



# ÚZEMNÍ PLÁN KVÍTKOV

## Úplné znění po vydání Změny č. 1 & 2

# ÚZEMNÍ PLÁN KVÍTKOV



## textová část úplného znění po vydání Změny č. 1 & 2

*Podle zákona č. 183 / 2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhlášky č. 501 / 2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.*

### Zpracovatel územně plánovací dokumentace:

**URBAPLAN s.r.o.**

zastoupený Ing. arch. Milanem Faltou, Ph.D. ... jednatelem společnosti

sídlo: Komenského 266/3 • 500 03 Hradec Králové 1

ateliér: Seifertova 1527/16 • 130 00 Praha 3 – Žižkov

www.urbaplan.cz • info@urbaplan.cz

telefon: +420 222 243 578, +420 607 193 117

IČO: 42195454

datum: X. 2021

zakázka č.: 0547\_Kvítkov - Změna č. 2

označení SoD: 01/19/UBN

### Odpovědný projektant:

**Ing. arch. Milan Falta, Ph.D.**

autorizovaný architekt ČKA 04 144

### Vypracoval:

**Ing. arch. Milan Falta, Ph.D.**

autorizovaný architekt ČKA 04 144

### Technická spolupráce:

**Ing. Lenka Čiháková**

### Pořizovatel územně plánovací dokumentace:

**Městský úřad Česká Lípa**

Úřad územního plánování

náměstí T. G. Masaryka 1

470 36 Česká Lípa

## OBSAH A STRUKTURA TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP KVÍTKOV

- A. Vymezení zastavěného území** (str. 05)
- B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany i rozvoje jeho hodnot** (str. 05)
- B.1 Základní koncepce rozvoje území
  - B.2 Hlavní cíle formování sídelní struktury
  - B.3 Pojetí ochrany a rozvoje obecních hodnot
- C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně** (str. 07)
- C.1. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice
  - C.2. Zastavitelné plochy a stanovení podmínek pro jejich využití
  - C.3. Plochy přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití
  - C.4. Plochy systému sídelní zeleně
- D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, vč. stanovení podmínek pro jejich využití** (str. 13)
- D.1. Dopravní infrastruktura
  - D.2. Technická infrastruktura
  - D.3. Občanská vybavenost
  - D.4. Veřejná prostranství
- E. Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch RZV, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně** (str. 17)
- E.1. Plochy změn v krajině
  - E.2. Územní systém ekologické stability
  - E.3. Prostupnost krajiny
  - E.4. Ochrana před povodněmi
  - E.5. Rekreční využívání krajiny
  - E.6. Sesuvná území
- F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odstavci 5 SZ), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)** (str. 19)
- F.1. Výčet ploch s rozdílným způsobem využití
  - F.2. Koridory pro umístění veřejné infrastruktury
  - F.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** *(str. 41)*
- G.1. Veřejně prospěšné stavby, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám odejmout či omezit
- G.2. Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- G.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro něž lze práva ke stavbám i pozemkům vyvlastnit
- G.4. Asanace území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- H. Vymezení VPS a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 8 katastrálního zákona** *(str. 42)*
- H.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo
- H.2. Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo
- I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona** *(str. 42)*
- J. Údaje o počtu stran ÚP Kvítkov a počtu výkresů k němu připojené grafické části** *(str. 43)*

## DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

PRO ÚČELY TOHOTO ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ROZUMÍ

**Stabilizované plochy** jsou plochy RZV vymezené na základě stávajícího způsobu využití území.

**Plochy změn (návrhové plochy)** jsou plochy RZV vymezené na základě požadovaného / navrženého způsobu využití území a z hlediska významu se dělí na:

- zastavitelné plochy ... plochy určené k zastavení ležící vně, ale i uvnitř zastavěného území;
- plochy přestavby (též přestavbové plochy) ... plochy určené ke změně stávající zástavby, k obnově či opětovnému využití znehodnoceného území, ležící vždy uvnitř zastavěného území;
- plochy změn v krajině ... plochy vymezené ke změně využití krajiny, ležící vždy vně ZÚ;

Plochy s rozdílným způsobem využití (plochy RZV), tedy stabilizované plochy a plochy změn, pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území.

**Rozvojová oblast** je lokalita, kam je směřován a soustředěn budoucí významnější rozvoj sídla.

**Záměrem** (areálem) se rozumí jeden nebo více přímo sousedících pozemků, jimiž investor disponuje, a to vždy v rámci konkrétní jedné plochy RZV (stabilizované, zastavitelné nebo přestavbové).

**Venkovské bydlení** zahrnuje obydlí převážně ve spojení s drobnou chovatelskou a pěstitelskou, popřípadě malovýrobní zemědělskou i zahradnickou činností a s ní spojeným využitím hospodářských (vedlejších) objektů a zahrad, a to včetně možnosti chovu zvířectva.

**Drobná řemeslná a nerušící výroba** je taková výroba netovárního charakteru, jejíž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru. Nemají negativní vliv na zdraví okolních obyvatel ani na zdraví osob provozujících výrobu. Je to čistá, bezpečná výroba. Výrobky se nezpracovávají na otevřeném ohni. Při dovozu materiálu a odvozu výrobků je používáno pouze malých a středních nákladních automobilů.

**Prvky drobné architektury** jsou samostatně stojící objekty nevelkých rozměrů, které spoluutvářejí charakter zahrad při stavbě hlavní nebo doplňují volnou kulturní krajinu. Jedná se především o altány, pergoly, drobné sakrální objekty dotvářející genius loci (kapličky, kříže, boží muka, ...), infopanely, rampy či schodiště, mostky i opěrné zídky a umělecká díla (sochy, plastiky, ...).

**Stavbou pro rodinnou rekreaci** se rozumí objekt sloužící k individuální rekreaci, zejména chalupa<sup>1</sup> nebo rekreační a zahrádkářská chata či domek. Stavba pro rodinnou rekreaci se nesmí dělit na samostatné jednotky (tj. prostorově oddělené části domu), respektive byty a/nebo nebytové prostory.

Terminologie staveb a zařízení pro včelařské účely ... **včelín** je stavba, ve které jsou umístěny úly, a také další prostory pro veškeré včelařské nářadí i ochranné pomůcky. Součástí včelínu může být i místnost na vytáčení medu. **Včelník** je jednoduché přenosné zařízení složené z několika úlů, jenž má odklápěcí střechu a odnímatelnou zadní stěnu. Boční stěny připevněné na závěsech lze rozevřít.

**Včelnice** je místo, kde jsou volně rozestaveny úly na paletách.

---

<sup>1</sup> Chalupou se rozumí starší (historický) stavební objekt, který byl vybudován za účelem bydlení nebo zemědělského hospodaření, později vyčleněn z bytového fondu a rekonstruován pro individuální rekreaci.

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno v dubnu 2007. Takto definované zastavěné území respektovala a převzala i Změna č. 1 územního plánu. Změna č. 2 zastavěné území aktualizuje ke dni 1. ledna 2020.

V grafické části je zastavěné území zakresleno ve *Výkrese základního členění území (I.2 - a)*, v *Hlavním výkrese (I.2 - b1)*, ve *Výkrese koncepce veřejné infrastruktury (I.2 - b2)* a ve *Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I.2 - c)*.

Souhrnná plocha aktualizovaného zastavěného území je 22,432 ha, což je cca 3,67 % celého řešeného území obce Kvítkov (611,242 ha).

## B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY I ROZVOJE JEHO HODNOT

### B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec Kvítkov se nachází v západní části Libereckého kraje, v těsném sousedství města Česká Lípa. Předmětné území je charakteristické střídáním kulturní obhospodařované krajiny se zalesněnými přírodními roklemi i dalšími skalními útvary, což je příznačný jev této severní část Dokeské pahorkatiny. Vlastní obec sestává z určující přirozeně rostlé vesnice Kvítkov a sekundárního malého sídla Podolí, které se postupem času transformovalo na převážně rekreační lokalitu. Figuru urbanistického celku dotvářejí ve volné krajině rozptýlené chalupy a usedlosti s místními názvy U Povolných / Hanlův kámen, Na vrších, Krby či Nový Svět.

Výchozí myšlenkou budoucího směřování sídelní struktury je zachování jejího rezidenčního charakteru se zřetelnou venkovskou povahou Kvítkova i Podolí a ochrana dochované urbanistické kompozice. Pro přiměřený rozvoj obce jsou stanoveny adekvátní podmínky funkčního využití území a definovány plochy změn i koridory technické infrastruktury. Soulad jednotlivých činností v území bude zabezpečen omezením jejich negativních vlivů nad přípustnou míru. Fungování obce i její další vývoj bude směřován v souladu s přírodními, civilizačními a kulturními hodnotami.

### B.2 HLAVNÍ CÍLE FORMOVÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY

Základní principy koncepce územního plánu podporují vyvážený sociální a hospodářský rozvoj obce. Cílem územního plánu je zejména tvorba dostatečně flexibilního prostorového rámce pro realizaci žádoucích záměrů a aktivit, tj. umožnění jejich průběhu do konkrétního území při důsledném respektování územních podmínek, přírodních i kulturně - společenských hodnot s ohledem na uchování příznivého životního prostředí v celé oblasti. Pro splnění tohoto cíle je stanoven umírněný a vyvážený rozvoj ploch přestavby a nových zastavitelných ploch určených zejména pro trvalé bydlení i rekreaci, které budou doplněny občanským vybavením a veřejnými prostranstvími. Rozvoj inženýrských sítí nadmístního významu je řešen definováním koridorů technické infrastruktury, určenými pro elektrickou přenosovou soustavu. Při optimálním rozvrhu funkcí je kladen důraz na zachování zájmů ochrany přírody i krajiny a její prostupnosti, prvků ÚSES, zemědělské půdy a komplexní trvalé udržitelnosti.

### B.3 POJETÍ OCHRANY A ROZVOJE OBECNÍCH HODNOT

Celé řešené území obce Kvítkov se bude vyvíjet s ohledem na ochranu jeho hodnot tak, že budou plně respektovány jeho urbanistické, architektonické, kulturně historické, archeologické i přírodní kvality. Jednotlivé stavby (i změny dokončených staveb) budou komponovány tak, že jejich celkový charakter bude podřízen prostředí, do něž se budou umisťovat. Navržené objekty musí mít zejména přiměřené prostorové (objemové), ale i architektonické parametry a jejich existence a/nebo provoz nesmí narušit hodnoty okolního prostředí. Územní plán stanovuje nutnost ochrany a rozvoje následujících hodnot:

#### Historické, kulturní & urbanistické hodnoty:

- Urbánní struktura sídel v obci zformovaná přirozeným dějinným vývojem:
  - *tradiční venkovský ráz zástavby (obytné i hospodářské objekty) v centrální části Kvítkova*
  - *rostlá objemová kompozice vesnice a její střešní krajina*
  - *ve volné kulturní krajině rozptýlené chalupy a usedlosti (Podolí, Nový Svět, Na vrších, U Povolných / Hanlův kámen, Krby)*
- Významná veřejná prostranství a prvky sídelní zeleně:
  - *ústřední kvítkovská náves ulicového charakteru a prostranství kolem kostela*
  - *plochy zeleně při stavbách občanského vybavení (kostel, hřbitov, obecní úřad)*
- Území s prokázaným výskytem archeologického dědictví:
  - *středověké a novověké jádro obce s hradem*
  - *zaniklý (bezejmenný) hrad v údolí Peklo*
  - *abri (přístřešek) Pod křídlem*
  - *abri (přístřešek) Sněhurka*
  - *převis Pod Sněhurkou v Pavlínině údolí*
- Nemovité kulturní památky včetně jejich prostředí:
  - *Kostel sv. Jakuba*
  - *Socha sv. Barbory*
  - *zřícenina hradu Kvítkov*
  - *zřícenina (bezejmenného) hradu ≈ hradiště Frýdlant<sup>2</sup>*
- Další historicky a/nebo architektonicky cenné stavby:
  - *Robečský hrádek*
  - *Pekelské a Kamenné schody*
  - *rezidua tradičního roubeného stavitelství*
  - *torzo dlážděné cesty při východním okraji Kvítkova*
  - *zděné objekty hospodářských dvorů při severní hraně ulicové návsi*
  - *drobné sakrální objekty dotvářející genius loci (kapličky, kříže, boží muka)*
- Historická cestní síť v krajině, značené turistické a cyklistické trasy;

#### Civilizační & technické hodnoty:

- Systémy technické infrastruktury jako základní hodnoty nezbytné pro trvalé bydlení;
- Občanská vybavenost veřejného charakteru a sportovní plochy, obslužnost veřejnou dopravou;

---

2 Zbytky bezejmenného hradu, lidově zvaného „Pustý“, byly dříve chybně spojovány s názvem „Frýdlant“.

### Přírodní & geologické hodnoty:

- zalesněné plochy + pásmo 50 m od hranice PUPFL & vzrostlé stromy;
- stávající zeleň v jednotlivých částech zastavěného území obce;
- zdroje vody a jejich pásma hygienické ochrany;
- terénní reliéf & krajinný ráz:
  - *NPP Peklo a kaňonovité údolí Robečského potoka*
  - *Pavlinino údolí se svými skalními věžemi, Studená rokle & další skalní útvary*

## **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Základní urbanistická koncepce i prostorové uspořádání zástavby vychází ze stávajícího charakteru území a dosavadního přirozeného a kontinuálního stavebního vývoje, jenž byl zachycen v dřívější ÚPD či jiných dochovaných a dostupných starých mapách. Povahu sídelní struktury určuje vesnice Kvítkov a další historické usedlosti i chalupy, rozptýlené podél cestní sítě zformované na katastru obce. Největší shluk těchto stavení vytváří v jižní části správního území menší separátní sídelní útvar zvaný Podolí.

### **C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE**

Návrh uspořádání řešené lokality navazuje na historicky založenou urbanistickou koncepci a reguluje funkční uspořádání území prostřednictvím ploch RZV, a to s respektem ke kontinuálnímu vývoji sídelní struktury obce. Plochy změn, navazující na zastavěné území nebo situované přímo v něm, dotvářejí souvislý urbanizovaný celek, jehož figura souzní s okolní přírodou i kulturní zemědělskou krajinou. Ve vsi KVÍTKOV je kladen důraz na zachování PLOCH BYDLENÍ – v rodinných domech venkovského typu (BV), které jsou v jeho centrální pozici doplněny plochami OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura (OV) & se specifickým využitím (OX), jenž umožní fungování stávající veřejné i komerční vybavenosti nebo památkových objektů. V jihovýchodní části sídla je vymezena stabilizovaná plocha VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehká výroba, sklady (VD) pro zemědělství, zatímco v severozápadním sektoru se koncentrují stavové i návrhové PLOCHY SMÍŠENÉ – obytné a rekreační (SR). Prostorná podlouhlá náves i další uliční prostory jsou definovány jako VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV) a výrazné prvky obecní zeleně jako VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň (ZV). Ostatní privátní plochy, zejména vně zastavěného území, jež v podobě zahrad a sadů dotvářejí charakter sídla, jsou vymezeny jako ZELENĚ – soukromá a vyhrazená (ZS). Pro rozvoj trvalého venkovského bydlení se v obci navrhuje plochy změn **P02, P03 a P04 & Z01, Z02, Z03, Z05, Z08, Z11a, Z11b, Z12, Z15, Z16, Z17, Z21 a Z22**, zatímco rozšíření rekreace zajistí plochy **Z19 i Z20**. Vše bude doplněno návrhovými plochami **Z07 a Z09** vymezenými pro realizaci sportovišť v rámci OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – sportovní a tělovýchovná zařízení (OS) a plochami změn **Z04, Z06, Z10 a Z18** pro související VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV). V malém PODOLÍ jsou vyváženě kombinovány PLOCHY BYDLENÍ – v rodinných domech venkovského typu (BV), zahrnující především starší osídlené areály, s PLOCHAMI REKREACE - stavby pro rodinnou rekreaci (RI), vymezenými nad celky chatových osad. Další rozvoj trvalého bydlení umožní plocha **Z23**, zastavitelné plochy **Z24 a Z25** se definují v souvislosti se stávajícími objekty pro rodinnou rekreaci. Sídelní struktura v místech zvaných U POVOLNÝCH, NOVÝ SVĚT, KRBY či NA VRŠÍCH je ustálena v rámci PLOCH BYDLENÍ – v RD venkovského typu (BV), resp. SMÍŠENÝCH – obytných a rekreačních (SR).



Z hlediska urbanistické kompozice je možné Kvítkov charakterizovat jako vesnické sídlo s rostlou urbánní strukturou, jejíž těžiště spočívá v poměrně kompaktní zástavbě převážně patrovými samostatnými budovami doplněnými hospodářským zázemím, jež se koncentrují po stranách lineární ulicové návsi. Ve vzdálenějším perimetru jsou situovány mladší rodinné domy na vlastních zahradách, které jsou spíš přízemní povahy. Směr hlavní osy obytných budov k veřejným prostranstvím je různorodý, ale převažuje jejich kolmá orientace. Hospodářská stavení v druhém plánu jsou s uličním prostorem rovnoběžná. Uliční čára je určena buď fasádami domů či subtilním oplocením, jež umožňuje průhled do soukromých zahrad. Stavební čára se vyskytuje především otevřená. Stavby hlavní jsou výrazně obdélníkového půdorysu se sedlovou, polovalbovou a velmi výjimečně i valbovou střechou s tradiční šikmostí, což umožňuje případnou využitelnost podkroví. V rámci správního území jsou rozptýleny další historické stavby podélného charakteru se sedlovou střechou, jejichž největší shluk tvoří malý sídelní útvar Podolí. Jeho dřívější velmi rozvolněný ráz je v současné době narušen množstvím chat rodinné rekreace.

Součástí urbanistické koncepce a kompozice je vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole *F.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* ... této dokumentace a specifické podmínky pro využití definovaných zastavitelných ploch i ploch přestavby jsou upřesněny v kapitole *C.2. Zastavitelné plochy*, respektive *C.3. Plochy přestavby* ... této dokumentace.

Urbanistická koncepce řešení ploch s rozdílným způsobem využití je vyznačena v grafické části územního plánu, v *Hlavním výkrese (I.2 – b1)* a ve *Výkrese koncepce veřejné infrastruktury (I.2 – b2)*.

Zastavěné území obce je rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití:

- PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV)
- PLOCHY SMÍŠENÉ - obytné a rekreační (SR)
- PLOCHY REKREACE - stavby pro rodinnou rekreaci (RI)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura (OV)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - se specifickým využitím (OX)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy (OH)
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV)
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - inženýrské sítě (TI)
- VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - lehká výroba, sklady (VD)

Další plochy, které se vyskytují v zastavěném i nezastavěném území:

- PLOCHY LESNÍ (NL)
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)
- ZELEŇ VYHRAZENÁ - zahrady a sady (ZS)
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční (DS)
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Při navrhování respektovat stávající urbanistickou strukturu a charakter daného místa;
- b) Stavby vždy umisťovat v kompoziční souvztažnosti na okolní zástavbu;
- c) Při obnově veřejných prostranství dbát na užití přírodních surovin a zejména opětovné využití (recyklaci) historicky cenných materiálů, a to z důvodu posílení (zachování) autenticity místa.

- C.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ
- Z01** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,416 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení, která leží z části v zastavěném území.*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví (2 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Z02** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,082 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení, která leží v proluce (v zastavěném území).*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví (2 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Z03** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,270 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení, která leží z části v zastavěném území.*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví (2 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Z04** VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV) ... **0,047 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci přístupové komunikace k plochám změn Z03, P04 a Z05, ale i do volné krajiny, respektive na zemědělské pozemky.*
- Z05** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,470 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení.*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- (pozn.: stavby mohou být omezeny nadzemním vedením VN 35 kV či jeho ochranným pásmem)
- Z06** VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV) ... **0,082 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci veřejného prostranství v návaznosti na stávající občanské vybavení (obecní úřad) a další zastavitelnou plochu Z07. Lokalita může být doplněna zelení. Jedná se o VPS PP1, pro kterou lze uplatnit předkupní právo.*
- Z07** OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sportovní a tělovýchovná zařízení (OS) ... **0,086 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci venkovního sportoviště či hřiště pro míčové hry. Jedná se o VPS PO2, pro kterou lze uplatnit předkupní právo.*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví (1 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Z08** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,265 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení.*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$

- Z09** OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sportovní a tělovýchovná zařízení (OS) ... **0,582 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci sportoviště. Jedná se o VPS P01, pro kterou lze uplatnit předkupní právo.*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví (1 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Z10** VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV) ... **0,165 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci místní komunikace k plochám změn Z08 a Z11a, respektive obchvat propojující silnici III. třídy a hlavní místní trasu. Jedná se o VPS VD1, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.*
- Z11a** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **2,604 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení.*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Z11b** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,184 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení, která leží v proluce (v zastavěném území).*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Z12** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,321 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení, která leží v proluce (v zastavěném území).*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví (2 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Z15** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,135 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení.*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- (pozn.: využití plochy Z15 bude koordinováno s plochou přestavby P03)
- Z16** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,483 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení.*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Z17** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,864 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení.*
- výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)
  - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Využití zastavitelné plochy Z17 je podmíněno realizací vnitřní obslužné komunikace.**

- Z18** VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV) ... **0,041 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci místní přístupové komunikace k ploše změny Z19.*
- Z19** PLOCHY SMÍŠENÉ - obytné a rekreační (SR) ... **0,365 ha**  
*Zastavitelná plocha pro rozvoj především rodinné rekreace.*  
 - výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)  
 - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Z20** PLOCHY SMÍŠENÉ - obytné a rekreační (SR) ... **0,090 ha**  
*Zastavitelná plocha pro rozvoj především rodinné rekreace.*  
 - výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)  
 - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$   
 (pozn.: stavby mohou být omezeny nadzemním vedením VN 35 kV či jeho ochranným pásmem)
- Z21** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,130 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci 1 RD, která leží v proluce (v zastavěném území).*  
 - výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)  
 - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$   
 (pozn.: stavby mohou být omezeny nadzemním vedením VN 35 kV či jeho ochranným pásmem)
- Z22** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,526 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení.*  
 - výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)  
 - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$   
**Využití plochy změny Z22 je podmíněno zajištěním vnitřní dopravní obsluhy a napojením na sídlištní komunikační síť.**
- Z23** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,136 ha**  
*Zastavitelná plocha pro realizaci bydlení.*  
 - výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)  
 - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Z24** PLOCHY REKREACE - stavby pro rodinnou rekreaci (RI) ... **0,226 ha**  
*Plochy změn, které jsou vymezeny v souvislosti se stávajícími objekty pro rodinnou rekreaci.*  
 - výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví (1 + P)  
 - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$
- Z25** PLOCHY REKREACE - stavby pro rodinnou rekreaci (RI) ... **0,027 ha**  
*Plochy změn, které jsou vymezeny v souvislosti se stávajícími objekty pro rodinnou rekreaci.*  
 - výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví (1 + P)  
 - koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$

### C.3 PLOCHY PŘESTAVBY A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

#### **P02** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,099 ha**

*Plocha změny pro přestavbu rekreačních objektů na rodinné bydlení (RD) venkovského typu.*

- výšková regulace nové zástavby bude max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví (2 + P)
- koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$

#### **P03** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,274 ha**

*Plocha změny pro přetvoření zemědělského areálu na rodinné bydlení (RD) venkovského typu. Jedná se o opatření sloužících k ozdravení životního prostředí VA1, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.*

- výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (1 + P)
- koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$

(pozn.: využití plochy **P03** bude koordinováno se zastavitelnou plochou **Z15**)

#### **P04** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV) ... **0,105 ha**

*Plocha změny pro transformaci rekreačních ploch na rodinné bydlení (RD) venkovského typu.*

- výšková regulace nové zástavby bude max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví (2 + P)
- koeficient zastavěné plochy (KZP) bude maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$

### C.4 PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Sídelní zeleň plní ve vsi funkci estetickou, zdravotně hygienickou, rekreační, nekomerčně produkční a přírodně stabilizační. Nedílné složky systému sídelní zeleně v zastavěném území tvoří vegetace, jež je součástí zejména ploch čistě obytných, rekreačních i smíšených, občanského vybavení a veřejných prostranství. Ozelenění komunikací je zahrnuto do ploch této dopravní infrastruktury. Při rozvoji nové výstavby i při přestavbě stávajících struktur je třeba chránit existující flóru a novou zeleň vnímat jako součást utvářené urbanistické kompozice.

Samostatně jsou vymezovány plochy systému sídelní zeleně:

- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV)
- ZELEŇ VYHRAZENÁ - zahrady a sady (ZS)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy (OH)

Samostatně vymezené plochy systému sídelní zeleně v podobě soukromých zahrad a sadů slouží pro dotvoření jedinečného charakteru urbanistického celku, a také pro doplnění či propojení ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území i plochách změn. Významným vegetačním prvkem jsou plochy zeleně na veřejných prostranstvích, případně historické i fungující hřbitovy, jejichž pojetí spadá do kapitoly koncepce veřejné infrastruktury.

Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Respektovat a revitalizovat stávající ucelené plochy veřejné zeleně;
- b) Obnovovat a doplňovat stávající zeleň kolem ustálené cestní sítě a vodních ploch;
- c) V zastavěném území či plochách změn usilovat o propojení zeleně s okolní krajinou.

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČ. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Pro zabezpečení úloh veřejné infrastruktury jsou vymezeny stabilizované plochy občanského vybavení, a to zejména pro veřejnou správu a komerční občanské vybavení (ubytování, stravování i další služby), památkové nebo architektonicky hodnotné objekty či církevní stavby a s nimi související či solitérní hřbitovy. Dále se samostatně definují významná veřejná prostranství i prvky zeleně a plochy dopravní i technické infrastruktury. Pro možnosti dalšího rozvoje územní plán navrhuje zastavitelné plochy **Z07**<sup>3</sup> a **Z09**<sup>4</sup> určené pro realizaci nových hřišť či sportovišť a plochy změn **Z04**, **Z06**<sup>5</sup>, **Z10**<sup>6</sup> i **Z18** pro zřízení veřejných prostranství nebo místních přístupových komunikací.

Územní plán vymezuje na základě nadřazené ÚPD dva návrhové koridory technické infrastruktury **E6** a **E10** pro nadzemní vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon - TR Česká Lípa • Dubice, respektive pro dvojité nadzemní vedení ZVN 400 kV, úsek TR Babylon - TR Bezděčín.

Koncepce řešení veřejné infrastruktury je vyznačena v grafické části územního plánu, v *Hlavním výkrese (I.2 – b1)* a zejména ve *Výkrese koncepce veřejné infrastruktury (I.2 – b2)*.

Samostatně jsou vymežovány plochy veřejné infrastruktury:

- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sportovní a tělovýchovná zařízení (OS)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura (OV)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - se specifickým využitím (OX)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy (OH)
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV)
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční (DS)
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - inženýrské sítě (TI)

Samostatně jsou vymežovány koridory technické infrastruktury:

- KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - inženýrské sítě (TIK)

### D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Silniční síť:

Hlavní dopravní osou řešeného území je silnice č. **III/2626** (s návrhovou kategorií S7.5/60, respektive S6.5/50<sup>7</sup>), která prochází sídly Kvítkov i Podolí a propojuje obec s nadřazenou transportní sítí v podobě komunikace č. I/15. Ve druhém směru tato cesta vede ke křižovatce se silnicí č. **III/2624** (s návrhovou kategorií S7.5/60), jež prochází severozápadní částí obce a směřuje na Českou Lípou. Severní cíp správního území tanguje i silnice č. **III/2625** (s návrhovou kategorií S6.5/50), která míří k sousednímu Bořetínu a následně ke komunikaci č. II/262.

---

3 Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu **PO2**, pro kterou lze uplatnit předkupní právo.

4 Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu **PO1**, pro kterou lze uplatnit předkupní právo.

5 Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu **PP1**, pro kterou lze uplatnit předkupní právo.

6 Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu **VD1**, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

7 Úsek mezi křížením se silnicí III/2624 a centrem obce má návrhovou kategorii S7.5/60, zbývající část pouze S6.5/50.

#### Místní komunikace:

Na hlavní osu obce v podobě silnice č. III/2626, která je v zástavbě směrově stabilizována a postupně bude doplňována alespoň jednostranným chodníkem, navazují další místní komunikace, které zajišťují vnitřní dopravní obsluhu sídelní struktury i její propojení s okolní krajinou. Tyto ulice jsou charakteristické smíšeným provozem vozidel, chodců i cyklistů v jedné úrovni. Pro nové propojení oblasti kolem hřbitova se silnicí č. III/2626 se v jižní části Kvítkova navrhuje zastavitelná plocha **Z10** pro místní komunikaci, která napojí jak stávající výrobní plochu, tak novou rozvojovou oblast určenou především pro bydlení.

#### Linková autobusová doprava:

Veřejná silniční dopravní obslužnost je v území realizována prostřednictvím linkové autobusové dopravy s příamou vazbou na město Česká Lípa. Na správním území obce jsou situovány 2 zastávky. Většina obytné zástavby leží v přijatelné docházkové vzdálenosti 400 m (5 minut chůze) od zastávek.

#### Odstavná stání a doprava v klidu:

Odstavná i parkovací stání osobních vozidel jsou stabilizovaná a nová nejsou územním plánem ve formě samostatných ploch navrhována. Odstavování i parkování osobních vozidel bude i nadále realizováno při komunikacích, na veřejných prostranstvích a na stávajících plochách příslušného občanského vybavení. V přípustném využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je umožněno zřízení ploch, staveb a zařízení pro parkování a odstavování vozidel.

#### Doprava pěší a cyklistická, trasy jezdecké turistiky:

Umístění a udržování cest pro pěší a cyklisty, popřípadě vedení tras jezdecké turistiky, je umožněno v rámci stanovených podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. V zastavěném území jsou pro nemotorovou dopravu určeny především plochy veřejných prostranstvích, v extravilánu se pohyb pěších a cyklistů předpokládá zejména v souběhu se silnicemi a po historicky formované cestní síti ve volné krajině. ÚP respektuje aktuální koncepci značených turistických tras i cyklotras č. 3086 a 3100. Cyklotrasy jsou v rámci řešeného území vedeny po silnicích III. třídy a místních komunikacích.

## D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

#### Zásobování pitnou vodou:

Zásobování obce pitnou vodou je zajištěno z vlastního zdroje (vrtu) přes zemní vodojem o objemu 150 m<sup>3</sup>, který se nachází severně od vesnice. Z této lokace je voda sváděna do Kvítkova, kde je rozvedena prostřednictvím obecní sítě<sup>8</sup>. V zastavěném území budou vodovody dále rozšiřovány (VPS **VT3** a **VT4**) a v případě možnosti i zokruhovány (VPS **VT2**). Nové plochy změn budou napojeny na stávající nebo rozšířený vodovodní systém formou nových řadů či přípojek. Nouzové zásobování pitnou vodou je uvažováno dovozem pomocí cisteren.

Na stávající vodovod je napojen i nevelký chatový areál ležící severně od Podolí. Vlastní sídelní útvar Podolí vodovod nemá a jeho absence bude řešena novým napojením na kvítkovský systém (VPS **VT1**). Územní plán definuje vodovodní řad souběžně s polní cestou a následně s trasou silnice č. III/2626 tak, aby byla zajištěna komplexní obsluha obytných i rekreačních částí Podolí i usedlost zvaná Nový Svět.

---

<sup>8</sup> Z místního vodojemu je přes čerpací stanici zajištěn i odbočný výtlačný řad do obce Kozly.

#### Kanalizace – likvidace a čištění odpadních vod:

Na řešeném území obce Kvítkov není vybudovaná kanalizační síť ani centrální čistírna odpadních vod (ČOV) a jejich realizace se ve střednědobém horizontu nepředpokládá. Likvidace odpadních vod tak bude řešena individuálním způsobem v bezodtokových jímkách<sup>9</sup> vyvážených na ČOV v České Lípě. Odkanalizování může být řešeno i přes malé domovní čistírny.

Srážková voda bude přednostně likvidována přirozeným vsakováním na stavebním pozemku, popřípadě akumulována pro své další užití. Není-li však možný, bude dešťová voda odvedena příkopy nebo strouhami do povrchových vod. Zároveň budou vytvářeny podmínky pro zvýšení retenčních schopností krajiny.

#### Elektrorozvody:

Kvítkov je zásoben elektrickou energií z trafostanice napojené z vrchního vedení VN 35 kV. Pro nové zastavitelné plochy je navržena nová trafostanice (VPS **VT6**) napojená na téže vedení (VPS **VT5**). Lokalita Podolí je zásobovaná elektrickou energií ze samostatné trafostanice.

#### **Územní plán vymezuje koridory technické infrastruktury:**

- E6** KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - inženýrské sítě **TIk**  
Nadzemní vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon - TR Česká Lípa • Dubice
- E10** KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - inženýrské sítě **TIk**  
Dvojitě nadzemní vedení ZVN 400 kV, úsek TR Babylon - TR Bezděčín

#### Plynovody:

Správní území obce není a nebude plynofikováno, protože v blízkosti není trasován VTL plynovod.

#### Zásobení teplem:

Bytové objekty jsou vytápěny převážně tuhými palivy (hnědé uhlí a odpadové dřevo), která působí značně negativně na kvalitu ovzduší. Nové rodinné domy a některé rekreační objekty jsou vytápěny i elektrickou energií. V budoucnu se předpokládá přirozené omezování spotřeby hnědého uhlí ve prospěch spalování odpadového dřeva, případně využití individuálních zdrojů obnovitelné energie, které nenaruší krajinný ráz, historickou podstatu a vesnický charakter sídel. ÚP Kvítkov nevymezuje žádné plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů.

#### Telekomunikace:

Obec Kvítkov nemá svou vlastní telefonní ústřednu ani poštovní úřad. Je napojena na město Česká Lípa.

#### Odpadové hospodářství:

Systém nakládání s odpady, tj. svozem komunálního i stavebního odpadu, separovaným sběrem a ukládáním na skládku mimo obec, je stabilizován a upraven obecně závaznou vyhláškou. Plochy skládek se v řešeném území nenavrhují.

---

9 *Případné stávající septiky budou nahrazovány bezodtokovými jímkami s následným vyvážením na ČOV.*



### D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

#### Veřejná infrastruktura (OV):

V rámci Kvítkova jsou vymezeny stabilizované plochy občanského vybavení (veřejné infrastruktury), jež zabezpečují chod stávajících zařízení (obecní úřad<sup>10</sup>, ubytování, stravování i další komerční služby). Nové návrhové plochy se nevymezují.

#### Tělovýchovná a sportovní zařízení (OS):

Jediné fungující sportoviště se nachází v přímé vazbě na objekt obecního úřadu a je zahrnuto do stabilizované plochy veřejné infrastruktury /OV/. Územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy pro rozvoj sportovních či tělovýchovných zařízení, a to lokalitu **Z07** určenou pro hřiště pro míčové hry a **Z09** navrženou pro hřiště kopané se šatnami, saunou apod. V této lokalitě mohou být i hřiště pro další míčové hry, a též odstavná i parkovací stání pro vozidla uživatelů či návštěvníků sportovního zařízení.

#### Se specifickým využitím (OX):

Tato plocha umožňuje fungování památkově, architektonicky nebo urbanisticky hodnotných staveb, zejména církevních objektů, jimiž jsou kostel sv. Jakuba Staršího v Kvítkově s areálem původního hřbitova a vstupní brána s příslušenstvím na aktuálně provozovaném hřbitově.

#### Hřbitovy (OH):

V řešeném území se fungující hřbitov nachází při jihovýchodním okraji Kvítkova. Historický, dnes již nepoužívaný, hřbitov je situován v těsné vazbě na kostel sv. Jakuba Staršího a je zahrnut do funkční plochy občanského vybavení (se specifickým využitím).

### D.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

#### Veřejná prostranství (PV):

Hlavním veřejným prostranstvím je kvítkovská náves ulicového (lineárního) charakteru, v jejímž ústředí stojí kostel sv. Jakuba Staršího. Další drobná veřejná prostranství představují především komunikační přístupy k jednotlivým obytným i rekreačním plochám a cesty ve volné kulturní krajině. Pro zřízení nového veřejného prostranství ÚP navrhuje plochu změny **Z06** v přímém sousedství obecního úřadu. Dále se v rámci veřejných prostranství navrhuje nové místní přístupové i obchvatové komunikace, a to v rámci zastavitelných ploch **Z04**, **Z10** a **Z18**.

#### Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV):

Plochy veřejné zeleně jsou situovány především v přímé vazbě na dlážděná veřejná prostranství. V centrální části Kvítkova zahrnují hlavně travnaté plochy s dětským hřištěm a drobné stromové porosty, významnější parky jsou situovány při budově obecního úřadu a v okolí hřbitova. Nové plochy veřejné zeleně se nenavrhuje.

---

10 Historický polyfunkční objekt se sídlem obecního úřadu v sobě integruje i další komerční vybavenost (pohostinství).

## **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH RZV, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚSES, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

Koncepce uspořádání krajiny vychází z dochovaného krajinného rázu na pomezí Českého středohoří a Kokořínska, tedy severní část Dokeské pahorkatiny, který je charakteristický střídáním zemědělsky obhospodařovaných ploch (luk, pastvin i polí) se zalesněnými stísněnými roklemi (doly) a dalšími skalními útvary. Významným prvkem, jenž zároveň tvoří přirozenou východní hranici obce, je kaňonovité údolí Robečského potoka, při kterém je vyhlášena Národní přírodní památka Peklo.

Územní plán chrání terénní reliéf i všechny dochované přírodní hodnoty a umísťuje veškeré zastavitelné plochy mimo prvky systému ekologické stability. Nová výstavba je přípustná pouze v těsné návaznosti na stávající zástavbu (urbanizované celky zastavěného území) a je vyloučená ve volné krajině. Navrhované změny v území respektují dochovaný krajinný ráz, nezasahují do přírodních prostorových vztahů ani měřítka krajiny a nenarušují charakteristickou tradiční strukturu osídlení.

Koncepce uspořádání krajiny včetně prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) je vyznačena v *Hlavním výkrese (I.2 – b1)* grafické části územního plánu a podmínky využití konkrétních ploch RZV jsou stanoveny v kapitole *F.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* ... tohoto textu.

Nezastavěné území obce je rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití:

- ZELEŇ VYHRAZENÁ - zahrady a sady (ZS)
- PLOCHY PŘÍRODNÍ - lesní (NPI)
- PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)
- PLOCHY LESNÍ (NL)
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)
- PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (NS)

Další plochy, které se mohou vyskytovat mimo zastavěné území:

- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční (DS)

Samostatně jsou vymežovány koridory technické infrastruktury:

- KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - inženýrské sítě (TIk)

### **E.1. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**

#### **K01 PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP) ... 0,190 ha**

*Plocha změny v krajině pro realizaci části lokálního biokoridoru LBK 1009 / 1010. Jedná se o VPO „VU1“, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.*

#### **K02 PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP) ... 0,087 ha**

*Plocha změny v krajině pro realizaci části lokálního biokoridoru LBK 1009 / 1010. Jedná se o VPO „VU2“, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.*

## E.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vyznačen v grafické části ÚP v *Hlavním výkrese (I.2 - b1)*. Plochy změn v krajině vymezené z důvodu realizace cílového stavu územního systému ekologické stability (**Kxx**) jsou specifikovány v textové části ÚP, v předchozí kapitole *E.1. Plochy změn v krajině*.

V řešeném území obce Kvítkov jsou vymezeny pouze skladebné části lokální úrovně ÚSES (lokální biocentrum a biokoridor), které územní plán definuje (zpřesňuje) na úroveň jednotlivých pozemků či jejich lomových bodů.

### **LBC 1010** (biocentrum místního významu)

Název lokality: Peklo, Horní Roubice

Funkčnost: biocentrum existující funkční = **27,085 ha**<sup>11</sup>

### **LBK 1009 / 1010** (biokoridor místního významu)

Název lokality: Rokle

Funkčnost: biokoridor existující, funkční = **4,134 ha**<sup>11</sup> + navrženo k založení = **0,277 ha**<sup>11</sup>

## E.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je zajištěna silnicemi III. třídy, stabilizovanou sítí místních a účelových komunikací či dalšími cestami. Kvítkovem procházejí značené cyklotrasy (vedené po silnicích III. třídy a lesní cestě), turistické trasy KČT i naučná stezka NPP Peklo. Aktuální systém cyklistických i turistických tras, případně i další tratě jezdecké turistiky, je možné rozšířit též na jiné existující cesty.

## E.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Při východní hraně řešeného území protéká v hlubokém údolí Robečský potok, který zároveň tvoří přirozenou hranici mezi obcemi Kvítkov a Sosnová. Záplavové území včetně aktivní zóny je vymezeno pouze v rámci přírodního kaňonu Peklo a nezasahuje tak zastavěná území ani žádné plochy změn. Opatření proti povodním územní plán nevymezuje.

## E.5. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Výstavba nových objektů rodinné (individuální) rekreace je s ohledem na zachování krajinného rázu ve volné krajině vyloučena. Část území obce s místním názvem Podolí má hlavně rekreační charakter, jelikož větší část zástavby tvoří objekty pro rodinnou rekreaci. Toto uspořádání územní plán plně respektuje. Vzhledem k únosnosti krajiny a přírodních podmínkách jsou stávající plochy pro rodinnou rekreaci optimální a nové rozsáhlejší zastavitelné plochy se nenavrhují.

## E.6. SESUVNÁ ÚZEMÍ

V katastrálním území Kvítkova se nenachází aktivní sesuvná území, ale pouze sesuvy potencionální, které jsou vyznačeny v *Koordinačním výkrese (II.2 - a)*.

---

11 Rozloha konkrétního prvku ÚSES odpovídá jeho části ležící v rámci správního území obce Kvítkov.

**F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODSTAVCI 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)**

**F.1. VÝČET PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

- I.** PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech venkovského typu (BV)
- II.** PLOCHY SMÍŠENÉ - obytné a rekreační (SR)
- III.** PLOCHY REKREACE - stavby pro rodinnou rekreaci (RI)
- IV.** OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sportovní a tělovýchovná zařízení (OS)
- V.** OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura (OV)
- VI.** OBČANSKÉ VYBAVENÍ - se specifickým využitím (OX)
- VII.** OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy (OH)
- VIII.** VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV)
- IX.** VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)
- X.** DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční (DS)
- XI.** TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - inženýrské sítě (TI)
- XII.** VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - lehká výroba, sklady (VD)
- XIII.** ZELEŇ VYHRAZENÁ - zahrady a sady (ZS)
- XIV.** PLOCHY LESNÍ (NL)
- XV.** PLOCHY PŘÍRODNÍ - lesní (NPI)
- XVI.** PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)
- XVII.** PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (NS)
- XVIII.** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)
- XIX.** PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

**F.2. KORIDORY PRO UMÍSŤENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

- XX.** KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - inženýrské sítě (TIK)

### F.3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Vymezeným podmínkám pro využití ploch s RZV musí odpovídat způsob jejich užívání a zvláště účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Nové stavby a jiná opatření, která podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídají, nesmějí být na těchto plochách umístěny nebo povoleny.

Míra využití území je v některých plochách s RZV<sup>12</sup> určena nepřekročitelnými maximálními hodnotami koeficientu zastavěné plochy ( $KZP_{max}$ ) a/nebo podlažností (PD), popřípadě maximálním počtem RD. Nová výstavba a změny dokončených staveb jsou v souladu s územním plánem za předpokladu, že nepřekročí žádný z předepsaných regulativů funkčního, plošného a prostorového uspořádání.

**Koeficient zastavěné plochy (KZP)** udává poměr mezi zastavěnou plochou stavby (respektive objektu vyjádřeného ve formě budovy či obdobné prostorové konstrukce<sup>13</sup>) na pozemku nebo v záměru, a to k výměře tohoto pozemku či záměru. Hodnota KZP se vypočítá podílem ZP k ploše pozemku či záměru.

U stávajících staveb, které překračují podmínky prostorového uspořádání území, jsou přípustné takové stavební úpravy, při kterých je zachovááno vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, respektive v případě překročení výškové regulace stávající stavbou jsou nepřipustné další nástavby a/nebo při nesplnění maximální zastavěné plochy (překročení maximálního koeficientu zastavěné plochy na pozemku nebo v záměru) jsou nepřipustné další přístavby nebo stavby (ve formě budovy).

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vyznačeny v grafické části územního plánu, v *Hlavním výkresu (l.2 – b1)*.

Ke každému typu ploch jsou územním plánem stanoveny:

- podmínky pro využití ploch s určením:
  - *hlavní využití*
  - *přípustné využití*
  - *podmíněně přípustné využití*
  - *nepřípustné využití*
- podmínky prostorového uspořádání platí dle platných právních předpisů, pokud není uvedeno jinak (viz podmínky prostorového uspořádání uvedené v této kapitole *F.3.* a/nebo v kapitole *C.2. Zastavitelné plochy*, resp. v kapitole *C.3. Plochy přestavby* této dokumentace)

Za nepřipustné se považují veškeré stavby, zařízení i činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, příp. podmíněně přípustném využitím a také stavby, zařízení i činnosti, které jsou s tímto využitím v rozporu, pokud není v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.

V nezastavěném území nelze (z důvodu ochrany krajinného rázu kulturní a přírodě blízké krajiny na pomezí chráněných krajinných oblastí) umísťovat stavby pro zemědělství vč. včelínů (lehké pastevní přístřešky pro úkryt zvířat na pastvě, včelnice a včelníky jsou přípustné, pokud nevyvolají potřebu napojení na dopravní a/nebo technickou infrastrukturu) a následující typy staveb:

---

12 *Podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, které doplňují a upřesňují platné právní předpisy, mohou být z důvodu předpokládaného intenzivnějšího stavebního rozvoje více konkretizovány (zprísněny) v jednotlivých plochách změn (viz kapitola *C.2. Zastavitelné plochy*, resp. *C.3. Plochy přestavby*)*

13 *Do zastavěné plochy (ZP) pozemku nebo záměru se v tomto územním plánu nezapočítávají fakticky plošné stavby na rostlém terénu, jako jsou zpevněné, dlážděné či mlatové plochy, chodníky, cesty atp.*

- oplocení (hrazení pastvin pastevními ohradníky je přípustné)
- trvalé stavby, zařízení a areály s normovou potřebou sociálních zařízení
- unifikované buňky a stavby či zařízení obdobného charakteru (mimo dočasných staveb zařízení stavenišť)
- samostatné garáže, které by měly tvořit součást či příslušenství staveb pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství nebo pro ochranu přírody a krajiny
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů, včetně staveb a zařízení pro těžbu ropy a zemního plynu
- stavby obsahující pobytové či obytné místnosti, jejichž účelem je zlepšit podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu
- následující stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:
  - o větrné či fotovoltaické elektrárny
  - o plynojemy budované nad povrchem
  - o vodojemy a čerpací stanice budované nad povrchem
  - o stavby a zařízení pro reklamu o celkové ploše nad 4 m<sup>2</sup>
  - o vysílací a přijímací zařízení radiokomunikací a telekomunikací
  - o odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy nad 300 m<sup>2</sup>
  - o zařízení pro dopravu či skladování ropných a chemických látek způsobily ohrožení kvality podzemních vod.

Na celém území obce je územním plánem stanoveno jako nepřipustné využití zřízení mobilních domů tzn. obydlí, umožňujících transport z místa na místo, a to ve všech typech funkčních ploch.

V nezastavěném území lze vyjma výše uvedených staveb a zařízení umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření (např. stavby pro vodní hospodářství), avšak pouze v souladu s charakterem nezastavěného území a v mezích platných právních předpisů. Nově umísťované stavby nesmí svým tvarem, proporcemi ani pozicí narušit genius loci a krajinný ráz, hodnoty území, dálkové pohledy atp.

Společné podmínky pro využití ploch RZV zasahujících do koridorů technické infrastruktury:

*(tyto podmínky pozbývají platnosti realizací staveb, opatření a zařízení, pro něž jsou v ÚPD vymezeny)*

- v koridorech určených pro technickou infrastrukturu je možné realizovat jinou stavbu nebo zařízení pouze za předpokladu, že nebudou omezeny dispozice pro výstavbu technické infrastruktury a současně budou dodrženy podmínky pro využití ploch RZV i podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro oblasti, v níž se koridory nacházejí,
- stavby vyžadující územní rozhodnutí nebo územní souhlas lze v ploše koridoru technické infrastruktury **E6** a/nebo **E10** realizovat pouze se souhlasem oprávněného investora nadzemního vedení VVN 110 kV, respektive dvojitého nadzemního vedení ZVN 400 kV,
- při realizaci technické infrastruktury v blízkosti koryt vodních toků, anebo křížících inundační území či samotná koryta toků, bude postupováno tak, aby nebyl omezen průchod velkých vod, a také nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v území,
- žádné části staveb, zařízení nebo konstrukcí veřejné infrastruktury nebudou umístěny v korytech toků a zároveň budou navrženy tak, aby k vodnímu toku nebyl omezen přístup.

**Plochy rodinných domů s případným hospodářským zázemím, včetně doplňujícího občanského vybavení s možnou příměsí nerušící výroby či služeb místního významu.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby pro bydlení v rodinných domech
- *Přípustné využití:*
  - účelové komunikace, cesty pro pěší i cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - odstavná a parkovací stání pro osobní automobily v souvislosti s hlavním či příp. využitím
  - garáže a další vedlejší stavby, jejichž funkce souvisí se stavbou hlavní
  - vedlejší stavby hospodářského či technického zázemí související se stavbou hlavní
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, dětská hřiště, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby, zařízení a činnosti drobné řemeslné a nerušící výroby či služeb:
  - stavby a zařízení pro veřejné i komerční občanské vybavení místního významu:  
*Společné podmínky pro výše uvedené podmíněně přípustné využití: pouze v rozsahu jedné jednoduché stavby na jednom pozemku RD (tj. stavby do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m) a/nebo jako nedílná součást staveb či areálů pro bydlení, a to za předpokladu, že vlivy provozů a činností jsou slučitelné s bydlením, nevyvolají negativní účinky a nenaruší užívání staveb i zařízení ve svém okolí a/nebo nezhorší nad přípustnou míru životní prostředí souvisejícího území.*
  - stavby pro rodinnou rekreaci:  
*Podmínka: pouze ve stávajících objektech, anebo jako novostavby na stavebním pozemku vymezeném v souladu s platnou legislativou.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy na životní prostředí překračují za hranicí pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech a nejsou slučitelné s bydlením, a také stavby pro výrobu i skladování, mimo staveb pro podnikatelskou činnost uvedených v podmíněně přípustném využití
  - veškeré stavby i zařízení narušující dálkové průhledy, krajinný ráz i vesnický charakter sídla

Podmínky pro umístění staveb a jejich prostorové uspořádání:

- novostavby či změny staveb musí respektovat stávající povahu hmotové, urbanistické i architektonické struktury okolní zástavby, a to při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu a vytvářet či dotvářet charakteristické vesnické prostředí
- koeficient zastavěné plochy (KZP) bude ve stabilizovaných plochách i plochách změn maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$

---

**Plochy smíšené obytné a rekreační, využívané zejména pro bydlení v rodinných domech nebo historických usedlostech i pro rodinnou (individuální) rekreaci.**Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby pro bydlení v rodinných domech
  - stavby pro rodinnou rekreaci
- *Přípustné využití:*
  - účelové komunikace, cesty pro pěší i cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - odstavná a parkovací stání pro osobní automobily v souvislosti s hlavním či příp. využitím
  - garáže a další vedlejší stavby, jejichž funkce souvisí se stavbou hlavní
  - vedlejší stavby hospodářského či technického zázemí související se stavbou hlavní
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, dětská hřiště, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
  - další stavby, zařízení a činnosti, které souvisejí a jsou slučitelné s rodinnou rekreací
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy na životní prostředí překračují za hranicí pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech a nejsou slučitelné s bydlením či rodinnou rekreací
  - veškeré stavby i zařízení narušující dálkové průhledy, krajinný ráz i vesnický charakter sídla

Podmínky pro umístování staveb a jejich prostorové uspořádání:

- novostavby či změny staveb musí respektovat stávající povahu hmotové, urbanistické i architektonické struktury okolní zástavby, a to při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu a vytvářet či dotvářet charakteristické vesnické prostředí
- koeficient zastavěné plochy (KZP) bude ve stabilizovaných plochách i plochách změn maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$



**Samostatně vymezené plochy staveb a zařízení pro rodinnou (individuální) rekreaci.**Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- *Přípustné využití:*
  - účelové komunikace, cesty pro pěší i cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - odstavná a parkovací stání pro osobní automobily v souvislosti s hlavním či příp. využitím
  - garáže a další vedlejší stavby, jejichž funkce souvisí se stavbou hlavní
  - vedlejší stavby hospodářského či technického zázemí související se stavbou hlavní
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, dětská hřiště, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
  - další stavby, zařízení a činnosti, které souvisejí a jsou slučitelné s rodinnou rekreací
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy na životní prostředí překračují za hranici pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech a nejsou slučitelné s rodinnou rekreací
  - veškeré stavby i zařízení narušující dálkové průhledy, krajinný ráz i vesnický charakter sídla

Podmínky pro umístění staveb a jejich prostorové uspořádání:

- novostavby či změny staveb musí respektovat stávající povahu hmotové, urbanistické i architektonické struktury okolní zástavby, a to při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu a vytvářet či dotvářet charakteristické vesnické prostředí
- výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví (1 + P)
- koeficient zastavěné plochy (KZP) bude ve stabilizovaných plochách i plochách změn maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$

**Samostatně vymezené plochy pro zařízení sloužící tělovýchově a sportu místního významu.**Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy pro sportovní a tělovýchovná zařízení a činnosti
- *Přípustné využití:*
  - přírodní sportoviště, kluziště a koupaliště
  - stavby, zařízení a služby pro denní rekreaci obyvatel  
(šatny, klubovny sportovních oddílů, tribuny, sauna atp.)
  - dětská hřiště, sportoviště, hřiště pro míčové hry, pobytové louky
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
  - odstavná a parkovací stání pro osobní automobily v souvislosti s hlavním či příp. využitím
  - stravovací zařízení
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy na životní prostředí překračují za hranicí pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech
  - veškeré stavby i zařízení narušující dálkové průhledy, krajinný ráz i vesnický charakter sídla;

Podmínky pro umístování staveb a jejich prostorové uspořádání:

- výšková regulace nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví (1 + P)
- koeficient zastavěné plochy (KZP) bude ve stabilizovaných plochách i plochách změn maximálně  $KZP_{max.} = 0,25$

**Samostatně vymezené plochy občanského vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury a plochy občanského vybavení komerčního charakteru místního i nadmístního významu.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení pro veřejné občanské vybavení a služby  
(stavby a zařízení pro veřejnou správu, kulturu, vzdělávání a výchovu, sociální služby nebo péči o rodinu a mládež, zdravotní služby a ochranu obyvatelstva)
- *Přípustné využití:*
  - stavby a zařízení pro komerční občanské vybavení  
(stavby a zařízení pro maloobchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování či stravování)
  - sportovní a dětská hřiště
  - účelové komunikace
  - garáže a další vedlejší stavby, jejichž funkce souvisí se stavbou hlavní
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
  - odstavná a parkovací stání pro osobní automobily v souvislosti s hlavním či příp. využitím
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy na životní prostředí překračují za hranicí pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech
  - veškeré stavby i zařízení narušující dálkové průhledy, krajinný ráz i vesnický charakter sídla

Podmínky pro umístování staveb a jejich prostorové uspořádání:

- novostavby či změny staveb musí respektovat stávající povahu hmotové, urbanistické i architektonické struktury okolní zástavby, a to při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu a vytvářet či dotvářet charakteristické vesnické prostředí

---

**Samostatně vymezené plochy občanského vybavení s významnou kulturní, architektonickou, urbanistickou a/nebo historickou či civilizační hodnotu.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - veřejné stavby významného památkového a architektonického významu (*církevní stavby*)
- *Přípustné využití:*
  - plochy pro pohřbívání
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné i nezpevněné)
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - stavby, zařízení a činnosti související s památkově-historickým charakterem stavby
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
  - stavby, zařízení a činnosti pro kulturu, vzdělání i výchovu jako součást veřejné infrastruktury
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- bude respektováno prostorové uspořádání historických areálů a staveb, jsou nepřípustné významné změny původních hmot historických objektů

---

**Samostatně vymezené plochy určené k veřejnému pohřbívání s doprovodnou zelení a stavbami souvisejícími s provozem hřbitova.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy pro pohřbívání (*hřbitov, urnový háj*)
- *Přípustné využití:*
  - cesty pro pěší (dlážděné i nezpevněné)
  - technická infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - stavby a zařízení pro pohřbívání a stavby související s provozem hřbitova
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

---

**Samostatně vymezené plochy veřejné zeleně ve formě ucelených porostů, které v zástavbě plní funkci estetickou, zdravotně hygienickou, rekreační i přírodně stabilizační.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy systému sídelní veřejně přístupné zeleně
- *Přípustné využití:*
  - drobné zpevněné plochy veřejně přístupné
  - prvky drobné architektury a mobiliáře
  - plochy s parkovou úpravou
  - vodní plochy a toky
  - přístupové komunikace a přístupové cesty
  - dětská hřiště, relaxační a oddychové plochy
  - stavby a zařízení pro údržbu systému sídelní veřejně přístupné zeleně
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (sadové a parkové úpravy)
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
  - stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně (*tj. stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost těchto ploch jako veřejného prostoru*)
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - místní a účelové komunikace

*Podmínka: pouze rekonstrukce v rámci stávajícího rozsahu.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba budovami o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup>

**Veřejně přístupné plochy bez omezení, jež mají významnou prostorotvornou, komunikační a estetickou funkci, přičemž mohou zahrnovat i plochy veřejné zeleně.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy veřejně přístupných pozemků - veřejná prostranství, prostory k veřejnému využívání (*ulice, náves, chodníky atp.*)
- *Přípustné využití:*
  - místní a účelové komunikace včetně chodníků
  - přístupové komunikace a přístupové cesty
  - veřejné odstavné a parkovací plochy
  - technická infrastruktura
  - autobusové zastávky
  - tržiště
  - místní a účelové komunikace
  - prvky drobné architektury a mobiliáře
  - dětská hřiště, relaxační a oddechové plochy
  - plochy systému sídelní veřejně přístupné zeleně
  - občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství
  - stavební součásti komunikací (*např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty atp.*)
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné / zpevněné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba budovami o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup>

**Plochy pozemních komunikací zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, tj. silnic, místních i účelových komunikací a dopravního vybavení území.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení pozemních komunikací, tj. silnic III. třídy, místních i účelových komunikací včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (*náspy, zářezy, opěrné nebo protihlukové zdi, mosty a izolační či doprovodná zeleň*)
- *Přípustné využití:*
  - autobusové zastávky
  - chodníky pro pěší
  - veřejné odstavné a parkovací plochy
  - technická infrastruktura
  - zeleň doprovodná, ochranná a izolační
  - přístupové komunikace a přístupové cesty
  - stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné / zpevněné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - stavby, zařízení a činnosti pro revitalizační opatření v krajině a protipovodňová opatření
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *nepřípustné využití*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny



---

**Plochy technické infrastruktury zahrnující zejména pozemky staveb a vedení technického vybavení a s nimi provozně souvisejících zařízení.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby, zařízení i vedení technického vybavení  
(vodovody, vodojemy i vodní zdroje, kanalizace i čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice a energetická nebo komunikační vedení i elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě atp.)
- *Přípustné využití:*
  - odstavné a parkovací plochy
  - místní a účelové komunikace
  - stavby pro technologické vybavení
  - zeleň doprovodná, ochranná a izolační
  - přístupové komunikace a přístupové cesty
  - skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné / zpevněné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - stavby související se správou a provozem staveb, zařízení a sítí technického vybavení
  - stavby, zařízení a činnosti pro revitalizační opatření v krajině a protipovodňová opatření
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**Plochy sloužící k umístění staveb a zařízení malovýroby, drobné a řemeslné nebo přidružené výroby netovárního charakteru i nevýrobních služeb, které nevyvolávají zvýšené nároky na dopravu a případný negativní vliv jejich technologií a činností nezasahuje mimo hranice areálu a plochy sloužící pro umístění staveb a zařízení zemědělské výroby.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení pro řemeslnou a drobnou výrobu netovárního charakteru i skladování
  - stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu  
(*pěstování rostlin, chov hospodářských zvířat a příprava či skladování krmiv i steliva*)
- *Přípustné využití:*
  - místní a účelové komunikace
  - zeleň doprovodná, ochranná a izolační
  - přístupové komunikace a přístupové cesty
  - stavby a zařízení pro výrobní a nevýrobní služby
  - skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
  - stavby a zařízení pro skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby
  - stavby pro skladování produktů živočišné výroby
  - stavby a zařízení pro skladování i přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů a pro zemědělské služby
  - stavby související se správou, provozem a údržbou zařízení
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné / zpevněné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby pro administrativu, správu, provoz a údržbu zařízení:
  - garáže, odstavné a parkovací plochy pro automobily, speciální vozidla a mechanizaci:  
*Společné podmínky: pouze jako provozní součást staveb nebo areálů zemědělské výroby.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím (zejména veškerá těžká výroba a bydlení)
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy na životní prostředí překračují za hranicí pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech

Podmínky pro umístění staveb a jejich prostorové uspořádání:

- novostavby či změny staveb musí respektovat stávající povahu hmotové, urbanistické i architektonické struktury okolní zástavby, a to při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu

**Plochy sídelní zeleně v zastavěném i v nezastavěném území, a to s omezenou přístupností, které nejsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - samostatně vymezené zahrady, ovocné sady a louky, oplocené i neoplocené
- *Přípustné využití:*
  - vodní plochy a toky
  - trvalé travní porosty
  - zeleň ochranná a izolační
  - plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - soukromé bazény a stavby související se správou a údržbou zahrad, ovocných sadů a luk:  
*Podmínka: pouze v zastavěném území.*
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím:  
*Podmínka: konkrétní podoba i umístění stavby podléhá odsouhlasení příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu.*
  - stavby a zařízení technické infrastruktury:  
*Podmínka: investor stavby musí prokázat, že její alternativní realizace mimo plochy soukromé a vyhrazené zeleně není z provozních důvodů reálná a/nebo by byly neúměrně navýšeny náklady na její provedení či údržbu a/nebo provoz.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba podmíněně přípustnými budovami o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup>

---

**Samostatně vymezené plochy pozemků plnicích funkcí lesa i další stromové porosty, zastávající funkci hospodářskou, vodohospodářskou, rekreační, estetickou, půdoochrannou a ekologicko stabilizační. Jsou obecně významným krajinným prvkem a mohou být součástí územních systémů ekologické stability (ÚSES).**

Podmínky pro využití ploch:

- Hlavní využití:
  - lesní porosty pro hospodářské účely
  - lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
- *Přípustné využití:*
  - ostatní stromové porosty
  - lesnické účelové komunikace
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - vodní plochy a toky, mokřady, zavodněné i suché rýhy v přírodě blízkém stavu
  - prvky drobné architektury a mobiliáře (*lavičky, plastiky, infopanely, altány atp.*)
  - dopravní a technická infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - dřevěné stavby pro lesní hospodářství a mysliveckou činnost a zařízení s nimi související:  
*Podmínka: pouze v souladu s platnými právními předpisy, zákony i nařízením pro jednotlivé druhy chráněných území a při respektování hodnot území a nenarušení krajinného rázu.*
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura:  
*Podmínka: prokázání, že alternativní trasování dopravní či technické infrastruktury mimo plochy lesní by neúměrně zvýšilo náklady na její realizaci, údržbu a/nebo provoz. Konkrétní podoba a umístění stavby podléhá odsouhlasení příslušnými orgány ochrany zemědělského půdního fondu a/nebo ochrany přírody a krajiny. Realizací záměru nebude narušena přírodní funkce a charakter plochy. Požaduje se minimální zásah do prvků ÚSES.*
- Nepřístupné využití:
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a jiná opatření omezující funkčnost územních systémů ekologické stability (ÚSES) či přirozenou prostupnost krajiny

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**Samostatně vymezené plochy pozemků plnících funkci lesa i další stromové porosty, zastávající funkci rekreační, estetickou, půdoochrannou i ekologicko stabilizační. Jsou obecně významným krajinným prvkem a mohou být součástí územních systémů ekologické stability (ÚSES).**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
  - plochy zvláště chráněných částí přírody
  - plochy biocenter a biokoridorů ÚSES
- *Přípustné využití:*
  - ostatní stromové porosty
  - lesnické účelové komunikace
  - dřevěné stavby pro mysliveckou činnost (*posedy, krmelce atp.*)
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - vodní plochy a toky, mokřady, zavodněné i suché rýhy v přírodě blízkém stavu
  - prvky drobné architektury a mobiliáře (*lavičky, plastiky, infopanely, altány atp.*)
  - dopravní a technická infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - lesní porosty pro hospodářské účely, zemědělská a veškerá ostatní činnost:  
*Podmínka: pouze v souladu s platnými právními předpisy, zákony i nařízením pro jednotlivé druhy chráněných území a při respektování hodnot území a nenarušení krajinného rázu.*
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura:  
*Podmínka: prokázání, že alternativní trasování dopravní či technické infrastruktury mimo plochy přírodní by neúměrně zvýšilo náklady na její realizaci, údržbu a/nebo provoz. Konkrétní podoba a umístění stavby podléhá odsouhlasení příslušnými orgány ochrany zemědělského půdního fondu a/nebo ochrany přírody a krajiny. Realizací záměru nebude narušena přírodní funkce a charakter plochy. Požaduje se minimální zásah do prvků ÚSES.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a jiná opatření omezující přirozenou prostupnost krajiny
  - Jakékoliv stavby a zařízení v rámci vymezených prvků ÚSES (vyjma podmíněně přípustné dopravní a/nebo technické infrastruktury) a jiná opatření omezující funkčnost ÚSES

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Samostatně vymezené plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu zahrnují zejména krajinnou zeleň, lesní porosty, vodní plochy i části zemědělského půdního fondu, mohou plnit funkci prvků ÚSES. Souhrnně vytvářejí podmínky pro komplexní ochranu přírody a krajiny, zastávají také funkce protierozní, estetické i rekreační.

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy zvláště chráněných částí přírody
  - plochy biocenter i biokoridorů ÚSES
- *Přípustné využití:*
  - travní porosty
  - protierozní prvky přírody
  - břehové porosty vodních ploch a toků
  - dřevěné stavby pro mysliveckou činnost (*posedy, krmelce atp.*)
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - keřové či stromové porosty a stromořadí, remízy i porosty mezi a podél nich
  - vodní plochy a toky, mokřady, zavodněné i suché rýhy v přírodě blízkém stavu
  - prvky drobné architektury a mobiliáře (*lavičky, plastiky, infopanely, altány atp.*)
  - dopravní a technická infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - lesní porosty pro hospodářské účely, zemědělská a veškerá ostatní činnost:  
*Podmínka: pouze v souladu s platnými právními předpisy, zákony i nařízením pro jednotlivé druhy chráněných území a při respektování hodnot území a nenarušení krajinného rázu.*
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura:  
*Podmínka: prokázání, že alternativní trasování dopravní či technické infrastruktury mimo plochy přírodní by neúměrně zvýšilo náklady na její realizaci, údržbu a/nebo provoz. Konkrétní podoba a umístění stavby podléhá odsouhlasení příslušnými orgány ochrany zemědělského půdního fondu a/nebo ochrany přírody a krajiny. Realizací záměru nebude narušena přírodní funkce a charakter plochy. Požaduje se minimální zásah do prvků ÚSES.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a jiná opatření omezující přirozenou prostupnost krajiny
  - Jakékoliv stavby a zařízení v rámci vymezených prvků ÚSES (vyjma podmíněně přípustné dopravní a/nebo technické infrastruktury) a jiná opatření omezující funkčnost ÚSES

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**Samostatně vymezené nezastavěné plochy s polyfunkčním využitím území, jež zahrnují zvláště plochy krajinné zeleně, oblasti skalnaté, zpevněné, zatravněné i nezatravněné, mokřady, ostatní nezemědělské i zemědělské plochy, kde přírodní ekosystémy jsou v rovnocenném postavení s hospodářským využíváním.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy s převažující přírodní funkcí, které zahrnují krajinnou zeleň
- *Přípustné využití:*
  - účelové komunikace a polní cesty
  - revitalizační opatření v krajině a protierozní prvky přírody
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - prvky drobné architektury a mobiliáře (*lavičky, plastiky, infopanely, altány atp.*)
  - zavodněné i suché rýhy, drobné vodní plochy či toky, mokřady a břehové porosty
  - travní porosty se soliterními stromy, keřové či stromové porosty a stromořadí, remízy
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
  - plochy zemědělsky využívané (*zejména TTP a pastviny, v omezeném rozsahu i orná půda*)
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby, zařízení a opatření snižující ohrožení území živelními nebo jinými pohromami:
  - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělské nebo lesní hospodářství, mysliveckou činnost a zařízení s nimi související, které lze v souladu s jejich charakterem umísťovat v nezastavěném území dle příslušného právního předpisu (vyjma typů staveb uvedených v kapitole *F.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* této dokumentace):  
*Společné podmínky pro výše uvedené podmíněně přípustné využití jen v souladu s platnými předpisy, zákony i nařízeními pro jednotlivé druhy chráněných území a při respektování hodnot území a nenarušení krajinného rázu. Konkrétní podoba a umístění stavby, zařízení a/nebo opatření podléhá odsouhlasení příslušným orgánem ochrany ZPF.*
  - pobytové louky, relaxační a oddechové plochy, dětská hřiště i individuální sportovní činnost a plochy pro pěstování ovoce, zeleniny i okrasných rostlin (zahrádkářská činnost)  
*Podmínka: pouze v přímé vazbě na stávající chaty, respektive objekty pro rodinnou rekreaci*
- *Nepřístupné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím
  - veškeré činnosti, které svými negativními vlivy na životní prostředí překračují hygienické limity uvedené v příslušných předpisech

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**Samostatně vymezené plochy sloužící k hospodaření na zemědělské půdě, primárně využívané jako orná půda, pastviny či sady a zahrady, které jsou jednou z hlavních složek kulturní krajiny v rámci životního prostředí.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy zemědělsky využívané  
(orná půda, trvalé travní porosty, sady a zahrady)
- *Přípustné využití:*
  - účelové komunikace a polní cesty
  - revitalizační opatření v krajině a protierozní prvky přírody
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - prvky drobné architektury a mobiliáře (*lavičky, plastiky, infopanely, altány atp.*)
  - zavodněné i suché rýhy, drobné vodní plochy či toky, mokřady a břehové porosty
  - travní porosty se solitérními stromy, keřové či stromové porosty a stromořadí, remízy
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - realizace vertikálních hloubkových zemních vrtů pro tepelná čerpadla:  
*Podmínka: maximálně do 5 metrů od zastavěného území vymezeného tímto ÚP*
  - stavby a zařízení melioračních opatření (*zavlažovací a odvodňovací zařízení*):
  - stavby, zařízení a opatření snižující ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami:
  - stavby, zařízení a opatření potřebná k zajišťování zemědělské činnosti a obhospodařování pozemků, které lze v souladu s jejich charakterem umísťovat v nezastavěném území dle příslušného právního předpisu (vyjma typů staveb uvedených v kapitole *F.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* této dokumentace):  
*Společné podmínky pro veškeré výše uvedené podmíněně přípustné využití: jen v souladu s platnými právními předpisy, zákony a nařízením pro jednotlivé druhy chráněných území a při respektování hodnot území a nenarušení krajinného rázu. Konkrétní podoba a umístění stavby, zařízení a/nebo opatření podléhá odsouhlasení příslušným orgánem ochrany ZPF.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a které by znehodnocovaly kvalitu zemědělských ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny



**Koryta vodních toků, plochy rybníků a další vodní nádrže, které plní funkce vodohospodářské, ekologicko-stabilizační, estetické, rekreační i hospodářské a zároveň jsou krajinnými prvky.**

Podmínky pro využití ploch:

- Hlavní využití:
  - vodní plochy a toky přirozené, upravené i umělé s funkcí vodohospodářskou, estetickou, rekreační či s významem ekologické stabilizace krajiny, a to včetně mokřadů
- *Přípustné využití:*
  - stavby a zařízení určené pro vodohospodářské využití
  - související vodohospodářské stavby (*např. nádrže a hráze*)
  - vodní plochy a toky s funkcí estetickou, rekreační a hospodářskou
  - zavodněné i suché rýhy, drobné vodní plochy či toky a břehové porosty
  - cesty pro pěší a cyklisty (dlážděné i nezpevněné), trasy jezdecké turistiky
  - prvky drobné architektury a mobiliáře (*lavičky, plastiky, infopanely, altány atp.*)
  - zařízení pro údržbu vodních toků a vodních děl včetně protipovodňových opatření
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
  - výústní objekty liniových staveb technické infrastruktury odvádějící přečištěné odpadní vody a dešťové vody do vodních ploch či toků
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a takové činnosti, které by znečišťovaly vodu, snižovaly její hladinu či průtočnost toků

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

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

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy asanací (pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit) jsou vyznačeny ve *Výkrese VPS, opatření a asanací (I.2 - c)*.

**G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM ODEJMOUT ČI OMEZIT**

Územní plán vymezuje následující VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

**Dopravní infrastruktura ... VD:**

*VD1 ... komunikace*

Územní plán vymezuje následující VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit:

**Technická infrastruktura ... VT • bodový & liniový charakter:**

*VT1 ... vodovodní řady*

*VT2 ... vodovodní řady*

*VT3 ... vodovodní řady*

*VT4 ... vodovodní řady*

*VT5 ... nadzemní vedení VN 35 kV*

*VT6 ... trafostanice*

**Technická infrastruktura ... VT • plošný charakter (neznemožňující původní využití)**

*VT7 ... koridor pro nadzemní vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon - TR Česká Lípa • Dubice*

*VT8 ... koridor pro dvojité nadzemní vedení ZVN 400 kV, úsek TR Babylon - TR Bezděčín*

**G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Územní plán vymezuje následující VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

**Založení skladebných částí územního systému ekologické stability ... VU:**

*VU1 ... realizace (východní) části lokálního biokoridoru LBK 1009 / 1010*

*VU2 ... realizace (západní) části lokálního biokoridoru LBK 1009 / 1010*

**G.3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PRO NĚŽ LZE PRÁVA KE STAVBÁM I POZEMKŮM VYVLASTNIT**

V řešeném území nejsou vymezovány stavby ani opatření k zajišťování obrany či bezpečnosti státu.

**G.4. ASANACE ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Územní plán vymezuje následující asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

**Opatření sloužících k ozdravení životního prostředí ... VA:**

*VA1 ... revitalizace zemědělského objektu*

## H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO NĚŽ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ DLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství (pro které lze uplatnit předkupní právo) jsou vyznačeny ve *Výkrese VPS, opatření a asanací (I.2 - c)*.

### H.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán definuje následující stavbu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo:

#### Občanské vybavení ... PO:

##### *PO1 ... sportovní a tělovýchovné zařízení*

- *ve prospěch:* Obec Kvítkov
- *katastrální území:* Kvítkov u České Lípy [678384]
- *dotčené pozemky:* 337/1, 338/1 (část), 339/2 (část), 340/2 (část)

##### *PO2 ... sportovní a tělovýchovné zařízení<sup>14</sup>*

- *ve prospěch:* Obec Kvítkov
- *katastrální území:* Kvítkov u České Lípy [678384]
- *dotčené pozemky:* 493/1 (část)

### H.2. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán vymezuje následující veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo:

#### Veřejná prostranství ... PP:

##### *PP1 ... veřejné prostranství<sup>14</sup>*

- *ve prospěch:* Obec Kvítkov
- *katastrální území:* Kvítkov u České Lípy [678384]
- *dotčené pozemky:* 132

## I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

ÚP Kvítkov nestanovuje žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. (6) zákona č. 183/2006 Sb.

---

<sup>14</sup> Uplatnění předkupního práva pro VPS *PO2* a veřejné prostranství *PP1* je pouze formální, jelikož dotčené pozemky jsou ve vlastnictví obce Kvítkov (Změna č. 2 tyto skutečnosti přejímá z platného ÚP Kvítkov).

## **J. ÚDAJE O POČTU STRAN ÚZEMNÍHO PLÁNU KVÍTKOV A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTÍ**

Územní plán Kvítkov, ve znění po vydané Změně č. 2, obsahuje (bez odůvodnění územního plánu) 43 stran formátu A4 textové části + 4 výkresy grafické části, a to:

- |                   |  |                  |
|-------------------|--|------------------|
| • <b>I.2 – a</b>  | Výkres základního členění území        | <b>1 : 5 000</b> |
| • <b>I.2 – b1</b> | Hlavní výkres                          | <b>1 : 5 000</b> |
| • <b>I.2 – b2</b> | Výkres koncepce veřejné infrastruktury | <b>1 : 5 000</b> |
| • <b>I.2 – c</b>  | Výkres VPS, opatření a asanací         | <b>1 : 5 000</b> |