyšší intenzitou automobilové dopravy a s vyšší rychlostí.

Navrženy jsou tyto cyklostezky:

- Propojení komunikací, vedených podél svahů na severu řešeného území po západní straně silnice II/261.
- Propojení účelové komunikace podél Labe ke stávající cyklotrase při areálu papíren na západní straně silnice II/261.
- Propojení Štětí a Počeplic po východní straně silnice II/261.
- Propojení Chcebuzi a Brocna po severní straně komunikace III/26118.
- Propojení původní silnice na Radouň („výstupní“) na účelové komunikace na východní hraně údolí Labe.
- Cyklotrasa (cyklostezka) je navržena na jižní polovině stávajícího mostu přes Labe.

Cyklopruhy jsou navrženy v těchto místech:

- Na navrhovaném mostu přes Labe.

Pěší a cyklistické komunikace (kategorie D)

V celém území je navrženo doplnění stávajících tras pro pěší. Pěší trasy jsou vedeny většinou po stejných komunikacích jako cyklotrasy, převážně po účelových komunikacích (polní a lesní cesty), zklidněných komunikacích sídel a podél silnic III. tříd.

⁴⁸ Samostatné komunikace pro pěší (chodníky, stezky) jsou navrženy v místech, kde se dostává pěší doprava do souběhu s komunikacemi s vyšší intenzitou automobilové dopravy.

Chodníky jsou navrženy v těchto místech:

- Na navrhovaném mostu přes Labe.
- Na navrhovaném přemostění železnice.
- Propojení Štětí a Počeplic po východní straně silnice II/261.
- Propojení Chcebuzi a Brocna po severní straně komunikace III/26118.

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Lesní cesty, polní cesty

V celém území je navrženo doplnění stávajících účelových komunikací, zejména polních cest resp. obnovení původních cest.

Lesní a polní cesty umožňují přístup k hospodářsky využívané krajině a zároveň umožňují pohyb pěších a cyklistů. Měly by proto tvořit ucelenou síť.

Autobusové nádraží

Je navržen přesun autobusového nádraží k železniční stanici Hněvice. Navržený terminál má plochu 3 200 m² a umožňuje umístit cca 2 příjezdová stání, 3 odjezdová stání. Terminál je připojen přes přednádraží prostor do navrhované kruhové křižovatky (D=34m) a z té na nový most přes Labe.

Parkoviště P+R

V návaznosti na železniční stanici a autobusový terminál je navrženo kapacitní parkoviště P+R s plochou cca 3 850 m² a s kapacitou cca 150 stání.

B/ ŽELEZNICE

Po levém břehu Labe vede trať 090 (Praha Masarykovo nádraží / Praha hl.n. -) Vraňany - Hněvice - Roudnice nad Labem - Lovosice - Ústí nad Labem – Děčín se stanicí Hněvice v blízkosti mostu do centrální části Štětí, západně od centra města.

Po pravém břehu Labe vede přes území Štětí trať 072 (Kolín -) Lysá nad Labem - Stará Boleslav - Všetaty - Mělník - Štětí - Litoměřice - Ústí nad Labem se zastávkou Štětí na východě na okraji města.

Železniční tratě celostátní

Na železniční trati č. 090 nejsou územním plánem navržené žádné změny

Na železniční trati č. 072 se předpokládá její výhledová modernizace. V rámci modernizace budou na nádraží zrealizovány mimoúrovňové přístupy k nástupištím, které budou přístupné z obou stran nádraží.

Na východní straně nádraží je navržena nová MK s možností pohybu autobusů s propojením pod tratí do ulice Zahradní/Horova.

Železniční vlečky

Na železničních vlečkách nejsou územním plánem navržené žádné změny.

C/ VODNÍ DOPRAVA

V řešeném území je jižně od Hněvic v lokalitě přístavního bazénu navržena nová manipulační plocha sloužící jako přístaviště, případně překladiště. Tato plocha bude respektovat vedení silnice III/24050 a cyklotrasy EURO Velo 7.

D/ LETECKÁ DOPRAVA

V řešeném území se nachází neveřejné letiště Štětí, využívané ultralehkými letadly. Na letišti působí pilotní škola. Směry drah: 14/32, 240m. n. m., komunikační frekvence: na poslechu RADIO 125,825.

U letiště nejsou územním plánem navržené žádné změny.

AI KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I. Prostorotvorné a funkční vazby krajiny



koncepce uspořádání krajiny
a krajinné infrastruktury je
zobrazena ve
[výkrese č. 05 Koncepce
uspořádání krajiny](#)

Území Štětška má pestré morfologické členění. Údolní niva Labe přechází severovýchodním směrem ve svah za nímž se na obzoru objeví Chcebus, v dalším výškovém stupni je krajina již jen zvlněná.

V území se dle ZUR rozlišují typy krajín od zemědělské přes lesozemědělskou až po lesní komplex Kokořínska.

Krajinná matrice je tvořena zejména lesy, poli, krajinnými vegetačními prvky – remízky, mezemi, liniemi vzrostlé zeleně. Typické jsou zarostlé úvozové cesty.

K jedinečnému obrazu krajiny Štětška přispívají výrazné vzrostlé ořešákové aleje u Radouně, Chcebuze a Brocna a krajinářsky hodnotný komplex Borový s hvězdčovitě uspořádanou sítí cest sbíhajících se k Mariánské a Hraběcí kapli s izolovanými pískovcovými skalními útvary.

Lesy nejsou z ekologického hlediska příliš hodnotné, jedná se většinou o monokultury s ostrůvky přírodních společenstev, mají však vysoký rekreační potenciál díky husté cestní síti. K významným pozitivním pohledovým dominantám patří hora Říp. Negativní prvek krajinného obrazu představují papírny a elektrárna Mělník, které se však projevují jen místně.

Na tvorbě krajinného rázu se významně podílí zemědělské kultury. Vyvážená struktura polí členěných drobnými lesíky a mezemi představuje harmonickou krajinu, kde může probíhat hospodářská činnost v souladu s ekologickými požadavky.

Na základě členění „Typologie české krajiny“ (2005), příslušnosti k velkoplošným zvláště chráněným územím a se zohledněním charakteristických rysů specifických krajín je území Ústeckého kraje rozčleněno do celkem 17 unikátních krajinných celků (KC) z nichž 3 jsou zastoupeny v řešeném území:

KC CHKO Kokořínsko (4)

krajina pískovcových skalních měst a věží, hlubokých roklí („dolů“) zaříznutých do sedimentárních plošin, v severní části s krajinným i dominantami zalesněných sopečných kuželů, kup a homolí, s vyváženým zastoupením lesních porostů, zemědělských pozemků včetně luk a pastvin, zamokřených a mokřadních biotopů a menších sídel s řadou dochovaných prvků lidové architektury (roubené, hrázděné, zděné objekty).

Cílové charakteristiky krajiny: krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot.

KC Severočeské nížiny a pánve (13)

krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot.

Cílové charakteristiky krajiny:

krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity), krajina venkovská i městská, krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství, krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

KC Ralská pahorkatina (11)

krajina s údolími vodních toků rozřezané tabule s většinou vyváženým zastoupením lesů a zemědělsky využívaných pozemků, v jižní části s intenzivním zemědělstvím, v severní části s pískovcovým skalním městem, s většinou menšími sídly.

Cílové charakteristiky krajiny:

krajina harmonická, esteticky a krajinářsky kvalitní, s vysokou hodnotou krajinného rázu, krajina venkovská.

Celková koncepce územního plánu navrženým řešením přispívá ke zvýšení hodnoty krajinného rázu:

- příměstský zelený pás intenzivnějšího zemědělského a rekreačního využití, který definuje dosud nejasný vztah města a krajiny a zabraňuje nekoncepčnímu rozrůstání města do krajiny
- podpora míst s dochovaným původním rozhraním: Stračí, Chcebuz, vnáší do krajiny drobnější měřítko
- návrh vyhlídkových bodů a tras - vrch Špičák, záhumení cesta v Chcebuzi, zejména v místě autobusové zastávky a při výjezdu směrem k Brocnu a cesta vedoucí na stráni za odkalištěm papíren
- návrh stromořadí a zasakovacích travnatých pásů kolem komunikací přispívá mimo jiné k obrazu harmonické krajiny
- návrh nových cest člení pozemky a zvyšuje průchodnost území a tím přispívá k harmonickému měřítku krajiny
- ochrana stávajících prvků nelesní zeleně - drobných remízů a mezí příznivě ovlivňuje harmonické měřítko

II. Ochrana přírody, územní systém ekologické stability

1. Zvláště chráněná území:

1.1 velkoplošná

CHKO Kokořínsko, I, II, III a IV. zóna

1.2 maloplošná

PP Radouň

Předmětem ochrany jsou opukové stráně s výskytem vstavače vojenského a populací dalších na ně vázaných druhů.

PP Bílé stráně u Štětí

Předmětem ochrany jsou T3.4D širokolisté suché trávníky bez význačného výskytu vstavačovitých a bez jalovce obecného (*Juniperus communis*) svazu *Bromion erecti* a 6210 polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích (*Festuco-Brometalia*)

2. Natura 2000

CZ0214013 Kokořínsko

Předmětem ochrany jsou evropsky významné rostlinné i živočišné druhy a významná stanoviště

CZ0424135 Bílé stráně u Štětí

Mimořádně floristicky pestrá společenstva převážně širokolistých xerothermních trávníků s výskytem celé řady vzácných a zvláště chráněných rostlinných druhů. Jedná se o významnou lokalitu s výskytem vstavače vojenského (*Orchis militaris*). Lokalita je také významná v Ústeckém kraji ojedinělým výskytem pěchavových trávníků as. *Helianthemum canis-Seslerietum calcariae*.

CZ0423006 Nebeský rybníček u Veselí

Bohatá lokalita několika druhů obojživelníků, významná především výskytem čolka velkého (*Triturus cristatus*).

3. ÚSES

Vymezení nadregionální a regionální úrovně ÚSES je zpracováno v dokumentacích: ÚTP MŽP a MMR (1996), Generelní vymezení v ZÚR Ústeckého kraje (T-plan, 2008, schváleno 2011), Aktualizace vymezení NRBC (Ekotoxa, 2010), územní plány obcí. Všechny úrovně dokumentací ÚSES (obec/kraj) do jisté míry přejímají vymezení původních generelů ÚSES obcí z poloviny 90. let. Platnou nadřazenou dokumentací je ZÚR Ústeckého kraje (2011).

53

Původní systém ÚSES byl vymezen na základě generelu ÚSES z 90. let. Regionální a nadregionální prvky byly převzaty z nadřazené dokumentace ÚPN-VÚC okresu Litoměřice. V současné době je platnou nadřazenou dokumentací ZÚR ústeckého kraje. V ZÚR se oproti VÚC mění prvky ÚSES nadregionální i regionální úrovně a je tedy nutné vymezit lokální systém tak, aby prostorově a funkčně odpovídal nadřazeným systémům.

Územím prochází 3 nadregionální biokoridory: NRBK K10 Labe s osou vodní a nivní, NRBK K16 Vědlice – Řepínský důl s osou teplomilnou a NRBK K 15 Vědlice – Kokořínský důl s osou mezofilní hájovou. V nadregionálních biokoridorech jsou dle Metodiky navrhování ÚSES vymezena vložená lokální biocentra.

Seznam prvků ÚSES - návrh

Nadregionální úroveň

K 10 Labe (Stříbrný roh - Polabský luh)
NRBK s osou vodní a nivní

K16 (Vědlice – Řepínský důl)
NRBK s osou teplomilnou

K 15 (Vědlice – Kokořínský důl)
NRBK s osou mezofilní hájovou

Regionální úroveň

RBC 018 Radouň
RBC 1858 Ješovický vrch
RBK 0007 Velešice - Radouň
RBK 0008 Radouň - K 15

Lokální úroveň

Vložená lokální biocentra do nadregionálních biokoridorů:

nadregionální biokoridor K10 Labe

K10/1 U zdymadla
K10/2 Labe Hněvice
K10/3 Labe Štětí
K10/4 Labe u přístavu
K10/5 Labe Počeplice

nadregionální biokoridor K16 (Vědllice – Řepínský důl)

K16/1 U Karlovky
K16/2 Bílé Stráně
K16/3 Nad Štětím
K16/4 U Baráku
K16/5 U Špičáku
K16/6 Špičák
K16/7 Pod Ješovským vrchem
K16/8 U Ješovic

54

nadregionální biokoridor K15 (Vědllice – Kokořínský důl)

K15/1 Nad Lomy
K15/2 Třebušský les
K15/3 Na Zahájku
K15/4 U Mrtvého muže

regionální biokoridor 0008 Radouň - K 15

LBC R/1 U Radouně

Lokální biocentra na lokálních biokoridorech

LBC 2.1 Újezdský Špičák
LBC 3.1 Brotky
LBC 3.2 Pod Hřbitovem
LBC 4.1 U Kanálu
LBC 4.2 K Brocnu
LBC 4.3 K Tupadlům
LBC 4.4 Borový
LBC 4.5 Hořice
LBC 4.6 Písečný důl
LBC 5.1 Na Stěně
LBC 6.1 Pod Hněvickým vrchem
LBC 6.2 U Benzinova

Lokální biokoridory

LBK 2 - K15 - Újezdský Špičák
LBK 3 - U Radouně - K15

III. Vodní režim v krajině, protierozní opatření

Neporušená krajina má schopnost akumulovat a zpomalit odtok velkého množství vody. Tato schopnost krajiny se výrazně snižuje především díky vysokému zornění půdy, velkým půdním blokům s nízkým obsahem organického podílu v půdě. Velké celistvé bloky zemědělské půdy neodpovídají měřítku krajiny, snižují biodiverzitu, mají za následek splachy z polí a tím i eutrofizaci toků a lemů polí. Splachy místy způsobují i škody na majetku (sídlo Radouň). Ke zlepšení stavu bude nutná kombinace řady dílčích opatření, řešení problému musí být komplexní.

V prvním kroku je nutné obnovit, zprovoznit a propojit historické přirozené cesty srážkových vod vedoucí podél komunikací systémy příkopů a propustků do potoka. Dále je třeba využít především agrotechnických opatření: protierozní agrotechnika, vyloučení erozně nebezpečných plodin, půdoochranný způsob pěstování, plošné ochranné zatravnění. Na tato opatření navázat biotechnickými opatřeními jako jsou záchytné průlehy, zasakovací pásy, případně suché poldry.

Pro Radouň byla zpracována studie (Ing. Zahradník 2010), která vymezila plochy pro realizaci protierozních opatření. Studie navrhuje opatření k postupnému zasakování povrchových dešťových vod z intenzivně obdělávaných zemědělských ploch formou obdělávatelných průlehů a vsakovacích pásů s příkopem. Pro finální návrh řešení je třeba provést inženýrsko-geologický průzkum a zpracovat projekt s nejvhodnější variantou protierozních opatření.

55

S erozí souvisí i škody vzniklé zaplavením komunikací během přívalových dešťů. Ochrana cest před přírodními vlivy (zaplavení během přívalových dešťů a zavátí sněhem) se týká zejména cest mezi Chcebuží a Brocnem a mezi Chcebuží a Radouň. Podél těchto cest jsou navrženy zatravněné pásy se stromořadím, které by měly zabránit zaplavení komunikací při přívalových deštích. Tato řešení jsou náročná na zábor pozemků, je tedy třeba využít nejdříve možností agrotechnických opatření na okolních pozemcích, jako jsou vyloučení erozně nebezpečných plodin, vhodné osevní postupy, plošné ochranné zatravnění ap.

Pro ochranu před zavátím komunikace sněhem slouží mobilní zábrany. V případě navržených pásů zeleně je možné použít výsadbu vhodných keřů.

Všechna tato opatření vyžadují zábor zemědělské půdy, zpracování projektové dokumentace a řešení nejlépe v rámci komplexních pozemkových úprav.

Technická opatření se používají v případě neúčinnosti či nemožnosti realizace organizačních a agrotechnických opatření.

B/ REGULACE

I. Prostorotvorné a funkční vazby krajiny

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje vymezují cílové charakteristiky krajiny pro každý krajinný celek. V řešeném území se jedná zejména o tyto dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:

KC CHKO Kokořínsko (4)

Dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny jsou dané Plánem péče CHKO:

bod a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného rázu

bod b) ve vybraných částech KC preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diversity

bod c) diferencovaně korigovat rozvoj cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a výrobních funkcí v závislosti na potřebě respektování primárního veřejného zájmu - ochrana přírody a krajiny

bod d) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit

KC Ralská pahorkatina (11)

56

bod a) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech zejména podporou trvale udržitelných forem zemědělství, drobné výroby, cestovního ruchu, turistiky a rekreace

bod b) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit

KC Severočeské nížiny a pánve (13)

bod a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku

bod d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny

bod e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,

bod f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškodovat.

Základním principem uchování místního krajinného rázu je nepřipustit budování objemově náročných objektů, které by narušily dochované harmonické vztahy.

Péče o zvláště chráněná území se řídí Plány péče.

Zásady péče o krajinné vegetační prvky představují:

- pravidelné, či periodické udržování stávajícího stavu a jeho pozvolná optimalizace, např. odstraňování invazních druhů, potlačení rozrůstání akátu, odstraňování stromů z křovinných porostů, zamezení zarůstání luk a pastvin
- řízená sukcese – využití spontánní přeměny jednoho společenstva v jiné, management spočívá v zablokování sukcese ve zvoleném stadiu
- zachování mozaikovitých křovinných porostů
- zásahy ke snížení eutrofizace (nadměrné zvýšení obsahu živin), která způsobuje degradaci biotopů
- podpora výsadby stromořadí podél polních cest

II. ÚSES

Územní plán stanovuje regulativy, které zachovávají stávající podmínky ÚSES a vylučují činnosti a změny využití území zhoršující jeho ekologickou stabilitu.

Vytváření ÚSES je veřejným zájmem (v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených ploch ÚSES platí následující podmínky využití:

Hlavní využití slouží k zachování a posílení funkčnosti ÚSES – typická, geograficky původní společenstva

Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území

57

Nepřípustné je jakékoliv využití, které snižuje nebo omezuje stávající či potenciální funkčnost ÚSES

Do vymezených ploch ÚSES v zastavěném území a v zastavitelných plochách nelze umísťovat stavby.

Výjimky tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost prvků ÚSES
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravy a veřejné obsluhy území za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

III. prostupnost krajiny

Územní plán vymezuje cestní síť v krajině. Účelem této sítě cest je jednak umožnit lepší rekreační využívání krajiny a jednak umožnit obdělávání a přístup k zemědělským plochám.

Z pohledu prostupnosti krajiny rozlišuje územní plán následující typy cest v krajině (obrázky jsou ilustrační):

cestní síť je zobrazena ve
[výkrese 02 Hlavní výkres](#)
typy cest v krajině jsou
vymezeny ve
[výkrese 05 Koncepce
uspořádání krajiny](#)



01 – silnice s cyklopruhem

- zklidněná silnice umožňující turistický pohyb v základní komunikační síti, s rozšířenou krajnicí s piktokoridorem

02 - zpevněná obslužná komunikace

- slouží jak pro turistické vyžití, tak pro obsluhu míst v krajině
- zpevněný povrch (litý povrch, dlažba apod.)

03 - zpevněná zemědělská komunikace

- polní komunikace
- zpevněný povrch (například zaválcovaná směs frakcí „minerální beton“, recyklát)
- šířka 3,5 - 4 m
- na komunikaci musí být realizovány výhybny

04 - pěší/cyklistická komunikace

- kombinace pěší a cyklistické dopravy, případně využitelná i pro bruslaře
- zpevněný povrch (litý povrch, dlažba apod.)
- šířka od 3 m

58

05 - zpevněná přírodní cesta

- lesní, nebo polní cesty (vč. cyklostezek, nebo cyklotras)
- zpevněný povrch, nebo přírodní povrch (pískový, travnatý, apod.)
- šířka 3 – 4 m

06 - nezpevněná travnatá cesta

- částečně zpevněné přírodní cesty s travnatým středním pruhem
- polní cesty (vč. cyklostezek, nebo cyklotras)
- přírodní povrch (pískový, travnatý, atp.)
- šířka 2,5 – 4 m

07 - přírodní stezka, pěšina

- určena primárně pro pěší pohyb
- přirozené podloží, přírodní povrch (pískový, travnatý apod.)
- šířka 0,5 - 2,5 m

Z hlediska pozemních komunikací ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, jsou součástí předepsané cestní sítě pouze ty, které tvoří významnou roli v rámci prostupnosti krajiny. Součástí cestní sítě jsou i ty cesty, které nejsou z hlediska příslušného právního předpisu považovány za pozemní komunikace (většina nezpevněných travnatých cest, přírodních stezek a pěšin).

1.



2.



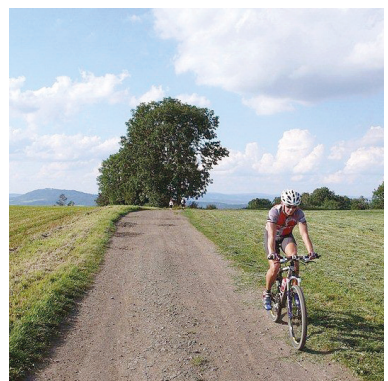
3.



4.



5.



6.



7.



[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

REGULACE

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

REGULACE

(STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ)

obsahuje:

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb

I. (1) 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),

- 02.1 Základní členění území
 - A/ území zastavěné, zastavitelné a nezastavěné
 - B/ členění zastavitelného území na bloky a uliční prostranství
- 02.2 Stanovení podmínek pro využití ploch (regulace využití)
 - A/ limity využití ploch
 - B/ předpisy využití ploch
- 02.3 Stanovení podmínek prostorového uspořádání (prostorová regulace)
 - A/ způsob zástavby
 - B/ výška zástavby
 - C/ prostupnost
 - D/ specifická regulace vesnické zástavby

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

AI ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ A NEZASTAVĚNÉ



výčet všech zastavitelných
ploch a ploch přestavby viz
[příloha č. 1](#)



hranice zastavěného a hranice
zastavitelného území viz
[výkres č. 01 Výkres základního
členění](#)
a
[výkres č. 02 Hlavní výkres](#)

Toto členění představuje základní členění celého území na sídla (tedy plochy, které již jsou zastavěny a/nebo jsou zastavitelné) a volnou krajinu.

Zastavěné území

Zastavěné území (§ 2 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb.) bylo vymezeno k datu 30. 6. 2016 na základě průzkumu území na podkladu katastrální mapy platné k datu 12. 4. 2016. a aktualizováno 4. 6. 2019 na podkladu katastrální mapy platné k datu 30.5. 2019.

Zastavitelné území

Pro účely tohoto plánu jsou území zastavěné a zastavitelné plochy (§ 2 odst. 1 písm. j zákona č. 183/2006 Sb.) souhrnně označovány jako území zastavitelné.

Nezastavěné území

Nezastavěné území (§ 2 odst. 1 písm. d zákona č. 183/2006 Sb.) představuje území mimo území zastavitelné.

V nezastavěném území obce lze umísťovat pouze stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. a to pouze za předpokladu, že nejsou v dané ploše vyloučeny.

B/ ČLENĚNÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ NA BLOKY A ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

Toto členění určuje základní strukturu sídla ve smyslu jeho prostorové organizace. Uliční prostranství vytváří kostru obsluhy sídla (jak ve smyslu obsluhy dopravní a technické, tak ve smyslu společenském) a zároveň spoluvytváří obraz města. Členění zastavitelného území na uliční prostranství a bloky představuje základní rámec pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení regulativů pro prostorové uspořádání.

hranice uličních prostranství
a bloků je vymezena v
[Hlavním výkrese č. 02](#)



Uliční prostranství je podmnožinou veřejných prostranství (které definuje § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích) a zahrnují tak zejména ulice a náměstí (včetně parkových). Neobsahují volně přístupné předzahrádky, podloubí, veřejně přístupné vnitrobloky a další součásti veřejných prostranství. Ty jsou součástí jednotlivých bloků.

Blok je základní urbanistickou jednotkou - představuje ucelenou část území zpravidla ohraničenou uličními prostranstvími. Tvoří prostor nejen pro budovy, ale i navazující prostory včetně zahrad, vnitroblokových parků, dvorů atd. Z hlediska způsobu zástavby je blok neutrální, může obsahovat jak tradiční uzavřenou formu zástavby solitérní budovy nebo i jiné využití. Specifickou formou bloku může být i městský park.

Hranice uličních prostranství a bloků je rozdělena na:

- a) Stabilizovanou
- b) Nestabilizovanou

66

Stabilizovaná hranice uličních prostranství a bloků

Vymezuje uliční prostranství, tedy základní síť veřejných prostranství na straně jedné a bloky na straně druhé. Stabilizovaná hranice je v plánu zakreslena linií, která představuje její konkrétní vedení přiměřeně k podrobnosti územního plánu.

Nestabilizovaná hranice uličních prostranství a bloků

Vymezuje maximální rozsah bloků, které jsou určeny k regeneraci, transformaci, nebo rozvoji (a tím minimální šířku přilehlých uličních prostranství) a předpokládá jejich další členění. Nestabilizovaná hranice je v plánu zakreslena linií, která představuje limitu pro vedení hranice ve fázi její konkretizace (územní studií, regulačním plánem, případně v konkrétním územním rozhodnutí).

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH (REGULACE VYUŽITÍ)

02.2

ÚVOD

Regulace využití stanovuje program a funkční náplň, případně i typologický charakter pro jednotlivé plochy nebo bloky. Využití území je v plánu určeno kombinací dvou typů regulativů:

Limity využití omezují programovou škálu (funkci, náplň) v jednotlivých plochách, blocích, nebo částech bloků.

Předpis využití určuje podmínku realizace konkrétního programu.

Používá se především pro garanci rezerv pro občanské vybavení anebo ke stanovení požadavku na realizaci aktivního parteru budov.

A/ LIMITY VYUŽITÍ PLOCH

Pro limity využití rozeznáváme následující škálu míry přípustnosti jednotlivých využití:

hlavní využití: definuje využití, které v území převládá a které lze povolit vždy, jsou-li splněny všechny další požadavky

přípustné využití: definuje využití, které doplňuje hlavní využití a které lze povolit vždy, jsou-li splněny všechny další požadavky

podmíněně přípustné využití: definuje využití, které není v ploše obecně přípustné, ale které, jsou-li splněny všechny další požadavky, lze povolit na základě individuálního posouzení z hlediska urbanistického, ochrany přírody, prostorových parametrů navrhovaného záměru a jeho potřeby v území

Vybraná využití mohou být podrobněji členěna vymezením míst s vyšší / nižší přípustnou zátěží. Ty jsou ve výkrese vztaženy k rozhraní uličních prostranství a bloků a uplatní se u staveb umístěných při tomto rozhraní bez ohledu na hloubku zastavění.


Obecné požadavky

V území CHKO Kokořínsko - Máchův kraj je v případě umístování staveb v nezastavěném území ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona ve všech plochách nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělství s výjimkou lehkých otevřených přístřešků pro hospodářská zvířata (bez napojení na sítě TI)
- stavby pro těžbu nerostů
- vodní díla, která by nepřiměřeným způsobem narušila krajinný ráz a vodní režim v krajině, tedy zejména přehrady, hráze, vodní nádrže, jezy a zdrže, stavby vodárenských a kanalizačních objektů, stavby pro plavební účely, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť

Pro všechny plochy platí, že v území CHKO Kokořínsko - Máchův kraj nebudou s ohledem na ochranu krajinného rázu umístovány žádné stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení s plochou nad 4 m².

U stávajících staveb, které neodpovídají využití dané plochy, mohou být i při zachování stávajícího využití prováděny stavební úpravy za předpokladu, že nedojde k zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby. Podmíněně přípustné jsou přístavby, jejichž realizací nedojde k celkovému zvětšení stávajícího půdorysu stavby o více než 15%.

 plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v [Hlavním výkrese č. 02](#)

Běžná veřejná prostranství města, jako jsou ulice a uličky, náměstí, náplavky, piazzetty apod. Slouží jak k pobytu, tak k dopravní a technické obsluze. Šrafou jsou ve výkrese vyznačeny jejich parkově upravené části, kde se předpokládá převaha nezpevněných ploch. Specifickým regulativem, který se uplatňuje ve vesnické zástavbě, je možnost využití části veřejných prostranství pro předzahrádky domů.

hlavní využití

- zpevněné, nezpevněné nebo parkově upravené veřejně přístupné pobytové plochy, cesty a plochy pozemních komunikací

přípustné využití

- podzemní stavby a vedení technické infrastruktury
- mobiliář včetně dětských hřišť a drobná architektura jako součást veřejných prostranství
- drobné vodní plochy a vodní prvky

podmíněně přípustné využití

- drobné a dočasné stavby občanského a komerčního vybavení a vybavení pro sport přímo související s pobytovým charakterem a funkcí veřejných prostranství (drobné sakrální stavby, stánky, kiosky, zahrádky restaurací, drobná sportovní hřiště, hlediště, podia apod.) za podmínky, že svým umístěním, velikostí a u staveb trvalých nebo dočasných na více než 1 rok i architektonickým řešením nenarušují charakter prostranství.
- doplňkové plochy a stavby dopravní infrastruktury (parkoviště, obratiště, pokladny apod.), které nenarušují nepřiměřeným způsobem charakter prostranství
- ve zvlášť odůvodněných případech plochy a nadzemní stavby technické infrastruktury, které nenarušují nepřiměřeným způsobem charakter prostranství a které nelze z územně technických důvodů umístit pod zem; u dočasných staveb zařízení staveniště se postupuje přiměřeně
- prvky ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech
- předzahrádky domů tam, kde je ve výkrese označena příslušná hranice uličních prostranství značkou "veřejná prostranství s předzahrádkami"; předzahrádka smí být realizována pouze v šířce přilehlé fasády hlavní budovy a v hloubce odpovídající hloubkám okolních předzahrádek

nepřípustné využití

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[P]

parky

plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Převážně nezpevněné plochy uvnitř sídla, které zpravidla vytváří ucelené bloky nebo části bloků. Parky neslouží k dopravní a technické obsluze sídla, jejich účel je převážně reprezentační a rekreační.

hlavní využití

- parkově upravené plochy

přípustné využití

- zpevněné a nezpevněné cesty
- zpevněné veřejně přístupné pobytové plochy doplňující hlavní využití
- mobiliář včetně dětských hřišť a drobná architektura jako součást parkové úpravy
- drobné a dočasné stavby doplňující hlavní využití (toalety, altány, apod.)
- technická a dopravní infrastruktura nezbytná k obsluze příslušné plochy

podmíněně přípustné využití

- drobné a dočasné stavby občanského a komerčního vybavení přímo související s pobytovým charakterem a funkcí veřejných prostranství (drobné sakrální stavby, stánky, kiosky, zahrádky restaurací, hlediště, podia apod.) za podmínky, že svým umístěním, velikostí a u staveb trvalých nebo dočasných na více než 1 rok i architektonickým řešením nenarušují charakter prostranství
- plochy pro sport doplňující hlavní využití za podmínky, že nenarušují charakter prostranství

nepřípustné využití

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

krajinná veřejná prostranství

plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[KVP]

Otevřené, veřejně přístupné plochy, převážně na rozhraní sídla a krajiny sloužící jako volnočasové (rekreační, sportovní, společenské, kulturní) zázemí města nebo vesnice a k pořádání tohoto typu akcí. Mají převážně přírodní, krajinný charakter.

hlavní využití:

- parkově upravené plochy, luční a travní porosty, rozptýlená zeleň a krajinné prvky

přípustné využití:

- zpevněné a nezpevněné cesty
- zpevněné veřejně přístupné pobytové plochy doplňující hlavní využití
- mobiliář včetně dětských hřišť a drobná architektura jako součást parkové úpravy
- drobné a dočasné stavby doplňující hlavní využití (toalety, altány, apod.)
- drobné a dočasné stavby jako zázemí sportu, rekreace a komunitního vybavení
- plochy pro sport
- technická a dopravní infrastruktura nezbytná k obsluze příslušné plochy

podmíněně přípustné:

- drobné a dočasné stavby občanského, komerčního a technického vybavení přímo související s pobytovým charakterem a funkcí veřejných prostranství (drobné sakrální stavby, stánky, kiosky, zahrádky restaurací, hlediště, podia apod.) a dále drobné stavby jako zázemí pro turismus mimo ubytování za podmínky, že svým umístěním, velikostí a u staveb trvalých nebo dočasných na více než 1 rok i architektonickým řešením nenarušují charakter prostranství
- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

hlavní využití:

- polyfunkční stavby a plochy pro bydlení, administrativu, komerční a občanské vybavení nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení a občanské vybavení

přípustné využití:

- komerční vybavení
- ubytování a hotely
- budovy administrativní
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

podmíněně přípustné využití:

- nerušící výroba v rámci budovy nebo pozemku jiného využití, za podmínky, že nenarušují nepřiměřeným způsobem charakter území a kvalitu životního prostředí.
- stavby a plochy pro sport a rekreaci za podmínky, že nenarušují nepřiměřeným způsobem charakter území a kvalitu životního prostředí.
- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

městské a předměstské využití

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[MP]

hlavní využití:

- budovy a pozemky hromadného a individuálního bydlení včetně zahrad a dvorů nebo polyfunkční budovy a plochy kombinující bydlení, občanské vybavení, komerční vybavení, ubytování nebo administrativu

přípustné využití:

- občanské vybavení vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- komerční vybavení v rámci budovy nebo pozemku jiného využití (jednotlivé provozovny do 350 m² užitné plochy)
- ubytování a administrativa v rámci budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- parkové upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport a rekreaci doplňující hlavní využití

podmíněně přípustné využití:

- budovy pro ubytování, hotely a budovy administrativní na parcelách orientovaných k uliční čáře vymezené k zástavbě s vyšší zátěží, nebo pokud svým umístěním, provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území, kvalitu životního prostředí a jejich umístění odpovídá logice urbanistické struktury
- samostatné budovy komerčního vybavení a komerční vybavení nad 350 m² užitné plochy v rámci budovy nebo pozemku jiného využití na parcelách orientovaných k uliční čáře vymezené k zástavbě s vyšší zátěží, nebo pokud svým umístěním, provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území, kvalitu životního prostředí a jejich umístění odpovídá logice urbanistické struktury
- nerušící výroba v rámci budovy nebo pozemku jiného využití, případně drobné samostatné provozy nerušící výroby za podmínky, že svým umístěním, provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území a kvalitu životního prostředí
- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

občanské vybavení

plochy občanského vybavení dle § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[OV]

hlavní využití:

- plochy a stavby občanského vybavení vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví

přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

podmíněně přípustné využití:

- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech
- komerční vybavení jako součást budovy nebo pozemku hlavního využití, za podmínky, že neomezuje hlavní využití plochy
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití za podmínky, že neomezuje hlavní využití plochy a je přímo provázané s hlavním nebo přípustným využitím (služební byt, byt provozovatele daného zařízení apod.)

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[SP]

využití k rekreaci hromadné a ke sportu

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- sport a hromadná rekreace (hřiště a sportoviště, sportovní haly a stadiony, koupaliště apod.)

přípustné využití:

- plochy a drobné stavby komerční vybavenosti doplňující hlavní využití (restaurace, prodeje)
- pěší a cyklistické cesty
- pobytové a parkově upravené plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy

podmíněně přípustné využití:

- komerční vybavení jako součást budovy nebo pozemku hlavního využití za podmínky, že neomezuje hlavní využití plochy
- samostatné budovy občanské vybavenosti vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví za podmínky, že významně neomezuje hlavní využití plochy
- ubytování a hotely jako součást areálu hlavního využití, za podmínky, že neomezuje hlavní využití plochy
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití za podmínky, že neomezuje hlavní využití plochy a je přímo provázané s hlavním nebo přípustným využitím (služební byt, byt majitele nebo provozovatele daného zařízení apod.)
- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

individuální rekreace – zahrádky

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[R-Z]

Plochy sloužící pro drobné samostatné příměstské zahrady nebo sdružené zahrádkářské kolonie. Předpokládá se rekreační využití přiměřeně doplněné individuální pěstební produkcí. Velikost objektů zahradních chatek je limitována tak, aby nesloužily delšímu pobytu.

hlavní využití:

- zahrady samostatné nebo v rámci zahrádkářské kolonie

přípustné využití:

- stavby pro zemědělství a rekreaci (zahradní chatky) nejvýše do 25 m² zastavěné plochy a maximálně o jednom nadzemním podlaží a nejvýše jedna taková stavba v rámci jedné zahrady
- drobné stavby související se zahradní úpravou (opěrné zídky, pochozí plochy apod.)
- stavby a plochy společného vybavení pro zahrádkářské osady
- pěší a cyklistické cesty
- pobytové a parkově upravené plochy
- plochy pro sport doplňující hlavní využití
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- plochy sadů a zemědělské plochy mimo jednotlivé zahrádky

podmíněně přípustné využití:

- na parcelách orientovaných k uliční čáře vymezené k zástavbě s vyšší zátěží plochy a drobné stavby pro sport, občanské a komerční vybavení za podmínky, že nenarušují nepřiměřeným způsobem charakter území.
- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

hlavní využití:

- stavby pro individuální rekreaci (chaty) do 80 m² hrubé podlažní plochy a zároveň do 50 m² zastavěné plochy o maximálně dvou nadzemních podlažích včetně zahrad

přípustné využití:

- plochy sadů
- drobné stavby pro zemědělství
- drobné stavby související se zahradní úpravou (opěrné zídky, pochozí plochy, terasy, altány apod.)
- plochy a stavby společného vybavení pro chatové osady
- plochy a drobné stavby pro sport a občanské a komerční vybavení
- pěší a cyklistické cesty
- pobytové a parkově upravené plochy
- plochy pro sport doplňující hlavní využití
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy

podmíněně přípustné využití:

- areály sloužící ubytování, pokud mají charakter odpovídající hlavnímu využití
- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

využití produkční, s nižší zátěží

plochy smíšené výrobní dle § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[PROD-N]

hlavní využití:

- stavby a plochy pro skladování, administrativu, výrobu a logistiku, prodejny a výdejní sklady nadměrného zboží (jako jsou stavebniny, autobazary apod.)

přípustné využití:

- komerční vybavení
- občanské vybavení vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- parkové upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty

podmíněně přípustné využití:

- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech
- ubytování a hotely (samostatně nebo jako součást polyfunkčních budov) za podmínky, že neomezuje využití území pro hlavní využití
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití za podmínky, že neomezuje využití území pro hlavní využití

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné a využití, které by svým charakterem mohlo nepřiměřeně zhoršit prostředí z hlediska hluku a kvality ovzduší

využití produkční, se střední zátěží

plochy smíšené výrobní dle § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[PROD-S]

hlavní využití:

- stavby a areály pro zemědělství, výrobní služby, řemeslnou výrobu, skladování, výrobu a logistiku

přípustné využití:

- administrativa jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- komerční a občanské vybavení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- parkové upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty

podmíněně přípustné využití:

- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech
- ubytování jako součást budovy nebo pozemku jiného využití za podmínky, že neomezuje využití území pro hlavní využití
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití za podmínky, že neomezuje využití území pro hlavní využití

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[PROD-V]

využití produkční, s vyšší zátěží

plochy výroby a skladování dle § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- výrobní areály s vysokou zátěží (továrny, zpracovatelské závody apod.) včetně budov, staveb a ploch pro skladování a logistiku

přípustné využití:

- prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi
- logistické terminály nákladní dopravy
- doprovodná a izolační zeleň, stromořadí
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- budovy, stavby a plochy prodejen a výdejních skladů nadměrného zboží (jako jsou stavebniny, autobazary apod.)
- budovy administrativní, související s hlavním nebo přípustným využitím

77

podmíněně přípustné využití:

- na parcelách orientovaných k hranici uličních prostranství s vymezením k zástavbě s nižší zátěží budovy a plochy komerčního vybavení a občanského vybavení vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví a dále ubytování a hotely, budovy administrativní, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím a budovy polyfunkční kombinující hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

hlavní využití:

- stavby individuálního bydlení včetně zahrad a dvorů

přípustné využití:

- občanské vybavení vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- stavby a plochy pro zemědělství a chovatelství jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- komerční vybavení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití, popřípadě samostatné stavby komerčního vybavení do 350 m² užitné plochy
- ubytování a administrativa jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- nerušící výroba v rámci budovy nebo pozemku jiného využití, případně drobné samostatné provozy nerušící výroby
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

podmíněně přípustné využití:

- budovy a pozemky hromadného bydlení včetně zahrad a dvorů za podmínky, že svým prostorovým řešením nenarušují charakter území
- samostatné stavby a plochy pro sport a rekreaci za podmínky, že svým prostorovým řešením nenarušují charakter území
- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

Plochy bývalých statků, zemědělských a zámeckých areálů s potenciálem vytvářet aktivní ekonomické a komunitní jádro jednotlivých sídel. Předpokládá se zpravidla nebytové využití (vyjma specifických forem bydlení).

hlavní využití:

- stavby a areály pro ubytování, pohostinství, turismus a občanské vybavení včetně budov a ploch polyfunkčních kombinující hlavní a/nebo přípustné využití

přípustné využití:

- sport a rekreace
- bydlení pro specifické skupiny obyvatel (seniorské bydlení, startovní bydlení apod.)
- nerušící výroba
- komerční vybavení do 600 m² užitné plochy
- administrativa jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby a plochy pro zemědělství a chovatelství jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty

podmíněně přípustné využití:

- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- monofunkční plochy bydlení
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

doplňující regulativ:

záměr musí dále v každém případě splnit alespoň dvě z následujících kritérií:

- přináší nové pracovní příležitosti
- podporuje posílení identity vesnice, Štětí nebo regionu
- podporuje rozvoj turismu
- poskytuje služby občanům obce
- poskytuje bydlení pro specifické skupiny obyvatel (seniorské bydlení, startovní bydlení apod.)
- poskytuje prostory pro komunitní využití
- obsahuje prostranství k využití pro pořádání místních kulturních, sportovních, nebo rekreačních akcí a aktivit

zahrady

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[ZAH]

Plochy zahrad, obvykle navazující v zástavbě na pozemky bydlení a tvořící rozhraní sídla a krajiny. Předpokládá se zpravidla pobytové využití, s ohledem na vesnický charakter je ale možné povolit i využití zemědělské.

hlavní využití:

- plochy zahrad a sadů

přípustné využití:

- oplocení a ohrazení těchto ploch
- drobné stavby doplňující využití zahrady (altány, kůlny apod.) do 50 m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží
- drobné plochy a stavby pro sport a rekreaci (bazény, hřiště apod.)
- drobné stavby pro podnikatelskou činnost slučitelnou s bydlením (ordinace, dílny apod.) do 50 m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží

podmíněně přípustné využití:

- plochy pro zemědělství a chovatelství včetně ohrad pro chov a výcvik zvířat na pozemku, který navazuje na plochu vesnické využití [VES]
- stavby pro zemědělství a chovatelství do 50 m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží na pozemku, který navazuje na plochu vesnické využití [VES]
- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

Obvykle oplocené nebo ohrazené plochy na rozhraní sídla a krajiny, určené pro pěstební zahrady, sady, chov zvířat a další formy příměstského zemědělství, popřípadě rekreační a turistické využití. Oproti plochám sadů [SAD], které se již nacházejí mimo zastavitelné území se předpokládá větší možnost umísťování staveb a budov pro zemědělské využití.

hlavní využití:

- plochy pro zemědělství a chovatelství, plochy zahrad, sadů a ohrady pro chov a výcvik zvířat

přípustné využití:

- stavby pro zemědělství a chovatelství do 100 m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží
- oplocení a ohrazení těchto ploch
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- louky
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy

podmíněně přípustné využití:

- plochy a drobné objekty pro turistiku, sport a rekreaci za podmínky, že svým umístěním, provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území
- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- scelená pole o ploše nad 3 000 m²
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

sady a drobné zemědělské plochy v krajině

plochy zemědělské dle §14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[SAD]

Zemědělské plochy zpravidla na rozhraní sídla a krajiny, určené pro sady, pěšební zahrady, chov zvířat a další formy příměstského zemědělství (obvykle drobná pole). Jejich oplocování je limitováno na ohrady a ohradníky.

hlavní využití:

- plochy pro zemědělství a chovatelství, plochy zahrad, sadů

přípustné využití:

- pastviny
- ohrady pro chov a výcvik zvířat
- remízy, meze, stromořadí, rozptýlená zeleň a krajinné prvky
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- drobné sakrální stavby
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- stavby pro zemědělství a chovatelství do 25 m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny

podmíněně přípustné využití:

- skleníky nad 25 m² zastavěné plochy, pokud svým provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území
- drobné stavby pro turistiku, pokud svým provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území
- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře
- scelená pole o ploše nad 3 000 m²
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[ZEM]

zemědělské plochy

plochy zemědělské dle §14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- pole včetně remízů, mezí a stromořadí

přípustné využití:

- pastviny, sady a lesní školky
- luční a travní porosty, rozptýlená zeleň a krajinné prvky
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- drobné sakrální stavby
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny

podmíněně přípustné využití:

- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech
- pěší a cyklistické cesty, pokud nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území
- mobiliář a drobné stavby pro rekreaci a turistiku, pokud svým provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území

nepřípustné využití:

- oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

83

[LES]

lesy

plochy lesní dle §15 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- lesy

přípustné využití:

- stavby a plochy bezprostředně sloužící správě a využití lesů
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- drobné sakrální stavby
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny

podmíněně přípustné využití:

- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech
- drobné stavby pro turistiku, pokud svým provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

přírodní plochy

plochy přírodní dle §16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- luční a travní porosty, rozptýlená zeleň a krajinné prvky, remízy, meze a stromořadí

přípustné využití:

- extenzivní louky a pastviny
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny

podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby pro turistiku a drobné sakrální stavby, pokud svým provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území
- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[PP]

84

plochy vodní

plochy vodní a vodohospodářské dle §13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- vodní plochy a koryta vodních toků

přípustné využití:

- plochy a stavby pro vodohospodářství a ochranu před škodlivými účinky vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- doprovodná zeleň a přírodní plochy, pěší a cyklistické cesty
- stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny

podmíněně přípustné využití:

- ostatní prvky dopravní a technické infrastruktury včetně ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech
- ostatní vodní díla za podmínky, že svým provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[VOD]

hlavní využití:

- plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury

přípustné využití:

- nezbytná dopravní infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- doprovodná zeleň a přírodní plochy, pěší a cyklistické cesty, parkově upravené plochy

podmíněně přípustné využití:

- prvky dopravní infrastruktury za podmínky, že neomezuji hlavní využití plochy
- stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a plochy a zařízení pro využití vodní energie a ochranu přírody a krajiny za podmínky, že neomezuji hlavní využití plochy, a že svým provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území
- prvky ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

Plochy jsou vymezeny pro vedení komunikací mimo zastavitelné území (v zastavitelném území jsou komunikace vedeny v plochách veřejných prostranství). Další využití související se silniční dopravou (autobusová nádraží, samostatná parkoviště atp. jsou vymezována jako součást ploch dopravní infrastruktury [DOP].

hlavní využití:

- pozemní komunikace

přípustné využití:

- doprovodné stavby a terénní úpravy jako jsou násypy, zářezy, mosty, opěrné zdi atp.
- meze, remízy, stromořadí a další doprovodná zeleň
- pěší a cyklistické cesty

podmíněně přípustné využití:

- prvky technické infrastruktury za podmínky, že neomezuji hlavní využití plochy
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny za podmínky, že neomezuji hlavní využití plochy
- prvky ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

hlavní využití:

- plochy železničních tratí a koridorů a plochy a objekty pro jejich provoz včetně vlakových nádraží, překladišť, terminálů a přestupních uzlů na jiné módy dopravy

přípustné využití:

- doprovodné stavby a terénní úpravy jako jsou náspy, zářezy, mosty, opěrné zdi atp.
- meze, remízy, stromořadí a další doprovodná zeleň
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- křížení technické a jiných módů dopravní infrastruktury
- občanské a komerční vybavení jako součást nádraží a dopravních terminálů*
- pěší a cyklistické cesty

podmíněně přípustné využití:

- prvky technické infrastruktury za podmínky, že neomezuje hlavní využití plochy
- samostatné plochy odstavné a parkovací a objekty pro jejich provoz za podmínky, že neomezuje hlavní využití plochy
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny za podmínky, že neomezuje hlavní využití plochy
- občanské a komerční vybavení, administrativa, ubytování, hotely a na provoz železnice navazující průmyslové plochy* za podmínky, že neomezuje hlavní využití plochy
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití za podmínky, že je přímo provázané s hlavním nebo přípustným využitím (služební byt, byt majitele nebo provozovatele daného zařízení apod.) *
- prvky ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

* / pouze v zastavitelném území

hlavní využití:

- plochy, stavby a zařízení dopravní infrastruktury

přípustné využití:

- nezbytná technická infrastruktura pro obsluhu příslušné plochy
- občanské a komerční vybavení jako součást dopravních terminálů*
- doprovodná zeleň a přírodní plochy, pěší a cyklistické cesty, parkově upravené plochy
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny

podmíněně přípustné využití:

- prvky technické infrastruktury za podmínky, že neomezují hlavní využití plochy
- prvky ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech
- čerpací stanice pohonných hmot v místě stávajících nebo nenarušující nepřiměřeným způsobem charakter území

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

* / pouze v zastavitelném území

B/ PŘEDPISY VYUŽITÍ PLOCH

Předpis využití určuje podmínku realizace konkrétního programu. Používá se především pro garanci rezerv pro občanské vybavení, anebo ke stanovení požadavku na realizaci aktivního parteru budov.

místa, pro která platí předpis
využití jsou označena v
Hlavním výkrese č. 02



- požadavek na aktivní parter budovy vyžaduje, aby část přízemí orientovaná k označené hranici uličních prostranství sloužila převážně občanskému nebo komerčnímu vybavení a byla z větší části přímo přístupná z přilehlého uličního prostranství. U nově umísťovaných budov musí úroveň přízemí sloužící vybavení přímo výškově navazovat na přilehlé uliční prostranství.

- předpis občanského vybavení vyžaduje realizaci příslušného občanského vybavení, případně ponechání rezervy v území pro jeho realizaci. Přípustná je realizace příslušného vybavení jako součást polyfunkční budovy v souladu s využitím území. Může být stanovena plochou nebo značkou – značka se vztahuje k bloku, v rámci kterého musí být realizace příslušného vybavení umožněna. Druh občanského vybavení je popsán přímo ve výkrese.

- výlučný předpis občanského vybavení, technické nebo dopravní infrastruktury doplňuje obecné využití stanovené plochou (uplatní se u ploch občanského vybavení [OV], dopravní infrastruktury [DOP] a technické infrastruktury [TI]). Zužuje hlavní využití plochy pro konkrétní typ vybavenosti / infrastruktury, ale ponechává prostor pro stanovené přípustné nebo podmíněně přípustné využití. Ve výkrese je označen popisem konkrétní plochy.

STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (PROSTOROVÁ REGULACE)

02.3



prostorová regulace je
vymezena v
[Hlavním výkrese č. 02](#)

AI ZPŮSOB ZÁSTAVBY

Způsob zástavby popisuje základní vyžadovaný charakter zástavby ve vztahu k uličním prostranstvím i vzájemný vztah jednotlivých budov v uliční frontě.

Způsob zástavby je vázán k hranici uličních prostranství a může se v rámci jednoho bloku měnit (způsob zástavby v jednom bloku může být odlišný pro každou přiléhající ulici). Rozeznáváme dva základní parametry, které dohromady popisují způsob zástavby:

a) typ zástavby, kde jsou určeny následující kategorie:

- zástavba uzavřená, kdy se jednotlivé budovy orientované k hranici uličních prostranství umísťují tak, aby tvořily nebo umožnily vytvořit kontinuální uliční frontu
- zástavba liniová, kdy se jednotlivé budovy umísťují do skupin a vytváří delší kontinuální úseky uliční fronty (např. řadové domy, deskové bytové domy s více vchody apod.)
- zástavba solitérní, kdy se jednotlivé hlavní stavby (budovy) umísťují jako samostatné objekty. Za solitérní způsoby výstavby lze považovat budovy, které se jednostranně sdružují (tedy při nejvýše jedné straně pozemku navazují na sousední objekt), např. dvojdomy
- zástavba volná, kdy lze jednotlivé budovy umísťovat jako v zástavbě uzavřené, liniové, či solitérní.

89

b) možnost ustoupení zástavby od hrany zastavění:

- zástavba musí být zarovnána s hranicí uličních prostranství
- zástavba musí být zarovnána s okolní zástavbou při dané hranici uličních prostranství; v rozvojových nebo transformačních územích a v místech, kde na dané hranici zatím žádná zástavba nebyla realizována, musí zástavba od této hranice ustupovat o 4 – 6 m
- zástavba může ustupovat od hranice uličních prostranství a nemusí vytvářet zarovnanou uliční frontu

Pro hranici uličních prostranství a bloků je dále ve vybraných místech určena možnost zřídit předzahrádky ve veřejných prostranstvích (viz [02.2 Stanovení podmínek pro využití ploch, Veřejná prostranství \[VP\]](#)).

B/ VÝŠKA ZÁSTAVBY

Výška zástavby je regulována pomocí výškových hladin. Ty jsou vymezeny pro jednotlivé bloky, popřípadě části bloků.

Výškové hladiny určují maximální a minimální regulovanou výšku budovy, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy (průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky). Regulovanou výšku budovy je v případě zástavby ve svahu možné posoudit nezávisle pro části budov.

Výškové hladiny jsou stanoveny následovně:

| | |
|-------------|-------------|
| hladina I | 0 m – 4 m |
| hladina II | 0 m – 7 m |
| hladina III | 0 m – 11 m |
| hladina IV | 6 m – 16 m |
| hladina V | 6 m – 21 m |
| hladina VI | 21 m – 36 m |

Rozsah výšek je stanoven buď jednou hladinou, nebo rozptylem více hladin. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze pro fasády orientované do uličního prostoru.

Nad úroveň maximální regulované výšky je možné vystavět:

- šikmou střechu v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 7,5 m
- ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované k uličnímu prostoru alespoň o 2 metry nebo
- jiné řešení střechy krajiny, které nepřesáhne jedno z výše popsaných vymezení.

90

Stavby veřejného občanského vybavení (typicky kostely, radnice, apod.) mohou maximální regulovanou výšku v odůvodněných případech přesáhnout.

U stávajících staveb, které maximální regulovanou výšku přesahují, jsou umožněny pouze stavební úpravy, popřípadě v odůvodněných případech nástavby vyvolané potřebou umístit technická zařízení. Přístavby jsou možné pouze v limitech stanovených výškovou regulací.

Minimální regulovanou výšku budovy je možné podkročit u staveb dočasných.

Výškové hladiny jsou stanoveny pro většinu zastavitelného území. Ve specifických plochách, jako jsou průmyslové areály, kde konkrétní stanovení výšky závisí na typu provozu, nebo v plochách, kde její určení podrobněji stanoví regulační plán nebo prověří územní studie, nejsou výškové hladiny stanoveny.

V plochách, kde není určena výšková hladina a kde není zároveň rozhodování podmíněno porovnáním regulačního plánu nebo územní studie, se stavby posuzují s přihlédnutím k charakteru území a jeho využití (např. s ohledem na typ provozu průmyslového areálu).

C/ PROSTUPNOST

Hranice uličních prostranství a bloků se dělí dle míry prostupnosti na:

- a) uzavřenou
- b) otevřenou

Uzavřená hranice

Uzavřená vymezuje většinu bloků a vytváří hranici, která nemusí být prostupná, tj. může být vymezena plotem nebo zástavbou.

Otevřená hranice

Otevřená vymezuje bloky, které musí umožnit volnou prostupnost, tedy zpravidla nejsou ohrazeny plotem a jejich hranice je volně prostupná, nebo z větší části volně prostupná. V odůvodněných případech může být prostupnost umožněna lokálně (vstupy).

Nad rámec uličních prostranství jsou stanoveny požadavky na veřejná prostranství uvnitř bloků. Ty jsou definovány prostupem, ve specifických případech plochou nebo značkou.

- a) prostupy

Prostupy předepisují sekundární prostupnost v rámci bloků. Prostupy jsou veřejným prostranstvím, mohou však ve specifických případech podléhat režimu (např. časovému, který omezuje dobu, po kterou je vstup otevřen). Prostup rozlišujeme:

- trasovaný, který vymezuje trasu prostupu bez konkrétního určení dalších prostorových parametrů (jako je šířka, nebo jeho plošné vymezení).
- předepsaný, který v rámci bloku určuje doplňkovou prostupnost bez přesně specifikované trasy (předepisuje propojení stran bloku)

- b) parkové plochy uvnitř bloků

- parková plocha uvnitř bloku je stanovena předpisem (značkou); Příslušný vnitroblok musí být z větší části parkově upraven.

D/ SPECIFICKÁ REGULACE VESNICKÉ ZÁSTAVBY

Pro zástavbu ve vesnicích je zaveden speciální regulativ, uplatní se pro plochy s využitím označeným jako **vesnické využití [VES]**.

Nová zástavba nesmí narušovat charakter okolní zástavby; stavby pro bydlení, stavby pro individuální rekreaci a přiměřeně stavby polyfunkční musí splňovat následující podmínky:

- maximální zastavitelná plocha hlavní stavbou je 200 m²; v odůvodněných případech je možné plochu přiměřeně navýšit
- parcelace musí ve stabilizovaných územích sledovat typický rytmus v daném prostředí

Pro zástavbu v plochách s **vesnickým využitím [VES]**, které se zároveň nacházejí v CHKO Kokořínsko, platí navíc pro stavby a pozemky pro bydlení a stavby a pozemky pro individuální rekreaci následující regulativy:

- v zastavitelných plochách musí být velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu minimálně 800 m²
- celková zastavěnost pozemku může být nejvýše 30% a zastavěnost hlavní stavbou nejvýše 20% celkové plochy pozemku; zastavěností se rozumí podíl plochy zastavěné nadzemními částmi staveb)
- samostatně stojící garáže mohou být nejvýše pro dvě osobní vozidla

E/ DALŠÍ POŽADAVKY NA ZÁSTAVBU

Pro plochy R02, R14, R15, R27 a T03 platí, že u zde umístovaných staveb pro bydlení bude řešena ochrana před nepříznivými účinky hluku a vibrací v souladu se zvláštním právním předpisem.

Podmínkou prostorového uspořádání plochy R12 je zachování vzrostlé zeleně podél jejího západního okraje.

V částech ploch R02 a T03, které se nachází v záplavovém území Q100 musí do doby realizace protipovodňových opatření umístování staveb probíhat s přihlédnutím k povodňovému riziku a minimalizaci případných škod. Do doby realizace protipovodňových opatření v těchto částech ploch nesmí být umístováno bydlení.

Případná zástavba v ploše R30 bude respektovat podmínky záplavového území a nezpůsobí zhoršení odtokových podmínek.

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

PROCESY

Tato část a korespondující výkresy (01 Výkres základního členění a 06 Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření) stanovují procesní opatření a podmínky pro naplnění koncepce plánu, jakož i zákonná opatření k ochraně veřejného zájmu.

PROCESY

obsahuje:

03.1 Míra stability území

dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

§ 3, odst. (2) písm. b) Plochy se vymezují podle významu; podle významu se rozlišují zejména plochy zastavitelné, plochy územních rezerv (§ 36 odst. 1 stavebního zákona), plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území [§ 43 odst. 1, § 19 odst. 1 písm. l) stavebního zákona]. Pro tyto plochy se zpravidla určuje i způsob jejich využití.

03.2 Vymezení VPS a VPO

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

I. (1) 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,

I. (1) 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,

03.3 Podmínky pro rozhodování v území (vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu)

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

I. (2) c) 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,

I. (2) d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání,

03.4 Stanovení pořadí změn v území

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

I. (2) e) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

03.5 Architektonicky a urbanisticky významné stavby

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

I. (2) f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb¹⁴).

Územní plán člení zastavitelné území dle míry stability na plochy:

- a) stabilizované
- b) regenerační
- c) přestavby
- d) zastavitelné

Stabilizované plochy

Stabilizované plochy představují plochy se stabilizovaným využitím i charakterem zástavby, které převážně nevyžadují specifické zásahy nebo koordinované úpravy. Při rozhodování v území se dbá na soulad nově umísťovaných staveb a změn staveb s charakterem zástavby.

Za stabilizované plochy jsou považovány všechny plochy, které jsou v zastavitelném území a nejsou vymezeny jako plochy zastavitelné, přestavby nebo regenerační.

Regenerační plochy

Regenerační plochy představují plochy s převážně stabilizovaným využitím, které však vyžadují zvýšenou koordinaci za účelem obnovy, zvýšení efektivity uspořádání území, nebo zlepšení obytné kvality. Typicky se jedná o plochy modernistických sídlišť s nejasným vymezením veřejných prostranství nebo části vesnic s poškozeným charakterem zástavby.

Plochy přestavby

dle § 43, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

Plochy přestavby jsou určeny k zásadnímu zásahu (změně zástavby), většinou zahrnující změnu využití území a vyžadující koordinaci v celé takto vymezené ploše.

Zastavitelné plochy

dle § 2 odst. 1 písm. j) Zákona č. 183/2006 Sb.

Jedná se o plochy vymezené k zastavění.



plochy regenerační, přestavby a zastavitelné jsou vymezeny ve

[výkrese č. 01 Výkres základního členění](#)



veřejně prospěšné stavby
jsou vymezeny ve
[výkrese č. 06 Výkres veřejně
prospěšných staveb a opatření](#)

A/ Vymezení VPS

Veřejně prospěšné stavby jsou definovány v §2, odst. 1, písm. l zákona č. 183/2006 Sb. jako stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu. V rámci Štětí jsou takto vymezeny zejména sítě technické infrastruktury, významná veřejná prostranství, ulice a extravilánové komunikace a protipovodňová opatření.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva vyvlastnit

viz [příloha č. 3](#)

Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo

viz [příloha č. 4](#)

Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva omezit (zřízení věcného břemene)

viz [příloha č. 5](#)



veřejně prospěšná opatření
jsou vymezena ve
výkrese č. 06 Výkres veřejně
prospěšných staveb a opatření

B/ Vymezení VPO

Veřejně prospěšná opatření jsou definována v §2, odst. 1, písm. m zákona č. 183/2006 Sb. jako opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva vyvlastnit

VPO.01

Posílení zelených pásů podél komunikace III/26118
Radouň – Chcebuz v šíři 10 m

VPO.02

Posílení zelených pásů podél komunikace III/26118
Chcebuz – Brocno v šíři 10 m (sever) / 5 m (jih)

VPO.03

Posílení zelených pásů podél východní komunikace III/26118
Brocno – Chudolazy v šíři 10 m

VPO.04

Posílení zelených pásů podél komunikace III/26120
vodojem Štětí – horní – Radouň v šíři 10 m

103

VPO.05

Posílení zelených pásů podél komunikace III/26122
vodojem Štětí – Horní – Chcebuz v šíři 10 m

VPO.USES.06

ÚSES: RBK 0007

VPO.USES.07

ÚSES: RBC 018 Radouň

VPO.USES.08

ÚSES: RBK 0008, vč. vložených LBC

VPO.USES.09

ÚSES: NRBK K16 Vědlíce – Řepínský důl, vč. vložených LBC

PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

03.3

(VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU)

Plochy s podmínkou regulačního plánu



Plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území, jsou vymezeny ve [výkrese č. 01 Výkres základního členění](#)



zadání regulačních plánů jsou obsažena v [příloze č. 2](#)

V následujících plochách je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Podmínění regulačním plánem se nevztahuje na stavební úpravy, přístavby a nástavby u stávajících staveb za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby o více než 15% a dále na umísťování komunikací a inženýrských sítí v územním plánem vymezených uličních prostranstvích a přípojek a přípojných vedení ke stávajícím stavbám.

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování, jsou vymezeny ve výkrese č. 01 Výkres základního členění.

RP 01

Regulační plán Chcebuz – rozvoj u záhumení cesty

Způsob pořízení regulačního plánu: z podnětu

Katastrální území: Chcebuz

Lhůta vydání regulačního plánu: do 5 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Štětí

Důležitá rozvojová plocha v Chcebuzi se nachází v pohledově exponovaném místě na rozhraní s krajinou, nová zástavba tak vyžaduje podrobnější prostorovou regulaci.

RP 02

Regulační plán Stračí – sever „lokalita za hřištěm“

Způsob pořízení regulačního plánu: z podnětu

Katastrální území: Stračí

Lhůta vydání regulačního plánu: do 5 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Štětí

Jedna z největších rozvojových ploch v rámci Štětí doplňuje vesnici Stračí na severu a vytváří tak nové rozhraní s krajinou, lemují novou cestu vedoucí k nádraží a obklopuje krajinné veřejné prostranství, které tvoří aktivní jádro vesnice v zázemí návsi. Vzhledem ke svému rozsahu, návaznosti na veřejná prostranství a významu vyžaduje podrobnější koordinaci ve formě regulačního plánu.

RP 03

Regulační plán Stračí – východ „brána do krajiny“

Způsob pořízení regulačního plánu: z podnětu

Katastrální území: Stračí

Lhůta vydání regulačního plánu: do 5 let od data nabytí účinnosti
opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Štětí.

Ve východní části Stračí může dojít k dalšímu rozvoji vesnické zástavby, a dotvoření nástupu do krajiny s doplněním odpovídajícího veřejného prostranství. Vzhledem k rozsahu rozvojových ploch, významu a komplikované terénní konfiguraci místa je nutná podrobnější koordinace pomocí regulačního plánu.

RP 04

Regulační plán Štětí – lokalita za Okružní „jižní rozvoj“

Způsob pořízení regulačního plánu: z podnětu

Katastrální území: Štětí

Lhůta vydání regulačního plánu: do 5 let od data nabytí účinnosti
opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Štětí

Transformační lokalita samotného města Štětí vyžaduje vyřešení doplnění kostry uličních prostranství a založení vztahu veřejných prostranství a nové zástavby.

Plochy a koridory, ve kterých je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách v území, jsou vymezeny ve

[výkres č. 01 Výkres základního členění](#)



Plochy s podmínkou územní studie

V následujících plochách je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o všech výše vymezených územních studiích do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 6 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Štětí.

Podmínění územní studií se nevztahuje na stavební úpravy, přístavby a nástavby u stávajících staveb za předpokladu, že nedojde k zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby o více než 15% a dále na umístování komunikací a inženýrských sítí v územním plánem vymezených uličních prostranstvích a přípojek a přípojných vedení ke stávajícím stavbám.

ÚS 01

Územní studie Čakovice – soubor

Katastrální území: Čakovice u Radouň

Jedná se o plochu přestavby většího rozsahu v přímé návaznosti na náves i krajinné rozhraní. Rozvoj této plochy může významně ovlivnit budoucí podobu i fungování Čakovic, zaslouží si tedy odpovídající péči při koordinaci zásahů. Zástavba a využití této plochy by neměla zabránit její prostupnosti z návsi k okraji vesnice, hmota by měla přednostně formovat hranice plochy a nechávat v její centrální části otevřené prostranství umožňující do budoucna flexibilní využití území. Územní studie může navrhnout odlišné prostorové uspořádání, pokud je patřičně odůvodní z hlediska provozu a dlouhodobé architektonické kompozice souboru.

ÚS 02

Územní studie Chcebuz – soubor

Katastrální území: Chcebuz

Původní historický areál přiléhající ze severu k návsi je potenciálem pro posílení jádra Chcebuzi novým využitím a obnovou budov tvořících hranu hlavního veřejného prostranství. Pro nové trvalé zásahy v rámci této rozsáhlé plochy je nutná podrobnější koordinace odpovídající územní studii. Ta by měla vzniknout na základě záměru konkrétního využití areálu. Rozsah studie je vhodné v případě zájmu a v závislosti na předpokládané časové posloupnosti zásahů rozšířit o řešení krajinného veřejného prostranství na sever od areálu a rozvojových ploch bydlení a veřejných prostranství v bloku na východ od areálu.

ÚS 03

Územní studie Štětí – Business park – centrální část

Katastrální území: Štětí

Tato plocha tvoří jádro transformovaného území tzv. Business parku. V současnosti je částečně využita pro parkování a zahrádky, toto využití není vzhledem ke kontextu nadále považováno za žádoucí, kapacity parkování je doporučeno doplnit řešením parkování v rámci úpravy parteru smíšené zástavby v okolí Radouňské v návaznosti na bydlení, zahrádky jsou navrženy k přemístění do krajinného kontextu nového zeleného pásu. Touto transformací vzniká nová kapacita pro podnikání ve Štětí, drobnou výrobu, řemeslo, odpovídající administrativu a obchod. V tomto prostoru může zároveň vzniknout jádrová část společného zázemí provozu Business parku.

107

ÚS 04

Územní studie Rekreační lokality Veselí

Katastrální území: Chcebuz

Územní studie prověří možnosti využití území formou rekreačního areálu, nebo vhodně obsluženými plochami pro individuální rekreaci a určí vhodné hmotové řešení nenarušující charakter vesnice a okolní krajiny. V blízkosti se nachází evropsky významná lokalita Nebeský rybníček u Veselí, na kterou by studie měla brát zvláštní zřetel (např. prověření způsobu zásobování lokality vodou a nakládání s odpadními vodami).

ÚS 05

Územní studie Stračí – jih „krajinné rozhraní“

Katastrální území: Stračí

V jižní části Stračí je navržen rozvoj obytné lokality a navazující úprava krajinného rozhraní. Vzhledem ke komplikované terénní konfiguraci místa a pozici v rámci hodnotného krajinného rozhraní je nutná podrobnější koordinace pomocí územní studie. Ta v tomto místě pomůže zkoordinovat potenciální rozvojové záměry a prověří a navrhne podrobné řešení ulice obsluhující novou zástavbu. Územní studie dále stanoví požadavky na prostorové uspořádání a charakter zástavby s ohledem na krajinný kontext a terénní konfiguraci místa. Zároveň navrhne dotvoření nástupu do krajiny s doplněním odpovídajícího krajinného veřejného prostranství.

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

03.4



plocha v záplavovém území,
ve které je výstavba
podmíněná realizací PPO
je vyznačena ve
[výkrese č. 07 Výkres pořadí
změn v území](#)

Územní plán stanovuje pořadí změn s ohledem na proces budování
protipovodňových opatření v území v případě jedné plochy:

Zastavitelná plocha R29

Využití dané plochy je podmíněno realizací protipovodňových
opatření chránících tuto plochu.

ARCHITEKTONICKY A URBANISTICKY VÝZNAMNÉ STAVBY

03.5

Klíčová veřejná prostranství města a vesnic a budovy, které
je vymezují a dávají jim charakter, považuje územní plán za
architektonicky a urbanisticky významné stavby.

Oprávnění zpracovávat dokumentaci vybrané skupiny významných
staveb se řídí působností autorizovaných osob podle § 17 až 19
zákona 360/1992 Zákon o výkonu povolání autorizovaných architektů
a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve
výstavbě ve znění pozdějších předpisů (dále jen „autORIZAČNÍ ZÁKON“)

109

Výjimku tvoří stavby technické infrastruktury bez výrazných vnějších
znaků (inženýrské sítě v územním plánem vymezených uličních
prostranstvích a přípojky přípojných vedení ke stavbám) a dále
stavební úpravy a přístavby za předpokladu, že nedojde ke zvětšení
zastavěné plochy objektu o více než 15% a nebude změněn
architektonický výraz stavby do uličních prostranství a v dálkových
pohledech.

Architektonická část projektové dokumentace následujících
významných staveb může být zpracována pouze autorizovaným
architektem:

- a) plochy a veškeré stavby na návsi ve Strači
a budovy k ní přiléhající
- b) plochy a veškeré stavby na návsi ve Chcebuzi
a budovy k ní přiléhající
- c) plochy a veškeré stavby na návsi v Radouni
a budovy k ní přiléhající
- d) plochy a veškeré stavby na návsi v Brocně
a budovy k ní přiléhající
- e) plochy a veškeré stavby na Husově, Mírovém a Novém
náměstí ve Štětí a budovy k nim přiléhající, včetně stávajícího
objektu kina
- f) nový most přes Labe a jeho předpolí na obou březích

ČLENĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

textová část - 136 stran

grafická část - 7 výkresů

| | | |
|----|---|----------|
| 01 | Výkres základního členění | 1:10 000 |
| 02 | Hlavní výkres | 1:10 000 |
| | Hlavní výkres (atlasová forma) - 72 stran | 1:5 000 |
| 03 | Koncepce technické infrastruktury | 1:10 000 |
| 04 | Koncepce dopravní infrastruktury | 1:10 000 |
| 05 | Koncepce uspořádání krajiny | 1:10 000 |
| 06 | Výkres veřejně prospěšných staveb | 1:10 000 |
| 07 | Výkres pořadí změn v území | 1:5 000 |

textová část odůvodnění - 122 stran

grafická část odůvodnění - 3 výkresy

| | | |
|-------|---|-----------|
| OD-01 | Koordinační Výkres | 1:10 000 |
| OD-02 | Výkres širších vztahů | 1:100 000 |
| OD-03 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:25 000 |

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

PŘÍLOHY

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

SEZNAM PLOCH PŘESTAVBY, REGENERAČNÍCH, ZASTAVITELNÝCH A ZMĚN V KRAJINĚ

Č.1

TRANSFORMACE (plochy přestavby dle § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.)

| označení | typ | název | plochy (m2) | plochy zastavitelné (m2) | předpoklad KPP | počet jednotek bydlení |
|-----------|---------------------------|--|-------------|--------------------------|----------------|------------------------|
| Stěti | | | | | | |
| T01 | [MP] | transformace areálu garáží v městskou/předměstskou strukturu | 33 893 | 33 893 | 1 | 70 |
| T02 | [PROD-N] | business park | 20 516 | 16 861 | 0,4 | 0 |
| T03 | [M] | transformace autobusového nádraží v městskou strukturu | 10 140 | 6 111 | 1,2 | 40 |
| T04 | [SV], [KVP] | revitalizace nevyužívaných pozemků na specifický vesnický soubor a krajinné veřejné prostranství v zeleném příměstském pásu | 18 249 | 16 729 | | 4 |
| T05 | [OV] | rozšíření hřbitova | 4 005 | 4 005 | | 0 |
| Chcebuz | | | | | | |
| T06 | [SV] | revitalizace zemědělského panství na bydlení/ubytování/vybavenos | 15 243 | 15 243 | 0,6 | 4 |
| T07 | [VES], [KVP] | nová zástavba vesnického charakteru u areálu v Chcebuzi a veřejné prostranství | 6 129 | 4 368 | 0,4 | 5 |
| T08 | [VES] | nová zástavba vesnického charakteru na severu Chcebuzi | 3 451 | 2 564 | 0,4 | 5 |
| T09 | [VES] | nová zástavba vesnického charakteru na jihu Chcebuzi | 4 432 | 2 689 | 0,4 | 4 |
| T10 | [VES] | nová zástavba vesnického charakteru na západě Chcebuz | 3 745 | 3 745 | 0,4 | 4 |
| Radouň | | | | | | |
| T11 | [SV] | nový vesnický blok na návsi v Radouni | 1 037 | 1 037 | 1 | 2 |
| T12 | [VES] | transformace proluky | 3 581 | 3 581 | 0,6 | 4 |
| Čakovice | | | | | | |
| T13 | [SV] | revitalizace zemědělského areálu na bydlení/ubytování/vybavenos | 8 414 | 8 414 | 0,6 | 4 |
| Počeplice | | | | | | |
| T14 | [PROD-N] | transformace zemědělských ploch na plochy produkční s nízkou zátěží (velkoobchody, sklady, apod. | 6 416 | 6 416 | 0,4 | 0 |
| Brocno | | | | | | |
| T15 | [SV] | revitalizace zemědělského areálu na bydlení/ubytování/vybavenos | 7 711 | 7 711 | 1 | 2 |
| T16 | [SV] | revitalizace zemědělského areálu na bydlení/ubytování/vybavenos | 3 169 | 3 169 | 0,8 | 1 |
| Stračí | | | | | | |
| T17 | [VES] | transformace proluky | 2 218 | 2 218 | 0,4 | 5 |
| | | | | | | |
| Stěti | | | | | | |
| | [MP], [R-Z], [ZAH], [KVP] | rozšíření zastavitelných předměstských ploch, plochy pro zahrádkaření v zeleném příměstském pásu a přilehlá veřejná prostranství | 65 538 | 30 665 | 0,6 | 25 |
| R02 | [SP] | rozšíření sportovního areálu a přilehlá veřejná prostranství | 34 071 | 25 041 | 0,6 | 0 |
| R03 | [MP], [ZAH] | rozšíření zastavitelných předměstských ploch, doplnění pásu zahrad | 14 642 | 7 460 | 0,4 | 7 |
| R04 | [ZAZ], [R-Z] | zemědělské zahrady a pro drobné zahrádkaření v zeleném příměstském pásu a přilehlá veřejná prostranství | 20 182 | 9 022 | 0 | 0 |
| R05 | [VES] | rozšíření zastavitelných ploch vesnické zástavby | 3 725 | 3 725 | 0,6 | 3 |
| R06 | [PROD-N] | zelený pás uvnitř business parku, vč. přilehlé zástavby | 55 429 | 26 208 | 0,6 | 0 |
| R07 | [PROD-V] | rozšíření areálu papíren | 324 038 | 322 162 | 0,4 | 0 |
| R08 | [R-Z] | plochy pro zahrádkaření v zeleném příměstském pásu (u nádraží) | 4 091 | 3 863 | 0 | 0 |
| R10 | [SP], [KVP], [R-Z], [ZAH] | plocha pro sportovní halu a přilehlé plochy a veřejná prostranství | 32 610 | 18 004 | 0,4 | 0 |
| R11 | [R-CH] | plochy rozšíření zahrad | 13 277 | 11 134 | 0 | 0 |
| Hněvice | | | | | | |
| R12 | [DOP] | řešení přednádraží, vč. Autobusového nádraží a parkoviště | 22 247 | 7 519 | 0,4 | 0 |
| Stračí | | | | | | |
| R13 | [R-Z] | plochy pro zahrádkaření ve Strači | 6 950 | 6 950 | 0 | 0 |
| R14 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury ve Strači, vč. záhumenní louky | 22 946 | 7 892 | 0,6 | 15 |
| R15 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury ve Strači | 17 479 | 9 073 | 0,6 | 10 |
| R16 | [VES], [SV] | plochy rozvoje vesnické struktury ve Strači | 22 987 | 6 552 | 0,6 | 13 |
| Chcebuz | | | | | | |
| R17 | [ZAH] | zahradky k výstavbě v ploše T08 | 3 639 | 0 | 0 | 0 |
| R18 | [VES], [ZAH] | rozšíření zastavitelných ploch vesnické zástavby a zahrad | 7 885 | 2 594 | 0,4 | 6 |
| R19 | [VES], [ZAH] | rozšíření zastavitelných ploch vesnické zástavby a zahrad | 6 584 | 3 880 | 0,4 | 3 |
| Veselí | | | | | | |
| R20 | [R-CH] | plochy pro chataření | 17 995 | 15 630 | 0 | 0 |
| Ujezd | | | | | | |
| R21 | [VES] | srovnání zastavitelných ploch a zahrad v Ujezdu | 1 479 | 272 | 0,4 | 1 |
| Brocno | | | | | | |
| R22 | [VES], [ZAH] | nové zastavitelné plochy a plochy zahrad ke stávající zástavbě | 9 476 | 3 095 | 0,4 | 4 |
| R23 | [ZAH] | nové plochy zahrad ke stávající zástavbě | 2 162 | 0 | 0,4 | 0 |
| Radouň | | | | | | |
| R24 | [VES] | zarovnání okraje zástavby Radouň | 1 221 | 1 221 | 0,6 | 1 |
| R25 | [VES], [ZAH] | zarovnání okraje zástavby Radouň | 8 482 | 4 905 | 0,4 | 8 |
| R26 | [VES], [ZAH] | zarovnání okraje zástavby Radouň | 12 469 | 6 983 | 0,4 | 11 |
| Počeplice | | | | | | |
| R27 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury v Počeplicích | 5 697 | 3 589 | 0,6 | 4 |
| R28 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury v Počeplicích | 4 982 | 3 856 | 0,6 | 6 |
| R29 | [PROD-S] | plocha rozvoje zemědělského areálu | 17 166 | 17 166 | 0,4 | 0 |
| mimo vesí | | | | | | |
| R30 | [DOP] | areál přístavu | 10 628 | 9 265 | 0 | 0 |
| R31 | [SP] | turistický areál s rozhlednou | 4 021 | 4 021 | | 0 |
| R32 | [TI] | rozšíření skládky komunálního odpadu | 14 627 | 14 627 | | 0 |
| | | | | | | |
| Stěti | | | | | | |
| reg01 | [MP] | regenerace sídliště | 146 730 | - | | |
| reg02 | [MP] | regenerace sídliště | 59 400 | - | | |
| reg03 | [MP] | regenerace lokality Radouňská | 27 350 | - | | |
| reg04 | [PROD-N] | regenerace Business lokality Business Park | 292 606 | - | | |
| | | | | | | |
| Stěti | | | | | | |
| Z01 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 31 532 | | | |
| Z02 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 38 758 | | | |
| Z03 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 50 365 | | | |
| Z04 | [PP] | přírodní plochy plochy v zeleném pásu | 13 326 | | | |
| Z05 | [DOP-Z] | rozšíření ploch nádraží - autobusová zastávka, manipulační plochy, přístup k nástupištím | 1 707 | | | |

ROZVOJ (zastavitelné plochy dle §43, odst. 1 zákona 183/2006 Sb.)

| | | | | | | |
|-----------|---------------------------|--|---------|---------|-----|----|
| | | | | | | |
| Stěti | | | | | | |
| R01 | [MP], [R-Z], [ZAH], [KVP] | rozšíření zastavitelných předměstských ploch, plochy pro zahrádkaření v zeleném příměstském pásu a přilehlá veřejná prostranství | 65 538 | 30 665 | 0,6 | 25 |
| R02 | [SP] | rozšíření sportovního areálu a přilehlá veřejná prostranství | 34 071 | 25 041 | 0,6 | 0 |
| R03 | [MP], [ZAH] | rozšíření zastavitelných předměstských ploch, doplnění pásu zahrad | 14 642 | 7 460 | 0,4 | 7 |
| R04 | [ZAZ], [R-Z] | zemědělské zahrady a pro drobné zahrádkaření v zeleném příměstském pásu a přilehlá veřejná prostranství | 20 182 | 9 022 | 0 | 0 |
| R05 | [VES] | rozšíření zastavitelných ploch vesnické zástavby | 3 725 | 3 725 | 0,6 | 3 |
| R06 | [PROD-N] | zelený pás uvnitř business parku, vč. přilehlé zástavby | 55 429 | 26 208 | 0,6 | 0 |
| R07 | [PROD-V] | rozšíření areálu papíren | 324 038 | 322 162 | 0,4 | 0 |
| R08 | [R-Z] | plochy pro zahrádkaření v zeleném příměstském pásu (u nádraží) | 4 091 | 3 863 | 0 | 0 |
| R10 | [SP], [KVP], [R-Z], [ZAH] | plocha pro sportovní halu a přilehlé plochy a veřejná prostranství | 32 610 | 18 004 | 0,4 | 0 |
| R11 | [R-CH] | plochy rozšíření zahrad | 13 277 | 11 134 | 0 | 0 |
| Hněvice | | | | | | |
| R12 | [DOP] | řešení přednádraží, vč. Autobusového nádraží a parkoviště | 22 247 | 7 519 | 0,4 | 0 |
| Stračí | | | | | | |
| R13 | [R-Z] | plochy pro zahrádkaření ve Strači | 6 950 | 6 950 | 0 | 0 |
| R14 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury ve Strači, vč. záhumenní louky | 22 946 | 7 892 | 0,6 | 15 |
| R15 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury ve Strači | 17 479 | 9 073 | 0,6 | 10 |
| R16 | [VES], [SV] | plochy rozvoje vesnické struktury ve Strači | 22 987 | 6 552 | 0,6 | 13 |
| Chcebuz | | | | | | |
| R17 | [ZAH] | zahradky k výstavbě v ploše T08 | 3 639 | 0 | 0 | 0 |
| R18 | [VES], [ZAH] | rozšíření zastavitelných ploch vesnické zástavby a zahrad | 7 885 | 2 594 | 0,4 | 6 |
| R19 | [VES], [ZAH] | rozšíření zastavitelných ploch vesnické zástavby a zahrad | 6 584 | 3 880 | 0,4 | 3 |
| Veselí | | | | | | |
| R20 | [R-CH] | plochy pro chataření | 17 995 | 15 630 | 0 | 0 |
| Ujezd | | | | | | |
| R21 | [VES] | srovnání zastavitelných ploch a zahrad v Ujezdu | 1 479 | 272 | 0,4 | 1 |
| Brocno | | | | | | |
| R22 | [VES], [ZAH] | nové zastavitelné plochy a plochy zahrad ke stávající zástavbě | 9 476 | 3 095 | 0,4 | 4 |
| R23 | [ZAH] | nové plochy zahrad ke stávající zástavbě | 2 162 | 0 | 0,4 | 0 |
| Radouň | | | | | | |
| R24 | [VES] | zarovnání okraje zástavby Radouň | 1 221 | 1 221 | 0,6 | 1 |
| R25 | [VES], [ZAH] | zarovnání okraje zástavby Radouň | 8 482 | 4 905 | 0,4 | 8 |
| R26 | [VES], [ZAH] | zarovnání okraje zástavby Radouň | 12 469 | 6 983 | 0,4 | 11 |
| Počeplice | | | | | | |
| R27 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury v Počeplicích | 5 697 | 3 589 | 0,6 | 4 |
| R28 | [VES] | plochy rozvoje vesnické struktury v Počeplicích | 4 982 | 3 856 | 0,6 | 6 |
| R29 | [PROD-S] | plocha rozvoje zemědělského areálu | 17 166 | 17 166 | 0,4 | 0 |
| mimo vesí | | | | | | |
| R30 | [DOP] | areál přístavu | 10 628 | 9 265 | 0 | 0 |
| R31 | [SP] | turistický areál s rozhlednou | 4 021 | 4 021 | | 0 |
| R32 | [TI] | rozšíření skládky komunálního odpadu | 14 627 | 14 627 | | 0 |
| | | | | | | |
| Stěti | | | | | | |
| reg01 | [MP] | regenerace sídliště | 146 730 | - | | |
| reg02 | [MP] | regenerace sídliště | 59 400 | - | | |
| reg03 | [MP] | regenerace lokality Radouňská | 27 350 | - | | |
| reg04 | [PROD-N] | regenerace Business lokality Business Park | 292 606 | - | | |
| | | | | | | |
| Stěti | | | | | | |
| Z01 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 31 532 | | | |
| Z02 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 38 758 | | | |
| Z03 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 50 365 | | | |
| Z04 | [PP] | přírodní plochy plochy v zeleném pásu | 13 326 | | | |
| Z05 | [DOP-Z] | rozšíření ploch nádraží - autobusová zastávka, manipulační plochy, přístup k nástupištím | 1 707 | | | |

REGENERAČE

| | | | | | | |
|-------|----------|--|---------|---|--|--|
| | | | | | | |
| Stěti | | | | | | |
| reg01 | [MP] | regenerace sídliště | 146 730 | - | | |
| reg02 | [MP] | regenerace sídliště | 59 400 | - | | |
| reg03 | [MP] | regenerace lokality Radouňská | 27 350 | - | | |
| reg04 | [PROD-N] | regenerace Business lokality Business Park | 292 606 | - | | |
| | | | | | | |
| Stěti | | | | | | |
| Z01 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 31 532 | | | |
| Z02 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 38 758 | | | |
| Z03 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 50 365 | | | |
| Z04 | [PP] | přírodní plochy plochy v zeleném pásu | 13 326 | | | |
| Z05 | [DOP-Z] | rozšíření ploch nádraží - autobusová zastávka, manipulační plochy, přístup k nástupištím | 1 707 | | | |

ZMĚNY V KRAJINĚ

| | | | | | | |
|-------|---------|--|--------|--|--|--|
| | | | | | | |
| Stěti | | | | | | |
| Z01 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 31 532 | | | |
| Z02 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 38 758 | | | |
| Z03 | [SAD] | drobné zemědělské plochy v krajině v zeleném pásu | 50 365 | | | |
| Z04 | [PP] | přírodní plochy plochy v zeleném pásu | 13 326 | | | |
| Z05 | [DOP-Z] | rozšíření ploch nádraží - autobusová zastávka, manipulační plochy, přístup k nástupištím | 1 707 | | | |

[STRÁNKA JE PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

Návrh zadání regulačního plánu RP 01: Chcebuz – rozvoj u záhumení cesty

Hlavní rozvojová plocha Chcebuzi se nachází v pohledově exponovaném místě na rozhraní s krajinou, nová zástavba tak vyžaduje podrobnější prostorovou regulaci.

a) vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Chcebuz při jižní hraně vesnice. Hranice řešeného území jsou vyznačeny ve výkrese 01 (Výkres základního členění). Výměra řešeného území je 0,6 ha. Součástí řešení budou také návaznosti dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství mimo hranice řešeného území.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území budou vymezeny pozemky pro funkci v souladu s územním plánem (smíšeně obytné vesnické využití a zahrady). Regulační plán navrhne přeparcelaci pozemků v řešeném území s ohledem na návrh uspořádání zástavby.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulačním plánem budou závazně stanoveny požadavky na prostorové uspořádání staveb tak, aby nový rozvoj posílil charakter vesnice a vytvořil kvalitní rozhraní zástavby směrem do otevřené krajiny. Pro stavební blok, který je předmětem regulace tohoto plánu, bude stanovena zastavitelná část bloku, a vztah zástavby a veřejného prostranství pomocí regulativů stavební a uliční čáry. Zároveň bude dle potřeby stanoveno základní hmotové uspořádání budov: objem, tvar, poloha, orientace a výška hlavních budov, pro ostatní stavební objekty mohou být doplněna další obecná pravidla. Dále mohou být stanovena pravidla pro charakter oplocení pozemků a formu zastřešení objektů.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat přírodní hodnoty území a urbanistické hodnoty především v podobě důrazu na zachování charakteru vesnice a dotvoření rozhraní s krajinou.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešené území je tvořeno samotným stavebním blokem menšího rozsahu, regulační plán tedy pouze prověří napojení lokality na technickou a dopravní infrastrukturu, případně navrhne její doplnění a bude klást důraz na formování hrany okolních veřejných prostranství. Uspořádání pozemků musí umožňovat řešení odpovídající dopravy v klidu v rámci pozemku.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán v případě nutnosti doplní veřejně prospěšné stavby vymezené v územním plánu.

g) požadavky na asanace
Nestanovují se.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

V regulačním plánu budou respektovány všechny požadavky vyplývající z územního plánu, ÚAP a dalších právních předpisů.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků (parcelaci). Případná další územní rozhodnutí, která bude regulační plán nahrazovat, budou stanovena v návrhu regulačního plánu.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Regulační plán se týká obytné zástavby vesnického typu menšího rozsahu, tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadavky na plánovací smlouvy a dohody o parcelaci budou prověřeny a o jejich užití bude rozhodnuto v návrhu regulačního plánu.

118

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah návrhu regulačního plánu bude v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000, případně 1:500. Dokumentace bude dodána ve čtyřech vyhotoveních a jednou digitálně ve formátu pdf.

Návrh zadání regulačního plánu RP 02: Stračí – sever „lokalita za hřištěm“

Jedna z největších rozvojových ploch v rámci Štětí doplňuje vesnici Stračí na severu a vytváří tak nové rozhraní s krajinou, lemuje novou cestu vedoucí k nádraží a obklopuje krajinné veřejné prostranství, které tvoří aktivní jádro vesnice v zázemí návsi. Vzhledem ke svému rozsahu, návaznosti na veřejná prostranství a významu vyžaduje podrobnější koordinaci ve formě regulačního plánu.

a) vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Stračí na sever od návsi. Hranice řešeného území jsou vyznačeny ve výkrese 01 (Výkres základního členění). Výměra řešeného území je 2,4 ha. Součástí řešení budou také návaznosti dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství mimo hranice řešeného území.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území budou vymezeny pozemky pro funkci v souladu s územním plánem. Struktura veřejných prostranství umožní efektivní obsluhu stavebních bloků a zároveň zapojení nové zástavby do sítě existujících i navrhovaných veřejných prostranství v okolí (cesta vedoucí na sever ze západního konce návsi, krajinné veřejné prostranství „hřiště“ a nově navržená spojnice směrem k železnici). Nová lokalita by musí mít své odpovídající místní veřejné prostranství, zároveň být organizována tak, aby byla nedílnou součástí celku vesnice. Nové cesty budou zároveň doplňovat záhumení okruh dle koncepce územního plánu. V řešeném území budou, v rámci takto založených stavebních bloků, vymezeny pozemky pro funkci v souladu s územním plánem (vesnické využití, zahrady a zemědělské zahrady), regulační plán může zpřesnit distribuci a rozsah využití v rámci území.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulačním plánem budou závazně stanoveny požadavky na prostorové uspořádání staveb tak, aby nový rozvoj posílil charakter vesnice a vytvořil kvalitní rozhraní zástavby směrem do otevřené krajiny. Regulační plán stanoví zastavitelnou část bloku, a vztah zástavby a veřejného prostranství pomocí regulativů stavební a uliční čáry. Zároveň bude dle potřeby stanoveno základní hmotové uspořádání budov: objem, tvar, poloha, orientace a výška hlavních budov, pro ostatní stavební objekty mohou být doplněna další obecná pravidla. Dále mohou být stanovena pravidla pro předzahrádky, charakter oplocení pozemků a formu zastřešení objektů. U veřejných prostranství bude regulována jejich šířka, profil, osvětlení, prostor pro vedení technických sítí a důležitá liniová nebo solitérní zeleň.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat přírodní hodnoty území a urbanistické hodnoty především v podobě důrazu na zachování charakteru vesnice a dotvoření rozhraní s krajinou.

119

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán vymezí síť veřejných prostranství v souladu s koncepcí územního plánu tak, aby umožnila kvalitní dopravní řešení, vedení technické infrastruktury, pěší prostupnost a začlenění transformované lokality do okolní struktury vesnice a do krajiny. Uspořádání pozemků musí umožňovat řešení odpovídající dopravy v klidu v rámci pozemku. Regulační plán prověří napojení transformované lokality na technickou infrastrukturu a navrhne její případné doplnění. Regulační plán stanoví základní organizaci parteru místního veřejného prostranství.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán v případě potřeby doplní veřejně prospěšné stavby vymezené v územním plánu na základě konkrétního řešení veřejné infrastruktury v rámci řešeného území.

g) požadavky na asanace

Nestanovují se.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

V regulačním plánu budou respektovány všechny požadavky vyplývající z územního plánu, ÚAP a dalších právních předpisů. Zástavba musí splnit požadavky z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků (parcelaci). Případná další územní rozhodnutí, která bude regulační plán nahrazovat, budou stanovena v návrhu regulačního plánu.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Regulační plán se týká obytné zástavby vesnického typu menšího rozsahu, tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadavky na plánovací smlouvy a dohody o parcelaci budou prověřeny a o jejich užití bude rozhodnuto v návrhu regulačního plánu.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah návrhu regulačního plánu bude v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000, případně 1:500. Dokumentace bude dodána ve čtyřech vyhotoveních a jednou digitálně ve formátu pdf.

Návrh zadání regulačního plánu RP 03: Stračí – východ „brána do krajiny“

Ve východní části Stračí je navržen rozvoj vesnické zástavby, a dotvoření nástupu do krajiny s doplněním odpovídajícího veřejného prostranství. Vzhledem k rozsahu rozvojových ploch, významu a komplikované terénní konfigurace místa je nutná podrobnější koordinace pomocí regulačního plánu.

a) vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Stračí na východním konci vesnice. Hranice řešeného území jsou vyznačeny ve výkrese 01 (Výkres základního členění). Výměra řešeného území je 2,2 ha. Součástí řešení budou také návaznosti dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství mimo hranice řešeného území.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území budou vymezeny pozemky pro funkci v souladu s územním plánem: vesnické využití po stranách cest a specifický vesnický soubor, případně konkrétnější typ nebo soubor typů využití zpřesňující náplň (odvozenou z požadavků na využití vesnického souboru) plochy v klínu mezi cestami. Pozemky budou obslouženy prodloužením dvou ulic ve směru Brocno a Ješovice, na jejich rozcestí bude upraveno místní veřejné prostranství. Území tvoří jedno z turisticky významných míst nástupu do krajiny CHKO Kokořínsko

– Máchův Kraj a jeho prostorové a funkční řešení musí tomuto významu odpovídat. Při cestě vedoucí směrem na Ješovice bude prověřena plocha pro parkování vozidel pro turisty pokračující na východ s případným odpovídajícím turistickým zázemím integrovaná vhodným způsobem do krajiny.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulačním plánem budou závazně stanoveny požadavky na prostorové uspořádání staveb tak, aby nový rozvoj posílil charakter vesnice, vytvořil hranu novým veřejným prostranstvím a kvalitní rozhraní zástavby směrem do otevřené krajiny. Pro jednotlivé stavební bloky bude stanovena zastavitelná část bloku, a vztah zástavby a veřejného prostranství pomocí regulativů stavební a uliční čáry. Zároveň bude dle potřeby stanoveno základní hmotové uspořádání budov: objem, tvar, poloha, orientace a výška hlavních budov a celková prostorová organizace budov v rámci plochy specifického vesnického souboru, pro ostatní stavební objekty mohou být doplněna další obecná pravidla. Dále mohou být stanovena pravidla pro charakter oplocení pozemků, předzahrádek a formu zastřešení objektů.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat přírodní hodnoty území a urbanistické hodnoty především v podobě důrazu na zachování charakteru vesnice a dotvoření rozhraní s krajinou. V blízkosti tohoto území vede koridor územního systému ekologické stability Vědlice – Řepínský důl, řešení krajinného rozhraní by mělo tento jev respektovat.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán doplní síť veřejných prostranství v odpovídajícím standardu tak, aby umožnila kvalitní dopravní řešení, vedení technické infrastruktury, pěší prostupnost a začlenění transformované lokality do okolní struktury vesnice a do krajiny. Uspořádání pozemků musí umožňovat řešení odpovídající dopravy v klidu v rámci pozemku. Regulační plán prověří napojení transformované lokality na technickou infrastrukturu a navrhne její případné doplnění. Regulační plán stanoví základní organizaci parteru místního veřejného prostranství a plochy turistického parkoviště a případné umístění významných prvků zeleně.

121

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán v případě nutnosti doplní veřejně prospěšné stavby vymezené v územním plánu.

g) požadavky na asanace

Nestanovují se.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

V regulačním plánu budou respektovány všechny požadavky vyplývající z územního plánu, ÚAP a dalších právních předpisů.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o dělení a scelování

pozemků (parcelaci). Případná další územní rozhodnutí, která bude regulační plán nahrazovat, budou stanovena v návrhu regulačního plánu.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují.

Regulační plán se týká obytné zástavby vesnického typu menšího rozsahu, tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.

Požadavky na plánovací smlouvy a dohody o parcelaci budou prověřeny a o jejich užití bude rozhodnuto v návrhu regulačního plánu.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Obsah návrhu regulačního plánu bude v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000, případně 1:500. Dokumentace bude dodána ve čtyřech vyhotoveních a jednou digitálně ve formátu pdf.

Návrh zadání regulačního plánu RP 04:

Štětí – lokalita za Okružní „jižní rozvoj“

122

Transformační lokalita v samotném městě Štětí vyžaduje vyřešení doplnění kostry uličních prostranství a založení vztahu veřejných prostranství a nové zástavby.

a) vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Štětí I v jižním segmentu sídla. Jedná se o plochu přestavby na jih od ulic U Stadionu a Okružní zahrnující prostor současných garáží a průmyslového brownfieldu a zastavitelnou plochu dotvářející jižní hranu Štětí. Hranice řešeného území jsou vyznačeny ve výkrese výkrese 01 (Výkres základního členění). Výměra řešeného území je 4,4 ha. Součástí řešení budou také návaznosti dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství mimo hranice řešeného území.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území budou vymezena uliční prostranství a bloky. Struktura veřejných prostranství umožní efektivní obsluhu stavebních bloků a zároveň zapojení nové zástavby do sítě existujících i navrhovaných veřejných prostranství v okolí (Jiráskova ulice, Okružní ulice, U Stadionu, zelený pás) V řešeném území budou v rámci takto založených stavebních bloků vymezeny pozemky pro funkci v souladu s územním plánem (městské a předměstské smíšené využití), regulační plán může zpřesnit distribuci a rozsah využití v rámci území, včetně výškového členění.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulačním plánem budou závazně stanoveny požadavky na prostorové uspořádání staveb tak, aby nový rozvoj dotvořil jižní část Štětí směrem do krajiny jako součást zeleného pásu současnou zástavbou s jasnou identitou danou společnými pravidly. Forma zástavby by měla alespoň zčásti typologicky rozšířit nabídku bydlení

ve Štětí. Regulační plán stanoví zastavitelnou část bloku, a vztah zástavby a veřejného prostranství pomocí regulativů stavební a uliční čáry. Zároveň bude dle potřeby stanoveno základní hmotové uspořádání budov: objem, tvar, poloha, orientace a výška hlavních budov, pro ostatní stavební objekty mohou být doplněna další obecná pravidla. Dále mohou být stanovena pravidla pro charakter oplocení pozemků a formu zastřešení objektů. U veřejných prostranství bude regulována jejich šířka, profil, osvětlení, prostor pro vedení technických sítí a důležitá liniová nebo solitérní zeleň.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat přírodní hodnoty území a urbanistické hodnoty především v podobě důrazu na dotvoření jižní hrany města směrem do krajiny a podpoření návaznosti na navržený zelený pás.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán vymezí síť veřejných prostranství tak, aby umožnila kvalitní dopravní řešení, vedení technické infrastruktury, pěší prostupnost a začlenění transformované lokality do okolní struktury města a do krajiny. Součástí dopravního řešení bude řešení nově vzniklých požadavků na plochy pro dopravu v klidu a uzpůsobení uličního profilu obytnému charakteru lokality. Regulační plán prověří napojení transformované lokality na technickou infrastrukturu a navrhne její případné doplnění.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby na základě řešení veřejné infrastruktury v řešeném území.

123

g) požadavky na asanace

Území je z velké části předmětem asanace. Plochy určené k asanaci budou prověřeny v rámci zpracování návrhu a zahrnuty do regulačního plánu.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

V regulačním plánu budou respektovány všechny požadavky vyplývající z územního plánu, ÚAP a dalších právních předpisů.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí.

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků (parcelaci) a o umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Případná další územní rozhodnutí, která bude regulační plán nahrazovat, budou stanovena v návrhu regulačního plánu.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují.

Regulační plán se týká obytné zástavby, tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí. Řešené území není součástí evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, nepředpokládá se tedy uplatnění požadavků dotčeného orgánu na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadavky na plánovací smlouvy a dohody o parcelaci budou prověřeny a o jejich užití bude rozhodnuto v návrhu regulačního plánu.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Obsah návrhu regulačního plánu bude v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000, případně 1:500. Dokumentace bude dodána ve čtyřech vyhotoveních a jednou digitálně ve formátu pdf.

SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA VYVLASTNIT

Č.3

| Označení | Jméno | katastrální území | parcelní číslo | předkupní právo ve prospěch |
|------------|--|--------------------|----------------|-----------------------------|
| VPS.PPO.02 | úpravy PPO Štětí 1 | Štětí I | | |
| VPS.PPO.03 | úpravy PPO Štětí 2 | Štětí I | | |
| VPS.PPO.04 | úpravy PPO Štětí 3 | Štětí I | | |
| VPS.D.05 | nový most a jeho předpolí | Štětí I | | |
| | | Hněvice | | |
| VPS.D.06 | nové dopravní spojení Business park - sever | Štětí I | | |
| VPS.D.07 | dopravní komunikace zpřístupňující zelený příměstský pás | Štětí I | | |
| VPS.D.08 | spojení Stračenská - nádraží | Štětí I | | |
| VPS.D.09 | dopravní komunikace a přilehlá prostranství zpřístupňující zelený příměstský pás | Štětí I | | |
| VPS.D.10 | dokončení napojení ul. Okružní | Štětí I | | |
| VPS.D.11 | cyklostezka pěší a cyklistické spojení Počeplice - Štětí | Štětí I | | |
| | | Počeplice | | |
| VPS.D.12 | nové cyklistické spojení Radouňská křižovatka n/Štětím | Štětí II | | |
| | | Radouň u Štětí | | |
| VPS.D.13 | okružní křižovatka nad Štětím | Štětí II | | |
| | | Radouň u Štětí | | |
| VPS.PPO.05 | PPO Hněvice | Hněvice | | |
| VPS.D.14 | autobusový terminál, křižovatka | Hněvice | | |
| VPS.D.15 | labská cyklostezka č.2 | Hněvice | | |
| VPS.D.16 | přístupová komunikace k zemědělskému areálu v Radouni | Radouň u Štětí | | |
| VPS.TI.17 | ČOV Radouň | Radouň u Štětí | | |
| VPS.TI.18 | ČOV Čakovice | Čakovice u Radouně | | |
| VPS.D.19 | spojení Stračenská - Radouňská a přilehlé dopravní plochy | Stračí | | |
| VPS.D.20 | obslužná komunikace | Stračí | | |
| VPS.D.21 | obslužná komunikace | Stračí | | |
| VPS.D.22 | obslužná komunikace | Stračí | | |
| VPS.PPO.23 | PPO Počeplice | Počeplice | | |
| VPS.D.24 | nová obslužná komunikace | Počeplice | | |
| VPS.D.25 | nová obslužná komunikace | Počeplice | | |
| VPS.D.26 | nová obslužná komunikace | Počeplice | | |
| VPS.TI.27 | ČOV Počeplice | Počeplice | | |
| VPS.D.28 | obslužná komunikace | Chcebuz | | |
| VPS.D.29 | obslužná komunikace | Chcebuz | | |
| VPS.D.63 | pěší spojení Chcebuz - Brocno | Chcebuz | | |
| | | Brocno | | |
| VPS.D.64 | obslužná komunikace | Štětí I | | |
| VPS.D.65 | přemostění železnice | Hněvice | | |
| VPS.D.70 | obslužná komunikace zpřístupňující nábřeží | Štětí I | | |

[neurčuje se]

SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Č.4

| Označení | Jméno | katastrální území | parcelní číslo | předkupní právo ve prospěch |
|-----------|---|-------------------|----------------|-----------------------------|
| VPS.OI.01 | rozšíření hřbitova, vč. obřadní síně | Štětí I | 1528 | město Štětí |
| VPS.VP.30 | nový prostup na labské nábřeží | Štětí I | 1585 | město Štětí |
| | | | 300/1 | |
| | | | 320/1 | |
| | | | 323 | |
| | | | 324 | |
| VPS.VP.31 | přístup na Husovo náměstí | Štětí I | 325 | město Štětí |
| | | | 329 | |
| | | | 331/1 | |
| | | | 331/2 | |
| | | | 346/1 | |
| | | | 933/8 | |
| | | | 1155/1 | |
| | | | 1155/10 | |
| | | | 1155/14 | |
| | | | 1155/15 | |
| VPS.VP.32 | veřejná prostranství a cesty v zeleném příměstském pásu J | Štětí I | 1155/16 | město Štětí |
| | | | 1155/17 | |
| | | | 1155/21 | |
| | | | 1155/24 | |
| | | | 1155/82 | |
| | | | 1155/83 | |
| | | | 1155/84 | |
| | | | 958/1 | |
| VPS.VP.33 | veřejná prostranství a cesty v zeleném příměstském pásu S | Štětí I | 958/2 | město Štětí |
| | | | 963/1 | |
| | | | 1152/1 | |
| | | | 1155/38 | |
| | | | 1155/41 | |
| VPS.VP.34 | rozšíření ul. Stračenská | Štětí I | 1155/77 | město Štětí |
| | | | 1155/78 | |
| | | | 1155/79 | |
| | | | 1155/80 | |
| | | | 1155/81 | |
| | | | 969/1 | |
| VPS.VP.35 | centrální severo-jihní propojení Business parku Štětí | Štětí I | 969/51 | město Štětí |
| | | | 969/52 | |
| | | | 678/7 | |
| | | | 680/2 | |
| | | | 681/1 | |
| | | | 683 | |
| VPS.VP.36 | veřejná prostranství Business park - jih | Štětí I | 971/1 | město Štětí |
| | | | 971/3 | |
| | | | 971/4 | |
| | | | 971/9 | |
| | | | 971/10 | |

| Označení | Jméno | katastrální území | parcelní číslo | předkupní právo ve prospěch |
|-----------|--|-------------------|----------------|-----------------------------|
| VPS.VP.37 | prostup | Stračí | 20/1 | město Štětí |
| | | | 20/3 | |
| | | | 27/1 | |
| | | | 29 | |
| VPS.VP.38 | záhumenní louka ve Stračí a přístupová cesta | Stračí | 9/1 | město Štětí |
| | | | 10 | |
| | | | 11 | |
| | | | 12 | |
| | | | 421 | |
| | | | 873 | |
| VPS.VP.39 | rekreační lokalita Chcebuz | Chcebuz | 874 | město Štětí |
| | | | 151 | |
| | | | 159 | |
| | | | 289 | |
| | | | 503/1 | |
| | | | 503/3 | |
| | | | 1567/2 | |
| | | | 1646 | |
| VPS.VP.40 | záhumenní cesta (západ) | Chcebuz | 1647 | město Štětí |
| | | | 150/2 | |
| | | | 493 | |
| | | | 497/2 | |
| | | | 503/3 | |
| | | | 503/14 | |
| VPS.VP.41 | záhumenní cesta (východ) | Chcebuz | 1616/1 | město Štětí |
| | | | 40 | |
| | | | 41/2 | |
| | | | 44 | |
| | | | 53/1 | |
| | | | 65 | |
| | | | 68 | |
| | | | 73 | |
| | | | 75/3 | |
| | | | 79/1 | |
| | | | 80/2 | |
| | | | 80/3 | |
| | | | 85 | |
| | | | 1314/14 | |
| | | | 1314/21 | |
| VPS.VP.42 | záhumenní cesta (východ) | | 1592 | |
| | | | 1593/2 | |
| | | | 120/2 | |
| | | | 120/3 | |
| | | | 120/4 | |
| | | | 120/7 | |
| | | | 120/9 | |
| | | | 120/10 | |
| | | | 120/13 | |
| | | | 1212/1 | |
| | | | 1212/5 | |
| | | | 1212/6 | |
| | | | 1212/9 | |
| | | | 1212/58 | |
| | | | 1212/60 | |
| | | | 1213/1 | |
| | | | 1213/7 | |
| | | | 1213/8 | |
| | | | 1213/9 | |

| Označení | Jméno | katastrální území | parcelní číslo | předkupní právo ve prospěch |
|------------------|---|-------------------|----------------|-----------------------------|
| VPS.VP.43 | prostup do krajiny | Brocno | 1376 | město Štětí |
| | | | 1385/10 | |
| VPS.VP.44 | prostup do krajiny | Brocno | 1393/3 | město Štětí |
| | | | 1040/40 | |
| VPS.VP.69 | krajinné veřejné prostranství ve Strači | Stračí | 56/1 | město Štětí |
| | | | 58/2 | |
| | | | 785 | |
| | | | 787 | |
| | | | 849/2 | |
| | | | 850/1 | |
| | | | | |

SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA OMEZIT (ZŘÍZENÍM VĚCNÉHO BŘEMENE)

Č.5

| Označení | Jméno | katastrální území | parcelní číslo | předkupní právo ve prospěch |
|-----------|--|---|----------------|-----------------------------|
| VPS.TI.45 | vodovodní a kanalizační připojení plochy R 19 | Štětí I | | |
| VPS.TI.46 | kanalizace v ul. U Cementárny | Štětí I | | |
| VPS.TI.47 | rozšíření vodovodu a soustavy CZT | Štětí I | | |
| VPS.TI.48 | kanalizační síť Stračí a rozšíření vodovodní sítě | Štětí I Stračí | | |
| VPS.TI.49 | nové vedení VVN Babylon - Štětí | Štětí I Štětí II Radouň u Štětí Čakovice u Radouně | | |
| VPS.TI.50 | trafostanice Stračí | Stračí | | |
| VPS.TI.51 | čerpací stanice Stračí I | Stračí | | |
| VPS.TI.52 | čerpací stanice Stračí II | Stračí | | |
| VPS.TI.53 | kanalizační síť Radouň a rozšíření vodovodní sítě | Radouň u Štětí | | |
| VPS.TI.54 | trafostanice Radouň | Radouň u Štětí | | [neurčuje se] |
| VPS.TI.55 | pátevní kanalizační sběrač část 1 | Radouň u Štětí Chcebuz | | |
| VPS.TI.56 | čerpací stanice Chcebuz I | Chcebuz | | |
| VPS.TI.57 | čerpací stanice Chcebuz II | Chcebuz | | |
| VPS.TI.58 | kanalizační síť Chcebuz a rozšíření vodovodní sítě | Chcebuz | | |
| VPS.TI.59 | pátevní kanalizační sběrač část 2 | Chcebuz Brocno | | |
| VPS.TI.60 | kanalizační síť Brocno a rozšíření vodovodní sítě | Brocno | | |
| VPS.TI.61 | čerpací stanice Brocno | Brocno | | |
| VPS.TI.62 | kanalizační síť Čakovice | Čakovice u Radouně | | |
| VPS.TI.66 | kanalizační síť Počeplice a rozšíření vodovodní sítě | Počeplice | | |
| VPS.TI.67 | rozšíření vodovodu U Nádraží | Štětí I | | |
| VPS.TI.68 | rozšíření kanalizační a vodovodní sítě na jihu Štětí | Štětí I | | |

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

dle čl. I., odst. 4. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

01 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ

celek

1:10 000

02a HLAVNÍ VÝKRES (VÝKRESOVÁ FORMA)

výřezy

1:10 000

02b HLAVNÍ VÝKRES (ATLASOVÁ FORMA)

celek

1:5 000

03 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

celek

1:10 000

04 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

celek

1:10 000

05 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

celek

1:10 000

06 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

celek

1:10 000

07 VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

výřez

1:5 000

