

ČERNOVICE

územní plán | úplné znění po změně č. 2



červenec 2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOVICE

Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Černovice
Pořadové číslo poslední změny územního plánu Černovice:	2.
Datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu Černovice:	
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Lenka Petříková, vedoucí oddělení úřadu územního plánování, Odbor rozvoje a investic Magistrátu města Chomutova
Otisk úředního razítka a podpis:	

Úplné znění územního plánu vychází z těchto územně plánovacích dokumentací:

Územní plán Černovice / 2011

Projektant: Ing. arch. Jaroslav Pachner

Územní plán Černovice – změna č. 1 / nebyla pořizena

Územní plán Černovice – změna č. 2 / 2024

Projektant: Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

Obsah:

1. Vymezení zastaveného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno	3
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	5
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, propustnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	7
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	9
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci. pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	17
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	17
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	17
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	17

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ. VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

Hranice zastavěného území Černovice je vymezena ke dni 31. 10. 2023.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Návrh vymezuje Černovice jako klidové obytné sídlo doplněné plochami pro výrobu a skladování na okrajích ploch smíšených obytných. Stávající historická urbanistická struktura dvou uličních skupin středověké lánové vsi zůstává zachována a je chráněna. Tato struktura byla respektována a je dále navrženo její další doplnění. Bude rozvíjena pouze vlastní obec Černovice. Ve volné kulturní krajině nebudou zakládána další nová sídla. Navržený rozvoj se omezuje především jako obytné obslužné sídlo bez výrazných výrobních ploch. Přes Černovice jsou navrženy trasy dálkových cyklotras po starých polních cestách s návazností na horskou oblast. Hlavní cyklotrasa sleduje osu Spořice- Černovice-Málkov. Nevyužívaná a zpustlá zemědělská plocha nad ochrannými valy je navržena jako plocha rekreace 07.

Pro Černovice je hodnotou nezastavitelné lesní území v severní části katastru, které představuje významné rekreační zázemí. Územním plánem jsou respektovány jeho přírodní hodnoty a jejich ochrana. Návrh územního plánu přebírá aktuální trasy nadregionálního a regionálního ÚSES. Lokální systém ÚSES byl převzat podle předaných podkladů plánu ÚSES ORP Chomutov z roku 2023, který upřesňuje územní studii krajiny ORP Chomutov. Jsou respektována PUPFL jako nezastavěné území.

Pro centrální část obce je důležitá památkově chráněná skupina objektů, která leží v jádrovém území obce téměř na křížení dvou historických komunikačních os – ulic lánové vsi, které ve své urbanistické struktuře zůstaly zachovány od založení vsi. V řešeném území jsou v rámci ochrany památek evidovány tyto kulturní památky: 46448/5-753 – dům čp. 5, 46245/5-757 – sloup se sochou Panny Marie, 37615/5-758 – zemědělská usedlost čp. 10 vč. sochy sv. Floriána, 24752/5-759 – dům čp. 80 s výklenkovou kapličkou (1/dům čp. 80, 2/kaplička). Návrhem územního plánu jsou tyto objekty situované v centrální části obce respektovány a nejsou dotčeny novými zastavitelnými plochami.

Hodnotou historického charakteru jsou také pozůstatky předválečného opevnění Československa z let 1935–38. Jde o objekty lehkého opevnění – řopíky, jichž je na území obce zachováno jedenáct.

Významným prvkem, který ovlivní výhledově život obce, je plánovaná rekultivace současné plochy těžby nerostných surovin – hnědého uhlí. Rekultivace jižní části obce je připravována za navršenými ochrannými a osázenými valy v rámci základní osnovy zpracované Severočeskými doly Chomutov a. s. Základem řešení bude zatopení zbytkové jámy a naplnění jezera Libouš, které bude mít průtočnou hladinu na úrovni 275,0 m n. m. Jezero Libouš bude působit jako biocentrum a bude navazovat na navrhované biokoridory podél obnovených horských vodních toků a odvodňovacích příkopů. Realizace rekultivace je předpokládána.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

Územní plán zachoval základní urbanistickou koncepci a kompozici uspořádání historického jádra obce. Rozšiřuje zastavitelné plochy pro smíšené bydlení, plochy pro výrobu a skladování, rekreaci s převahou zeleně a řeší technické vybavení obce a především nových zastavitelných ploch.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v kapitole č. 6.

V územním plánu Černovice jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

ozn.	výměra	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyvatel
01	9,1951	plochy smíšené obytné	20 RD	60
03	3,1773	plochy smíšené obytné	7 RD	21
04	4,4118	plochy smíšené obytné	12 RD	36
05	1,0413	plochy výroby a skladování		
06	5,4254	plochy smíšené obytné	40 RD	120
07/1	9,1468	plochy rekreace všeobecné		
07/2	7,7908	plochy rekreace všeobecné		
08	0,7967	plochy smíšené obytné	2 RD	6
09	1,7615	plochy smíšené obytné	8 RD	24
10	2,7979	plochy smíšené obytné	7 RD	21
11	4,6824	plochy smíšené obytné	12 RD	36
12	1,2288	plochy veřejných prostranství s převahou zeleně		
13	0,9199	plochy občanské vybavenosti – sportu		
14	0,2451	plochy technické infrastruktury		
15	0,8660	plochy smíšené obytné	5 RD	15

V územní plánu jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

ozn	výměra	využití stávající	využití dle návrhu úp	orientační počet obyvatel
02	1,1817	smíšené obytné ovocný sad	plochy výroby a skladování	60

V územním plánu je definován systém sídelní zeleně

Vzhledem k ulicovému uspořádání jádra obce se parková zeleň omezuje na úpravy a výsadby alejí podél osových komunikací a drobných parčíků v rozšíření komunikace. Alej podél staré silnice na Kadaň pokračuje až za zastavěné území a v budoucnu může pokračovat do rekultivovaného území. Plochy veřejné zeleně tvoří součást zastavitelné plochy hřbitova. Tato zeleň vyplňuje i prostor mezi hřbitovem a plochami smíšenými obytnými s ohledem na uplatnění 100 m ochranného pásma hřbitova. V nových zastavitelných plochách se parková zeleň uplatní především v plochách rekreace s převahou zeleně 07/1 a 07/2, která bude tvořit spojovací prvek s výsadbou na ochranných valech. Další významnou součástí veřejné zeleně bude návrhová plocha veřejné zeleně č. 12 v sousedství hřbitova. V plochách smíšených obytných budou aleje podél přístupových komunikací a ve vnitřních prostorech. Plochy pod stožáry VN v ploše 01 budou upraveny parkově s nízkou zelení a travnatými plochami. Stejně budou upraveny v systému sídelní zeleně koridory podél komunikací, železniční trati na okraji ploch 03, 04 a 10.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY. VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU. VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

KONCEPCE DOPRAVY

Silniční doprava

Základní silniční síť je tvořena trasou silnice I. třídy I/13, která protíná zastavěné území obce a jejíž přeložka je v přípravě. Pro zkapacitnění silnice je vymezen koridor e9 a současně se ověřují varianty pro jeho přeložku (obchvat Málkova a Černovic). Původní silnice procházející sídlem již nejsou kategorizovány coby silnice a tvoří systém místních komunikací.

Místní komunikace

Systém místních komunikací tvoří základní urbanistickou kostru, která vychází z historického vývoje dvou ulic lánové vsi až po současné sídlo a umožňuje dopravní obsluhu navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby. Toto připojení je vyznačeno na hlavním a koordinačním výkresu územního plánu.

Zastavitelná plocha 01, 03, 04 bude řešena z hlediska vnitřního uspořádání a vazeb na ostatní zastavitelné plochy formou územní studie, která upřesní umístění nových místních komunikací a technické infrastruktury.

K zastavitelné ploše 03, 04 bude přivedena místní komunikace.

Veřejná doprava

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou dostupné ze stávajících pozic zastávek silniční veřejné hromadné dopravy. Černovice jsou zahrnuty do systému městské hromadné dopravy Chomutov – Jirkov a jsou zde také stanice meziměstské autobusové dopravy. Železniční stanice Černovice je obsluhována pouze sezónně v sobotu, neděli a ve svátek.

Parkování

Parkovací plochy v jádru obce jsou situována v souběhu s místní komunikací. Umožňují parkování před obecním úřadem, obchodem a před jednotlivými domy. Pro zaměstnance podniku Reis Robotica v dolní části obce jsou vymezena dostatečně dimenzovaná parkoviště. V případě zastavitelné plochy 01, 03, 04 budou potřebné parkovací plochy odvozeny z normových hodnot, lokalizovány budou v požadované územní studii.

Účelové komunikace

Účelové komunikace v obci navazují na místní komunikace a zpřístupňují severní lesní část obce. Podle návrhu dojde k napojení komunikací v nových zastavitelných plochách.

Čerpací stanice pohonných hmot

Plochy nejsou v území definovány.

Železnice

Trať Chomutov–Cheb č. 140, resp. Děčín–Kadaň předměstí č. 130 prochází územím obce. Železniční trať není návrhem územního plánu dotčena, trasa a zařízení jsou v návrhu respektovány a pro optimalizaci tratě (rekonstrukci pro vyšší rychlost) je vymezen koridor „i“. Regionální železniční trať Chomutov–Vejprty–Cranzahl č. 137 prochází územím v severní části. Vlaková stanice Černovice na této trati je umístěna v k. ú. Chomutov.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V Černovicích je pouze základní občanská vybavenost. Jsou zde vymezeny možné plochy občanského vybavení pro správu, obchod, školství, sport, kulturu, zdravotnictví, sociální péči, hřbitov. Občanská vybavenost může být umísťována na plochy smíšené obytné.

Objekty občanského vybavení v zastavitelné ploše 01 lze umístit jako funkci přípustnou dle funkční regulace území, potřeba a lokalizace bude stanovena v požadované územní studii.

Nárůst zastavitelných ploch si vyžádá v budoucnosti rozvoj občanské vybavenosti v obci. V současné době jsou využívána komerční centra na okraji města Chomutova v docházkové vzdálenosti. Veškerá vyšší občanská vybavenost pro Černovice je v Chomutově, který přímo navazuje na katastr Černovic.

KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Elektrická energie

Řešené území Černovic je zásobováno distribuční soustavou 22 kV a systémem trafostanic, která bude rozšířena pro zastavitelné plochy 01, 03, 04, 06. K zastavitelné ploše 03 je již vymezena plocha pro umístění trafostanice a současně je v zemi uložen napájecí VN kabel.

Koncepce obnovitelných zdrojů elektrické energie: Na správním území obce Černovice nebudou umístovány větrné elektrárny. Fotovoltaické elektrárny jsou v zastavěném území a v zastavitelných plochách přípustné jen jako součást staveb (budov) umístěné na střeších, příp. fasádách.

Fotovoltaické elektrárny v nezastavěném území nejsou přípustné, z důvodu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území se vylučují.

Vytápění, zdroj tepla

Obec Černovice je plynofikována NTL a STL plynovodem, územím dále prochází horkovod. Pro potřeby obytné zástavby je zvolen další rozvoj plynovodní sítě. Pro plochy pro výroby a skladování 05 způsob zásobování není stanoven. Bude vždy navazovat na stávající fungující výrobně skladovací areál podílející se na provádění rekultivací. Plochy přestavby 02 budou připojeny na stávající distribuční systém el. energie a rozvody plynu.

Je zde i regulační stanice plynu.

Plynovod

Zastavitelné plochy určené pro bydlení budou připojeny na stávající NTL a STL plynovod. Pro pokrytí potřeby zastavitelné plochy jsou definovány základní přívodní trasy, další rozvody uvnitř území budou řešeny po vyhotovení územně technické studie. Zastavitelné plochy 11, 10, 06, 02 budou připojeny na stávající systém přímo. Plochy přestavby lze připojit na STL plynovodní síť.

Horkovod

V návrhu územního plánu jsou zapracovány trasy horkovodu v současné trase, která prochází zastavěným územím obce v souběhu s komunikací I./13. Přeložka horkovodu by byla velice náročná a musela by nutně narušit další volné přírodní území obce.

Vodovod

V obci je fungující vodovodní řad napojený na skupinový vodovod. Nad obcí je také lokalizován místní vodojem. Pro zastavitelné plochy smíšené obytné je navržen další rozvoj veřejného vodovodu definovanými trasami, ostatní zastavitelné plochy budou připojeny na stávající uliční veřejnou vodovodní síť. Potřeba technologické vody pro zastavitelné plochy výrobní a skladování není určena, stanovena bude podle konkrétního záměru.

Kanalizace

Obec má funkční splaškovou kanalizaci ukončenou v čistírně odpadních vod s dostatečnou rezervou v jižní dolní části obce v nové ČOV (pro 1 500 EO) – vymezena jako zastavitelná plocha č. 14. Všechny zastavitelné plochy budou připojeny na splaškovou kanalizaci obce. Pro nemovitosti nenapojitelné na centrální čištění se připouští realizace domovních či skupinových čistíren.

Dešťová kanalizace

Obec má funkční dešťovou kanalizaci. Část dešťových vod je řešena vsakem. Dešťové vody jsou sváděny do vodních ploch v jižní části obce. Dešťové vody budou užity pro naplnění nádrží s rezervou suchého poldru v ploše rekreace s převahou zeleně. Všechny rodinné domy a zařízení v zastavitelných a přestavbových plochách budou mít řešeno zasakování na vlastní parcele.

Spoje

V území je zřízena JTS, na kterou budou potřeby nových zastavitelných ploch připojeny. Urbanizované území je pokryto signálem operátorů mobilní sítě.

Koncepce nakládání s odpady

Obec má zpracovanou koncepci nakládání s odpady. Směsný i tříděný odpad odvázejí Technické služby Chomutov. Odpad je tak ukládán mimo katastrální území na ekologicky řízenou skládku Severočeských dolů. Na vhodných místech budou vymezeny prostory pro uložení nádob na separovaný odpad. Nové plochy budou postupně zapojeny do systému obce – řízený smluvně zajištěný odvoz odpadu do třídírny a na skládku Technickými službami Chomutov.

Koncepce civilní ochrany

Požadavky pro civilní ochranu je specifikováno pro současný i plánovaný počet obyvatel Černovic do cca 800 obyvatel celkem. Pro ukrytí obyvatelstva obce v důsledku mimořádné události připadá v úvahu objekt obecního úřadu a budovaný sportovně rekreační objekt. Sportovní areál ve středu obce má dostatečný prostor pro techniku včetně možností využití plochy fotbalového hřiště pro další nouzové objekty. Obec neleží v zóně havarijního plánování a proto se neřeší evakuace obyvatelstva mimo zónu havarijního plánování. Materiál civilní ochrany lze skladovat na obecním úřadě. Svoz nebezpečných látek zajišťuje obec 2 x ročně na základě smluvního vztahu. Není určeno místo pro skladování nebezpečných látek. Možným prostorem pro dekontaminaci osob a techniky se jeví území před ochrannými valy před důlní činností. Lékárny jsou k dispozici na sousedním k. ú. Chomutov. Nouzové zásobování vodou zajišťuje správce vodovodní sítě. V krajním případě lze použít lokální zdroje vody – vodní plochy, Podkrušnohorský přivaděč. Jako náhradní zdroj elektrické energie je nutno použít mobilní elektrocentrály.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY. VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ. PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ. ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY. PROPUSTNOSTI KRAJINY. PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ. OCHRANY PŘED POVODNĚMI. REKREACE. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Nadregionální a regionální systém ekologické stability

V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky:

- Regionální biocentrum **RBC č. 1688 Hradiště (zahrnuje maloplošné zvláště chráněné území přírody – přírodní památku **Hradiště u Černovic** - 4,77 ha paleontologické naleziště)**
- Nadregionální biokoridor **NRBK K3 Studenec (69) – Jezeří (71) „mezofilní hájový“ a „mezofilní bučinný“**

Lokální systém ekologické stability

V územním plánu se vymezují tyto lokální biokoridory:

- Lokální biokoridor LK34: Hutná II.
- Lokální biokoridor LK46: NK3MH – RK583
- Lokální biokoridor LK47: Hradičně (RC1688) – LK52
- Lokální biokoridor LK48: Libouš severní svahy
- Lokální biokoridor LK49: Břehy jezera Libouš

Vymezují se tato lokální biocentra vložená do biokoridorů:

- LC1 – lokální biocentrum vložené v LK49
- LC1 – lokální biocentrum vložené v LK47
- LC2 – lokální biocentrum vložené v LK46
- LC3 – lokální biocentrum vložené v LK46
- LC9 – lokální biocentrum vložené do NRBK K3

Vymezují se interakční prvky:

IP12

IP07

Všechny úseky biokoridorů a všechna biocentra jsou funkční. Umístěním zastavitelných ploch a ploch přestavby nedochází ke střetu s lokálním systémem ekologické stability. Dále se pro plochy a koridory pro skladebné části ÚSES stanovují tyto podmínky:

- nepřipouštějí se změny stávajícího využití území, které by na ploše ÚSES omezily či snížily předpoklad vytvořit příslušnou skladebnou část ÚSES,
- na plochách ÚSES nelze umisťovat stavby a zařízení, leda by se jednalo o záměry jinde nerealizovatelné – a pak je nutno zachovat možnost vytvořit skladebnou část ÚSES, zabránit znehodnocení přírodních či přírodě blízkých biotopů zahrnutých do plochy ÚSES a neohrozit význam a funkce skladebné části ÚSES v systému ÚSES.

Chráněná území

Do územního plánu jsou převzaty lokality s možným výskytem zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin a rozsah zastavitelných ploch je upraven tak, aby jak vymezením plochy, tak vymezením dalších faktorů (napojení na dopravní a technickou infrastrukturu) nebyly tyto plochy dotčeny.

Na východním okraji území leží Evropsky významná lokalita NATURA 2000 „Černovice“ CZ 0423203 (ochrana roháče obecného). Nachází se převážně na k. ú. Spořic a na území obce zasahuje jen minimálně.

Na vrcholu Hradiště se nalézá maloplošné zvláště chráněné území přírody – přírodní památka Hradiště u Černovic (paleontologické naleziště na křemencové skále - včetně jeho 50 m ochranného pásma)

Botanicky významná lokalita „Černovická lada“ jsou posledním zbytkem rozsáhlých vřesovišť a močálů mezi Černovicemi a Chomutovem. Na jihu je tato oblast vymezena silnicí I./13. Bělavé jíly, hrubozrnné písky a štěrkopísky tvoří mírné terénní vlny. Bývalé pastviny jsou narušeny tělesem železniční trati na Vejprty a řadou výrobních a skladovacích areálů. Fragmenty rostlinných společenstev jsou zachovány v okolí zatopených hlinišť u silnice na mokřadech.

Veřejná zeleň

Plochy veřejné zeleně jsou omezeny vzhledem k absenci návsi pouze na doprovodnou zeleň podél dvou ulic. Plochy veřejné zeleně tvoří součást plochy hřbitova.

Vodohospodářská soustava

Obcí neprochází žádná výrazná původní přírodní vodoteč, pouze drobné strouhy svedené do příkopů. Nejvýznamnějším tokem je umělé koryto Podkrušnohorského přivaděče Ohře, které prochází v mírném spádu napříč územím obce. Jako protipovodňová ochrana dolů je upraveno další umělé koryto po trase zrušené železniční trati se spádem do k. ú. Spořice. V Černovicích není určeno záplavové území.

Zastavitelné plochy jsou umístěny mimo záplavové území.

Meliorace

Meliorační zařízení se vyskytují na části zastavitelné plochy 03, 11. Realizací zastavitelných ploch bude meliorační zařízení zrušeno.

Ochrana horninového prostředí:

Horninové prostředí je návrhem územního plánu respektováno. Zastavitelné plochy rekreace 07 jsou umístěny na poddolovaném území. Poddolované území zasahuje částečně také pod plochu 08, 09, 10. V této části pozemku by bylo vhodné situovat zahrady.

Evidováno je poddolované území č. 1044 Krbice I. představují plochy s ověřeným a předpokládaným výskytem hlubinných důlních děl, která mohou v některých úsecích ztížit podmínky pro zakládání staveb. Při stavební činnosti je doporučeno zpracování odborného inženýrsko-geologického posudku. V případě zjištění vlivu důlních děl je třeba postupovat v souladu ČSN 73 0039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

Pod téměř celým zastavěným územím obce i pod rozvojovou osou OS 7 politiky územního rozvoje ČR a koridorem republikového významu pro silniční dopravu S 10 je evidováno výhradní ložisko hnědého uhlí B3 079301 Droužkovice východ a chráněné ložiskové území 07930100 Droužkovice I. Zastavěné území obce je za limity těžby.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ. S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ). POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT. PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ. NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ. POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ. VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

V územním plánu Černovic se vymezují tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení – bydlení individuální (BI)
- plochy rekreace – rekreace všeobecná (RU)
- plochy rekreace – rekreace – zahrádkářské osady (RZ)
- plochy rekreace – rekreace individuální (RI)
- plochy občanského vybavení – občanské vybavení – sport (OS)
- plochy občanského vybavení – občanské vybavení – hřbitov (OH)
- plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PVk)
- plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství s převahou zeleně (PVz)
- plochy smíšené obytné (SV)
- plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS)
- plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní (DD)
- plochy technické infrastruktury (TI)
- plochy výroby a skladování (VS)
- plochy vodní a vodohospodářské (W)
- plochy zemědělské (PZ)
- plochy lesní (LS)
- plochy těžby nerostů (PT)
- plochy smíšené nezastavěné území (NSx)

PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI)

Hlavní využití:

Pozemky rodinných domů.

Přípustné využití:

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, zeleně a malých vodních ploch a toků. Občanská vybavenost místního významu (sloužící převážně pro obyvatele plochy, v níž je umístěna, či nejbližšího okolí), podnikatelské provozy bez negativních vlivů na okolní obytnou zástavbu.

Nepřípustné využití:

Zařízení výroby a rušících služeb a vše, co není v souladu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace zástavby / Neobytné hlavní stavby budou respektovat výškovou hladinu rodinných domů, vedlejší stavby budou mít max. 1 nadzemní podlaží.

Charakter a struktura zástavby / Individuální rodinné domy, nepřipouštějí se dvojdomy ani řadová zástavba.

Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků / Stavební pozemky o rozloze min. 900 m².

Intenzita využití / Zastavěná plocha pozemku max. 40 % rozlohy.

PLOCHY REKREACE – REKREACE VŠEOBECNÁ (RU)

Hlavní využití:

Plochy a objekty určené k rekreaci – sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště, občanské vybavení pro sport, občanská vybavenost a další zařízení slučitelná s rekreací (včetně například ubytovacích a stravovacích služeb).

Přípustné využití:

Pozemky související dopravní infrastruktury, vč. parkovišť, a technická infrastruktury, veřejná prostranství, zeleň, vodní prvky. Pozemky staveb a zařízení pro obsluhu a údržbu areálu.

Nepřípustné využití:

Pozemky a objekty výroby a skladování a vše další, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Hmotové řešení staveb (budov) musí odpovídat kontextu okolního prostředí s respektem ke krajinnému rázu. Minimální podíl zeleně v ploše: 80 %.

PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY (RZ)

Hlavní využití:

Pozemky pro rekreační a pěstitelské aktivity – zahrady, zahrádkářské osady, zahradnictví.

Přípustné využití:

Pozemky staveb pro rekreaci (chatky, zahradní domky) a zařízení a staveb pro pěstitelství (skleníků, sklad výpěstků aj.).

Pozemky související či nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Veřejná prostranství, zeleň, vodní prvky.

Nepřípustné využití:

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Zahradní domky a chaty s max. jedním nadzemním podlažím a podkrovím a o zastavěné ploše maximálně 50 m². Ostatní stavby svým hmotovým řešením musí odpovídat kontextu okolního prostředí. Minimální podíl zeleně v ploše: 80 %.

PLOCHY REKREACE – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)

Hlavní využití:

Pozemky zahrad a staveb pro individuální rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

Podmíněně přípustné využití:

Pozemky a stavby rodinných domů za podmínky, že budou dopravně napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Nepřípustné využití:

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

V plochách lze umisťovat jen stavby s max. jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Minimální podíl zeleně v ploše: 20 %.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT (OS)**Hlavní využití:**

Plochy pro umístění tělovýchovných a sportovních zařízení (např. sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny apod.).

Přípustné využití:

Stavby a zařízení dalších druhů občanského vybavení navazujících na hlavní náplň plochy (např. maloobchod, stravování, ubytování aj.). Nezbytná a související dopravní a technická infrastruktura, zeleň, vodní plochy a toky.

Nepřípustné využití:

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV (OH)**Hlavní využití:**

Hřbitov.

Přípustné využití:

Plochy činností navazujících pro zajištění užívání hřbitova, pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury s hlavním využitím související.

Nepřípustné využití:

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH (PVk)

Hlavní využití:

Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství s převažující komunikační funkcí.

Přípustné využití:

Pozemky dopravní a technické infrastruktury. Zeleň, vodní prvky, mobiliář. Stavby s charakterem altánu, přístřešku, odpočívky pro turisty apod. či obdobného občanského vybavení.

Nepřípustné využití:

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ (PVz)

Hlavní využití:

Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství s převažující funkcí veřejné zeleně.

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 a co by nepřiměřeně zmenšovalo plochu zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SV)

Hlavní využití:

Pozemky staveb pro bydlení (zejm. pro rodinné domy) a pozemky občanského vybavení (zejm. obchod, veřejné stravování, ubytování a služeb).

Přípustné využití:

Pozemky bytových domů a staveb pro rodinnou rekreaci. Veřejná prostranství, pozemky související či nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Zeleň, vodní toky a plochy.

Podmíněně přípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení pro výrobu, služby a zemědělství, které svým provozováním, technickým zařízením a dopravní zátěží nenarušují užívání staveb ve svém okolí a nesnižují kvalitu obytného prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými, především hygienickými předpisy (hluk, exhalace, zápach). Podmínka pro využití plochy 01: Před vydáním územního rozhodnutí a před zahájením realizace výstavby je třeba provést biologický průzkum, který ověří výskyt chráněných rostlin.

Nepřípustné využití:

Nelze sem umísťovat rušící výrobu a služby, stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí jako pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství.

Podmínky prostorového uspořádání pro zastavěné území:

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti, která dosahuje max. dvou nadzemních podlaží a podkroví) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru (v centrální části obce intenzivnější zástavba i řadového typu, jinde převážně venkovská zástavba rozvolněného charakteru, izolované stavby rodinných domů či stavby pro rodinnou rekreaci jednoduchých hmot a tvarů s tvarovanými střechami, rovné či pultové jen u staveb vedlejších) a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků / Stavební pozemky o rozloze min. 900 m² (s výjimkou jinak neřešitelných, např. v prolukách).

Intenzita využití / Zastavěná plocha pozemku max. 40 % rozlohy.

Další podmínky s podrobností prvků regulačního plánu pro vymezené části územního plánu:

Urbanistická struktura

Připouštějí se jen izolované domy (ne řadová zástavba ani dvojdomy). Pozemky rodinných domů necht' mají minimálně rozlohu 900 m². V rovinaté poloze se preferuje orientace štítů do ulice, ve svažitém terénu pak delší stranou po vrstevnici. Vždy je nutno zohlednit kontext okolních staveb. Při tvorbě nových uličních prostorů je třeba volit takový šířkový profil, aby se mohla ve veřejném prostoru uplatnit zeleň. V případě nových ulic je třeba dodržet i jednotnou stavební čáru (čára na níž bude umístěna stavba alespoň ve 2/3 svého půdorysu orientovaného k čáře uliční, tj. ku hranici mezi pozemky a veřejným prostranstvím) ve vzdálenosti typicky 6 m od čáry uliční. Stavební čáru může překročit například vstupní partie domu.

Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků / Stavební pozemky o rozloze min. 900 m².

Intenzita využití / Zastavěná plocha pozemku max. 40 % rozlohy pozemku.

Objemy a tvary hlavních staveb

Hlavní stavby/budovy budou mít obdélný půdorys (případně s dalším křídlem tvar „L“ nebo „T“). Podlažnost rodinných domů maximálně jedno nadzemní podlaží a (obytné) podkroví. Tuto podlažnost dodrží i budovy jiných funkcí. Objem a tvar budov budou maximálně jednoduché, bez cizorodých apsid (ať kruhových, nebo polygonálních) a podobných prvků.

Střechy na hlavních stavbách budou sedlové, případně s polovalbou, či křížové nebo polokřížové v reakci na tvar půdorysu, o sklonu min. 30°. Nepřipouštějí se střechy mansardové, stanové, pultové a rovné. Střechy vedlejších staveb budou řešeny s ohledem na harmonii celého souboru staveb a mohou být odlišné od staveb hlavních.

V podkroví se připouští maximální výška nadezdívky 130 cm.

Materiály, barvy a další prvky

Preferují se tradiční technologie a materiály – cihla, dřevo, keramické tašky. Nepřipouštějí se sruby. Nevhodné jsou všeliké balustrády, sloupořadí, kachlíkové obklady, které by narušily charakter venkovského domu. Barvy fasád je třeba vybírat tlumené, přírodní.

Oplocení

Oplocení do veřejného prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné do výšky max. 180 cm. Podezdívky nízké (cca 0,5 m), vyšší jen k nezbytnému vyrovnání terénu, preferují se kamenné. Sloupky mezi plotovými poli co nejsuštilnější, nejsou vhodné masivní vyzdívané. Pokud je plot tvořen vegetací (živý plot), pak také jen do pohledové výšky. Nejsou přípustné vysoké plotové díly z neprůhledných masivních betonových, plastových a jiných prvků ani ploty gabionové.

Od prvků regulačního plánu je možné se v odůvodněných případech odchýlit při rekonstrukcích stávajících staveb, případně při využití pozemků okrajových, kde by nebylo lze splnit rozlohu, stavební čáru apod. Pozemky, které byly rozděleny pro účely výstavby rodinných domů před 12. 3. 2024 a nesplňují požadovanou velikost minimálně 900 m², jsou tolerovány. Jedná se o tyto pozemky: 2367/4, 2737/16, 2737/17, 2455/37, 2733/43, 2733/42, 2733/20, 2735/8, 2735/1, 2733/30, 2733/29, 2733/23, pozemek p. č. 2733/31 i s p. p. č. 2735/5 a p. p. č. 2734/2, dále pozemky p. č. 2475/17 s p. p. č. 2472/7, pozemek p. č. 2475/19 s p. p. č. 2472/5, pozemek p.č. 2475/20 s p. p. č. 2472/2, případně pozemky p. č. 2733/24, 2235/3, 2455/33, 2455/32.

Prvky regulační plánu týkající se oplocení na hranici veřejných prostranství se vymezují i v zastavěném území u ploch SV (z důvodu přehlednosti graficky nelze vyjádřit).

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)

Hlavní využití:

Plochy silniční dopravy, včetně koridoru e9.

Přípustné využití:

Plochy dopravních zařízení a vybavení, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily. Cyklostezky a cyklotrasy. Pozemky technické infrastruktury, zeleň aj přírodní prvky.

Nepřípustné využití:

Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA DRÁŽNÍ (DD)

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení dráhy, pozemky, na kterých jsou umístěny další součásti dráhy (provozní budovy, nádraží/stanice, garáže, odstavné a další plochy), včetně koridoru i.

Přípustné využití:

Pozemky technické infrastruktury, zeleň a další přírodní prvky.

Nepřípustné využití:

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)

Hlavní využití:

Pozemky staveb technické infrastruktury, zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení pro vodní hospodářství, energetiku a elektronické komunikace.

Přípustné využití:

Pozemky dopravní infrastruktury, přírodní prvky, související veřejná prostranství.

Nepřípustné využití plochy:

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (VS)

Hlavní využití:

Pozemky se stavbami určenými pro výrobu a sklady.

Přípustné využití:

Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti a o objekty bydlení majitelů nebo pro služební byty. Dopravní a technická infrastruktura související s objekty.

Nepřípustné využití:

Nelze sem umísťovat extrémně rušící výrobu-těžký průmysl, která by měla negativní vliv na přilehlé plochy smíšené obytné.

Podmínky prostorového uspořádání:

Budova výroby a skladování může mít maximální rozlohu 3 000 m² zastavěné plochy a v ploše VS jižně od železniční tratě maximálně 1 500 m². Maximální výška staveb 9 m. Minimální podíl zeleně v ploše: 10 %.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

Hlavní využití:

Pozemky vodních ploch a koryt toků a jiné pozemky 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). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Nepřípustné využití:

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)

Hlavní využití:

Plochy určené k zemědělské výrobě – pozemky zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura určená k zemědělské výrobě. Stavby a zařízení určené pro zemědělství, a to pro chov zvířat jen výběhy s ohradníky, napajedly a přístřešky před nepřízní počasí a dále pohotovostní a polní sklady sena nebo jiné produkce. . Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodná toky a plochy, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření a plochy nezbytné technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím, např. objekty bydlení, rekreace, výroby, skladování.

PLOCHY LESNÍ (LS)

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkce lesa, stavby a zařízení lesního hospodářství.

Přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura pro lesní hospodářství. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, drobné vodní plochy a toky.

Nepřípustné využití:

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím, např. objekty bydlení, rekreace, výroby, skladování.

PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ (PT)

Hlavní využití:

Pozemky povrchových hnědouhelných dolů a související technologických zařízení pro těžbu

Přípustné využití:

Stavby a technologické objekty pro těžbu a připravovanou rekultivaci. Pozemky rekultivace a staveb a technologických zařízení pro provádění rekultivací

Nepřípustné využití:

Všechny objekty a zařízení, která nesouvisí s těžbou a následnou rekultivací

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (NSx)

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkce lesa, zemědělského půdního fondu, ochranná zeleň, přírodní plochy, vodní plochy a koryta bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Indexem se stanovuje převažující zaměření: NSp – přírodní priority, zejm. ochrana přírodních a přírodě blízkých společenstev; NSz – zemědělské využití; NSl – lesnické využití; NSo – funkce ochranná.

Přípustné využití:

Související dopravní a technická infrastruktura. Objekty zemědělské a lesní, související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Stavby a objekty bydlení, výroby a skladování, občanské vybavenosti.

Společný požadavek na funkční regulaci zastavěného území, zastavitelných ploch a nezastavěného území:

Na správním území obce Černovice nebudou umístovány větrné elektrárny.

Fotovoltaické elektrárny jsou v zastavěném území a v zastavitelných plochách přípustné jen jako součást staveb (budov) umístěné na střechách, příp. fasádách.

Fotovoltaické elektrárny v nezastavěném území nejsou přípustné, z důvodu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území se vylučují.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby převzaté ze zásad územního rozvoje Ústeckého kraje a zpřesněné v územním plánu:

- e9 – úsek Chomutov, průtah III. stavba – Klášterec nad Ohří, zkapacitnění komunikace
- i – železniční trať ČD č. 140 a 130, Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem – optimalizace

Dále se vymezuje plocha VD1 pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury (napojení rozvojových ploch SV na dopravní systém obce).

Veřejně prospěšné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu se nevymezují.

Na území obce se vymezuje asanační území ASA1 nadmístního významu lomu Libouš.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Pro další rozvoj území nejsou definovány.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán vymezuje plochu US1, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Studie v souladu s regulativy ploch SV zejména navrhne vymezení veřejných prostranství a ploch pro výstavbu, které rozčlenění na jednotlivé stavební pozemky, a prověří a navrhne napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Data o této studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti do 1. 1. 2030.

Textová část ÚP obsahuje 18 stran.

Grafická část ÚP obsahuje tyto výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1 : 5000
výkres č. 2.1	Hlavní výkres	1 : 5000
výkres č. 2.2	Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000
z odůvodnění:		
výkres č. A.1	Koordinační výkres	1 : 5000