

ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽABOVŘESKY NAD OHŘÍ



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Žabovřesky nad Ohří byla
spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR,
z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního
plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Žabovřesky nad Ohří

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední
osoby pořizovatele:

Ing. Kamila Kloubská,
vedoucí oddělení úřadu územního
plánování

Otisk úředního razítka:

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování,
Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem

Projektant: Ing. Petr Laube, Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Název dokumentace: Změna č.3 územního plánu Žabovřesky nad Ohří

Objednatel: Obec Žabovřesky nad Ohří
U Silnice 1, 410 02, Lovosice 2

Určený zastupitel: Ing. Jaroslava Hovorková

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem
stavební úřad, úřad územního plánování
Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem

Projektant: Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

Obsah:

Výroková část změny č.3 územního plánu

I. Textová část změny č.3 územního plánu

II. Grafická část změny č.3 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7 a změny č.9
NRBC	Nadregionální biocentrum
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚSK	Územní studie krajiny
ÚRP	Územní rozvojový plán
ÚP	Územní plán
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
ZO	Zastupitelstvo obce
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizace č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.7 a č.8

Změnou č.3 se mění Územní plán Žabovřesky nad Ohří takto:

I. Textová část změny č.3 územního plánu

- (1) V celé textové části územního plánu se mezi písmenné označení zastavitelných ploch „Z“, ploch změn v krajině „K“, označení prvků ÚSES „LBC“, „LBK“, „NRBC“ a pořadové číslo plochy nebo prvku vkládá tečka.
- (2) V kapitole a. Vymezení zastavěného území, se nahrazuje text „6.10.2023“ textem „8.10.2024“.
- (3) V názvu kapitoly b. se ruší text „, ochrana a rozvoj jeho hodnot“.
- (4) V názvu kapitoly c. se ruší text „, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.
- (5) V kapitole c. Urbanistická koncepce, čtvrtý odstavec, se nahrazuje text „VK4“ textem „VN.4“. Text „VK5“ se nahrazuje textem „VN.5“.
- (6) V kapitole c. Urbanistická koncepce, výčet ploch s rozdílným způsobem využití, se nahrazuje text „PP vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch“ textem „PU - veřejná prostranství všeobecná“
- (7) V kapitole c. Urbanistická koncepce, výčet ploch s rozdílným způsobem využití, se nahrazuje text „PZ vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně“ textem „ZS - zeleň sídelní ostatní“.
- (8) V kapitole c. Urbanistická koncepce, výčet ploch s rozdílným způsobem využití, plochy ZZ, se nahrazuje text „- zahrady a sady“ textem „zahradní a sadová“
- (9) V kapitole c. Urbanistická koncepce, výčet ploch s rozdílným způsobem využití, plochy DS.1, se nahrazuje text „(silnice)“ textem „- silnice“.
- (10) V kapitole c. Urbanistická koncepce, výčet ploch s rozdílným způsobem využití, plochy DS.2, se nahrazuje text „(místní a účelové komunikace)“ textem „- místní a účelové komunikace“.
- (11) V kapitole c. Urbanistická koncepce, tabulka zastavitelných ploch, řádek Z.7, se nahrazuje text „(místní a účelové komunikace)“ textem „- místní a účelové komunikace“.
- (12) V kapitole c. Urbanistická koncepce, tabulka zastavitelných ploch, se za tabulkou zastavitelných ploch nahrazuje text „plochy přestavby“ textem „transformační plochy“.
- (13) V kapitole c. Urbanistická koncepce, text nad tabulkou sídelní zeleně, se nahrazuje text „veřejné zeleně“ textem „zeleně sídelní ostatní“. Text „zahrad a sadů“ se nahrazuje textem „zahradní a sadovou“.
- (14) V kapitole c. Urbanistická koncepce, tabulka ploch sídelní zeleně, řádek Z.11, se nahrazuje text „vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně“ textem „ZS - zeleň sídelní ostatní“.
- (15) V kapitole c. Urbanistická koncepce, tabulka ploch sídelní zeleně, řádek Z.12, se nahrazuje text „vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně“ textem „ZS - zeleň sídelní ostatní“.
- (16) V kapitole c. Urbanistická koncepce, tabulka ploch sídelní zeleně, řádek Z.13, se nahrazuje text „zeleň - zahrady a sady“ textem „ZZ - zeleň zahradní a sadová“
- (17) V kapitole c. Urbanistická koncepce, se na konec vkládá text:

Charakter území

Typickým charakterem řešeného území je venkovská architektura s šikmou sedlovou střechou. Ani v novodobé zástavbě nejsou stavby s pultovou nebo plochou střechou. Tyto moderní tvary pokud použity, musí být výjimečné a vhodně zakomponované, ale obecně lze konstatovat, že nejsou do území vhodné. Lze je použít např. k částem staveb v zadních traktech, případně na stavby vedlejší, které budou výrazně hmotově menší, než stavba hlavní.

Hladina zástavby je jedno až dvě nadzemní podlaží, plus podkroví.

Zvláštní pozornost je třeba věnovat prostoru a zástavbě návsí v Žabovřeskách. Při povolování je nezbytné vycházet ze struktury a charakteru původní venkovské zástavby. Nevhodné úpravy a dostavby realizované v posledních několika desetiletích letch nelze brát jako stávající historickou zástavbu. Původní historická zástavba je typická zejména výrazně obdélnými půdorysy, symetrickými sedlovými střechami se sklonem 30° a více. Důležitým prvkem zástavby je také jasně definovaná stavební čára, kdy domy navazují přímo na veřejná prostranství. V několika

případech je veřejné prostranství využíváno jako předzahrádka k RD s nízkým průhledným oplocením. Vzhledem k tomu, že se jedná o průhledné oplocení o max. výšce 1m, zůstává stavební čára jasně definována hranou stavby, nikoliv předzahrádkou.

- (18) V názvu kapitoly d. se ruší text „, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.
- (19) V kapitole d.1 Doprava, místní a účelové komunikace, se nahrazuje text „místní a účelové komunikace“ textem „- místní a účelové komunikace“.
- (20) V kapitole d.1 Doprava, Komunikace pro pěší a cyklisty, druhý odstavce, se za text „VD.3 vkládá text „3 - s ohledem na měřítko zobrazen v ÚP jako čára“.
- (21) V názvu kapitoly e. se ruší text „, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“.
- (22) V kapitole e.1 Koncepce uspořádání krajiny, tabulka ploch změn v krajině, se nahrazuje text „zeleň přírodního charakteru“ textem „ZK - zeleň krajinná“. A text „lesní“ se nahrazuje textem „LU - lesní všeobecné“.
- (23) V kapitole e.3 Ochrana před povodněmi, se nahrazuje text „VK4“ textem „VN.4“. Text „VK5“ se nahrazuje textem „VN.5“.
- (24) V kapitole e.6 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, se nahrazuje text „zahrady a sady“ textem „zahradní a sadová“
- (25) V kapitole e.6 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, se nahrazuje text „ZP zeleň přírodního charakteru“ textem „ZK - zeleň krajinná“
- (26) V kapitole e.6 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, se nahrazuje text „(silnice)“ textem „- silnice“.
- (27) V kapitole e.6 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, se nahrazuje text „(místní a účelové komunikace)“ textem „- místní a účelové komunikace“.
- (28) V kapitole e.6 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, se nahrazuje text „vodní plochy a toky“ textem „vodní a vodních toků“.
- (29) V kapitole e.6 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, se nahrazuje text „pole“ textem „orná půda“.
- (30) V kapitole e.6 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, se nahrazuje text „louky a pastviny“ textem „trvalé travní porosty“.
- (31) V kapitole e.6 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, se nahrazuje text „LE lesní“ textem „LU - lesní všeobecné“.
- (32) V názvu kapitoly f. se nahrazuje text „Stanovení podmínek“ textem „Podmínky“. Za text „pro využití“ se vkládá text „a prostorové uspořádání vymezených“. Text „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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“ se ruší.
- (33) V kapitole f. se nahrazuje text „**VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH – PP**“ textem „**VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ – PU**“.
- (34) V kapitole f. se nahrazuje text „**VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ – PZ**“ textem „**ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ – ZS**“.
- (35) V kapitole f. se nahrazuje text „**- ZAHRADY A SADY**“ textem „**ZAHRADNÍ A SADOVÁ**“.
- (36) V kapitole f. se nahrazuje text „**PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – ZP**“ textem „**KRAJINNÁ – ZK**“.

- (37) V kapitole f., plochy Smíšené obytné venkovské – SV, Podmínky prostorového uspořádání, druhá odrážka, se nahrazuje text „zastavění“ textem „zpevněných ploch“. Na třetí pozici se vkládá odrážka „- minimální podíl zeleně 65 %“.
- (38) V kapitole f. se nahrazuje text „**SILNICE**“ textem „- **SILNICE**“.
- (39) V kapitole f. se nahrazuje text „**DS2 doprava silniční (místní a účelové komunikace)**“ textem „**DOPRAVA SILNIČNÍ - MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE – DS.2**“.
- (40) V kapitole f. se před text „TW“ vkládá text „**VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ** - “. Text „**VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**“ se ruší.
- (41) V kapitole f. se před text „TE“ vkládá text „**ENERGETIKA** - “. Text „**ENERGETIKA**“ se ruší.
- (42) V kapitole f., plochy Výroba zemědělská a lesnická – VZ, Podmínky prostorového uspořádání, první odrážka, se nahrazuje text „zastavěnost“ textem „podíl zpevněných ploch“.
- (43) V kapitole f. se nahrazuje text „**VODNÍ PLOCHY A TOKY**“ textem „**VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ**“.
- (44) V kapitole f. se nahrazuje text „**POLE**“ textem „**ORNÁ PŮDA**“.
- (45) V kapitole f., plochy Orná půda – AP, Podmínky prostorového uspořádání, první odrážka, se nahrazuje text „§18 odst.5“ textem „§122, odst. 1“. A text „50m“ se nahrazuje textem „30m“.
- (46) V kapitole f. se nahrazuje text „**LOUKY A PASTVINY**“ textem „**TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY POLE**“.
- (47) V kapitole f., plochy Trvalé travní porosty – AL, Podmínky prostorového uspořádání, první odrážka, se nahrazuje text „§18 odst.5“ textem „§122, odst. 1“. A text „50m“ se nahrazuje textem „30m“.
- (48) V kapitole f., plochy Trvalé kultury - AT, Podmínky prostorového uspořádání, první odrážka, se nahrazuje text „§18 odst.5“ textem „§122, odst. 1“. A text „50m“ se nahrazuje textem „30m“.
- (49) V kapitole f., se nahrazuje text „**LE**“ textem „**VŠEOBECNÉ – LU**“.
- (50) V názvu kapitoly g. se ruší text „, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“.
- (51) V kapitole g.1 Veřejně prospěšné stavby, se ruší text „Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění“.
- (52) V kapitole g.2 Veřejně prospěšná opatření, plochy pro protipovodňový val, se nahrazuje text „VK1- VK3“ textem „VN.1 – VN.3“.
- (53) V kapitole g.2 Veřejně prospěšná opatření, protipovodňové mobilní stěny, se nahrazuje text „VK4, VK5“ textem „VN.4, VN.5“.
- (54) Kapitola h., včetně podkapitol a textu se ruší.
- (55) Písmenné označení kapitoly i. se mění na h. V názvu kapitoly se ruší text „, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“.
- (56) Písmenné označení kapitoly j. se mění na i. V názvu kapitoly se nahrazuje text „Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona“ textem „Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena“.
- (57) Za kapitolu i. se vkládá text:

j. vymezení definic pojmů

Drobné řemeslné podnikání

- Služby a řemeslné činnosti provozované v rámci objektu rodinného domu nebo doplňkových staveb bez negativních vlivů na sousední stavby.
- Obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně o živnostenském podnikání.

Zpevněná plocha

- Veškeré zastavěné plochy včetně chodníků, cest, zpevněných parkovacích stání, teras, pergol apod.
- Za zpevněnou plochu je považována i plocha u které nedochází k přirozenému zasakování povrchových vod (např. cesta zpevněná zatravněvací dlaždicí).

Objekty drobné architektury

- stavby lidové architektury umístované ve volné krajině (boží muka, křížky, zvoničky, kapličky apod.).

Podkroví

- Podkroví je prostor pod krovem určený k účelovému využití případně k bydlení. Svislá nadezdívka může být max. 1,3 m vysoká (měřeno v interiéru od úrovně podlahy).

(58) V kapitole údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části se ruší text „ S1 Schéma vodního hospodářství - 1:5 000“ a „S2 Schéma energetiky a spojů - 1: 5 000“.

II. Grafická část změny č.3 územního plánu

Výčet výkresů grafické části změny č.3:

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