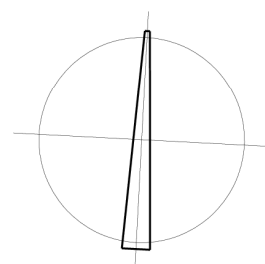


ÚZEMNÍ PLÁN PERTOLTICE P. R. ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNÁCH Č.1,2 TEXTOVÁ ČÁST

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP PERTOLTICE POD RALSKEM PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2 BYLO SPOLUFINANCOVÁNO Z PROSTŘEDKŮ STÁTNÍHO ROZPOČTU ČR, Z PROGRAMU MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR



POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÁ LÍPA Úřad územního plánování
ZHOTOVITEL ÚP PERTOLTICE P. R.:	Ing.arch. M. Štěpánek ARCHSERVIS, LIBEREC
ZHOTOVITEL ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP PO ZMĚNĚ Č.2:	SAUL s.r.o. Ing.arch. J. Plašil
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	KÚ LIBERECKÉHO KRAJE OÚPSŘ
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:	ZASTUPITELSTVO OBCE PERTOLTICE POD RALSKEM
ČÍSLO ZAKÁZKY: 020/2023	DATUM: červen 2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PERTOLTICE POD RALSKEM	
<i>Správní orgán, který změnu vydal:</i> Zastupitelstvo obce Pertoltice pod Ralskem	
<i>Pořadové číslo poslední změny:</i>	2
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>	16.07.2025
<i>Pořizovatel:</i>	Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování
<i>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:</i>	
<i>Jméno a příjmení:</i>	Ing. Thuy Trang Vu
<i>Funkce:</i>	referentka územního plánování
<i>Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka</i>	

PERTOLTICE POD RALSKEM
ÚZEMNÍ PLÁN
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNÁCH Č.1, 2

pořizovatel:	Městský úřad Česká Lípa úřad územního plánování
projektant územního plánu:	Ing. arch. M. Štěpánek, ARCHSEVIS Sasanková 854, 463 12 Liberec 25
odborný garant:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 05 Liberec 5
projektant změny č.1 a úplného znění ÚP po změně č.1:	SAUL s.r.o. Ing. arch. Jiří Plašil, ČKA 1603 U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
projektant změny č.2 a úplného znění ÚP po změně č.2:	SAUL s.r.o. Ing. arch. Jiří Plašil, ČKA 1603 U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
schvalující orgán:	Ing. arch. Jiří Plašil  Digitálně podepsal Ing. arch. Jiří Plašil Datum: 2025.06.26 09:08:16 +02'00' Zastupitelstvo obce Pertoltice pod Ralskem

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU**1. TEXTOVÁ ČÁST**

kapitola	strana
a) Vymezení zastavěného území	3
b) Základní koncepce rozvoje území obce	4
b1) Koncepce rozvoje území obce	4
b2) Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce	4
c) Urbanistická koncepce	6
c1) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice	6
c2) Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch	9
c3) Vymezení systému sídelní zeleně	14
c4) Vymezení systému veřejných prostranství	14
d) Koncepce veřejné infrastruktury	15
d1) Dopravní infrastruktura	15
d2) Technická infrastruktura	16
d3) Občanské vybavení	18
d4) Veřejná prostranství	18
d5) Civilní ochrana	19
d6) Zelená infrastruktura	20
e) Koncepce uspořádání krajiny	21
e1) Ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu	21
e2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a podmínek pro jejich využití	22
e3) Územní systém ekologické stability	23
e4) Vymezení systému krajinné zeleně	24
e5) Prostupnost krajiny	24
e6) Protierozní opatření	25
e7) Ochrana před povodněmi	25
e8) Rekreační v krajině	26
e8) Dobývání ložisek nerostných surovin	26
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	27
f1) Plochy s rozdílným způsobem využití	27
f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání	28
f3) Základní podmínky ochrany krajinného rázu	44
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	45
h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	46
i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	47
j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech	48

2. GRAFICKÁ ČÁST

číslo	název výkresu	měřítko
1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5000
2	HLAVNÍ VÝKRES	1:5000
3	VÝKRES KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	1:5000
4	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:5000

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území (ZÚ) vyznačené hranicí, bylo opatřením obecné povahy schváleno Zastupitelstvem obce Pertoltice p. R. usnesením č. 8 ze dne 23.10.2007 s účinností od 7.11.2007.

V územním plánu dochází k aktualizaci hranice ZÚ, zastavěné území se vymezuje k datu 31.12.2016, Změnou č.1 se aktualizuje k 20.02.2020 a dále se Změnou č.2 aktualizuje k datu 10.07.2024 a je v dokumentaci územního plánu vymezeno ve výkresech:

- 1 výkres základního členění území
- 2 hlavní výkres
- 3 výkres koncepce veřejné infrastruktury

b) Základní koncepce rozvoje území obce

b1) Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje obce vycházející z jejího postupného historického vývoje, s požadavkem na respektování hodnot území s vazbami na zastavěná území a sídelní strukturu:

- zakomponování nových ploch do sídelní struktury bez vzájemných střetů s respektováním limitů ve využití území
- vymezení ploch obnovy a přestavby nevyužitých objektů a pozemků, řešení starých ekologických zátěží, s preferencí dalšího využití areálu u silnice II/270 pro rozvoj hospodářského potenciálu obce

rozvoj území obce:

- obnova a rozvoj území dle stanovené urbanistické koncepce vycházející z minulého vývoje uspořádání území
- situování zastavitelných ploch v polohách s vhodnou návazností na stávající zástavbu, s vymezením vhodných ploch pro umísťování staveb, pro zástavbu s vyloučením inundačních záplavových pozemků a poloh volné krajiny
- vymezení rozvojových ploch zejména pro trvalé a rekreační bydlení v rozsahu dílčích území obce, stabilizace zařízení občanského vybavení
- vymezení ploch pro rozvoj ekonomických aktivit s využitím ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ), návrh přestavby farmy Bohatice, využití plochy výroby lehké (VL) v areálu u silnice II/270, u bydlení za současné možnosti vymezení drobných služeb a provozoven
- vytvoření podmínek, které zvýší atraktivitu obce s vymezením veřejných prostranství se zastoupením veřejné zeleně
- vymezení koncepce dopravní infrastruktury a zlepšení dopravních poměrů s návrhem vymezení koridoru územní rezervy pro stavbu obchvatu silnice II/270 v Mimoně, optimalizace a elektrizace trati a doplnění komunikací se zajištěním přístupnosti k pozemkům a propustnosti dílčích území
- s vazbou na cykloturistiku a pěší turistiku vytvoření podmínek, které zvýší atraktivitu obce s vymezením multifunkčního turistického koridoru Ploučnice při okraji území obce, návrh rozhledny na Strážném vrchu
- návrh koncepce technické infrastruktury s návrhem rekonstrukce a doplnění vodovodu a s návrhem splaškové kanalizace v území obce s vazbou na území Mimoně s odkanalizováním na ČOV Hradčany
- vytvoření podmínek pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, povodně) s cílem minimalizovat rozsah případných škod

výhledová velikost

Návrh výhledové velikosti 500 trvale bydlících obyvatel a nestálých 120 uživatelů území převážně v objektech individuální rekreace.

Atraktivní území pro bydlení s ohledem na polohu obce v blízkosti okolních větších sídel.

b2) Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

Požadavek na zachování kvalit přírodních hodnot a zástavby dílčích území s vazbami k návrhu ploch změn. Při začleňování nových objektů do území vazby na funkční a prostorové uspořádání stávající zástavby.

Ochrana a rozvoj území s požadavkem na respektování přírodních, kulturních, urbanistických a technických hodnot území.

Ochrana a rozvoj hodnot dle opatření k ochraně přírody a krajiny a památkové péče z pohledu přítomnosti v území obce zvláště chráněného území Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice, vymezených prvků územního systému ekologické stability, silného zastoupení mimolesní zeleně, přítomnosti objektů kulturních a technických hodnot.

přírodní hodnoty

- ochrana krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky lesozemědělské krajiny s podílem zalesněných ploch, ochrana a podpora přírodních hodnot mimolesní zeleně, která zahrnuje souvislé plochy zeleně, remízy zeleně, skupinové porosty, břehové porosty, porosty podél železnice, aleje, soliterní stromy a přirozené luční porosty
- vymezení zastavitelných ploch a jejich přechodu do volných území mimo soliterní polohy v krajině, s podmínkami zachování přírodních hodnot dílčích území s ochranou krajinného rázu bez významného ovlivňování charakteru krajiny s posilováním její ekologické a estetické funkce
- vymezení ploch volného území krajiny: ploch zemědělských všeobecných (AU), ploch vodních a vodních toků (WT), ploch zeleně krajinné (ZK), ploch přírodních všeobecných (NU) a lesních všeobecných (LU)
- ochrana zvláště chráněných území (Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice) a prvků všeobecné ochrany přírody a krajiny (ÚSES, památný strom)
- návrh na členění krajiny zelení (plochy zeleně krajinné ZK)), v místě navrhovaného biokoridoru podél kamenické cesty (zatravnění orné půdy s doplněním doprovodné zeleně), doplnění alejí podél komunikací
- ochrana místních vodních zdrojů v jejich ochranných pásmech, ochrana přirozeného vodního režimu v krajině, podpora údržby krajiny ekologicky vhodným zemědělským hospodařením, na svažitéjších pozemcích ve směru k zástavbě s travními porosty

kulturní hodnoty

- péče o kulturní památky, ochrana dílčích území s archeologickými nálezy s vazbou na ochranu archeologického dědictví
- zajištění ochrany i obnovy hodnotných objektů hmotově tradičních a místně významných, objektů lidové a stavby drobné architektury s ohledem na jejich hodnoty stavebně architektonické a historické (kaple, pomníky, kříže)

urbanistické hodnoty

- ochrana hodnot funkčního a prostorového uspořádání zástavby dílčích území s charakteristickou v minulosti vzniklou zástavbou, liniové uspořádání zástavby podél toku Panenského potoka, silnice a místních komunikací s přechodem východním směrem k Srnímu Potoku se situováním areálu výroby, nové zástavby rodinných domů a zahrádek s návrhem k využívání pro rekreační bydlení
- regulace dalšího vývoje s dodržením situačního uspořádání a funkčního využití dílčích území spočívajícího na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a na vhodnosti vymezení ploch změn

technické hodnoty

- ochrana objektů dokladujících vývoj území (železnice s objekty kamenných viaduktů a historického objektu železniční zastávky, kulturní památky vodojemu s prameništěm a souvisejícím vodním dílem)
- ochrana opevnění s objekty „řopíků“

c) Urbanistická koncepce

c1) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

*** Charakter a struktura zástavby**

Původní převažující rostlá kompaktní souvislá zástavba v údolní poloze Panenského potoka podél průběhu silnice a doplňujících komunikací, na svazích volnější zástavba s většími odstupy objektů, s rozdílnou intenzitou zastavění pozemků, nezastavěna je niva potoka zahrnující zaplavované území. Výstavba nových rodinných domů a zahrádek je situována východním směrem ve směru k silnici II/270, v pravouhlém uspořádání pozemků, s přítomností proluk nezastavěných pozemků.

Dílčí zastavěná území vymezena v převážném rozsahu pro bydlení v izolovaných rodinných domech, ve dvou místech v bytových domech, pro občanské vybavení v poloze centra a areálu fotbalového a tenisového hřiště při okraji centra, kravínu a vepřínu při severním okraji obce, bývalých areálů zemědělské výroby ve větších výměrách ploch při silnicích II/268 a II/270, se změnou využití zemědělských objektů při silnici II/270 pro výrobu lehkou (VL) a se změnou využití areálu při silnici II/268 na plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) - záměr nového využití.

Charakter obytné zástavby s podílem původních roubených a zděných domů obdélného půdorysu venkovské zástavby, s pozdější zástavbou domů městského typu a novou zástavbou půdorysu blízké se čtvercovému půdorysu objektů. V území převažuje jednopodlažní zástavba.

Podmínky ochrany charakteru zástavby:

- při nové zástavbě zachovat charakter stávající zástavby (zejména měřítko, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu.

*** Plošné a prostorové uspořádání území**

Urbanistická koncepce daná zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití (viz Hlavní výkres) je definována v následujících zásadách.

Koncepce vycházející z postupně historicky vytvořené struktury území obce:

- uspořádání stávající a navrhované zástavby dílčích území při respektování charakteru, struktury a hladiny zástavby danou minulým vývojem, za současné ochrany a rozvoje hodnot území, s omezujícími podmínkami limitů ve využití dílčích území.

Koncepce vymezující funkční a prostorovou strukturu sídla určující kvalitu zástavby s vazbou na přírodní prostředí v jeho zázemí:

- funkční struktura sídla určující lokalizaci a vzájemné vztahy funkčních ploch, zahrnující v zastavěném území plochy bydlení venkovské (BV), bydlení hromadné (BH), rekreace individuální (RI), občanské vybavení veřejné (OV), občanské vybavení sport (OS), občanské vybavení komerční (OK), výroba lehká (VL), výroba zemědělská a lesnická (VZ), smíšené výrobní všeobecné (HU), veřejná prostranství všeobecná (PU), doprava silniční (DS), doprava drážní (DD), technická infrastruktura všeobecná (TU), zeleň parková a parkově upravená (ZP), zeleň sídelní ostatní (ZS),
- prostorová struktura sídla určující zastoupení jednotlivých forem zástavby a druhů objektů s půdorysnou dispozicí, hmotové uspořádáním objektů původní i pozdější zástavby, způsob zastavění a rozložení volných ploch s charakteristickými interiéry a panoramaty.

Plošné uspořádání – charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití

bydlení hromadné (BH)

- stávající zastavěné plochy bytových domů při silnici jižně památné lípy a při komunikaci v sousedství bývalého náhonu bez návrhu nových zastavitelných ploch

bydlení venkovské (BV)

- bydlení v rodinných domech, současně přípustnost staveb rodinné rekreace splňující využití pro rodinnou rekreaci

rekreace individuální (RI)

- plochy pro individuální rekreační bydlení, splňující využití pro dlouhodobou i krátkodobou pobytovou rodinnou rekreaci
- stávající a navrhované plochy zahrnující pozemky staveb pro rodinnou rekreaci v území V zahrádkách

občanské vybavení veřejné (OV), občanské vybavení sport (OS), občanského vybavení komerční (OK)

- zastoupení stabilizovaných ploch občanského vybavení s využitím objektů a pozemků minulé stavební činnosti s umístěním s vazbou na centrum obce
- návrh zahradnictví v sousedství farmy při hranici s Bohaticemi

výroba lehká (VL)

- vymezení stabilizovaných ploch výroby lehké, zahrnující i pozemky a zařízení výrobních a nevýrobních služeb, pro rozvoj nových ekonomických aktivit

výroba zemědělská a lesnická (VZ)

- vymezení stabilizovaných ploch staveb a pozemků vepřínu a kravínu při severním okraji území obce

smíšené výrobní všeobecné (HU)

- vymezení transformační plochy pro výrobu, sklady, výrobní a nevýrobní služby pro podpoření revitalizace stagnujícího brownfieldu u silnice II/268 při možnosti zachování zemědělské výroby

doprava silniční (DS)

- vymezení stabilizovaných ploch silnic II. a III. třídy

veřejná prostranství všeobecná (PU)

- vymezení místních a účelových komunikací, parkovišť jako samostatných ploch i jako součást dalších funkčních ploch, pěších chodníků

doprava drážní (DD)

- vymezení stabilizovaných ploch železniční trati se železniční zastávkou

technická infrastruktura všeobecná (TU)

- vymezení zděných trafostanic, vodojemu, navrhované čerpací stanice odpadních vod

zeleň parková a parkově upravená (ZP)

- vymezení veřejně přístupných ploch v atraktivních místech sídla pro zhodnocení a užívání těchto ploch se zastoupením veřejné zeleně

vodní a vodních toků (WT)

- vymezení ploch vodních toků, nádrží a rybníků, zahrnuté do ploch druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití zamokřená plocha s přítomností tůní

zemědělské všeobecné (AU) a lesní všeobecné (LU)

- v nezastavěném území jsou přípustné pouze uvedené stavby v kapitole f3) s vazbou na pastevní plochy, obhospodařování pozemků, chov zvířete a umístění není určováno závaznou formou územním plánem
- územní plán vylučuje umísťování rozsáhlejších staveb, kupř. staveb kravínů, skladů chemických hnojiv, garážování a skladování mechanizace, staveb pro lesnictví týkající se zpracování dřeva, garážování a skladování mechanizace

přírodní všeobecné (NU)

- vymezení ploch k zajištění ekologické stability - Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice, zahrnující tok Ploučnice a Panenského potoka s okolním územím a dále biocentra ÚSES

těžba všeobecná (GU)

- vymezení plochy k těžbě štěrkopísku

zeleň krajinná (ZK), zeleň sídelní ostatní (ZS)

- konkrétní vymezení s určením pro vymezení krajinné a sídelní zeleně s charakterem různorodosti využití formou vysokého náletu na nelesní půdě, alejí, doprovodné zeleně vodotečí, mezí, remízů zeleně

požadavky na stabilizaci a dotváření dílčích prostor:

- požadavek na zachování relativní celistvosti a kompaktnosti plošného a prostorového uspořádání území v dílčích částech území obce
- centrální území se zastoupením objektů a pozemků občanského vybavení s návrhem na vymezení veřejných prostranství v atraktivních polohách zástavby obce, stabilizace areálu fotbalového a tenisového hřiště
- vymezení návrhových ploch bydlení venkovského (BV) pro individuální bydlení v kontaktu se stávající zástavbou se značným omezením mimo záplavové území Panenského potoka, s pokračováním další zástavby na vymezených plochách
- stabilizace ploch bydlení hromadného (BH) (nizkopodlažní bytové domy) a jejich další nerozšiřování
- vymezení návrhových ploch rekreace individuální (RI) pro stavby rodinné rekreace s doplněním zastavitelných ploch v prolukách zastavěného území na vymezených parcelách pozemků v prostoru V zahrádkách
- v areálu stabilizované plochy výroby lehké (VL) při silnici II/270 s vymezením pruhu ochranné zeleně při jižní hranici areálu, s požadavkem na řešení rozšíření ploch veřejného prostranství všeobecného (PU) - šířkové uspořádání stávající komunikace s posunem oplocení
- při bývalém areálu zemědělské výroby při silnici II/268 ve směru na Zákupy návrh ploch občanské vybavení komerční (OK) pro realizaci záměru zahradnictví, bývalý zemědělský areál transformovat v plochách smíšených výrobních všeobecných (HU)
- vymezení území opatření nestavební povahy v místech kde dochází k rozlivům při záplavách, u Panenského potoka návrh úprav koryta přírodě blízkým způsobem s obnovou dnes zarostlého rybníku, u Ploučnice revitalizační úpravy toku do stavu blízkého přírodě s odbočením toku v meandrech s bočními vodními plochami

c2) Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch

Lokalizace a charakteristika návrhových ploch

*** plochy zastavitelné**

BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

plocha změny Z.1

charakteristika využití plochy v zastavěném území, v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné), dopravní přístupnost plochy nutno řešit v rámci plochy Z.2

plocha změny Z.2

charakteristika návrh zastavitelné plochy v rozsahu zahrnující oplocený pozemek ke stávajícímu rodinnému domu a další část plochy pro stavbu rodinného domu ve směru k železniční trati, plocha je dopravně přístupná z její jižní části

plocha změny Z.3

charakteristika doplnění zastavitelné plochy v rozsahu oploceného pozemku ke stávajícímu rodinnému domu s cílem rozšíření obytné plochy, zrušení průběhu komunikace vyznačené dle údaje katastru dnes již neužívané

plocha změny Z.4

charakteristika využití zastavěného území při silnici v proluce stávající zástavby

plocha změny Z.5

charakteristika využití plochy v zastavěném území v místě dnešní zahrady v proluce zástavby, s dopravní přístupností ze silnice

plocha změny Z.6

charakteristika návrh zastavitelné plochy s doplněním souvislé zástavby na svahu, omezit na minimum rozsah kácení mimolesní zeleně a hlavní stavbu umístit k SZ okraji plochy, dopravní přístupnost je podmíněna realizací navrhované komunikace (plocha Z.34)

plocha změny Z.7

charakteristika návrh zastavitelné plochy s vazbou na stávající zástavbu s dopravním přístupem ze stávající komunikace a z navrhovaného úseku komunikace (plocha Z.33), omezení odstupu staveb min. 25 m od hranice lesa, prostorové parametry objektu přizpůsobit sousedním vesnickým stavením situovaných v okolí

plocha změny Z.9

charakteristika návrh zastavitelné plochy pro stavbu rodinného domu s dopravním přístupem ze stávající komunikace, s omezením umístění staveb mimo ochranné pásmo vedení VN 35 kV

plocha změny Z.10

charakteristika návrh zastavitelné plochy s vazbou na okolní stávající zástavbu s dopravním přístupem ze stávající komunikace, s omezením umístění staveb mimo ochranné pásmo vedení VN 35 kV

plocha změny Z.11

charakteristika využití plochy v zastavěném území v sousedství místní komunikace s vazbou na okolní stávající zástavbu

plocha změny Z.12

charakteristika návrh zastavitelné plochy v proluce stávající zástavby v sousedství místní komunikace

plocha změny Z.13

charakteristika návrh zastavitelné plochy v proluce stávající zástavby, úprava dělení pozemků s vymezením podmíněného dopravního přístupu k severnímu pozemku

plocha změny Z.14

charakteristika zastavitelná plocha s pokračováním zástavby na dílčích parcelách v sousedství místní komunikace, související návrh obratiště (plocha Z.38) a rozšíření místní komunikace (plocha Z.35), v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)

plocha změny Z.15a, Z.15b

charakteristika zastavitelné plochy v souvislém území s pokračováním zástavby na dílčích parcelách v sousedství místní komunikace s návrhem jejího rozšíření v rámci ploch veřejného prostranství všeobecného (PU) (plochy Z.35, Z.36), v areálu návrh pásu ochranné zeleně s odcloněním bydlení od plochy výroby lehké (VL), v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)

plocha změny Z.16

charakteristika návrh zastavitelné plochy pod železniční zastávkou, na místě zboření a části sousedního pozemku, v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)

plocha změny Z.17

charakteristika návrh zastavitelné plochy pro rozšíření stávající zástavby při místní komunikaci pro doplňující stavby k hlavní stavbě původního statku, stavby umístit v jižní části plochy

REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)

plocha změny Z.18

charakteristika zastavitelná plocha v sousedství místní komunikace, v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)

plocha změny Z.19

charakteristika zastavitelné plochy v sousedství místní komunikace s obratištěm, v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)

plocha změny Z.20

charakteristika zastavitelné plochy v sousedství místní komunikace, omezení odstupu staveb min. 25 m od hranice lesa

plocha změny Z.21

charakteristika zastavitelné plochy v sousedství místní komunikace s obratištěm, v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)

plocha změny Z.22

charakteristika návrh rozhledny na vrchu Strážný v přírodním prostoru a bývalého stanoviště radiolokační jednotky, přístupnost po navrhované komunikaci (plocha Z.27), přístupnost ve směru od železniční zastávky v místě kamenného viaduktu s návrhem dílčího úseku komunikace (plocha Z.26)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ (OK)

plocha změny Z.23

charakteristika návrh zahradnictví, využití plochy v sousedství bývalého areálu zemědělské výroby při silnici II/268

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)

plocha změny Z.24

charakteristika vymezení zastavitelné plochy pro účelovou komunikaci v trase vyježděné cesty, dopravní propojení silnice III/2708, komunikace U kamenické cesty a silnice II/268,

plocha změny Z.25

charakteristika vymezení zastavitelné plochy pro účelovou komunikaci v trase vyježděné cesty, dopravní zpřístupnění k zemědělským a k lesním pozemkům

plocha změny Z.26

charakteristika vymezení zastavitelné plochy pro účelovou komunikaci jako dopravní propojení komunikace v místě podjezdu pod tratí u železniční zastávky a stávající komunikace severně od vrchu Strážný, přístupnost k navrhované rozhledně (plocha Z.22) z východního směru

plocha změny Z.27

charakteristika vymezení zastavitelné plochy pro účelovou komunikaci k navrhované rozhledně (plocha Z.22),

plocha změny Z.28, Z.29

charakteristika vymezení zastavitelných ploch pro účelovou komunikaci v trase vyježděné cesty, dopravní návaznost podjezdu pod tratí a navazujícího prostoru za tratí ve směru k jeskyni, současně napojení navrhované účelové komunikace (plocha Z.32) do zastavěného území

plocha změny Z.30

charakteristika vymezení zastavitelné plochy pro nový úsek účelové komunikace v trase vyježděné cesty, dopravní napojení areálu kravínů na silnici II/270

plocha změny Z.31

charakteristika vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření komunikaci v trase vyježděné cesty, zajištění dopravní přístupnosti ke stávajícím rodinným domům

plocha změny Z.32

charakteristika napojení na účelovou komunikaci (plocha Z.28), zajištění dopravní přístupnosti zastavěného území

plocha změny Z.33

charakteristika vymezení zastavitelné plochy pro místní komunikaci v místě přerušení místní a účelové komunikace, návrh dopravní přístupnosti k zastavitelné ploše Z.7 pro stavbu rodinného domu

plocha změny Z.34

charakteristika vymezení zastavitelné plochy komunikace, návrh dopravní přístupnosti k zastavitelné ploše Z.6 pro stavbu rodinného domu

plocha změny Z.35, Z.36

charakteristika vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření místní komunikace v trase vyježděné cesty, dopravní přístupnost k zastavitelným plochám Z.14, Z15a, Z15b

plocha změny Z.37

charakteristika vymezení parkoviště při místní komunikaci u podniku Lamal

plocha změny Z.38

charakteristika vymezení plochy pro obratiště při okraji výrobního areálu s vazbou na návrh rozšíření veřejného prostranství všeobecného (PU) pro rozšíření stávající místní komunikace (plochy Z.35, Z.36)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)

plocha změny Z.39

charakteristika vymezení plochy pro čerpací stanici odpadních vod navrhované splaškové kanalizace v sousedství mostu v místě situování shybky přes Panenský potok

ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ (ZP)

plocha změny Z.40

charakteristika vymezení zastavitelné plochy parkově upravené zeleně (ZP) při centru obce v sousedství kaple sv. Prokopa a silnice III/2708, na pozemku východně od kaple zřízení vsypové loučky

plocha změny Z.41

charakteristika vymezení zastavitelné plochy parkově upravené zeleně (ZP) v dolní části sídla severně od mostu v sousedství silnice III/2708

plocha změny Z.42a, Z.42b, Z.43c

charakteristika vymezení zastavitelné plochy parkově upravené zeleně (ZP) po obou stranách přístupové komunikace k železniční zastávce, s přítomností vzrostlých stromů v místě

plocha změny Z.43

charakteristika vymezení zastavitelné plochy parkově upravené zeleně (ZP) s vazbou na vodní plochu rybníka Pohoda, východně od rybníka návrh na zřízení hřiště, podla a dalších zařízení pro starší děti

TĚŽBA NEROSTŮ VŠEOBECNÁ (GU)

plocha změny Z.44

charakteristika návrh plochy těžby nerostů všeobecné (GU) pro těžbu šterkopísku severně od bývalé farmy Bohatice v registrovaném bilancovaném ložisku v místě dřívější povrchové těžby, přístupnost ze silnice II/268 po účelových komunikacích

*** transformační plochy**

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ (HU)

plocha změny T.1

charakteristika sporadicky využívaný zemědělský areál s dopravním přístupem z přímo přiléhající silnice II/268 navržen k širšímu využití pro rozmanité podnikatelské aktivity zahrnující i zemědělskou výrobu

Tab.c2) 1: Zastavitelné plochy a transformační plochy

lokalita	umístění, specifikace	výměra
plochy zastavitelné		
* bydlení venkovské (BV)		
Z.1	severně od památné lípy 1 rodinný dům	1876 m ²
Z.2	severně od památné lípy 1 rodinný dům	1914 m ²
Z.3	severně od památné lípy rozšíření plochy ke stávajícímu RD	284 m ²
Z.4	u mostu přes Panenský potok 1 rodinný dům	1133 m ²
Z.5	u vyhořelé hospody 1 rodinný dům	1085 m ²
Z.6	jižně od fotbalového hřiště 2 rodinné domy	3417 m ²
Z.7	jižně od fotbalového hřiště 1 rodinný dům	1801 m ²
Z.9	severně od tenisového hřiště 1 rodinný dům	2520 m ²
Z.10	severně od tenisového hřiště 1 rodinný dům	2804 m ²
Z.11	severně od tenisového hřiště 1 rodinný dům	1690 m ²
Z.12	západně od areálu u silnice II/270 1 rodinný dům	1795 m ²
Z.13	západně od areálu u silnice II/270 2 rodinné domy	4026 m ²
Z.14	u areálu u silnice II/270 5 rodinných domů	6868 m ²
Z.15a	u areálu u silnice II/270 2 rodinné domy	3976 m ²
Z.15b	u areálu u silnice II/270 1 rodinný dům	2003 m ²
Z.16	pod železniční zastávkou 1 rodinný dům	1493 m ²
Z.17	západně od areálu u silnice II/270 plocha pro drobné stavby	2313 m ²
* rekreace individuální (RI)		
Z.18	V Zahrádkách při areálu u silnice II/270	2299 m ²
Z.19	V Zahrádkách za silnicí II/270	7471 m ²
Z.20	V Zahrádkách za silnicí II/270	2427 m ²
Z.21	V Zahrádkách za silnicí II/270	8372 m ²
* občanského vybavení veřejné (OV)		
Z.22	rozhledna na vrchu Strážný	100 m ²
* občanské vybavení komerční (OK)		
Z.23	zahradnictví u farmy Bohatice	19974 m ²
* veřejná prostranství všeobecná (PU)		
Z.24	při severním okraji území obce	11324 m ²
Z.25	při severním okraji území obce	2103 m ²
Z.26	za železniční zastávkou	2221 m ²
Z.27	u vrchu Strážný	2975 m ²
Z.28	při hranici s Mimoní	847 m ²
Z.29	při hranici s Mimoní	310 m ²
Z.30	východně od vepřínu a kravínu	3990 m ²
Z.31	jižně od památné lípy	103 m ²
Z.32	dolní okraj území obce	330 m ²
Z.33	pod fotbalovým hřištěm	108 m ²
Z.34	jižně od fotbalového hřiště	236 m ²
Z.35	u bývalé rakvárny	587 m ²
Z.36	u bývalé rakvárny	22 m ²
Z.37	parkoviště u podniku Lamal	137 m ²
Z.38	obrátiště, okraj areálu u silnice II/270	626 m ²
* technická infrastruktura všeobecná (TU)		
Z.39	čerpací stanice odpadních vod	221 m ²
zeleň parková a parkově upravená (ZP)		
Z.40	sousedství kaple sv. Prokopa	3292 m ²
Z.41	severně od mostu přes Panenský potok	1238 m ²
Z.42a	před železniční zastávkou	330 m ²
Z.42b	před železniční zastávkou	114 m ²
Z.42c	před železniční zastávkou	574 m ²
Z.43	u rybníka Pohoda	5024 m ²
* těžba všeobecná (GU)		
Z.44	plochy těžby všeobecné (GU) severně od bývalé farmy Bohatice	194684 m ²
plochy transformační		
* plochy smíšené výrobní všeobecné (HU)		
T.1	revitalizace zemědělského areálu u silnice II/268	42825 m ²

c3) Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně za účelem zajištění podmínek pro zachování a rozvoj zeleně v plochách zastavěného území a jako návaznost na krajinnou zeleň v nezastavěném území.

Vymezení sídelní zeleně jako součást funkčních ploch:

- zeleň na samostatně vymezených stabilizovaných a návrhových plochách zeleně parkové a parkově upravené (ZP)
- zeleň na samostatně vymezených stabilizovaných plochách zeleně sídelní ostatní (ZS)
- zeleň jako součást ploch bydlení venkovské (BV), rekreace individuální (RI), občanské vybavení veřejné (OV), občanské vybavení sport (OS), v plochách stabilizovaných a návrhových
- zeleň veřejných prostranství (součást ploch veřejných prostranství všeobecných (PU))
- zahrady (součást ploch bydlení venkovské (BV), samostatně vymezené plochy)

Obecné podmínky ochrany a rozvoje systému sídlení zeleně:

- systém sídelní zeleně chránit a rozvíjet v rámci uvedených ploch s rozdílným způsobem využití včetně vzrostlé nelesní zeleně („dřeviny rostoucí mimo les“),
- provádět rekonstrukce (doplnění mobiliářů, úpravy cest a pěšin, pěstební úpravy aj.) veřejně přístupných parkově upravených ploch,
- rozvíjet ochrannou zeleň v areálech soustředěných ekonomických aktivit a okolo provozů s potenciálním negativním vlivem na okolní prostředí,
- rozvíjet doprovodnou zeleň s ekologicky stabilizační funkcí podél vodních ploch a toků (plochy vodní a vodohospodářské), vždy s ohledem na zajištění odtoku velkých vod,
- širokou škálu prolínajících se druhů nelesní zeleně (solitérní, liniová, vyhrazená, soukromá) umisťovat v rámci jednotlivých ploch stabilizovaných, zastavitelných ploch a ploch přestavby, rozsah a umístění zeleně zohlednit na základě místních podmínek a návaznosti na širší území.

c4) Vymezení systému veřejných prostranství

- viz kapitola d4) Veřejná prostranství

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d1) Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy, stanovená především vymezením dopravních ploch a koridorů, je zakreslena v Hlavním výkresu (2) a ve Výkresu koncepce veřejné infrastruktury (3).

Koncepce silniční a železniční dopravy spočívá na zajištění dopravního napojení území obce v širších vnějších vazbách, dílčích území a jednotlivých pozemků v obci s vazbou na zastavěná území, zastavitelné plochy a dopravní prostupnost krajiny.

Silniční doprava

silnice II. a III. třídy

Stabilizovat průběh silnic II/268 a II/270 jako propojení větších okolních sídel. Respektovat při jižním okraji území obce územní rezervy R.1a-D55, R.1b-D55 (2 části) vymezené formou koridoru pro budoucí prověření nové trasy úseku silnice II/270 (severozápadní obchvat Mimoně).

Stabilizovat průběh silnice III/2708 vymezující linii urbanizovaného území obce.

Obecně při umísťování staveb v blízkosti silnic II. a III. třídy respektovat Normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy, to znamená v dalších stupních projektové přípravy prokázat v úseku přilehlém k danému pozemku pro výstavbu možnost dosažení příslušné kategorie komunikace, podle příslušné kategorie respektovat prostor pro umístění potenciálních doprovodných komunikací pro nemotorovou dopravu a doplňovat stávající silniční aleje.

Vymezení kategorizace silnic II. a III. třídy:

II/268	úsek v území obce Pertoltice p. R.	S9,5/70
II/270	úsek v území obce Pertoltice p. R.	S9,5/70
III/2708	úsek v širším území obce Mimoně, Pertoltice p. R., Brniště	S7,5/60

místní a účelové komunikace

Dopravní přístup ke stabilizovaným i zastavitelným plochám nebo jednotlivým stavebním pozemkům z vyšší dopravní kostry zajistit pomocí místních a účelových komunikací s návrhovým šířkovým uspořádáním odpovídajícím cílové dopravě a stanoveným na základě dopravně technického posouzení.

Návrh účelových komunikací zajišťujících dopravní přístupnost a dopravní propustnost dílčích území a pozemků (plochy Z.24 – Z.36).

Pozemní komunikace navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou mobilní požární technikou.

Stabilizovat a obnovovat doplňkovou dopravní síť k silnicím, s vymezením nových úseků komunikací k zajištění dopravního zpřístupnění dílčích pozemků, zastavěných území, zastavitelných ploch, zemědělských a lesních pozemků.

parkoviště a obratiště

Vymezení parkovišť jako součást ploch s rozdílným využitím, samostatné vymezení ploch k parkování vozidel v rámci ploch veřejných prostranství všeobecných (PU):

Z.37 parkoviště u podniku Lamal

Vymezení ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) pro řešení obratiště:

Z.38 obratiště u areálu u silnice II/270

chodníky

Vymezení oddělené pěší dopravy podél silnice III/2708

CH1a, CH1b v území centra s propojením prostoru kulturního domu a obecního úřadu

CH2 u vyhořelého hostince u svahu před sloupem p. Marie Immaculaty

Drážní doprava

železniční trať

koridor železniční trati

Územně chránit koridor CNZ.D33_2-5 železničního spojení Liberec – Česká Lípa při využití stávající železniční trati s návrhem optimalizace jednokolejné železniční trati, elektrizace, úsek Rynoltice - Mimoň, který umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit opatření na železniční trati v rámci tohoto koridoru včetně doprovodných staveb.

V koridoru je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost optimalizace železniční trati při dosažení požadovaných parametrů a současně prokazovat vliv hluku z provozu na okolní plochy:

- do započetí užívání železniční trati ve vymezeném koridoru lze umisťovat stavby pouze ve zvláště odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň, které podstatně nenaruší budoucí realizaci záměru,
- po započetí užívání optimalizované železniční trati budou mít zbývající plochy v koridoru mimo plochy dopravy drážní (DD) využití stanovené v ÚP.

železniční zastávka

V rámci železniční zastávky a přilehlých stabilizovaných ploch dopravy drážní (DD) zajistit územní podmínky pro rozvoj přidružených služeb (např. úschovna kol), rozšířit plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP) v předprostoru zastávky (plochy Z.42a, Z.42b, Z.42c).

Pěší a cyklistická doprava

multifunkční turistický koridor – D39 Ploučnice

zelená cyklomagistrála Ploučnice

Přeložit vedení cyklotrasy Zelená cyklomagistrála Ploučnice (CT15) na navrženou cyklostezku po pravém břehu Ploučnice. Výsledné vedení trasy po pravém břehu Ploučnice přizpůsobit revitalizačním a renaturačním záměrům.

turistické trasy

Stabilizovat zrealizovanou pěší turistickou trasu (Vranov- Pertoltice pod Ralskem – Zákupy). Stavební zásahy zaměřit zejména na nutnou údržbu a obnovu stávajících účelových cest, značení a mobiliář.

d2) Technická infrastruktura

Koncepce vodního hospodářství stanovená především vymezením ploch a koridorů pro systémy zásobování vodou a odstraňování odpadních vod, koncepce energetiky a spojů stanovená především vymezením ploch a koridorů pro systémy zásobování elektrickou energií a informační systémy, koncepce snižování nebezpečí v území stanovená zejména vymezením koridorů pro opatření nestavební povahy – revitalizace vodních toků je zakreslena ve Výkresu koncepce veřejné infrastruktury (3).

Vodní hospodářství

zásobování pitnou vodou

stav a návrh zásobování vodou

Vodovod pro veřejnou potřebu je napojen na zásobní síť Mimoně. V rozsahu od křižovatky silnice a místní komunikace severně od vyhořelého hostince se navrhuje rekonstrukce vodovodu ve dvou řadech s trasami po silnici k prodejně potravin a po místní komunikaci k podniku Lamal.

návrh dílčích úseků vodovodních řadů

Rozšíření zásobních řadů vodovodů s napojením na stávající a rekonstruované vodovodní řady:

- území ve směru k Srnímu Potoku
- místní odbočky z vodovodu vedeného v prostoru silnice III/2708

zásobování požární vodou

návrh zásobování požární vodou

Jako vnější zdroj požární vody pro zastavitelné plochy je určen rybník Pohoda.

likvidace splaškových vod

stav likvidace splaškových vod

V obci není vybudován systém kanalizace pro veřejnou potřebu ani ČOV. Odpadní vody jsou likvidovány individuálně v septicích s odtokem do povrchových vod a v žumpách s vyvážením na ČOV Hradčany na vzdálenost 7 km. Provozovna Lamal a v areálu Rakmily s přítomností vlastní ČOV.

návrh splaškové kanalizace

Návrh výstavby čerpací stanice a kanalizačního výtlaku zaústěného do kanalizační sítě města Mimoně, s využitím městské kanalizace a centrální ČOV, v Pertolticích p. R. výstavba gravitačních splaškových stok.

Vzhledem k velikosti obce není do roku 2030 investičně a provozně výhodné ve stávající zástavbě budovat výše uvedenou splaškovou kanalizační síť včetně čerpací stanice odpadních vod. Řešení likvidace odpadních splaškových vod bude do vybudování systému navržené kanalizace řešena individuálním způsobem v souladu s platnými právními předpisy a normami.

Na základě hodnocení stavu povrchových a podzemních vod se doporučuje individuální likvidaci splaškových vod doplnit externím zařízením k odstranění fosforu. Tam, kde to územně technické podmínky dovolí, zvolit čištění odpadních splaškových vod pro více objektů.

srážkové vody

stav a návrh odvádění srážkových vod

Srážkové vody budou v maximální míře využívány či likvidovány zásakem v místě vzniku, případně na vhodných místech úpravou terénu svedeny do systému vodotečí, příkopů, struh, propustků apod. Při málo příznivých podmínkách geologického podloží pro přímé zasakování dešťových vod bude srážková voda kumulována na místě spadu a následně likvidována průběžnou distribucí v místě (např. plošnou zálivkou vsakem přes půdní orniční vrstvu pozemku). V žádném případě nebudou zaústěny do navržené splaškové kanalizace.

Energetika

Základní energetická koncepce řešeného území bude vycházet ze současného stavu a z potřeby minimalizace energetické náročnosti, kterou si území vyžádá. Obec nebude plynofikována a napojena na centrální zdroj tepla. Pro novou zástavbu bude základní energie elektrická. Z obnovitelných druhů energie budou zaváděny např. biomasa, solární ohřev TUV a tepelná čerpadla, vždy s přihlédnutím k poloze objektů a možnostem investora.

elektrická energie

zásobování elektrickou energií

Venkovní vedení VN 35 kV a polohy elektrických stanic jsou v území stabilizovány. Zastoupení stožárových elektrických stanic, zděné stanice při hranici s Mimoní a v místě bývalé parní cihelny, u Strážného vrchu bez osazení transformátoru.

Případná realizace zvýšení příkonů elektrických stanic nebo dalších nových elektrických stanic dle výsledku posouzení konfigurace sítí NN. Umístění nových trafostanic VN/NN se připouští v rámci podmínek pro využití všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozvod NN je napájen z jednotlivých elektrických stanic, rozšíření sítí NN venkovního a kabelového vedení v místech zastavitelných ploch.

Bude posilována výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů přímo v řešeném území a to v rámci přípustného využití ploch výroby lehké (VL) nebo výroby zemědělské a lesnické (VZ) nebo u ostatních kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb.

zásobování plynem

Průběh dálkového VTL plynovodu DN 500 Hospozín - Liberec při severním okraji území obce s přípojkou Mimoně VTL plynovodem DN 150. Území obce se nenavrhuje k plynofikaci.

Vytápění

Jako hlavní energií pro vytápění a ohřev TUV se předpokládá využití elektrické energie v kombinaci s obnovitelnými zdroji (např. tepelná čerpadla, solární energie, biomasa).

Spoje

Průběžně zvyšovat kapacitu sdělovacích sítí.

Respektovat elektronická komunikační vedení a zařízení vč. ochranných pásem.

Nakládání s odpady

Sběr smíšeného komunálního odpadu zůstane zachován. Ke zvýšení separace odpadů bude zajišťován systém Door to door.

Místa na tříděný odpad zůstanou situována v uzlových bodech ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), v případě potřeby budou redukována.

d3) Občanské vybavení

V řešeném území obce Pertoltice pod Ralskem rozvíjet provozování zařízení občanského vybavení situovaném na stabilizovaných i návrhových plochách občanské vybavení veřejné (OV), občanské vybavení komerční (OK), občanské vybavení sport (OS) nebo plochách smíšených výrobních všeobecných (HU).

Systémově rozvíjet zařízení občanského vybavení:

- na stabilizovaných plochách občanského vybavení veřejného (OV),
- na zastavitelné ploše občanského vybavení veřejného (OV) vymezené pro rozhlednu na vrchu Strážný (plocha Z.22),
- na zastavitelné ploše občanského vybavení komerčního (OK) vymezené pro zahradnictví při silnici II/268 (plocha Z.23),
- zařízení základního občanského vybavení budou dimenzována podle skutečných potřeb a v optimální docházkové vzdálenosti, přičemž ho lze stabilizovat a rozvíjet (např. obchod, služby, aj.) i v plochách bydlení venkovského (BV) umožňujících promíšení s trvalým bydlením a dalšími obslužnými aktivitami.

d4) Veřejná prostranství

Pro stanovení zásad využívání a rozvoje veřejných prostranství zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu se vymezují plochy veřejných prostranství všeobecných (PU). Funkci veřejných prostranství bude plnit i část ploch zeleně parkové a parkově upravené (ZP).

Návrh veřejných prostranství zahrnujících i veřejnou zeleň, jako složky veřejné infrastruktury zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu, na pozemcích k obecnému užívání jako atraktivních prostor v území obce.

Kostra veřejných prostranství je tvořena plochami veřejných prostranství všeobecných (PU), které zahrnují obecní síť místních komunikací a další uliční prostory. V místech s potřebou doplnění nebo rozšíření této kostry budou realizovány nové plochy veřejných prostranství:

- doplnění místních a účelových komunikací (plochy Z.23 – Z.36)
- zřízení parkovišť a obratišť (plochy Z.37, Z.38)
- doplnění ploch zeleně parkové a parkově upravené (ZP) v prostoru u kaple (plocha Z.40), severně od mostu přes Panenský potok (plocha Z.41), před železniční zastávkou (plochy Z.42a, Z.42b, Z.42c a u rybníka Pohoda (plocha Z.43).

d5) Civilní ochrana

Pro správní území obce Pertoltice pod Ralskem není definováno žádné omezení, vyplývající z obecných právních předpisů nebo z pravomocných správních rozhodnutí na úseku civilní ochrany. Budou respektovány požadavky vyplývající ze zájmů obrany státu a ochrany obyvatelstva a z platné legislativy.

a) Ochrana území vzniklé zvláštní povodní

V řešeném území se nevymezuje území zvláštní povodně pod vodním dílem.

b) Zóna havarijního plánování

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování, není zde zastoupena produkce a skladování nebezpečných látek.

c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V řešeném území nejsou žádné stálé úkryty CO. S novou výstavbou se nepočítá.

Zvláštní požadavky z hlediska ukrytí obyvatelstva se nestanovují, v případě vzniku mimořádné události vyžadující ukrytí obyvatel v mírové době budou využity přirozené ochranné vlastnosti staveb a budou provedeny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Pro případné ukrytí obyvatel v případě vyhlášení stavu ohrožení státu nebo válečného stavu budou jako improvizované úkryty využity podzemních prostory (suterénů) obytných domů a vhodných objektů občanského vybavení.

d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Pro přechodné krátkodobé ubytování evakuovaných osob postižených mimořádnou situací lze využít zařízení v majetku veřejných i soukromých subjektů s vhodnými podmínkami a dostatečnou kapacitou (např. kulturní dům).

e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události, skladování materiálu civilní ochrany bude v budově obecního úřadu.

f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy v území obce

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

V případě mimořádných událostí zařazených do zvláštního stupně poplachu (IV. stupeň) záchranné a likvidační práce budou prováděny pomocí základních a ostatních složek IZS, včetně užití sil a prostředků z jiných krajů.

Odvoz trosek a nekontaminovaných sutí lze provést na povolené skládky inertních materiálů, ostatní a nebezpečné odpady do příslušných zařízení v okolí podle charakteru odpadu.

Nejvýznamnější zařízení pro odstraňování odpadů v blízkosti řešeného území je skládka TKO Svěbořice.

Nakládání s uhynulými zvířaty je řešeno příslušnými útvary Státní veterinární správy ČR (nejbližší zařízení je v Ralsku - Borečku).

Materiál pro záchranné práce, jakož i dopravní prostředky a mechanismy, zajistí obecní úřad ve spolupráci s místními firmami.

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Nebezpečné látky nejsou v území obce skladovány.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Pro případ mimořádných situací bude nouzové zásobování pitnou vodou zajištěno cisternami ze zdroje Mimoň a bude doplňováno balenou vodou, nouzové zásobování elektrickou energií dle plánu zajištění společnosti ČEZ Distribuce a.s.

d6) Zelená infrastruktura

Systém zeleně je na území obce tvořen:

- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách v nezastavěném území (volné krajině) tzv. systémem krajinné zeleně (viz kapitola e4),
- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně, zejména na plochách v zastavěném území tzv. systémem sídelní zeleně (viz kapitola c3).

Územní systém ekologické stability je popsán v kapitole e3).

Budou respektovány stabilizované plochy vodní a vodních toků (WT).

Bude zvyšována retenční schopnost krajiny přírodě blízkými způsoby:

- nesnižování retenční schopnosti krajiny nevhodnými stavebními zásahy
- nesnižování ekologické stability vodních toků a ploch, zejména Panenského potoka a Ploučnice
- zajišťování migrační prostupnosti toků pro vodní organismy
- obnova mokřadů, tůní

Na základě technického prověření na vhodných místech bude připuštěna výstavba malých vodních nádrží do 3000 m² s retenční funkcí, které lze realizovat na základě regulativů ploch přírody a krajiny (NU), (AU), (LU), (ZK).

e) Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny respektuje stav krajiny daný jejím současným uspořádáním. Navržené zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území obce tak, aby byl minimalizován negativní vliv na krajinný ráz. Je zachováván současný charakter krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny bude považována za nedílnou součást urbanistické koncepce s důrazem na územní stabilizaci ploch v nezastavěném území, návrh ploch změn v krajině a stanovení podmínek jejich využití.

Morfologie zvlněného terénu nivy s vodními toky Ploučnice a Panenského potoka s přechodem do území Strážného vrchu zahrnující zvláště chráněné území Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice s ochranou druhů živočichů, rostlin a typů přírodních stanovišť.

Požadavky na zachování polyfunkčního charakteru krajiny, vymezené jejím členěním na samostatné plochy s rozdílným a s jiným způsobem využití s ochranou ekologických a estetických cenných prvků krajiny.

e1) Ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu

Zachovat a udržet přírodní a krajinný ráz krajiny lesní (při V hranici obce) a lesozemědělské v rámci tzv. běžných krajinných typů, poměrný rozsah a charakter zemědělských pozemků, venkovský ráz zejména okrajových částí sídla v návaznosti na území přírodní a přírodě blízké:

- zachovat a udržovat stávající plochy zemědělské všeobecné (AU), podporovat jejich alespoň extenzivní využívání a jejich členění remízy a doprovodnými porosty podél účelových cest a vodotečí,
- systematicky propojovat plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) a plochy zeleně krajinné (ZK).

Krajinný ráz - zvlněná krajina modelovaná nivami Ploučnice a Panenského potoka s vyvýšeným místem Strážného vrchu, s členitostí kopců v okolí s dominantou Ralska.

Pro stanovení diferencovaných zásad využívání krajiny a ochrany krajinného rázu (v rámci zdejších tzv. běžných krajinných typů krajiny lesozemědělské), krajinných celků (KC) 13 – Ralsko a KC 14 – Českolipsko, a krajin 13-1 Lesní celky, 13-2 Stráž – Mimoř, 14-2 Zákupsko se stanovují následující kritéria a podmínky péče o krajinný ráz.

Respektovat a rozvíjet základní pozitivní atributy krajinného rázu, územní stabilitu charakteristickou pro specifické jednotky krajinného členění a jejich pozitivní charakteristiky

V zastavěném území a zastavitelných plochách nepřipouštět umísťování prvků narušujících současný charakter zástavby a urbanistické a architektonické vztahy, nepřipouštět výstavbu objemově rozsáhlých staveb vymykajícím se dochovaným harmonickým vztahům ve specifických místech.

Specifická kritéria a podmínky při změnách v území - ochrana krajinného prostředí:

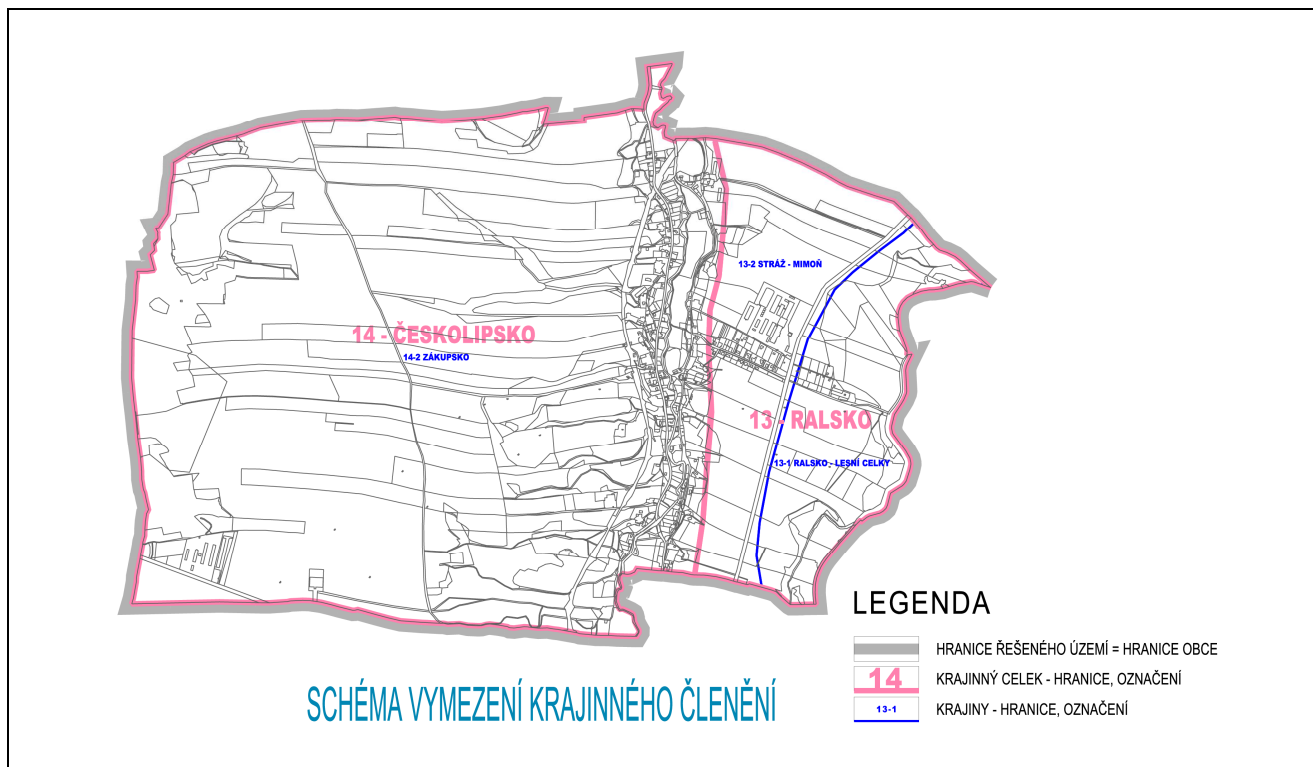
minimalizovat negativní zásahy do krajinného prostředí

situovat zastavitelné plochy jako součást soustředěné sídelní struktury urbanizovaných území mimo území volné krajiny

Uplatnění podmínek za účelem ochrany vzhledových vlastností krajiny, estetických a přírodních hodnot:

- ochrana volné krajiny před nežádoucím rozvolňováním zastavěného území
- ochrana vzhledových vlastností krajiny, jejích estetických a přírodních hodnot
- zachování přírodní identity spočívající na zachování vegetačních prvků a situování nových, péče o krajinnou zeleň, vymezení alejí, doprovodné zeleně, solitérní zeleně, vymezení ploch mimolesní zeleně s cílovým stavem stromové zeleně, podíl orné půdy považovat v území za maximální
- nepřipouštět oplocování pozemků ve volné krajině pevným oplocením s ohledem na omezování průchodnosti krajiny

- zajištění a zachování propustnosti krajiny v systému cestní sítě účelových komunikací a pěších stezek
- vymezení ploch volného území krajiny (trvale travní porosty jako součást ploch zemědělských všeobecných (AU), ploch vodních a vodních toků (WT), krajinné zeleně v území (např. lesní pozemky, aleje a doprovodná zeleň, solitérní stromy aj.), zvláště chráněných území (Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice a Panenský potok), všeobecné ochrany přírody a krajiny (prvků ÚSES)



e2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a podmínek pro jejich využití

podmínky pro využívání krajiny

Podmínky promítnuté v regulativech jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Ochrana koncepce uspořádání krajiny, dílčích celistvých území volné krajiny. Vymezení ploch v rámci nezastavěného území a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, údaje viz kap. f)

- plochy vodní a vodních toků (WT)
- plochy zemědělské všeobecné (AU)
- plochy lesní všeobecné (LU)
- plochy přírodní všeobecné (NU)
- plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ)
- plochy zeleně krajinné (ZK) například:
 - vysoký nálet na nelesní půdě, souvislé plochy v sousedství i mimo sousedství lesních pozemků, v polohách zbořeníšť, v sousedství i v zastavěných územích
 - aleje podél komunikací, zeleň v obvodu dráhy
 - doprovodná zeleň podél vodotečí (zeleň podél Panenského potoka a Ploučnice), remízy

podmínky v dílčích územích

- péče o krajinnou zeleň
- vymezení alejí, doprovodné zeleně - cílový stav přirozené druhy dřevin
- propustnost krajiny - systém cestní sítě účelových komunikací

plochy změn v krajině

ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ (ZZ)

plochy změn v krajině – K.1, K.2

charakteristika: vymezení zeleně samostatných zahrad v nivě Panenského potoka v návaznosti na zastavěné území.

ZELEŇ KRAJINNÁ (ZK)

plochy změn v krajině – K.3, K.4, K.5, K.6, K.7, K.8

charakteristika: vymezení zeleně, alejí a doprovodné zeleně podél komunikací, doprovodné zeleně vodotečí a mezí, remízů zeleně, soliterních stromů, rozčlenění krajiny,

plochy změn v krajině – K.9, K.10, K.11

charakteristika: založení částí lokálních biokoridorů, travní pásy s prvky vzrostlé zeleně, rozčlenění krajiny.

Tab.e2)_1: Plochy změn v krajině

lokality	typ plochy	umístění, specifikace	výměra m ²
K.1	ZZ	Pertoltice sever, samostatné zahrady	2439
K.2	ZZ	Pertoltice jih, samostatné zahrady	1922
K.3	ZK	při severním okraji území obce, doprovodná zeleň podél účelové komunikace	1764
K.4	ZK	při severním okraji území obce, doprovodná zeleň podél účelové komunikace	3635
K.5	ZK	při severním okraji území obce, doprovodná zeleň podél účelové komunikace	1317
K.6	ZK	při severním okraji území obce, doprovodná zeleň podél účelové komunikace	1452
K.7	ZK	při severním okraji území obce, doprovodná zeleň podél účelové komunikace	2137
K.8	ZK	U kamenické cesty, doprovodná zeleň podél účelové komunikace	5233
K.9	ZK	U kamenické cesty, lokální biokoridor LBK.1154-1162 – úsek k založení	7585
K.10	ZK	U kamenické cesty, lokální biokoridor LBK.1154-1162 – úsek k založení	22821
K.11	ZK	při severním okraji území obce, lokální biokoridor LBK.1156-1157 – úsek k založení	6307

Vysvětlivky: ZZ – zeleň zahradní a sadová, ZK – krajinná zeleň

e3) Územní systém ekologické stability

Vymezení ÚSES

Vymezuje se územní systém ekologické stability (dále též ÚSES, systém) tvořený biocentry a biokoridory (či v řešeném území jejich částmi) regionálního a lokálního (dále též místního) biogeografického významu:

systémem regionálního významu:

- částí regionálního biocentra RBC.RC1914 (Mimoň),
- částí regionálního biokoridoru RK659, zde úsekem RBK.RK659_538-1914, s lokálním vloženým biocentrem LBC.538 (Pertoltice pod Ralskem, Noviny pod Ralskem, Brniště),

systémem lokálního (místního) biogeografického významu:

- lokálními biocentry LBC.1152, LBC.1153, LBC.1154 a LBC.1162,
- lokálními biokoridory LBK.1151-1152 (v ř.ú. část), LBK.1152-1153, LBK.1153-1155 (v ř.ú. část), LBK.1154-1153-1155, LBK.1154-1162, LBK.1161-1162 (v ř.ú. část), LBK.1162-1156-1157 (v ř.ú. část).

Založení prvků ÚSES

ÚSES na území obce považovat za územně vymezený a územně stabilizovaný.

Založit dosud nefunkční části biokoridorů LBK.1154-1162 (plochy změn v krajině K.9 a K.10) a LBK.1162-1156-1157 (plocha změn v krajině K.11).

Podmínky v prvcích ÚSES

Skladebné prvky ÚSES využívat dle požadavků orgánu ochrany přírody a zásad ÚSES, v biocentrech respektovat podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené pro plochy přírodní všeobecné (NU), v biokoridorech nepřipouštět změny využití území, stavby a činnosti, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich ekologicko-stabilizační funkčnost. V rámci prvků ÚSES podporovat břehové výsadby podél vodních toků a výsadby podél mimo sídelních cest, podporovat přirozený vodní režim a vznik přirozených revitalizačních prvků na vodních tocích.

e4) Vymezení systému krajinné zeleně

Bude zachována a chráněna struktura vzrostlé krajinné nelesní zeleně zejména na plochách zeleně krajinné (ZK). V případě aktuální nutnosti budou realizována odborně stanovená péstební opatření. Výskyt náletových struktur na dlouhodobě nevyužívaných zemědělských pozemcích není pro obnovu zemědělského hospodaření limitem.

Za nedílnou součást ploch v nezastavěném území budou považovány solitéry, remízky, linie a pásy nelesní zeleně, jejíž detailní rozmístění bude řešeno pozemkovými úpravami za účelem dosažení maximální přirozené ochrany ZPF a vytvoření harmonické krajiny.

Budou opticky rozčleněny velké hony orné půdy formou založení linií vyšší zeleně.

Bude rozvíjena doprovodná zeleň podél vodních ploch a toků, vždy s ohledem na zajištění odtoku velkých vod.

Významné solitéry a jejich skupiny budou zachovávány a chráněny, v případě aktuální nutnosti i realizovány odborně stanovené péstební opatření.

Vymezují se plochy změn v krajině – K.3, K.4, K.5, K.6, K.7, K.8 plochy zeleně krajinné (ZK) pro založení zeleně, alejí a doprovodné zeleně podél komunikací, doprovodné zeleně vodotečí a mezí, remízů zeleně, soliterních stromů.

Vymezují se plochy změn v krajině – K.9, K.10, K.11 plochy zeleně krajinné (ZK) pro založení částí lokálních biokoridorů, travní pásy s prvky vzrostlé zeleně.

e5) Prostupnost krajiny

prostupnost krajiny z hlediska obecných opatření

- zachování propustnosti krajiny v systému sítě místních a účelových komunikací, s vymezením již zaniklých komunikací a nevyužívaných úseků komunikací
- zajištění přístupu k zemědělským a k lesním pozemkům s přihlédnutím k přítomnosti dnes fungujících vyježděných cest
- v území nepovolovat žádné stavby nebo záměry, které by vedly k narušení a zneprůchodnění soustavy účelových komunikací
- v nezastavěném území nepřipouštět pevné oplocování pozemků s dopady na omezení propustnosti krajiny
- zachovat migrační prostupnost území pro živočichy, zejména pro větší savce a pro vodní živočichy ve vodních tocích (příčné překážky)

vymezení systému komunikací v krajině

- vymezení účelových komunikací (plochy Z.24, Z.25, Z.30) při severním okraji území obce, v místech na obhospodařovaných souvislých pozemcích zemědělské půdy
- vymezení účelové komunikace (plocha Z.26) s propojením místa viaduktu u železniční zastávky a stávající komunikace severně od vrchu Strážný a její prodloužení na Strážný vrch (plocha Z.27)
- vymezení účelové komunikace (plochy Z.28, Z.29) s využitím místa viaduktu k dopravnímu zpřístupnění zemědělských pozemků v prostoru jeskyně Pekárnička za železniční tratí
- obnova s úpravou účelové komunikace v lesním pozemku při jižním okraji území obce s využitím železničního viaduktu s propojem místa situování bývalého statku a západním směrem prostoru farmy Bohatice
- řešení trasy zelené cyklomagistrály Ploučnice

e6) Protierozní opatření

přirozená retence srážkových vod

Požadavky na zvýšení přirozené retence srážkových vod v zastavěných územích a v zastavitelných plochách

- zadržovat dešťové vody ve vztahu k podmínkám minimalizace rozsahu zpevňovaných ploch, úprav terénu, s doplňováním zatravňování a vhodné zeleně, k příslušným úpravám příkopů, propustků

eliminace případných erozních jevů

Požadavky eliminace případných erozních jevů při zemědělském a lesnickém hospodaření

- vhodně rozmístit na zemědělské půdě odpovídající podíl pozemků plošných a liniových prvků zeleně, jejichž charakter a pěstební zásahy vedou k eliminaci případné eroze
- důsledně dodržovat technologickou kázeň zemědělského hospodaření, na svažitéjších pozemcích ve směru k zástavbě za železniční tratí zachovat zatravněné pozemky s eliminací vodní eroze

e7) Ochrana před povodněmi

Ochrana území před zvýšeným odtokem srážkových vod bude zajišťována především řešením maximálního zadržení těchto vod v místě jejich vzniku:

- zvyšováním retenční schopnosti krajiny přírodě blízkými způsoby
- minimalizováním rozsahu zpevněných povrchů bez možnosti vsakování
- realizací vsakovacích zařízení, která budou dle geologických podmínek zadržovat srážkovou vodu na místě spadu
- využitím možností akumulace srážkových vod v nádržích a jejich využití jako užitkové vody a pro zálivku

Realizace opatření a staveb na ochranu proti přívalovým povodním ve volné krajině (např. průlehy, zemní valy, odvodňovací příkopy aj.) bude považována za nedílnou součást využití zde vymezených stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití i ploch změn v krajině.

Vymezují se koridory pro opatření nestavební povahy – revitalizace vodních toků:

CNU.P13 (Panenský potok)

- obnova rybníka při severním okraji území obce s odstraněním nánosů, za účelem zpomalení povodňové vlny při povodni
- přírodně blízká opatření ve vazbě na vodní tok
- u plochy EVL Horní Ploučnice s vazbou na revitalizační opatření v koridoru CNU.P13 zajištění přírodě blízkého stavu koryta a nivy Panenského potoka pod silničním mostem k Mimoni, které zachovají nebo zlepší přirozené retenční podmínky v ploše, v rámci EVL je současně prioritou zachování příznivých podmínek biotopu předmětů ochrany EVL, zejména modráška očkovaného a bahenního

CNU.P55, CNU.P14 (Ploučnice)

Protipovodňové opatření řešené v rámci revitalizace vodního toku Noviny p.R. - Srní Potok - Mimoň

- revitalizační úpravy s odstraněním zpevněných břehů folií
- revitalizační úpravy s rekonstrukcí tvaru trasy koryta vedené v meandrech, s revitalizačními úpravami, které umožní přirozenou korytotvornou činnost vodního toku
- přírodně blízká opatření ve vazbě na vodní tok a jeho nivu za účelem zpomalení toku, při povodni zpomalení povodňové vlny, v daném území s rozšířením vodních ploch, mokřin, lužního lesa, vlhkých luk

- řešení revitalizace toku s vazbou na vedení cyklokoridoru Ploučnice a zachování parametrů vodního toku pro vodáky
- při řešení revitalizace vodního toku vyloučení negativních vlivů na předměty ochrany v EVL Horní Ploučnice

Ve vymezených koridorech pro opatření nestavební povahy - revitalizaci toků – lze do započetí užívání revitalizovaných toků umisťovat stavby a jiná opatření pouze ve zvláště odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura, zeleň, které podstatně nenaruší budoucí realizaci záměru,

e8) Rekreace v krajině

Rekreační využívání území obce s vazbou na přítomnost staveb rodinné rekreace s vazbou na krátkodobou i dlouhodobou pobytovou individuální rekreaci.

Bude připuštěno nepobytové rekreační využívání krajiny (nezastavěného území) při respektování zásad ochrany přírodních, kulturních a krajinných hodnot a produkční funkce ZPF, bude upřednostňován rozvoj tzv. šetrného cestovního ruchu:

- budou vytvářeny územní podmínky pro udržitelné využívání vodního toku Ploučnice pro vodáctví
- vazby navrhované cyklomagistrály Ploučnice na značené cyklotrasy v sousedství obce č. 241 (Noviny p. R. - Srní Potok), a č. 3007 (Noviny p. R. - Velký Grunov)
- budou vytvářeny územní podmínky pro rozvoj pěších turistických tras a zajištění jejich propojení na sousedící obce

e9) Dobývání ložisek nerostných surovin

Vymezují se plochy těžby všeobecné (GU) - plocha Z.44.

Řešení dle záměru ke stanovení DP na části výhradního ložiska štěrkopísků Bohatice, číslo ložiska B 3000400, s těžbou prováděnou povrchovým způsobem v jámovém lomu s přístupností DP ze silnice II/268 po komunikacích dle údaje katastru.

Dle plánu sanace a rekultivace DP návrh ochranného valu dočasné deponie skrývek na západní straně ve směru k zástavbě k Bohaticím jako protihlukové ochrany. Vymezení ploch rekultivace, které zahrnují lesní porost, travinobylinný porost, vodní plochu, litorální pásmo, mokřiny, skupinovou a liniovou výsadbu, solitéry.

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

Podmínky pro funkční využití a prostorové uspořádání území (též regulativy) se stanovují společně pro celé správní území obce Pertoltice pod Ralskem.

Podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území se rozumí nástroje pro usměrňování zřizování staveb a zařízení, provádění úprav a změn kultur a činností ovlivňujících využití a rozvoj území (dále jen činnosti), které se projednávají postupy při změnách v území podle stavebního zákona a zvláštních předpisů.

Podmínky pro funkční využití území a pro prostorové uspořádání území jsou definovány pro jednotlivé barevně rozlišené plochy s rozdílným způsobem využití označené kódy v Hlavním výkresu (2), vždy platí jednotně pro celou takto vymezenou plochu.

Rozhodování o využití stabilizovaných, zastavitelných ploch a transformačních ploch musí vždy zohlednit koncepční řešení, kterým je zejména umísťování přiměřeného rozsahu veřejných prostranství, řešení dopravní a technické infrastruktury, zeleně a občanského vybavení za účelem dosažení optimálního uspořádání území minimálně v rámci dané plochy s rozdílným způsobem využití, k tomu využívat např. „komplexní řešení“ – jednoduché komplexní prověření možného řešení vybraných problémů územního rozvoje.

f1) Plochy s rozdílným způsobem využití

V územním plánu Pertoltice pod Ralskem jsou rozlišeny tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

BH	Bydlení hromadné
BV	Bydlení venkovské
RI	Rekreace individuální
OV	Občanské vybavení veřejné
OS	Občanské vybavení sport
OK	Občanské vybavení komerční
VL	Výroba lehká
VZ	Výroba zemědělská a lesnická
HU	Smíšené výrobní všeobecné
DS	Doprava silniční
PU	Veřejná prostranství všeobecná
DD	Doprava drážní
TU	Technická infrastruktura všeobecná
ZP	Zeleň parková a parkově upravená
WT	Vodní a vodních toků
AU	Zemědělské všeobecné
ZZ	Zeleň zahradní a sadová
LU	Lesní všeobecné
NU	Přírodní všeobecné
GU	Těžba všeobecná
ZK	Zeleň krajinná
ZS	Zeleň sídelní ostatní

f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání

Stanovenému způsobu využití území musí odpovídat způsob užívání území, umísťování činností, staveb a kultur včetně jejich stavebních a funkčních změn.

Rozlišení podle charakteru změn využití

Území obce Pertoltice pod Ralskem se podle charakteru změn dělí na:

- plochy stabilizované, na nichž ÚP respektuje stávající stav využití území a bude na nich zachován dosavadní charakter využití podle v tomto ÚP stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,
- plochy návrhové
 - zastavitelné plochy - plochy vymezené v ÚP k zastavění, bude na nich umožněno zastavění podle stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání příslušných ploch s rozdílným způsobem využití,
 - transformační plochy - plochy vymezené v ÚP ke změně stávající zástavby, k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území, bude na nich s ohledem na narušení urbanistické struktury obce umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění podle stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání příslušných ploch s rozdílným způsobem využití,
 - plochy změn v krajině - plochy vymezené v ÚP, u kterých se předpokládá změna ze stávajícího využití nezastavěného území na jiné využití nezastavěného území, bude na nich umožněno změnit dosavadní využití ploch v nezastavěném území tak, aby mohlo být dosaženo navrženého využití ploch podle stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozlišení využití podle přípustnosti

Činnosti, stavby, zařízení, kultury a jiná opatření se podle přípustnosti v jednotlivých plochách vymezují jako:

- hlavní využití – pokud je stanoveno, definuje převažující účel využití plochy,
- přípustné využití – představuje širší možnosti využití, zejména u polyfunkčních ploch, které je v souladu s hlavním využitím nebo účelem plochy,
pokud není stanoveno hlavní využití, přípustné využití musí vždy zaujímat více než 50 % celkové výměry vymezené jednotlivé plochy,
- podmíněně přípustné využití - je vázáno na splnění specifických podmínek,
- nepřípustné využití - nesouvisí, nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy.

Stanovenému využití ploch musí odpovídat způsob jejich využití, umísťování staveb, zařízení a jiných opatření včetně jejich změn.

Na návrhových plochách je přípustné zachování stávajícího využití území včetně údržby a stavebních úprav existujících staveb a zařízení do doby provedení změn jeho využití spojených obvykle s nástavbou, přístavbou nebo odstraněním stavby.

Omezení ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití

Hygienické limity

hluk z provozu dopravy

- při umísťování staveb pro bydlení v částech zastavitelných ploch sousedících se silnicí II/270 (plochy Z.18, Z.19, Z.21), se silnicí III/2708 (plocha Z.14) a sousedících s železniční tratí (plochy Z.1, Z.2, Z.16) je v rámci navazujících projednání jednotlivých záměrů postupy podle stavebního zákona nutné prokázat nepřekročení hygienických limitů hluku z dopravního provozu v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb

hluk z provozu na plochách smíšených výrobních všeobecných (HU)

Zjištěnému překračování hlukových limitů a šíření dalších nepříznivých hygienických účinků do stávající zástavby z nově vymezovaných ploch smíšených výrobních všeobecných (HU) bránit:

- urbanistickými opatřeními při umísťování staveb, která znamenají zónování areálů, zřizování účinných pásů ochranné zeleně na vlastní ploše,
- architektonickými opatřeními – dispoziční řešení výrobních provozů,
- technickými opatřeními na výrobních objektech – speciální okna, omítky, clony, kvalitní povrchy komunikací, protihlukové zábrany,
- organizačními opatřeními – úpravy režimu provozu.

Limity využití území

Respektovat omezení využití stávajících a nově navržených ploch stávajícími limity využití území:

- výčet stávajících limitů využití území je uveden v textové části Odůvodnění a zakres proveden v Koordinačním výkresu (5), pokud to podrobnost dokumentace umožňuje,
- využití stabilizovaných i návrhových ploch zasahujících do stávajících limitů využití území řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu využití území v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny majitelem příslušné plochy.

Ochrana přírodních prvků

- stanovuje se omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na přírodní prvky (ochranné koridory) v nichž je v dalších fázích projektové přípravy nutno prokázat vyloučení potenciálního negativního vlivu nové výstavby na životaschopnost, funkčnost, ekologickou stabilitu, možnost úprav stávajících resp. návrh nových přírodních prvků při dosažení požadovaných parametrů:
 - údolní nivy, vodní plochy a toky (VKP ze zákona) - nezakreslují se, pro potřeby ÚP jsou dány vzdáleností 6 m podél břehové čáry vodní plochy a vodního toku zakresleného v Hlavním výkresu (2),
 - lesní pozemky (VKP ze zákona) - jsou dány vzdáleností 30 m od hranice lesa (ploch lesních všeobecných resp. ploch přírodních všeobecných vymezených na lesních pozemcích) zakreslené v Hlavním výkresu (2).

Omezení využívání ploch v prvcích ÚSES viz kapitola e3) Územní systém ekologické stability.

Vyloučení umísťování staveb v nezastavěném území

- v nezastavěném území se nepřipouští stavby, zařízení a jiná opatření, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost území (oplocení) s výjimkou:
 - oplocení dočasně zřizovaných oplocenek na plochách lesních všeobecných a plochách přírodních všeobecných
 - oplocení ploch zemědělských všeobecných se speciálními kulturami (např. léčivé rostliny, okrasné květiny) a ohradníků ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitnění základů
 - oplocení ploch zeleně zahrad a sadů

- v nezastavěném území se nepřipouští výstavba mobilních domů, samostatných staveb a zařízení výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů s výjimkou jejich umístění jako technického zařízení staveb přípustných nebo podmíněně přípustných v souladu se stanovenými podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití a v případě jejich samozásobitelské funkce,
- v nezastavěném území se nepřipouští umisťování staveb pro reklamu (billboardy), mimo reklamních zařízení do 4 m² plochy (kupř. informační panely, tabule)

Podmínky prostorového uspořádání

V plochách s rozdílným způsobem využití, pokud je to vhodné, se stanovují konkrétní podmínky prostorového uspořádání např.:

míra využití (zastavění) ploch

- max. koeficient zastavění pozemku KZP - podíl zastavěných ploch nadzemních staveb včetně teras, bez zpevněných ploch k celkové ploše pozemku
- min. koeficient zeleně KZ - podíl volných nezastavěných a nezpevněných ploch (zeleně a vodní plochy přírodního charakteru) v ploše pozemku k celkové ploše pozemku (%)

výšková hladina zástavby (počet nadzemních podlaží a max. výška zástavby v m)

- výšková hladina zástavby v metrech se definuje jako největší rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu stavby v kontaktu s přiléhajícím terénem
- do stanovené výšky se nezapočítávají antény, hromosvody apod.,
- při stanovení nejnižšího bodu přiléhajícího terénu se nezapočítává nutné umístění vstupů a vjezdů do podzemních podlaží, požadavek na minimalizaci rozsahu terénních úprav a zásahů do reliéfu terénu, opěrných zdí

uspořádání zástavby

- přizpůsobení staveb svým objemem, tvarem a výškou okolní zástavbě (např. dostavba proluk bezprostředně sousedících objektů)

Předepsané hodnoty stanovené výškové hladiny zástavby a KZP jsou maximální povolené, na jejich dosažení není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení urbanistických hodnot a vlivu limitů využití území:

Prostorové uspořádání stávající zástavby na plochách stabilizovaných překračující stanovené hodnoty prostorového uspořádání daného typu plochy s rozdílným způsobem využití (např. výškové hladiny zástavby, KZP) může být zachováno, přičemž při nástavbách a přístavbách se nesmí překročení těchto hodnot zvyšovat a v případě demolice se náhrada novostavbami bude již řídit stanovenými hodnotami prostorového uspořádání daného typu plochy s rozdílným způsobem využití.

Prostorové uspořádání stávající zástavby na plochách návrhových překračující některé stanovené hodnoty prostorového uspořádání daného typu plochy s rozdílným způsobem využití může být zachováno, pokud nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických a dalších předpisů a celkové prostorové struktury a nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti ploch, k narušení protierozní ochrany a odtokových poměrů.

vymezování stavebních pozemků

- na zastavitelných plochách budou vymezovány stavební pozemky vždy tak, aby svou polohou, velikostí a uspořádáním objektů umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace a místní rozvody technické infrastruktury vč. řešení nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami a aby bylo vyřešeno umístění normových kapacit odstavných a parkovacích stání. Minimální ani maximální výměra stavebních pozemků se nestanoví.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**Základní vybavenost území**

Základní vybavenost území představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané místo nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím nebo které mohou tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti irelevantní.

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky přípustnosti
terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů krajinné úpravy revitalizace upravených vodních toků a údolních niv břehové porosty, mokřady plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně pozemky tvořící biokoridory ÚSES dopravní obsluha místní a účelové pozemní komunikace pěší a cyklostezky zastávky VDO technická infrastruktura liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100m ²): vodovodů kanalizace produktovodů zásobování energiemi elektronických komunikací osvětlení rekreační a volnočasové aktivity mobiliář turistické přístřešky kulturní dědictví relikty historických staveb stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, hlukem, exhalacemi (např. průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.)	specifické podmínky pro všechny typy pozemků staveb, zařízení a jiných opatření: bude zachována celistvost a funkčnost plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nebude narušena protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny specifické podmínky pro stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů: připouští se v rámci přípustného využití ploch výroby lehké nebo u ostatních kategorií ploch s rozdílným způsobem využití jen v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb stanovených v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití

bydlení hromadné (BH)

hlavní využití - bydlení v bytových domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí pro hromadné bydlení

přípustné využití - stavby technické a dopravní infrastruktury (například zařízení a vedení technické infrastruktury, místní a účelové komunikace, chodníky)

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmíněně přípustné využití

- služby (např. rehabilitace, kadeřnictví) nenarušující hygienické poměry bydlení, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití (hluk, prach, zápach)
- základní vybavenost území
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím
- integrované funkce (občanské vybavení, chovatelská a pěstitelská činnost) – souvisí s hlavním využitím
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy

podmínky prostorového uspořádání

- stavby o max. 2 NP + podkroví, max. výška stavby 12 m
- bez možnosti nástaveb stávajících domů
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,40
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,40

bydlení venkovské (BV)

hlavní využití - bydlení v izolovaných rodinných domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí, stavby pro bydlení v rodinných domech

přípustné využití - stavby rodinné rekreace

- drobné stavby na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci (například skleníky, bazény, zahradní domky)
- stavby technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, místní a účelové komunikace, chodníky)
- veřejná prostranství, dětská hřiště

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím

- stavby, které naruší kvalitu bydlení na sousedních plochách

podmíněně přípustné využití

- služby a provozovny (např. komerční služby, sociální a zdravotní služby, předškolní a školní výchova, řemeslná výroba, opravny) – max. velikost pozemku 2000 m², neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití,
- chovatelská a pěstitelská činnost i nad rámec samozásobitelské produkce - nenarušující hygienické poměry bydlení, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití (hluk, prach, zápach, negativní vlivy dopravy)
- obchodní prodej – max. velikost pozemku 1000 m²

- podružné stavby pro skladování a servisní činnosti – nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
- integrované funkce (občanské vybavení, chovatelská a pěstitelská činnost) – souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
- plochy parkovacích stání a garáže pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním nebo přípustným využitím
- parkové, sadovnické a zahradnické úpravy – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- u staveb rodinné rekreace zastavitelná plocha min. 50 m²
- stavby o 1 nadzemním podlaží a podkroví, max. výška objektu 9,5 m,
- stavby o 2 nadzemních podlažích a podkroví pouze s ohledem na okolní zástavbu, max. výška objektu 12 m
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,20
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,60

rekreace individuální (RI)

hlavní využití - stavby a pozemky pro rodinnou rekreaci

přípustné využití - drobné stavby na pozemcích pro rodinnou rekreaci (například skleníky, bazény)

- stavby technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, místní a účelové komunikace, chodníky)
- veřejná prostranství, dětská hřiště

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmíněně přípustné využití

- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím
- parkové, sadovnické a zahradnické úpravy – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy
- integrované funkce (garáže OA) – v souvislosti s hlavním využitím
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- stavby max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, max. výška objektu 7,5 m
- zastavěné plochy staveb min. 25 m² a max. 80 m²
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,20
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,70

občanské vybavení veřejné (OV)

- hlavní využití - veřejné občanské vybavení (např. stavby a pozemky staveb pro vzdělávání a výchovu, kulturu, výstavnictví, veřejnou správu, sociální služby a péči o rodinu, zájmovou činnost, zdravotní služby, domy pro seniory, civilní a požární ochranu, sakrální stavby)
- přípustné využití - veřejná zeleň, doplňující vybavení (například dětská hřiště)
- stavby technické a dopravní infrastruktury,
- veřejná prostranství
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- podmíněně přípustné využití
- u plochy navrhované rozhledny nenarušení přírodních hodnot, respektování a vyloučení negativního vlivu na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů
 - plochy parkovacích stání pouze v souvislosti s hlavním využitím
 - podružné stavby pro skladování a servisní činnosti – nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
 - parkové, sadovnické a zahradnické úpravy – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
 - vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy
 - integrované funkce (bydlení správce, občanské vybavení, garáže) – bezprostředně souvisí s hlavním využitím
 - základní vybavenost území
- podmínky prostorového uspořádání
- stavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, max. výška objektu 12 m
 - koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,40
 - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,30
 - pro rozhlednu se nestanovují

občanské vybavení sport (OS)

- hlavní využití - tělovýchova, sport a rekreace (např. otevřená sportoviště, cvičiště, víceúčelová hřiště, sportovní haly, klubovny)
- přípustné využití - občerstvení, hygienická zařízení, provozní objekty
- stavby technické a dopravní infrastruktury,
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- podmíněně přípustné využití
- bydlení majitele, správce, plocha bydlení nesmí přesahovat plochu hlavní funkce
 - plochy parkovacích stání pouze v souvislosti s hlavním využitím
 - podružné stavby pro skladování a servisní činnosti – nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
 - parkové, sadovnické a zahradnické úpravy – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
 - vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy

- integrované funkce (občanské vybavení, garáže) – bezprostředně souvisí s hlavním využitím
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- stavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, max. výška objektu 12 m (tenisový areál),
- 1 nadzemní podlaží, max. výška objektu 6,5 m (fotbalové hřiště)
- KZP a min. KZ se nestanovuje

občanské vybavení komerční (OK)

hlavní využití - komerční občanské vybavení se specifickým charakterem druhů vybavení (např. stavby pro obchodní prodej a komerční služby místního i nadmístního charakteru, zahradnictví, ubytování, stravování)

přípustné využití - stavby technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím

podmíněně přípustné využití

- bydlení správce nebo majitele, plocha bydlení nesmí přesahovat plochu hlavní funkce, nepřipouští se v ploše zahradnictví u farmy Bohatice (plocha Z.23)
- plochy parkovacích stání pouze v souvislosti s hlavním využitím
- podružné stavby pro skladování a servisní činnosti – nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
- parkové, sadovnické a zahradnické úpravy – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy
- integrované funkce (občanské vybavení, garáže) – bezprostředně souvisí s hlavním využitím
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- stavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, max. výška objektu 12 m
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,40
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

výroba lehká (VL)

hlavní využití - výroba a sklady (např. lehká průmyslová výroba, řemeslná výroba, stavební výroba, skladování, opravny, servisní činnosti, komerční administrativa)

přípustné využití - zemědělské služby (například sklady a služby zemědělské techniky, opravárenství, sklady hnojiv)
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství (např. pila)
- vybavení pro administrativu a provoz
- výroba energie z obnovitelných zdrojů
- stavby technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, účelové komunikace, parkoviště, garáže)

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

- stavby a činnosti sloužící chovu zvířat

podmíněně přípustné využití

- bydlení s přímou funkční vazbou k hlavnímu využití (služební byty, bydlení majitelů a správců)
- obslužné funkce (např. vzdělávání, výzkum, obchodní prodej, stravování) – slouží k zajištění hlavního využití
- ubytovny zaměstnanců – slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
- podružné stavby pro skladování a servisní činnosti, čerpací stanice pohonných hmot – slouží bezprostředně hlavnímu využití
- parkové, sadovnické a zahradnické úpravy – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy
- integrované funkce (občanské vybavení, garáže) – bezprostředně souvisí s hlavním využitím
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- stavby hal o 1 nadzemním podlaží, max. výška objektu 12 m,
- stavby administrativy, hygienického vybavení max. o 2 nadzemních podlažích, max. výška objektu 9,5 m
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,60
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20
- technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce

výroba zemědělská a lesnická (VZ)

hlavní využití

- zemědělská výroba (např. stáje pro chov hospodářských zvířat a drůbeže, stavby pro pěstování specifických druhů rostlin, zemědělské produkční haly, zpracování a skladování produktů živočišné i rostlinné výroby, skladování a výroba krmiva a steliva, hospodářské podružné stavby, zahradnictví, skleníkové areály)

přípustné využití

- opravárenské služby
- stavby technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, účelové komunikace, parkoviště, garáže)

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmíněně přípustné využití

- bydlení s přímou funkční vazbou k hlavnímu využití (bydlení majitelů a správců)
- obslužné funkce (např. vzdělávání, výzkum, obchodní prodej) – slouží k zajištění hlavního využití
- ubytovny zaměstnanců – slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
- podružné stavby pro skladování a servisní činnosti, čerpací stanice pohonných hmot – slouží bezprostředně hlavnímu využití
- parkové, sadovnické a zahradnické úpravy – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy

- integrované funkce (občanské vybavení, garáže) – bezprostředně souvisí s hlavním využitím
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- stavby hal o 1 nadzemním podlaží, max. výška objektu 10 m,
- stavby administrativy, hygienického vybavení max. o 2 nadzemních podlažích, max. výška objektu 9,5 m
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,40
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

smíšené výrobní všeobecné (HU)

hlavní využití - nedefinuje se

přípustné využití

- výroba, sklady a služby se zátěží nenarušující hygienické poměry okolního prostředí (hluk, prach, zápach, vlivy provozu dopravy)
- zemědělská výroba - stavby a činnosti sloužící chovu hospodářských zvířat
- výroba a sklady pro živočišnou a rostlinnou výrobu, doplňující výrobní a opravárenské služby se zátěží nenarušující hygienické poměry okolního prostředí (hluk, prach, zápach, vlivy provozu dopravy)
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství (např. pila)
- vybavení pro administrativu a provoz
- stavby technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, účelové komunikace, manipulační plochy aj.)

podmíněně přípustné využití

- pozemky pro parkování vozidel budou funkcí doplňkovou a budou tvořit max. 10% z celkové výměry plochy
- bydlení s přímou funkční vazbou k přípustnému využití (služební byty, bydlení majitelů a správců)
- obslužné funkce (např. vzdělávání, výzkum, obchodní prodej) – slouží k zajištění přípustného využití
- podružné stavby pro skladování a servisní činnosti, – slouží bezprostředně k zajištění přípustného využití
- parkové, sadovnické a zahradnické úpravy – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy
- integrované funkce (občanské vybavení, garáže) – bezprostředně souvisí s přípustným využitím
- základní vybavenost území

nepřípustné využití- stavby a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání

- stavby hal o 1 nadzemním podlaží, max. výška objektu 10 m,
- stavby administrativy, hygienického vybavení max. o 2 nadzemních podlažích, max. výška objektu 8,0 m
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,60
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

doprava silniční (DS)

- hlavní využití - silnice II. a III. třídy
- přípustné využití - stavby a pozemky dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace, pěší chodníky
- stavby a pozemky stavebně související se stavbou hlavní (například mosty, náspy, zářezy, opěrné zdi)
 - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100 m²) technické infrastruktury
 - komunikace pro nemotorovou dopravu (např. stezky pro pěší a cyklisty)
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, oplocení
- podmíněně přípustné využití
- parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, liniová zeleň – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
 - vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy
 - základní vybavenost území
- podmínky prostorového uspořádání
- nestanovují se

veřejná prostranství všeobecná (PU)

- hlavní využití - místní a účelové komunikace, místní komunikace pro nemotorovou dopravu (např. cyklostezky, chodníky)
- přípustné využití - zastávky VDO
- stavby a pozemky stavebně související se stavbou hlavní (například mosty, náspy, zářezy, opěrné zdi)
 - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100 m²) technické infrastruktury
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, oplocení
- podmíněně přípustné využití
- plochy pro shromažďování – umísťovány pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách
 - zábavní aktivity, dětská hřiště, výstavnictví - slouží bezprostředně k zajištění využití veřejných prostranství, umísťovány pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách
 - podružné stavby pro skladování a servisní činnosti – bezprostředně souvisí s hlavním využitím, umísťovány pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách
 - parkování OA – umísťováno v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství, pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách
 - parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, liniová zeleň – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
 - vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy
 - základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- pro stavby hlavního využití se nestanovují
- pro stavby přípustného a podmíněně přípustného využití se stanovují: výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 6 m

doprava drážní (DD)

hlavní využití - železniční tratě, železniční zastávky

přípustné využití - pozemky a zařízení stavebně související s drahou (například mosty, náspy, zářezy, opěrné zdi)
- liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100 m²) technické infrastruktury

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, oplocení

podmíněně přípustné využití

- parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, liniová zeleň – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy
- integrované funkce (bydlení správce, občanské vybavení) – bezprostředně souvisí s hlavním využitím
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- koeficienty KZP a KZ se nestanovují
- výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň 6 m

technická infrastruktura všeobecná (TU)

hlavní využití - stavby a pozemky technické infrastruktury (zejména systémy zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zásobování elektrickou energií, zásobování plynem, systémy elektronických komunikací, systémy pro nakládání s odpady)

přípustné využití - stavby související dopravní infrastruktury, zpevněné plochy, účelové komunikace, parkování

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmíněně přípustné využití

- podružné stavby a pozemky pro skladování, servisní činnosti – slouží k zajištění hlavního využití
- parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, liniová zeleň – bude zachována celistvost a funkčnost dané plochy
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- nestanovují se

zeleň parková a parkově upravená (ZP)

- hlavní využití - plochy zeleně veřejně přístupné sloužící k obecnému užívání (např. veřejná zeleň, parkové úpravy, pobytové louky)
- přípustné využití - stavby technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, nemotorové komunikace, chodníky)
- stavby a zařízení sloučitelné s účelem veřejných prostranství (například dětská hřiště, podium, přístřešky, cvičební zařízení)
- drobné služby doplňující funkci hlavního využití (například informační a reklamní zařízení)
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- podmíněně přípustné využití
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy
- základní vybavenost území
- podmínky prostorového uspořádání
- nestanovují se

vodní a vodních toků (WT)

- hlavní využití - pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- přípustné využití - -stavby dopravní infrastruktury (například mosty, lávky)
- liniové stavby technické infrastruktury
- využití ploch za účelem jejich ochrany před škodlivými účinky a suchem
- stavby a opatření s obnovou ekologické funkce toků s vazbou na protipovodňová opatření, řešení revitalizace toků přírodě blízkým způsobem
- doprovodná zeleň, břehové porosty
- biokoridory ÚSES
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- podmíněně přípustné využití
- technologická zařízení k využití vodní energie – nebude narušena ekologická funkce vodního toku, bude zachována funkčnost a celistvost dané plochy
- základní vybavenost území
- podmínky prostorového uspořádání
- nestanovují se

zemědělské všeobecné (AU)

- hlavní využití - vymezení zemědělských ploch za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití
- pozemky zemědělského půdního fondu (orná půda a trvalé travní porosty)
- přípustné využití - stavby k vodohospodářským melioracím pozemků
- liniové stavby technické infrastruktury
- stavby dopravní infrastruktury - účelové komunikace

- drobné nebo liniové stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (například turistické stezky, cyklotrasy, informační tabule)
- vytváření protierozních prvků, travní porosty se soliterními stromy, s drobnými remízky, porosty podél komunikací, mezí, aleje
- remízky, louky a pastviny s nálety křovina dřevin, břehové porosty, mokřady
- revitalizace toku Ploučnice
- biokoridory ÚSES

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím

podmíněně přípustné využití

- doprovodné zemědělské a chovatelské stavby (například nádrže pro uložení kejdy, polní krmiště, boxy pro koně, seníky, přístřešky, včelíny) bez nároků na dopravní a technickou infrastrukturu
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 3000 m² jednotlivé vodní plochy, nebude narušena prostupnost krajiny
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- KZP, KZ se nestanovují
- výšková hladina staveb max. 1 NP a zároveň 6 m

zeleň zahradní a sadová (ZZ)

hlavní využití - plochy zahrad a sadů (např. oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou)

přípustné využití - doplňování a obnova stromových výsadeb

- orná půda a trvalé travní porosty
- doplňkové stavby související s hlavním využitím umísťované mimo aktivní zónu záplavového území (například kolny pro uložení nářadí, včelíny)
- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmíněně přípustné využití

- vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- KZP max. 10%, KZ se nestanovuje
- výšková hladina staveb max. 1 NP a zároveň 6 m

lesní všeobecné (LU)

hlavní využití - pozemky určené k plnění funkcí lesa - PUPFL

přípustné využití - stavby dopravní infrastruktury - účelové komunikace, turistické stezky, cyklotrasy, informační tabule

- biokoridory ÚSES

nepřípustné využití - stavební činnost nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

- oplocení vyjma dočasných lesních oplocenek

podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa bez nároků na dopravní a technickou infrastrukturu (např. zařízení pro chov lesní zvěře, zemníky pro uskladnění sazenic, oplocenky a lesní školky) – slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití, jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště, nebude narušena prostupnost krajiny
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 3000 m² jednotlivé vodní plochy, nebude narušena prostupnost krajiny
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- KZP, KZ se nestanovují
- výšková hladina staveb max. 1 NP a zároveň 6 m

přírodní všeobecné (NU)

- hlavní využití
- vymezení ploch za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a ekologické stability krajiny (např. lesy zvláštního určení sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území, extenzivně využívaná zemědělská půda, nelesní zeleň)
 - vymezení pozemků Natura 2000 – EVL Horní Ploučnice, pozemků biocenter ÚSES

přípustné využití - revitalizace toku Ploučnice, revitalizace Panenského potoka

nepřípustné využití - nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím, nepřípustné narušování přírodě blízkých ploch, oplocení

podmíněně přípustné využití

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem, pokud nelze realizovat jiné uspokojivé řešení
- naučné stezky, turistické stezky, cyklostezky, rozhledny – nebude narušena celistvost a funkčnost dané plochy, nebude narušena ekologická funkce krajiny
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 3000 m² jednotlivé vodní plochy, nebude narušena prostupnost krajiny
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- nestanovují se

těžba všeobecná (GU)

hlavní využití - plocha k těžbě štěrkopísku (povrchové lomy)

přípustné využití

- stavby související s dobýváním nerostu (např. drtičky, třídičky, vážní zařízení)
- ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů z těžby (např. výsyvky, odvaly, manipulační a skladové plochy)
- zajištění rekultivace těžebního prostoru

nepřípustné využití - využití nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím

podmíněně přípustné využití

- dočasné stavby pro opravy a uskladnění techniky – slouží k zajištění hlavního a přípustného využití
- oplocení

podmínky prostorového uspořádání

- nestanovují se

specifické podmínky

- při hornické činnosti zohlednění nemovité kulturní památky vodojemu s prameništěm

zeleň krajinná (ZK)

hlavní využití - krajinná zeleň na nelesní půdě (např. plochy nelesní zeleně sloužící k zajištění podmínek ochrany hodnot krajiny a ekologické stability, remízy, doprovodná zeleň vodotečí, mezí, komunikací, zemědělská půda s nálety křovin a dřevin, extenzivně využívané trvalé travní porosty)

přípustné využití - biokoridory ÚSES

nepřípustné využití - využití nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím

- oplocení

podmíněně přípustné využití

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem, pokud nelze realizovat jiné uspokojivé řešení
- naučné stezky, turistické stezky, cyklostezky – nebude narušena celistvost a funkčnost dané plochy
- vodní toky a plochy - do max. velikosti 3000 m² jednotlivé vodní plochy, nebude narušena prostupnost krajiny
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- nestanovují se

zeleň sídelní ostatní (ZS)

hlavní využití - pozemky sídelní zeleně zejména v zastavěném území s prostorotvornou a rekreační funkcí, doprovodná zeleň (např. extenzivně využívané trvalé travní porosty, pobytové louky, břehové porosty, mokřady, ostatní zeleň, stromořadí)

přípustné využití - biokoridory ÚSES

nepřípustné využití - využití nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím

podmíněně přípustné využití

- vodní toky a plochy - do max. velikosti 500 m² jednotlivé vodní plochy, nebude narušena prostupnost krajiny
- oplocení – zajišťuje bezpečnost rekreační funkce
- základní vybavenost území

podmínky prostorového uspořádání

- nestanovují se

f3) Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Požadavky na dodržování podmínek krajinného rázu s ohledem zejména na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa, s ochranou před činností, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu:

- požadavek na zachování charakteru území, na eliminaci možného ovlivnění krajinného rázu investičními záměry, ochrana přírodních a civilizačních hodnot území
- vytváření územních podmínek pro údržbu půdního fondu při zemědělském hospodaření

Uplatnění podmínek v zastavěných územích pro doplňování zástavby a v zastavitelných plochách:

- začleňování staveb s vazbou na funkční využití dílčích území a prostorové uspořádání stávající zástavby a sousedství komunikací, zachování cenných urbanistických a architektonických znaků území
- respektování kulturní identity spočívající na ochraně objektů památkově chráněných, objektů místně tradiční zástavby dokladující vývoj obce, objektů drobné architektury
- vymezení podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití
- vymezení zastavitelných ploch jako součást soustředěné i rozptýlené sídelní struktury urbanizovaných území mimo území volné krajiny, kromě staveb uvedených u ploch zemědělských a lesních
- v místech zastavitelných ploch upřednostňovat řešení dopravní a technické vybavenosti s vazbou na potenciální vznik budoucích stavebních pozemků, při zajištění jejich dopravní obslužnosti, parkování a přístup požární techniky.

Základní podmínky k uspořádání a vzhledu zástavby (pro zachování charakteru území)

Charakter a struktura nové zástavby včetně změn stávající zástavby na stabilizovaných plochách i plochách návrhových bude respektovat charakter a strukturu stávající nebo navazující zástavby a to zejména umístěním staveb na pozemku a hmotovým řešením, pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. komplexní řešení, územní studie) prokázáno jiné vhodnější řešení:

- v území zástavby zahrnující údolní polohu a svahy Panenského potoka bude převažovat venkovské nepravidelné uspořádání zástavby, situování zástavby převážně poblíž přístupových komunikací s orientací nezastavěné části do volné krajiny, jednoduchých forem objemů, pravoúhlého obdélného půdorysu a jeho kombinací, základ architektonických hodnot tvoří roubené a pozdější zděné domy
- v území zástavby V zahrádkách zahrnující pravoúhlou parcelaci pozemků bude převažovat pravidelné uspořádání zástavby, situování zástavby převážně poblíž přístupových komunikací v řadě, jednoduchých forem objemů, pravoúhlého obdélného i čtvercového půdorysu a jeho kombinací.

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

*** Veřejně prospěšné stavby**

Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci se vymezují ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (4) a v následujícím výčtu:

- dopravní infrastruktura

železniční trať

VD.D33_2-5 optimalizace jednokolejné železniční trati, elektrizace, úsek Rynoltice - Mimoň
místní a účelové komunikace

VD.Z24 při severním okraji území obce
VD.Z25 při severním okraji území obce
VD.Z26 za železniční zastávkou
VD.Z27 u vrchu Strážný
VD.Z28, VD.Z29 při hranici s Mimoní
VD.Z30 východně od vepřínu a kravínu
VD.Z35, VD.Z36 rozšíření komunikace u bývalé rakvárny

parkoviště a obratiště

VD.Z37 u podniku Lamal
VD.Z38 okraj areálu u silnice II/270

chodníky (linie)

VD.CH1a, VD.CH1b centrum obce
VD.CH2 jižní okraj území obce

- technická infrastruktura

vodní hospodářství

VT.Z39 čerpací stanice odpadních vod

Situování ČSOV v místě shybky navrhované kanalizace u mostu pod Panenským potokem.

*** Veřejně prospěšná opatření (VPO)**

VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území

revitalizace vodních toků

VN.P55, VN.P14 Ploučnice
VN.P13 Panenský potok

VPO pro vytváření prvků ÚSES

lokální biokoridory

VU.LBK_1154-1162, VU.LBK_1162-1156-1157

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření nejsou uplatňovány.

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

R.1a-D55, R.1b-D55 koridor územní rezervy pro silnici II/270 - severozápadní obchvat Mimoň

Respektovat vymezený koridor územní rezervy pro umístění dopravních staveb – silničních komunikací (podstatná část koridoru leží na území sousedící obce Mimoň).

Ve vymezeném koridoru územní rezervy se využití ploch stabilizovaných a ploch změn řídí stanovenými podmínkami a dále se omezuje o takové stavby, zařízení a jiné činnosti, které by znemožnily nebo podstatně ztížily možnost jeho stanoveného budoucího využití:

- umožňuje se umisťování staveb pouze zvláště odůvodněných – např. technická a dopravní infrastruktura, oplocení.

Podmínky pro prověření budoucího využití:

- prověřit rozsah koridoru s ohledem na morfologii terénu a požadované výhledové parametry silnice, při tom zohlednit širší vztahy v území,
- prověřit vlivy na vodní režim,
- prověřit vlivy na přírodní hodnoty, předměty ochrany soustavy NATURA 2000, zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, prvky ÚSES, VKP krajinný ráz a prostupnost krajiny.

j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

Integrovaná funkce je stavba, zařízení nebo činnost určená pro jiné využití než stavba nebo zařízení určené pro hlavní a přípustné využití, jejichž nedílnou funkční resp. stavební součástí tvoří. Jiné využití než určené hlavní a přípustné využití bude tvořit méně než 50% celkové podlahové plochy stavby.

Koeficient zastavění pozemku KZP se stanovuje pro vymezené stabilizované i návrhové plochy jako maximální hodnota poměru součtu všech výměr ploch, které může zaujímat zastavěná plocha nadzemních staveb příslušného pozemku, ku celkové ploše (výměře) tohoto pozemku, vyjádřená v procentech.

Koeficient zeleně KZ se stanovuje pro vymezené stabilizované i návrhové plochy jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení nebo vodními plochami přírodního charakteru, ku celkové ploše (výměře) pozemku, vyjádřená v procentech.

Komerční služby jsou výrobní i nevýrobní služby poskytující na rozdíl od zejména zdravotních a sociálních služeb materiální požitky, jejichž umístění je vázané na přímý styk s koncovým zákazníkem.

Komplexní řešení je jednoduché komplexní prověření možného řešení vybraných problémů územního rozvoje v rozvojových i stabilizovaných plochách bez nadbytečných věcných a formálních náležitostí a zadání, jehož obsah je odsouhlasen orgánem posuzujícím soulad záměru s územním plánem při jeho projednávání (např. „swarzplan“).

Kultura je nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, trvalé travní porosty, zvláštní kultury, vodní plochy a toky.

Kvalita prostředí je stav prostředí dané plochy příznivý pro naplňování požadavků všech skupin jejích uživatelů na její využití v souladu s jejím účelem, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životního prostoru:

- standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k naplňování požadavků na danou plochu dle účelu jejího využití,
- kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.

Lehká výroba převážně zahrnuje např. stavby a zařízení lehkého strojírenství, spotřebního průmyslu, výroby nábytku, autodílů, oděvů, elektroniky, domácích spotřebičů, polygrafie, potravinářství, farmaceutické výroby, skladování, výrobních služeb a činností spojených s touto výrobou.

Mobilní dům je výrobek plnící funkci stavby, který je schopen plnit některou z hlavních funkcí – bydlení, výroba, občanské vybavení, rekreace, za mobilní dům se nepovažují stavby smontované z velkoobjemových dílců dopravených ve zkompletovaném stavu na místo určené pro jejich dlouhodobé užívání.

Nadzemní podlaží, pro účely stanovení výšky stavby, má většinu podlahové plochy nad úrovní terénu přilehlého k celému obvodu stavby, ostatní podlaží jsou podzemní.

Nadzemními stavbami pro účely ÚP se rozumí veškerá stavební díla charakteru budovy, tzn. nadzemní stavby včetně jejich podzemních částí prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Nadzemní stavby zahrnují nadzemní a/nebo podzemní podlaží vystupující nad přilehlý terén.

Nerušící výroba je výroba, která svým charakterem, kapacitou a provozováním nemění charakter území vyjádřený hlavním nebo přípustným využitím, negativní vlivy stanovené obecně závaznými právními předpisy (např. hluk a vibrace) nepřesahují mimo stavební pozemek stavby pro nerušící výrobu a neklade zvýšené nároky na zdroje a toky materiálu a na dopravní zátěž území nad hlavní nebo přípustné využití plochy. Stavby nerušící výroby respektují charakter zástavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití (zejména měřítko, hmoty, výškovou hladinu).

Oplocení nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL, oplocení ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitnění základů.

Podružná stavba je stavba o celkové výšce max. 6 m a půdorysné ploše max. 40 m² využitelná pouze k funkci uvedené v podmínkách využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s charakterem příslušné plochy, nikoliv však pro bydlení nebo pobytovou rekreaci.

Podkroví je přístupný ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (min. sklon střechy 10°) a určený k účelovému využití.

Speciálními kulturami se rozumí kultury s hospodářským využitím ohrožené poškozením nebo zcizením – např. okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny, intenzivní sady aj.

Ubytování se rozumí specifické formy přechodného a dočasného bydlení, zahrnující ubytování návštěvníků obce z důvodu cestovního ruchu, ubytování sportovců provozujících své aktivity na území a v okolí obce, ubytování zaměstnanců provozoven na území obce, ubytování sociálního charakteru pouze pro potřeby obce.

Udržitelný cestovní ruch (též šetrný cestovní ruch) je cestovní ruch ohleduplný k životnímu prostředí, který neohroží zejména přírodní a kulturní hodnoty území.

Úprava je účelové využití pozemku neprodukčního charakteru zejména úpravy zpevněných povrchů veřejných prostranství, zahradní úpravy, krajinářské úpravy.

Vzrostlá nelesní zeleň (též užíván pojem vysoká zeleň nebo dřeviny rostoucí mimo les) je představovaná jednotlivými stromy nebo skupinami stromů, zahrnuje např. aleje, stromořadí, ostrovní skupiny, solitéry, větrolamy, břehové doprovody vodních toků a ploch. Nejedná se obvykle o zeleň na zastavěném stavebním pozemku staveb pro bydlení. Vzrostlá nelesní zeleň plní v urbanistické struktuře a urbanistické kompozici mnoho funkcí (např. posílení biodiverzity, retence vody, redukce prašnosti, rozdělení prostorů, zvyšování kvality bydlení aj.).

Základní občanské vybavení jsou zařízení občanského vybavení využívaná obyvateli území nebo jejich významnou skupinou téměř denně a jsou vázána zejména na bydliště.

Základní vybavenost území představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané místo nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím a které mohou tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití jako integrované nebo na samostatných pozemcích.

Zastavěná plocha nadzemní stavbou je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny, plochy lodžii a arkýřů se započítávají, u objektů poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými křivkami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny, u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Zelení se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.

Zpevněnou plochou pro účely ÚP se rozumí zpevněná část zemského povrchu, která vzniká stavební a montážní technologií, je určená k účelovému využití a není plochou zastavěnou nadzemními stavbami ani využitou plochami zeleně.