

BÍLENCE

územní plán | návrh
dokumentace pro projednání



březen 2026

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

AKCE	Územní plán Bílence
ETAPA	dokumentace pro projednání
ČÁST	NÁVRH
POŘIZOVATEL	Magistrát města Chomutova úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti CEJNI urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
DATUM	březen 2026

OBSAH NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část

- a) Vymezení zastavěného území | [strana 3](#)
- b) Základní koncepce rozvoje území obce | [strana 3](#)
- c) Urbanistická koncepce | [strana 4](#)
- d) Koncepce veřejné infrastruktury | [strana 6](#)
- e) Koncepce uspořádání krajiny | [strana 9](#)
- f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití | [strana 11](#)
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci | [strana 20](#)
- h) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků | [strana 21](#)

Grafická část

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

Základní identifikace

Řešeným územím je správní území obce Bílence (kód obce 562980). Obec zahrnuje dvě katastrální území (Bílence – kód k. ú. 604151; Škrle – kód k. ú. 604160) a tři základní sídelní jednotky (ZSJ Bílence – kód 004154; ZSJ Škrle – kód 004162; ZSJ Voděrady – kód 004171).

Obec má rozlohu 974,9 ha a žije zde 255 obyvatel (k 1. 1. 2025).

Bílence leží v Ústeckém kraji, v okrese Chomutov. Území spravuje Obecní úřad Bílence. Obcí s pověřeným obecním úřadem (II. stupně) i obcí s rozšířenou působností (III. stupně) je pro Bílence statutární město Chomutov.

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje k datu 1. 9. 2025.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

b.1 Základní koncepce rozvoje území obce a cíle zlepšování dosavadního stavu území obce

Základní koncepcí rozvoje obce je stabilizace stávajícího zastavěného území s dominantními funkcemi bydlení – s doprovodem občanské vybavenosti různého druhu a dobře dimenzovaných veřejných prostranství – a zemědělské a další výroby, v nichž se připouštějí i další, nové způsoby využití. Rozvoj obce je soustředěn na uměřený rozvoj funkce bydlení, a to zejména v sídlech Bílence a Škrle, v návaznosti na zastavěné území.

V krajině jsou stabilizovány plochy pro zemědělské hospodaření a prvky lesní i mimolesní zeleně, zejména v nivě Chomutovky. Krajina je doplněna o skladebné části územního systému ekologické stability a o plochy umožňující zatravnění (s funkcí protierozní).

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

b.2 Rozvoj a ochrana hodnot

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

Mezi *přírodní hodnoty* patří především krajinné části a přírodní prvky se stanovenou územní ochranou: území evropsky významné lokality NATURA 2000 Slanisko u Škrle (CZ0420525) a v téže lokalitě i přírodní

památku Slanisko u Škrle (kód 2173) a registrovaný významný krajinný prvek. Významným krajinným prvkem ze zákona je tok Chomutovky a její niva s četnou vegetací. Přírodní hodnoty představují také skladebné části územního systému ekologické stability, kde funkční části jsou doplněny návrhem částí k založení.

Kulturní hodnotou jsou zejména nemovitě kulturní památky: v Bílencích kostel sv. Bartoloměje a socha sv. Jana Nepomuckého, ve Škrli kostel sv. Jakuba, zámek, sloup se sochou sv. Jana Nepomuckého a boží muka. Historicky a architektonicky hodnotné jsou i další budovy, například zámeček v Bílencích, kaple ve Voděradech a některé zemědělské dvory a další budovy. Hodnotou jsou území s archeologickými nálezy v centru Bílenců a Škrle. Za kulturní hodnotu lze ovšem také považovat urbanistickou strukturu sídel a kulturní krajinu (včetně krajinných dominant, pohledových os, obzorových linií, míst výhledů apod.), v níž jsou usazena.

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

Celkový přehled hodnot na území obce poskytují územně analytické podklady.

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

c) Urbanistická koncepce

c.1 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

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

Prakticky se to projevuje vymezením ploch stabilizovaných a ploch návrhových a určením podmínek jejich využití, včetně určení podmínek prostorového uspořádání. Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají bezzbytku řešené území.

Urbanistickou koncepcí je v základních rysech možno charakterizovat takto:

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

Těžištěm rozvoje pro individuální bydlení je sídlo Bílence, a to východním i západním směrem v návaznosti na zastavěné území v části sídla na levém břehu Chomutovky a ve vazbě na stabilizované plochy bydlení i na břehu pravém při silnici III. třídy. Návrh individuálního bydlení ve Škrli využívá jen několika mála disponibilních ploch a v části při silnici pak rozvíjí lineární zástavbu při silnici s využitím smíšeným obytným.

Urbanistická kompozice spočívá v adici zastavitelných ploch k zastavěnému území a ve vazbě na místní komunikace. Dvě větší rozvojové plochy a jejich vnitřní kompozice i vazby na okolí budou řešeny následnou projektovou dokumentací.

c.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách především plochy bydlení venkovského BV, smíšeného obytného venkovského SV, občanského vybavení všeobecného OU, veřejných prostranství všeobecných PU, výroby zemědělské a lesnické VZ a další. Přehled ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek jejich využití, je uveden v kapitole f).

c.3 Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné a transformační plochy, jež jsou uvedeny v tabulce se specifikováním jejich způsobu využití, rozlohy a příp. dalších podmínek pro jejich využití.

Zastavitelné plochy

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	další podmínky využití ploch
Z.B1	BV – bydlení venkovské	0,55	orientační kapacita: 4–6 RD; nutno zachovat přístup na jižně situovanou louku; místní komunikaci v ploše PU vybavit obratištěm
	PU – veřejná prostranství všeobecná	0,24	
Z.B2	BV – bydlení venkovské	0,70	orientační kapacita: max. 7 RD
Z.B3	BV – bydlení venkovské	0,25	orientační kapacita: 1–2 RD
Z.B4	BV – bydlení venkovské	1,97	orientační kapacita: 16 RD; v ploše zajistit dopravní obsluhu hřbitova (parkoviště, nástup)
Z.B5	SV – smíšené obytné venkovské	0,14	orientační kapacita: 1 multifunkční objekt; stavby (budovy) umístit v severní části plochy
Z.B6	BV – bydlení venkovské	1,69	orientační kapacita: 14 RD
Z.V1	SV – smíšené obytné venkovské ZZ – zeleň zahradní a sadová	0,41	orientační kapacita: 2 RD
Z.S1	SV – smíšené obytné venkovské	0,81	orientační kapacita: 4 RD
Z.S2	BV – bydlení venkovské	0,13	orientační kapacita: 1 RD; architektonicky významná stavba, urbanisticky významný celek
Z.S3	BV – bydlení venkovské	0,58	orientační kapacita: 4 RD
Z.S4	BV – bydlení venkovské	0,51	orientační kapacita: 6 RD

Transformační plochy

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	další podmínky využití ploch
T.B1	SV – smíšené obytné venkovské	1,26	
T.B2	SV – smíšené obytné venkovské	0,35	

c.4 Vymezení systému veřejných prostranství

Systém veřejných prostranství není vymezen. Jde o rostlou urbanistickou strukturu návší, uliční sítě a prostorů s veřejnou zelení. V územním plánu jsou vyjádřeny plochami veřejných prostranství všeobecných PU, zelení parkovou a parkově upravenou ZP a také průtahy silnic DS. Veřejným prostranstvím jako prvkům veřejné infrastruktury se věnuje také kapitola d.4.

c.5 Vymezení systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň nevytváří žádný systém, je součástí rostlé urbanistické struktury. Zeleň je vázána jak na veřejná prostranství, tak se uplatňuje jako zeleň soukromých zahrad nebo jako součást dalších ploch s rozdílným způsobem využití. Jako samostatné plochy zeleně se vymezují plochy ZP, ZZ, ZS a v krajině ZK.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1 Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastrukturu na území obce představují pozemní komunikace a doprava letecká. Koncepce dopravy je dána stabilizací stávajících ploch dopravní infrastruktury a návrhem některých místních komunikací.

Silnice | Silniční síť na území obce tvoří silnice III. třídy. Především je to silnice III/25116 obsluhující všechna tři sídla a zajišťující napojení na silnice vyšších tříd (východně na I/27, západně na I/71, a tedy na dálnici D7). Silnice III/25115 pak přes Sušany napojuje obec na silnici II/251 (Bitozeves–Otvice). Voděradý jsou dopravně obslouženy krátkou silnicí III/25117, která se odpojuje z III/25116 a prochází sídlem Bílence.

Pro zajištění územních podmínek silniční dopravy vymezuje územní plán plochy dopravní infrastruktury – dopravy silniční (DS). Trasy silnic jsou stabilizované, dostatečně kapacitní. Pokud některé úseky nebo místa vykazují potřebu úprav (rozšíření, přestavby křižovatek, zřízení chodníků apod.), lze je provést v rámci vymezených ploch dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS) nebo navazujících ploch veřejných prostranství (PU), případně mohou být v nezbytné míře využity i okolní plochy, v nichž je umístění související nebo nezbytné dopravní infrastruktury přípustné.

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

Zastavitelné plochy jsou dopravně obslouženy ze silnic (průtahů) nebo místních komunikací. V plochách většího rozsahu (Z.B4, Z.B6, ZS.1, ZS.3 a Z.S4) budou navrženy vnitřní obslužné komunikace typu C nebo D (podrobné zatřídění určí projektová dokumentace).

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

(účelovému provozu může sloužit také síť silnic a místních komunikací). V územním plánu jsou účelové komunikace vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury DS.u. Další cesty jako související dopravní infrastruktura mohou být v krajině součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití. Účelové cesty zajišťují průchodnost v krajině, slouží i pro pěší a cyklistický provoz a doporučuje se je vybavit vegetačním doprovodem.

Doprava v klidu | Umístění parkovacích a odstavných stání se primárně řeší na pozemcích, jimž parkování a odstavování slouží, tedy zejm. na pozemcích rodinných domů, výrobních areálů apod. Další parkování se připouští v rámci ploch veřejných prostranství a v prostoru místních komunikací, příp. v dalších plochách s rozdílným způsobem využití. U hřbitova se navrhuje řešit parkování v ploše Z.B4.

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

Pěší a cyklistická doprava | Pěší doprava se odehrává po místních komunikacích a po průtazích silnic s bezchodníkovou úpravou. Všechny úpravy ve prospěch pěších jsou podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umožněny (související a nezbytná dopravní infrastruktura). V krajině je pohyb možný po účelových cestách.

Cyklistická doprava je vedena po silnicích III. třídy a účelových komunikacích. Územím obce prochází značená cyklotrasa č. 3034 (Postoloprty – Chomutov).

Letecká doprava | Na území Bílenců je situováno účelové letiště Bílence u Chomutova.

d.2 Technická infrastruktura

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

Vodovod | Územní plán zachovává stávající koncepci zásobování vodou. Všechny tři sídla jsou zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu, z vodojemu Údlice, z vodárenské soustavy Přísečnice. Na tuto vodovodní síť budou napojeny i zastavitelné plochy. Současně je třeba řešit i požární vodu (hydranty na síti).

Kanalizace | Koncepte likvidace splaškových vod je založena na současném způsobu, tj. jímání splaškových vod v bezodtokových jímkách a jejich vývoz na čistírnu odpadních vod. Koncepčně se navrhuje zřízení domovních nebo skupinových čistíren.

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

Elektrická energie | Koncepci zásobování obce elektrickou energií územní plán zachovává. Obec je napojena na systém vedení vysokého napětí 22 kV, na němž jsou osazeny distribuční trafostanice, jak pro obec, tak pro jednotlivé výrobní areály, a ke spotřebitelům je energie vedena podzemní i nadzemní sítí nízkého napětí. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající, popř. posílené trafostanice. V případě

potřeby je možné zbudovat distribuční trafostanici novou a umístit ji jako související nebo nezbytnou technickou infrastrukturu v plochách s rozdílným způsobem využití podle jejich stanovených podmínek využití. Preferuje se kabelizace všech vedení v zastavěném území či zastavitelných plochách. Územím obce procházejí trasy přenosové soustavy nadzemního vedení VVN 110 kV a 220 kV.

Plynovod | Územím obce prochází dvě trasy VTL plynovodu, do 40 barů a nad 40 barů. Středotlaká síť není rozvedena, s plynofikací zástavby obce se neuvažuje.

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

Spoje | Komunikační síť je ve všech třech sídlech zajištěna kombinací podzemního a nadzemního vedení. Napojitelné těmito způsoby jsou i zastavitelné plochy. Preferuje se kabelizace všech venkovních nadzemních vedení.

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

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

d.3 Občanské vybavení

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

- občanské vybavení všeobecné (OU) / zahrnuje plochy stávajícího občanského vybavení (obecní úřad, hospoda, sportovní plochy, kostely, zámek)
- občanské vybavení hřbitovů (OH) / zahrnuje stávající plochy hřbitovů (Bílence, Škrle)
- plochy smíšené obytné venkovské (SV) / umožňují především mix funkcí obytných a funkcí občanského vybavení (a dalších)

Územní plán dále stanovuje podmínky pro umísťování občanského vybavení (kap. f) – umožňuje je umísťovat i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejm. v plochách bydlení a plochách smíšených obytných. Charakter občanské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství. Také některé stavby a zařízení dle § 122 stavebního zákona umísťované v nezastavěném území mohou být občanským vybavením (odpočívky pro cyklisty apod.).

d.4 Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství zahrnují veřejné prostory v zastavěném území obce, zejména prostory návsí a uliční sítě, a také prostory vázící se k hlavním účelovým komunikacím v nezastavěném území. Součástí veřejných prostranství jsou i četné plochy sídelní zeleně, zejména zeleně parkové a parkově upravené. Jsou tak vymezeny plochy veřejných prostranství všeobecných PU (převažující funkce dopravní) a plochy zeleně parkové a parkově upravené ZP. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

připouštějí vymezení ploch veřejných prostranství i v rámci dalších ploch. Veřejná prostranství (uliční prostory) budou součástí zastavitelných ploch Z.B4, Z.B6, ZS.1, ZS.3 a Z.S4.

e) Koncepce uspořádání krajiny

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

Krajinu Bílenců lze charakterizovat jako kulturní krajinu, v níž jsou nestabilní ekosystémy a antropogenní plochy silně akcentovány, krajina má nízkou ekologickou stabilitu, velmi malý podíl lesů. Zato má dobré podmínky pro zemědělství. Vyskytují se zde i hodnotné přírodní partie, vázané především na vodní tok Chomutovky, který vytváří široké údolí.

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

Nezastavěné území je členěno převážně do těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy vodní a vodohospodářské	vodní a vodních toků	WT
Plochy zemědělské	zemědělské všeobecné	AU
Plochy lesní	lesní všeobecné	LU
Plochy přírodní	přírodní všeobecné	NU
Plochy smíšené krajinné	smíšené krajinné všeobecné	MU
Plochy zeleně	zeleň krajinná	ZK

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

Do ploch přírodních jsou zahrnuta biocentra a Slanisko (evropsky významná lokalita NATURA 2000 a přírodní památka). Plochy smíšené nezastavěného území se vymezují v lokalitách s přírodními prioritami a v plochách erozně ohrožených. Dvě tyto plochy se vymezují jako plochy změn v krajině K.1 a K.2.

e.2 Vymezení a stanovení podmínek pro zelenou infrastrukturu včetně územního systému ekologické stability

Koncepce vymezení ÚSES

Územní plán vymezuje stávající a návrhové skladebné části systému ÚSES tvořící minimální nutnou síť ekologicky stabilních ploch, aby byla zachována druhová rozmanitost na řešeném území. Tuto síť tvoří biocentra propojená biokoridory. Územní plán je vymezuje na konkrétních pozemcích, zajišťuje jejich ochranu tak, aby byla na pozemcích možná postupná realizace skladebných částí.

Přehled skladebných částí systému ÚSES

Regionální úroveň

- RBC 1333 Stráně nad Chomutovkou (funkční)
- RBK 573 Údlické Doubí – Stráně nad Chomutovkou, zdvojené vedení značené jako „a“ a „b“ (funkční, k založení)
- RBK 574 Stráně nad Chomutovkou – Tatinná (funkční, k založení)
- RBK 583 Staňkovice – RBK 574 (funkční, k založení)

Lokální úroveň

- Lokální biocentra vložená do RBK.573.a: RBK.573a/LBC.8
- Lokální biocentra vložená do RBK.573.b: RBK.573b/LBC.6, RBK.573b/LBC.7, RBK.573b/LBC.8, RBK.573b/LBC.9, RBK.573b/LBC.10
- Lokální biocentra vložená do RBK.574: RBK.574/LBC.1, RBK.574/LBC.2
- Lokální biocentra vložená do RBK.583: RBK.583/LBC.6
- Lokální biocentra: LBK.67+69/LBC.1, LBK.72/LBC.1, LBK.71+72/LBC.1, LBK.67/LBC.2, LBK.46/LBC.10
- Lokální biokoridory: LBK.69/1, LBK.72/1, LBK.71/1, LBK.46/10-11

(Pozn. Podrobné parametry všech uvedených skladebných částí ÚSES jsou uvedeny v odůvodnění územního plánu.)

Regulativy pro prvky ÚSES

Hlavním využitím je síť plocha koridorů tvořících územní systém ekologické stability, ochrana funkčních prvků a vytvoření podmínek pro vývoj cílových společenstev u prvků dosud nefunkčních.

Přípustným využitím je využití stávající (především zemědělské hospodaření), a to do doby realizace funkčního prvku ÚSES. Přípustné jsou nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud co nejméně naruší funkčnost skladebné části ÚSES.

Nepřípustné jsou činnosti a využití, které narušují ekologickou stabilitu, případně znemožňují založení chybějících (dosud nefunkčních) skladebných částí v jejich potřebných parametrech.

e.3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna silniční sítí a účelovými cestami, navazujícími na zastavěné území sídel a na místní obslužné komunikace, případně se odpojujícími ze silnic mimo zastavěné území. Některé z těchto cest v krajině jsou využitelné pro pohyb pěších a cyklistů. Prostupnost krajiny pro zvěř (migrace) není limitována.

e.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi a suchem

Územní plán navrhuje systém ekologické stability, jehož skladebné části také mají půdoochranný a vodohospodářský význam. V potenciálně postižených územích územní plán také vymezuje plochy smíšené ne-

zastavěného území, v nichž je možný zvýšený podíl zeleně – vymezují se dvě plochy změn v krajině K.1 a K.2.

Stavby, zařízení a opatření ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami jsou coby nezbytná technická infrastruktura realizovatelné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

e.5 Rekreace

Koncepce rekreace v krajině se soustřeďuje především na využití pro cyklisty a turisty prostřednictvím stabilizace liniových tras pozemních komunikací.

e.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území obce neprobíhá ani se nenavrhuje.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

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

Plochy bydlení	bydlení venkovské	BV
Plochy občanského vybavení	občanské vybavení všeobecné	OU
	občanské vybavení hřbitovů	OH
Plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství všeobecná	PU
Plochy zeleně	zeleň parková a parkově upravená	ZP
	zeleň zahradní a sadová	ZZ
	zeleň sídelní ostatní	ZS
	zeleň krajinná	ZK
Plochy smíšené obytné	smíšené obytné venkovské	SV
Plochy dopravní infrastruktury	doprava silniční	DS
	doprava silniční – účelové komunikace	DS.u
	doprava letecká	DL
Plochy výroby a skladování	výroba zemědělská a lesnická	VZ
Plochy vodní a vodohospodářské	vodní a vodních toků	VT
Plochy zemědělské	zemědělské všeobecné	AU
Plochy lesní	lesní všeobecné	LU
Plochy přírodní	přírodní všeobecné	NU
Plochy smíšené krajinné	smíšené krajinné všeobecné	
	erozně ohrožené	MU.e

Podle § 122 stavebního zákona územní plán v nezastavěném území **vylučuje umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů**, a to: 1) na půdách I. a II. třídy ochrany – důvodem je veřejný zájem ochrany nejkvalitnějšího zemědělského půdního fondu; 2) v plochách navržených pro skladebné části ÚSES – důvodem je veřejný zájem na zachování ekologické stability a biodiverzity v krajině; 3) v plochách jižně od silnice III/25116 a v plochách severně od téže silnice až po terénní zlom, kde území přechází do rovinné tabule – důvodem je veřejný zájem na ochraně nezastavěného území, krajinného rázu a životního prostředí obce a jeho jednotlivých sídel.

Plochy bydlení / bydlení venkovské (BV)

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky rodinných domů.
- **Přípustné využití**
Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (např. služby a živnostenské aktivity).
- **Nepřípustné využití**
Vše, co není v souladu s hlavním využitím, co by narušilo kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání

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

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

V zastavitelných plochách se připouštějí jen izolované domy s max. jedním nadzemním podlažím a podkrovím (s výjimkou plochy Z.S4), ve svažitém terénu s technickým vyrovnávacím suterénem. Zastavěná plocha pozemku budovami budiž max. 35 %. Minimální plocha pozemku pro 1 rodinný dům se stanovuje na 700 m².

Parametry staveb v ploše Z.S2 určí autorizovaný architekt.

Umístění odstavných a parkovacích stání bude zajištěno na vlastním pozemku.

Plochy občanského vybavení / občanské vybavení všeobecné (OU)

Podmínky pro využití ploch

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

Plochy občanského vybavení / občanské vybavení hřbitovů (OH)

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Plochy staveb a zařízení pro pohřební služby.
- **Přípustné využití**
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství, vyhrazená ze-
leň.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy veřejných prostranství / veřejná prostranství všeobecná (PU)

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství.
- **Přípustné využití**
Pozemky dopravní a technické infrastruktury. Zeleň, vodní prvky, mobiliář. Stavby s charakterem altánu, přístřešku, odpočívky pro turisty apod.

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

Plochy zeleně / zeleň parková a parkově upravená (ZP)

- **Hlavní využití**
Plocha s převažujícím zastoupením vegetace, s udržovanou zelení, plochy návší.
- **Přípustné využití**
Stavby a zařízení související s hlavní funkcí – drobná architektura, dětské hřiště, mobiliář, výtvarná díla, vodní prvky apod. Pozemky dopravní a technické infrastruktury (zejména příjezdové cesty k nemovitostem, případně i odstavná stání).
- **Nepřípustné využití**
Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit možnost koncepčního přístupu k řešení zeleně na dané ploše.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy zeleně / zeleň – zahrady a sady (ZZ)

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám a splňují funkce rekreační a pěstitelské a náležejí k pozemkům rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci.
- **Přípustné využití**
Nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Stavby spojené s hospodářskou nebo rekreační funkcí zahrady – např. sklady nářadí, zahradní domky, altány, bazény.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co není v souladu s hlavním využitím, co by výrazně zhoršilo podmínky pro existenci vegetace. Výstavba rodinných domů, výměnků, staveb pro rodinnou rekreaci a staveb pro podnikatelskou činnost.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy zeleně / zeleň sídelní ostatní (ZS)

Podmínky pro využití ploch

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

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy zeleně / zeleň krajinná (ZK)

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Plochy zeleně přírodního charakteru bez výraznějšího zastoupení vegetace s institutem zvláštní ochrany přírody.
- **Přípustné využití**
Nezbytná liniová dopravní a technická infrastruktura, vodní plochy a toky, nezbytné terénní úpravy.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co není v souladu s hlavním využitím a co by výrazněji zhoršilo podmínky pro existenci vegetace.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy smíšené obytné / smíšené obytné venkovské (SV)

Podmínky pro využití ploch

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

- **Nepřípustné využití**
Vše, co není v souladu s přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

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

Plocha Z.B5 a Z.V1: Připouští se stavba o max. 2 nadzemních podlažích a podkroví.

Plocha Z.S1: Připouštějí se stavby o max. 2 nadzemních podlažích a podkroví, zastavěná plocha pozemku budovami budiž max. 35 %.

Plochy dopravní infrastruktury / doprava silniční (DS), doprava silniční – účelové komunikace (DS.u)

Podmínky pro využití ploch

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

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy dopravní infrastruktury / doprava letecká (DL)

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb a zařízení pro leteckou dopravu, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti letiště (zejm. odstavné a další plochy).
- **Přípustné využití**
Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy výroby a skladování / výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování.
- **Přípustné využití**
Provozy a zařízení jiných druhů výroby a služeb (transformace využití areálů). Pozemky veřejné infrastruktury. Zařízení vybavenosti, obchodu a služeb, zejm. v souvislosti s hlavním a ostatním přípustným využitím. Přírodní prvky (voda, zeleň).
- **Nepřípustné využití**
Bioplynové stanice a velké větrné elektrárny, provozovny těžkého průmyslu a vše ostatní, co je neslučitelné s hlavním využitím.
- **Další podmínky využití**
Plochy výroby a skladování musí dodržet hygienické požadavky na bydlení (zejm. limity hluku) v plochách bydlení a plochách smíšených obytných, s nimiž sousedí. Provoz výroby také nesmí nad míru únosnou zvýšit průjezdnou dopravu v obytných územích.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí, např. nepřevýšit stávající zástavbu v ploše.

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

Podmínky pro využití ploch

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

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy zemědělské / zemědělské všeobecné (AU)

Podmínky pro využití ploch

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

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu.

Plochy lesní / lesní všeobecné (LU)

Podmínky pro využití ploch

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

Plochy přírodní / přírodní všeobecné (NU)

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky různých kultur, jež jsou v souladu s ochranou chráněných území a podporují ji a jež slouží k zajištění ekologické stability krajiny, přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- **Přípustné využití**
Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, účelové komunikace a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

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

Plochy smíšené krajinné / smíšené krajinné všeobecné (MU)

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití:**
Pozemky určené k plnění více funkcí:
 - přírodní priority (MU.p) – pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
 - ochrana proti ohrožení území (MU.o) – pozemky v záplavovém území, s cílem zajistit a ochránit vodní režim, realizace opatření pro zvýšení vodní retence území, realizace opatření pro snížení rizika „bleskových“ povodní, ochrana sídla
 - erozně ohrožené (MU.e) – pozemky pro zvýšení podílu zatravněných ploch a dalších protierozních opatření vegetačních, technických i organizačních a hospodářských, ochrana sídla
- **Přípustné využití:**
Stávající zemědělské hospodaření. Účelové cesty, liniové stavby veřejné infrastruktury, drobné vodní toky a plochy.
- **Nepřípustné využití:**
Vše ostatní, co není v souladu s hlavním využitím a co by zhoršilo podmínky pro existenci ostatních funkcí plochy.

Podmínky prostorového uspořádání

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

melce, ohradníky zajišťující prostupnost krajiny pro organismy a minimální vizuální dopad, včelnice a včelíny apod.

Pro plochy v místech, kde v nich jsou vymezeny *prvky územního systému ekologické stability* (tj. přírodní a přírodě blízké ekosystémy), platí potřeba chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území, tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stability, popřípadě aby nebylo do budoucna znemožněno založení územním plánem vymezené skladebné součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury směřjí být v plochách a koridorech ÚSES umísťovány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině. Podmínky využití pro plochy ÚSES jsou uvedeny v kapitole e.2 „Územní systém ekologické stability“.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

g.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

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

- **VN.1** | veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury sloužící ke snižování nebezpečí v území – stavba protipovodňového opatření

g.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

Územní plán vymezuje tato veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků územního systému ekologické stability:

- **VU.1 až VU.5** | založení nadřazeného prvku územního systému ekologické stability – regionálního biokoridoru RBK.573
- **VU.6 a VU.7** | založení nadřazeného prvku územního systému ekologické stability – regionálního biokoridoru RBK.583

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

Stavby a opatření a plochy tohoto druhu ani plochy pro asanaci se nevymezují.

h) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Jako architektonicky významné se vymezují stavby v ploše Z.S2.

Textová část návrhu má 21 stran.

Grafická část obsahuje tři výkresy:

- 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)