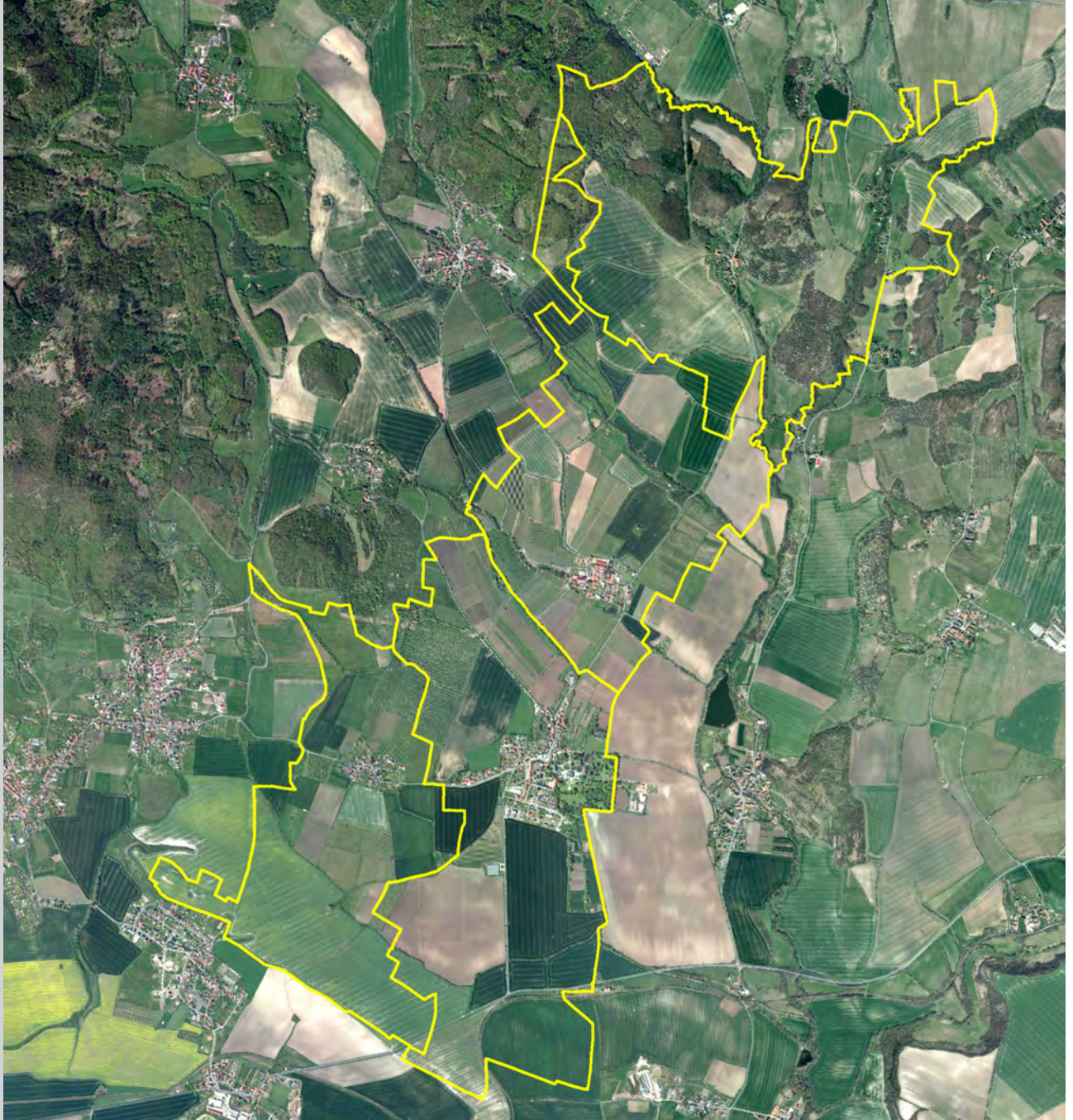


PLOSKOVICE

územní plán | úplné znění po změně č. 1



leden 2024

Architekti Černí | urbanistický ateliér

ČERNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU PLOSKOVIC

<i>Správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Ploskovice
<i>Pořadové číslo poslední změny:</i>	1.
<i>Datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu:</i>	
Pořizovatel: Úřad územního plánování, Městský úřad Litoměřice Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
<i>Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	Ing. Miroslav Kopecký, referent úřadu územního plánování
<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	

AKCE	Územní plán Ploskovice úplné znění po změně č. 1
POŘIZOVATEL	Městský úřad Litoměřice úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti CEJNI urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138 e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
SPOLUPRÁCE	Ing. Markéta Kavková (ČKA 3203) – ÚSES Ing. Petr Hosnedl – ÚSES Václav Veverka (ČKAIT 0401705) – doprava
DATUM	leden 2024

A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU PLOSKOVICE

TEXTOVÁ ČÁST

- A1.** Vymezení zastavěného území | [strana 4](#)
- A2.** Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | [strana 4](#)
- A3.** Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | [strana 6](#)
- A4.** Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | [strana 9](#)
- A5.** Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | [strana 13](#)
- A6.** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | [strana 16](#)
- A7.** Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | [strana 26](#)
- A8.** Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo | [strana 27](#)
- A9.** Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 27](#)
- A10.** Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření | [strana 27](#)
- A11.** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb | [strana 28](#)

GRAFICKÁ ČÁST

- **A1** | Výkres základního členění území
- **A2** | Hlavní výkres
- **A3** | Koncepce dopravy a technické infrastruktury
- **A4** | Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, asanací

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE

Řešeným územím je správní území obce Ploskovice (kód obce 565393). Obec se rozkládá na čtyřech katastrálních územích – Ploskovice (kód KÚ 721905), Maškovice (kód KÚ 724823), Těchobuzice (kód KÚ 721913) a Vinné (kód KÚ 721921). Ploskovice leží v Ústeckém kraji (v jeho jihovýchodní části), v severní části litoměřického okresu.

Území spravuje obecní úřad Ploskovice (IČ 00264164). Obcí s pověřeným obecním úřadem (II. stupně) i obcí s rozšířenou působností (III. stupně) je pro Ploskovice město Litoměřice.

Obec má pět částí (současně i statistických jednotek – základních sídelních jednotek) na čtyřech katastrálních územích o rozloze 842 hektarů.

A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje návrhem územního plánu, a to k datu 11. 11. 2014, a aktualizuje změnou č. 1 k datu 5. 5. 2023.

A2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Územní plán je zpracován pro celé správní území obce Ploskovice, která má pět částí obce (Maškovi- ce, Ploskovice, Starý Mlýnec, Těchobuzice, Vinné) na čtyřech katastrálních územích: Ploskovice, Maš- kovice, Těchobuzice a Vinné (Starý Mlýnec leží na katastru Vinného). Jmenovaná sídla tvoří ucelené lokality, kromě nich se na území obce vyskytují ještě dvě menší lokality – Leopoldův Mlýn a Plosko- vický Dvůr, a konečně na území obce zasahuje jižním výběžkem rekreační zástavba soustředěná ko- lem vodní nádrže Machčák na území Třebušína. Všechna sídla mají poměrně různorodý a vzájemně odlišný charakter, vycházející z historických poměrů, krajinného kontextu atd., a proto je každé sídlo řešeno s ohledem na jeho charakter. Skutečný rozvoj obce, spojený s vymezením nových zastavitel- ných ploch a s předpokládaným potenciálem růstu se navrhuje v Ploskovicích, zatímco u dalších sídel se pro rozvoj využívá zastavěné území s přidáním několika dosud nevyužitých proluk (Vinné, Těcho- buzice a částečně Maškovi- ce) a další sídla jsou ponechána prakticky nedotčena (Starý Mlýnec).

Základní koncepce rozvoje tedy odlišuje přístup k jednotlivým sídlům (viz též použité typy ploch s rozdílným způsobem využití), ale zároveň usiluje o udržitelný rozvoj obce jako celku, tedy o pokud možno vyvážený rozvoj v oblasti sociální i hospodářské a s respektem k limitům daným přírodními prostředím.

Ploskovice mají obytně-rekreační charakter s výrazným zemědělským využitím svého území a s výz- namným fenoménem – zámeckým areálem. Ostatní funkce mají spíše doprovodný charakter – pro všechny jsou definovány takové podmínky, aby se mohl jejich rozvojový potenciál uplatnit.

Obytná funkce je dominantní, její rozvoj je předpokladem dlouhodobé stability obce a vytváření podmínek pro sociální soudržnost. Bydlení má dobrou podporu v oblasti infrastruktury (zejm. technické a dopravní) a také potenciál pro rozvoj pracovních aktivit a rekreačního zázemí. Proto jsou územním plánem navrženy především nové zastavitelné plochy pro bydlení.

Občanské vybavení v obci zajišťuje základní potřeby obyvatel. Některé složky občanské vybavenosti jsou stabilizovány a územním plánem potvrzeny (areál zámku včetně školní vybavenosti, hřiště). Další se vymezují jako zastavitelné plochy a rozvoj dalšího občanského vybavení je možný také v rámci různých ploch s rozdílným způsobem využití.

Funkce výrobní je stabilizována ve dvou areálech vyjádřených explicitně jako plochy výrobní. Další výrobní funkce jsou součástí ploch smíšených obytných. Nejvíce jsou soustředěny v částech Ploskovic a Těchobuzice. Nové plochy pro výrobu se nenavrhují.

Rekreační funkce území není výrazná, resp. liší se v každé místní části. Individuální rekreace (chalupy) je typická pro Vinné a Maškovic. Pro krátkodobou rekreaci obyvatel slouží stávající zařízení v obci (hřiště, zámecký areál). Rostoucí význam má cykloturistika – navrhují se cyklotrasy, které územím obce procházejí a zapojují obec do nadřazeného systému cyklistických tras, ale i „místní“ cyklotrasy zpřístupňující obyvatelům nejbližší okolí jejich bydlišť. Významným cílem cestovního a turistického ruchu je ploskovický zámek.

Ochrana a rozvoj hodnot – kulturních, přírodních i civilizačních – spočívá v respektování takto vymezených prvků (uvedeny jako podklad pro rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich regulaci, tedy urbanistickou koncepcí, tak aby byly příslušné hodnoty chráněny, resp. aby se samy staly faktorem podněcujícím rozvoj obce.

Kulturními hodnotami jsou především nemovitě kulturní památky (*Ploskovice*: sloup se sousoším P. Marie a dvou soch, venkovský dům č. p. 6, zámek s parkem a hospodářským dvorem č. p. 1; *Maškovic*: venkovská usedlost č. p. 1, venkovská usedlost č. p. 10, venkovský dům č. p. 16; *Těchobuzice*: venkovský dům č. p. 3, venkovská usedlost č. p. 12, venkovský dům č. p. 16; *Vinné*: venkovský dům č. p. 1). V území je množství archeologických nalezišť, což je třeba zohlednit při realizaci změn v území (*Ploskovice*: intravilán, zámek, zámecký park, Luční Mlýn, u Těchobuzického mlýna; *Maškovic*: jádro vsi; *Těchobuzice*: jádro vsi, cihelna V. Borde, pole JV od vsi; *Vinné*: intravilán vsi; *Myštice-Maškovic*: Liščin; *Podviní*: tvrz, dva reliкty tzv. Žitavské cesty; *Starý Mlýnec*: intravilán osady). Mimo stávající pozitivně doložená území s archeologickými nálezy je celé předmětné území územím s archeologickými nálezy.

Mezi *přírodní hodnoty* patří především Chráněná krajinná oblast České středohoří, do níž náleží převážná většina území obce a také evropsky významná lokalita Ploskovice soustavy Natura 2000. Mezi přírodní hodnoty je nutné zahrnout také významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky, údolní nivy. Chráněn je památný strom oskeruše u Těchobuzic. Ochrana vyžaduje také okolí Trojhory kvůli výskytu ohrožených organismů a širší okolí Machčáku jako významné migrační území obojživelníků. Ochrana přírodních hodnot je také zohledněna návrhem územního systému ekologické stability.

Civilizační hodnoty, za něž lze považovat stavební fond, dopravní a technickou infrastrukturu a další veřejnou infrastrukturu, jsou územním plánem dále rozvíjeny.

A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A3.a Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Urbanistická koncepce je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a odpovídá charakteru jednotlivých částí obce.

V souladu s koncepcí rozvoje území obce se v urbanistické koncepci akcentuje rozvoj obytné funkce. Tento rozvoj se přiměřeně týká všech částí obce a jeho rozsah odpovídá významu sídla a jeho rozvojovým možnostem, tzn. že se soustřeďuje do Ploskovic a jen velmi výjimečně do ostatních místních částí.

Urbanistická koncepce potvrzuje status stávajících stabilizovaných ploch v zastavěném území, s výjimkou jedné, kterou kategorizuje jako plochu přestavbovou. V zastavěném území nevymezuje další zastavitelné plochy, nicméně, umožní-li to místní podmínky, je možné zahušťování zástavby, tak aby bylo zastavěné území efektivně využito. Stejně tak u výrobních ploch se spoléhá na vnitřní rezervy jednotlivých areálů. Navrhuje se vhodné využití i pro pozemky a stavby aktuálně nevyužívané. Obdobně je potvrzen status dalších stabilizovaných ploch bydlení, vybavenosti atd.

Ploskvice | Návrh zachovává urbanistický charakter sídla a jeho multifunkční povahu. Určujícím prvkem je zámecký areál. Územní plán podporuje jeho vazby do všech (dosud ne plně zužitkovaných) směrů – k východu k Býčkovickým prostřednictvím aleje, na jih i k severu (občanské vybavení). Zámek a jeho bývalé hospodářské zázemí a náves, tvořící dohromady historické jádro obce. To zůstává prakticky nedotčeno. Započatý rozvoj západním a jihozápadním směrem je návrhem dokončen a další rozvojové směry jsou navrženy k severu, jak už bylo v historii také započato. Zastavitelné plochy se navrhují v těsné vazbě na zastavěné území, tak aby sídlu zůstal kompaktní tvar a efektivní zužitkovatelnost dopravní a technické infrastruktury.

Těchobuzice | Návrh zachovává urbanistický charakter sídla a jeho multifunkční povahu. Sídlo zapojuje do širšího krajinného kontextu prostřednictvím návrhu cyklotras. Ale rozvoj ponechává víceméně v současných hranicích (sídlo má vnitřní rezervy) a přidává jen dvě plochy (T1 a T2, jež je prolukou v zastavěném území). Pro sídlo jsou stanoveny prvky regulačního plánu.

Maškovice | Sídlo je charakteristické zástavbou víceméně se přimykající k silnici, která reaguje na terénní poměry. Sídlo má zčásti rekreační využití (chalupy). Rozvoj vyjádřený návrhem zastavitelných ploch je jen velice umírněný, navrhují se dvě zastavitelné plochy. Důraz kladen na styk sídla s krajinou a na jeho ochranu před přívalovými dešti. Pro sídlo jsou stanoveny prvky regulačního plánu.

Vinné | Tato část obce má charakter rekreačně-obytný a rozvoj je omezen na návrh zastavitelné plochy, jejímž prostřednictvím bude dotvořena náves. Pro sídlo jsou stanoveny prvky regulačního plánu.

Starý Mlýnec | Návrh stabilizuje území pro bydlení a rekreační bydlení. Nové zastavitelné plochy se nenavrhují.

Leopoldův mlýn | Návrh stabilizuje území pro bydlení a rekreační bydlení. Nové zastavitelné plochy se nenavrhují.

V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou aplikovány zejména tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení **B**

Plochy smíšené obytné **SO**

Plochy rekreace **R**

Plochy občanského vybavení **OV**

Plochy občanského vybavení – sport **OS**

Plochy veřejných prostranství **PV**

Plochy veřejné zeleně **ZV**

Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy **DS**

Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy **DZ**

Plochy technické infrastruktury **TI**

Plochy výroby a skladování **VS**

Podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny v kapitole A6.

A3.b Vymezení zastavitelných ploch

Navrhované plochy zastavitelné plochy jsou uvedeny v tabulce s uvedením jejich funkčního využití a rozlohy. V odůvodnění jsou k plochám uvedeny další komentáře.

Ploskovice

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
P2	B – plochy bydlení	1,27	
P3	B – plochy bydlení	0,39	
P5	B – plochy bydlení	0,61	
P6	B – plochy bydlení	0,65	
P7	PV – plochy veřejných prostranství	0,20	plocha pro umístění místní komunikace
P10	OS – plochy občanského vybavení – sportu	0,23	odpočinková zóna se vzrostlou zelení a pobytovými loučkami
P11	W – plochy vodní a vodohospodářské	0,13	
P12	PV – plochy veřejných prostranství	0,10	pro umístění místní komunikace
P13	DS – plochy dopravní infrastruktury silniční	0,10	pro výstavbu odbočovacích a připojovacích pruhů na silnici I. třídy
P14	B – plochy bydlení	0,14	

Pozn.: Plocha P9 je uvedena dále jako plocha přestavby.

Maškovice

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
M1	B – plochy bydlení	0,41	
M2	B – plochy bydlení	0,24	
M3	PV – plochy veřejných prostranství	0,05	plocha pro umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury
M4a	B – plochy bydlení	0,10	plocha M4a určena jen pro výstavbu
M4b	NZz – plochy zemědělské – zahrady	0,29	jedné stavby hlavní – rodinného domu

Těchobuzice

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
T1	SO – plochy smíšené obytné	0,32	
T2	SO – plochy smíšené obytné	0,20	
T3	W – plochy vodní a vodohospodářské	1,38	
T4	VS – plochy výroby a skladů	0,26	plocha pro umístění zemědělské haly určené ke skladování ovoce

Vinné

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
V1	B – plochy bydlení	0,33	

A3.c Vymezení ploch přestavby

Ploskovice

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
P9	OV – občanské vybavení	0,61	

A3.d Vymezení systému sídelní zeleně

Zeleň v sídlech je součástí jak soukromých pozemků (zahrady), tak veřejných prostranství. Systém sídelní zeleně navazuje na zeleň krajinnou vážící se převážně na vodní toky. V místní části Ploskovice je nejvýznamnějším stabilizovaným prvkem sídelní zeleně zámecký park a na něj na jihu navazující plochy veřejné zeleně.

Zeleň je (může být) součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití a nedílnou součástí navrhovaných zastavitelných ploch. U menších bude mít zeleň jen doprovodnou funkci. Zeleň se také preferuje jako vegetační doprovod silnic a cest.

Do systému sídelní zeleně se přidávají tři plochy, jež jsou definovány jako plochy veřejné zeleně.

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
Z1	ZV – plochy veřejné zeleně	0,09	zeleň izolační a doprovodná
Z2	ZV – plochy veřejné zeleně	0,28	zeleň izolační, ochranná
Z3	ZV – plochy veřejné zeleně	0,36	zeleň rekreační, krajnotvorná

A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

A4.a Občanské vybavení

Územní plán definuje dva druhy ploch občanského vybavení:

- plochy občanského vybavení / zahrnuje stávající budovu zámku, obecní úřad a jednu návrhovou plochu,
- plochy občanského vybavení – sport / stávající fotbalové hřiště v Ploskovicích a plocha pobytové louky s dětským hřištěm a nádrží v Těchobuzicích.

Územní plán dále stanovuje podmínky pro umístování občanského vybavení – umožňuje je umístit i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, a to v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných.

Charakter občanské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství (zejména v rámci ploch pro bydlení), příp. jiných.

A4.b Technická infrastruktura

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

Vodovod | Územní plán zachovává koncepci stávajícího zásobování pitnou vodou: místní části Ploskovice a Těchobuzice je napojeny na skupinový vodovod Ploskovice, místní část Maškovice je napojena na skupinový vodovod Žitenice (pro zlepšení provozu vodovodního systému se navrhuje propojení obou skupinových vodovodů). Vinné je pitnou vodou zásobováno z Chudoslavic (zdroj Myštice). Starý Mlýnec má individuální zdroje vody. Na rozvodnou síť v těch místních částech, kde je nebo se navrhuje, jsou či budou napojitelné i nové zastavitelné plochy.

V území se vyskytuje závlahový systém, jehož funkčnost je třeba prověřit, zejména v místech kontaktu se zastavitelnými plochami (P1), a také systém odvodňovací, jež územní plán respektuje.

Kanalizace | Územní plán navrhuje zachovat koncepci odkanalizování místní části Ploskovice a doplnit systém o nové řady, tak aby mohly být napojeny zastavitelné plochy. Územní plán stabilizuje lo-

kalizaci čistírny odpadních vod. Čistírna se navrhuje k rekonstrukci, tak aby svou kapacitou (nebo potenciálem případné intenzifikace) jednak vyhověla současným technologickým požadavkům a aby mohla sloužit i pro čištění odpadních vod z Byčkovic, případně Maškovic. Tam, kde systém kanalizace zatím není, nebo se s ním ani v budoucnu nepočítá (Těchobuzice, Vinné, Starý Mlýnec), je koncepce založena na individuální likvidaci splaškových vod (domovní čistírny, bezodtokové jímky). Územní plán respektuje dešťovou kanalizaci v Ploskovicích, Maškovicích a Těchobuzicích.

Elektrická energie | Koncepce zásobování obce elektrickou energií není územním plánem měněna. Obec je napojena na systém vysokého napětí 22 kV a ke spotřebitelům je energie vedena sítí nízkého napětí ze sedmi distribučních trafostanic. Rozvojové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající, případně posílené trafostanice. V případě potřeby je možné zbudovat distribuční trafostanici novou a umístit ji zejména v rámci ploch pro bydlení, v plochách veřejných prostranství, plochách smíšených obytných i jiných.

Plynovod | Územní plán ponechává koncepci zásobování plynem pro místní části Maškovice a Ploskovice. Navrhuje zásobování plynem rozšířit do zastavitelných ploch v těchto dvou místních částech.

Zastavitelné plochy jsou napojitelné na stávající nebo na navrhované řady sítí technické infrastruktury. Je preferováno uložit všechna vedení v zastavěném území a v zastavitelných plochách pod zem.

Trasy technické infrastruktury a také lokalizace zařízení technické infrastruktury (šachty, čerpací stanice, trafostanice) mají v územním plánu charakter koncepce a jejich detailní průběh, resp. umístění, může být pozměněn projektovou dokumentací. Umísťování technické infrastruktury je možné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. To platí i pro stavby a zařízení komunikační (spoje), veřejné osvětlení, veřejný rozhlas apod.

Nakládání s odpady | Územní plán respektuje současnou koncepci likvidace odpadů v obci, zakotvenou v obecní vyhlášce.

A4.c Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastrukturu na území obce představují pozemní komunikace a železnice. Koncepce je daná stávající dopravní sítí, do níž územní plán v případě pozemních komunikací včleňuje několik navrhovaných místních obslužných komunikací a případně další úpravy a v případě železnice zachovává stávající stav.

Silniční síť | Silniční síť tvoří silnice I. třídy a silnice III. třídy včetně jejich průtahů zastavěným územím. Pro zajištění územních podmínek silniční dopravy vymezuje územní plán plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS). Dopravní osou zajišťující připojení k nadřazené dopravní síti je silnice I. třídy I/15, na níž se navrhuje rozšíření pro výstavbu odbočovacích pruhů u křížení se silnicí III. třídy č. 26015 (plocha P13). Místní dopravní vazby, tj. spojení místních částí a vazby k sousedním obcím, zajišťují silnice III. třídy (č. 26015, 26110, 2619, 26027, 2618, 26010). Stávající silniční síť je dostatečná, kapacitní, vyhovující a je územním plánem respektována. Nenavrhují se její úpravy. Průtahy silnic zastavěným územím obce vykazují místní problémy a závady (šířkové poměry), jejichž řešení vyžaduje podrobnější dokumentaci, technické zásahy apod.

Síť místních komunikací | Místní komunikace zajišťují přístup k jednotlivým nemovitostem. Tvoří je jednak průtahy silnic III. třídy (vymezené jako plochy dopravní infrastruktury – silniční, DS), jednak další místní obslužné komunikace (vymezené v rámci ploch veřejných prostranství, PV). Dále mohou být obslužné komunikace vymezeny v rámci zejména ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných a eventuálně i jiných. Místní komunikace kupříkladu pro pěší a cyklistický provoz je možné umísťovat i v plochách zemědělských.

Vymezují se následující plochy veřejných prostranství určené převážně pro umístění místní obslužné komunikace:

- P7 / místní komunikace zpřístupňující okolní pozemky,
- P12 / místní komunikace v historické trase od jihu k jižní bráně zámeckého areálu,
- M3 / zejména k obsluze lokality M2.

Zastavitelné plochy jsou dopravně obslouženy následovně:

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	dopravní obsluha
P2	B – plochy bydlení	plocha je přístupná od severu z průtahu silnice III. třídy, místní komunikace může být i součástí samotné plochy
P3	B – plochy bydlení	dopravní obsluha od severu ze silnice (s využitím stávajících ploch)
P5	B – plochy bydlení	plocha je obsloužena ze stávající místní komunikace – průtahu silnice
P6	B – plochy bydlení	plocha je dopravně obsloužena od jihu ze silnice III. třídy
p9	OV – plochy občanského vybavení	plocha je obsloužena ze stávající komunikace na území Býčkovic
P10	OS – plochy občanského vybavení - sportu	plocha je dostupná účelovými komunikacemi
P14	B – plochy bydlení	plocha je obsloužena od východu ze silnice III. třídy
M1	B – plochy bydlení	plocha je obsloužena z místní komunikace od severu
M2	B – plochy bydlení	plocha je obsloužena z veřejného prostranství, plochy M3
M4a	B – plochy bydlení	
M4b	NZz – plochy zemědělské - zahrady	plocha je obsloužena z místní komunikace od severu
T1	SO – plochy smíšené obytné	plocha je obsloužena ze silnice III. třídy
T2	SO – plochy smíšené obytné	plocha je obsloužena ze silnice III. třídy
T4	VS – plochy výroby a skladování	plocha je obsloužena z účelové komunikace od východu a jihu
V1	B – plochy bydlení	plocha je obsloužena ze silnice III. třídy

Plochy související dopravní infrastruktury jsou umísťitelné v souladu s regulativy ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Účelové komunikace | Účelovými komunikacemi jsou především polní cesty, účelovému zemědělskému provozu slouží také síť silnic a místních komunikací. Účelové komunikace nejsou v územním plánu graficky vyjádřeny, ale v souladu s regulativy jsou součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. plochy zemědělské). Účelové cesty zajišťují průchodnost v krajině i pro pěší a cyklistický provoz, proto také navrhované trasy pro cyklistický provoz využívají také síť účelových komunikací.

Doprava v klidu – parkování a odstavování vozidel | Umístění parkovacích a odstavných stání se primárně řeší na stavebních pozemcích, jejichž účelu je parkování a odstavování přizpůsobeno. Parkovací místa v normovém počtu musí být součástí jednotlivých rozvojových lokalit.

Další parkování se připouští v rámci ploch veřejných prostranství (na návsi) a v prostoru místních komunikací.

Parkování pro účely zámeckého areálu se koncepčně řeší na území sousedních Býčkovíc.

Hromadná doprava | Koncepce hromadné dopravy je založena na stávajících autobusových linkách a na železniční trati č. 087 se stanicí Ploskovice (lokalizované na území sousedních Býčkovíc) a územní plán ji ponechává beze změny. Územní plán řeší dostupnost hromadné dopravy prostřednictvím pěší a cyklistické dopravy.

Cyklistická a pěší doprava | Koncepce cyklistické dopravy využívá silnice III. třídy (cyklotrasy č. 3066 a č. 6057). Dále se pro cyklistický provoz navrhuje úseky místních komunikací a účelových komunikací. Trasy a směry pro cyklistickou dopravu se navrhuje i pro využití pěšími.

Pěší doprava je soustředěna do zastavěného území do pozemních komunikací a veřejných prostranství. Pro pěší turistickou dopravu se využívá značená červená trasa, navrhuje se využít také navrhovanou cestu-alej do Býčkovíc.

A4.d Veřejná prostranství

Veřejná prostranství zahrnují pozemky různých druhů veřejných prostranství – ulice, náměstí, chodníky, veřejná zeleň apod. Jako veřejná prostranství jsou vymezeny také místní obslužné komunikace. Veřejná prostranství jsou součástí především dvou ploch s rozdílným způsobem využití – veřejných prostranství a ploch veřejných prostranství s převahou zeleně – ale regulativy připouštějí jejich vymezení i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán vymezuje stávající veřejná prostranství a navrhuje tato další veřejná prostranství:

- P7 / plocha pro propojovací komunikaci, na západní straně včetně napojení budoucí komunikace na silnici III. třídy;
- P12 / plocha pro obnovu historické cesty;
- M3 / plocha k obsluze lokality M2 a k umístění technické infrastruktury.

Jako veřejná prostranství se vymezují také plochy veřejné zeleně.

A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODŇMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

A5.a Konceptce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Koncepce uspořádání krajiny je dána historicky – krajina je výrazně využita pro zemědělskou činnost (84 % rozlohy obce). To je vyjádřeno i zařazením většiny nezastavěného území do ploch zemědělských, s výjimkou ploch lesních (8 % rozlohy) a ploch vodních a vodohospodářských. Výrazným prvkem zemědělské krajiny je využití pro ovocné sady (20 % rozlohy obce) Koncepční je podporovat diverzitu krajiny, zvyšovat míru její ekologické stability – zvyšovat podíl mimolesní krajinné zeleně, zakládat stromořadí podél cest atp. Vzhledem k nižší ekologické stabilitě území je také potřeba stabilizovat plochy trvalých travních porostů a sadů. V tomto smyslu je také navržen systém ekologické stability. Součástí koncepce uspořádání krajiny je ochrana vyhlášených chráněných území přírody a hodnot, na jejichž základě byly příslušné plochy takto klasifikovány. Jde o velkoplošné zvláště chráněné území CHKO České středohoří a evropsky významnou lokalitu soustavy Natura 2000 a o významné krajinné prvky. Na EVL Ploskovice (zámecký park) navazuje na jihu významný prvek v koncepci uspořádání krajiny, a to pás veřejné zeleně podél Ploskovického potoka. Ochranu dále vyžaduje památný strom (oskeruše u Těchobuzic) a místa výskytů ohrožených organismů.

Nezastavěné území, krajina, je převážně členěno do těchto ploch:

Plochy vodní a vodohospodářské **W**

Plochy zemědělské **NZ**

Plochy zemědělské – zahrady **NZz**

Plochy lesní **NL**

Plochy přírodní **NP**

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole A6.

Územním plánem se s výjimkou prvků ÚSES nevymezují jiné plochy změn v krajině.

A5.b Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje a zpřesňuje skladebné prvky ÚSES, regionálního a lokálního významu – plochy biocenter a trasy biokoridorů. V řešeném území jde o následující prvky ÚSES:

prvky regionálního významu

- regionální biocentrum **RBC 007 Trojhora**

Do správního území Ploskovic zasahuje regionální biocentrum okrajově (plochou 6,3 hektarů) v severním výběžku. Jeho celková plocha přesahuje požadovaných 30 ha. Biocentrum je součástí NRBK K 12 (trasovaného mimo správní území obce Ploskovice).

prvky lokálního významu

- místní biocentra: MBC 7, MBC 12

- místní biokoridory: MBK 9, MBK10, MBK d, MBK 11, MBK 13, MBK 15, MBK 16, MBK 19, MBK 20, MBK 20a, MBK 20b, MBK 20c, LBK 1-3.

V územním systému ekologické stability došlo ke **změnám ve vymezení prvků místního ÚSES:**

- MBC 7 – mírně pozměněný tvar s ponechaným jádrem ve stávajícím ovocném sadu.
- MBK 9 – nově vymezen podél polní cesty a periodické vodoteče jihozápadně od obce Maškovice.
- MBK 15 – nově vymezen podél polní cesty na západním okraji zástavby Býčkovice, vede na hranici správního území Ploskovic, kde se napojuje na MBK 11.
- MBK 20a – biokoridor podél Trojhorského toku vymístěn ze zastavěného území sídla Vinné. Vede po jihozápadním okraji obce.
- LBK 1-3 – jde o biokoridor vymezený v ÚP Trnovan v nedostatečné šíři, proto se adekvátní část biokoridoru vymezuje na území Ploskovic.

interakční prvky

Doplňují systém ekologické stability a tvoří je výhradně existující prvky krajinné zeleně (většinou liniového typu).

Všechna biocentra jsou v územním plánu vymezena jako plochy přírodní (NP). Biokoridory a interakční prvky jsou vymezeny tzv. překryvnou funkcí.

Pro plochy biocenter a biokoridorů platí následující zásady:

na lesních plochách

- podporovat přirozenou obnovu porostů
- nesnižovat koeficient ekologické stability
- podporovat zachování původních dřevin a obnovu druhové skladby
- podporovat vertikální členění

na nelesních půdách

- respektovat přirozenou skladbu dřevin v plochách břehových porostů

- podporovat přirozený vodní režim a vznik revitalizačních prvků na vodních tocích (meandry, tůně, poldry apod.)
- neumisťovat nové stavby a zařízení v plochách biocenter a biokoridorů mimo staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury a staveb a opatření protipovodňové ochrany
- respektovat stabilizované i navržené významné plochy zeleně a ostatní prvky zeleně zejména v podobě liniových prvků v území, skupinové a solitérní porosty

v zastavěném území

- neumisťovat nové stavby a zařízení v plochách biocenter a biokoridorů mimo staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury a staveb a opatření protipovodňové ochrany
- respektovat stabilizované plochy i liniové prvky zeleně

A5.c Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna účelovými cestami, navazujícími na zastavěné území sídel a na místní obslužné komunikace, případně se odpojujícími ze silnic mimo zastavěné území. Mnohé z těchto cest v krajině jsou navrženy pro využití jako lokální cyklotrasy.

V okolí Machčáku (na komunikacích severně od Vinného a Starého Mlýnce) je třeba zachovat propustnost krajiny z důvodu migrace obojživelníků (např. propustky).

A5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Jako ochrana před povodněmi, resp. opatření pro zvýšení retence vody v krajině, se navrhuje dvě vodní nádrže – těchobuzický mlýn a nádrž Těchobuzice.

Jako veřejně prospěšně opatření ke snižování ohrožení území se vymezuje plocha pro realizaci protierozních opatření v místní části Maškovice a v místní části Vinné.

A5.e Rekreace

Koncepce rekreace v krajině potvrzuje stávající síť silnic, místních komunikací a účelových cest jako trasy vhodné pro turistické (pěší i cyklistické) využití. Návrh znovuoživuje lokalitu těchobuzického mlýna jako odpočinkový rekreační bod na této síti tras.

A5.f Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území obce neprobíhá ani se nenavrhuje.

A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

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

Územní plán *vylučuje* stavby, opatření a zařízení uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou těch, které slouží ke snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků a s výjimkou nezbytné veřejné technické infrastruktury.

Pro následující oblasti se upřesňuje takto:

- ze staveb, zařízení a jiných opatření pro oblast zemědělství (tedy zejm. v plochách zemědělských) *se vylučuje* vše s výjimkou vybavení pastvin pastevními ohradníky a lehkých pastevních přístřešků pro úkryt zvířat na pastvě, včelínů, včelnic, včelníků, polních cest vybudovaných v rámci pozemkových úprav a s výjimkou protierozních opatření;
- ze staveb, zařízení a jiných opatření pro oblast lesnictví (tedy zejm. v plochách lesních) *se vylučuje* vše s výjimkou staveb lesních cest, prostředků ochrany lesních porostů a protierozních opatření;
- ze staveb, zařízení a jiných opatření pro oblast vodního hospodářství (tedy zejm. v plochách vodních a vodohospodářských) *se vylučuje* vše s výjimkou staveb sloužících k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod, staveb studní aj. nezbytných jímání vody a staveb, opatření a zařízení souvisejících s protierozními opatřeními a dále stavbami k revitalizaci toků a nádrží.

Plochy bydlení	B
Plochy smíšené obytné	SO
Plochy rekreace	R
Plochy občanského vybavení	OV
Plochy občanského vybavení – sport	OS
Plochy veřejných prostranství	PV
Plochy veřejné zeleně	ZV
Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	DS
Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy	DZ

Plochy technické infrastruktury	TI
Plochy výroby a skladování	VS
Plochy vodní a vodohospodářské	W
Plochy zemědělské	NZ
Plochy zemědělské – zahrady	NZz
Plochy lesní	NL
Plochy přírodní	NP

Plochy bydlení /B

■ Hlavní využití:

Pozemky rodinných domů a pozemky staveb pro rodinnou rekreaci včetně staveb souvisejících s rodinným venkovským hospodařením (např. stavby pro zemědělství, stavby pro chovatelství).

■ Přípustné využití:

Pozemky a stavby související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, pozemky bytových domů a pozemky občanské vybavenosti typu veřejné infrastruktury (zejm. vzdělávání, výchova, sociální a zdravotní služby). Související občanské vybavení (zejm. maloobchod, stravování, služby) a drobné podnikatelské/živnostenské aktivity, pokud je umístěno a provozováno v budovách hlavního využití nebo ve stavbách souvisejících. Přírodní prvky (voda, nelesní zeleň).

■ Nepřípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a nejsou s bydlením slučitelné. Objekty vyžadující nákladovou dopravní obsluhu nebo vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy nad míru obvyklou v obytné zástavbě. Vše další neslučitelné s hlavním využitím.

■ Podmínky prostorového uspořádání:

Zastavěné území:

Připouští se izolovaná a řadová zástavba nebo dvojdomy, pokud to umožňuje konkrétní situace, pokud to vyplývá z historické stavební stopy a pokud budou splněny obecné technické požadavky na výstavbu. Zástavba (včetně změny stávajících staveb), a to vč. její výškové hladiny, bude respektovat charakter stávající okolní zástavby a respektovat historické dominanty, budou-li jaké dotčeny.

Zastavitelné plochy:

Lokalita P2: Přípustné jsou pouze samostatné rodinné domy o jednom nadzemním podlaží a (obytném) podkroví. Rozmezí výměry pro stanovování stavebních pozemků rodinných domů se určuje na 600–2 000 m², přičemž větší rozměry může mít výjimečně jen pozemek v dispozici, bránící jiné parcelaci. Pro budovy občanské vybavenosti platí, že výškové a hmo-

tové parametry musejí být v souladu s okolní obytnou zástavbou a rozmezí výměr stavebních pozemků se neurčuje.

Zastavěná plocha pozemku se pro zastavitelné plochy určuje takto: pozemky o velikosti do 2 000 m²: max. 30 %, pozemky o velikosti nad 2 000 m²: max. 25 %.

Lokality P3, P5, P6: Přípustné jsou pouze samostatné rodinné domy o jednom nadzemním podlaží a (obytném) podkroví. Rozmezí výměry pro stanovování stavebních pozemků rodinných domů se neurčuje.

Lokality M1, M2: Přípustný jeden rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a (obytném) podkroví, který bude umístěn ve východní části pozemků.

Lokalita M4a: Jako stavba hlavní je přípustný jen a pouze jeden rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a (obytném) podkroví.

Lokalita V1: Podmínky prostorového uspořádání se nestanovují, architektonickou část projektové dokumentace zpracuje autorizovaný architekt.

- Prvky regulačního plánu pro sídla Maškovice a Vinné:

Objemy a tvary hlavních staveb

Hlavní stavby/budovy budou mít obdélný půdorys (poměr stran 1 : 2 až 1 : 1,5 s max. šířkou štítu 10 m), případně ve tvaru L či T. Objem a tvar budov budou maximálně jednoduché, bez cizorodých apsid (ať kruhových, nebo polygonálních) a podobných prvků.

Střechy na hlavních stavbách budou sedlové (polovalbové jen v odůvodněných případech) se sklony 45° či s nevelkými odchylkami od této hodnoty a s hřebenem rovnoběžným s delší stranou budovy; nepřipouštějí se střechy stanové, mansardové, pultové a rovné. Střechy vedlejších staveb budou řešeny s ohledem na harmonii celého souboru staveb a mohou být odlišné od staveb hlavních. V podkroví se připouští maximální výška nadezdívky 130 cm.

Materiály, barvy a další prvky

Preferují se tradiční technologie a materiály – cihla, dřevo, keramické tašky. Nepřipouštějí se sruby. Nevhodné jsou všeliké balustrády, sloupořadí, kachlíkové obklady, tvarovaná okna. Barvy fasád je třeba vybírat tlumené, přírodní, neagresivní, stejně tak nutno pracovat s barvou střech (neaplikovat např. sytě černé a lesklé jakýchkoli barev).

Oplocení

Ploty budiž maximálně průhledné. Nejsou přípustné plotové díly z neprůhledných masivních betonových, plastových a jiných prvků. Oplocení zdí se připouští jen odůvodněných případech či v místech, kde tak byl plot historicky ztvárněn.

Plochy smíšené obytné / SO

- Hlavní využití

Pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

■ Přípustné využití

Pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nena- rušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího úze- mí, například nerušící výroba a služby, zemědělství a areály mající multifunkční charakter vybavenosti (např. rodinná hospodářství, školní a školící zařízení, stavby pro chov a výcvik koní, pro vzdělávání, kulturu, ubytování, stravování apod.), které svým charakterem a ka- pacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž a nenarušují hygienické poměry v území.

■ Nepřípustné využití

Vše ostatní.

■ Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území:

Prostorové uspořádání zástavby (vč. podlažnosti) musí odpovídat okolní stávající zástavbě, kontextu prostorovému i historickému.

Zastavitelné plochy T1 a T2:

Výšková regulace zástavby se určuje na max. dvě nadzemní podlaží a (obytné) podkroví. In- tenzita využití pozemků: zastavěná plocha pozemku max. 40 %.

■ Prvky regulačního plánu pro sídla Těchobuzice a Vinné:

Objemy a tvary hlavních staveb

Hlavní stavby/budovy budou mít obdélný půdorys (poměr stran 1 : 2 až 1 : 1,5 s max. šířkou štítu 10 m), případně ve tvaru L či T. Objem a tvar budov budou maximálně jednoduché, bez cizorodých apsid (ať kruhových, nebo polygonálních) a podobných prvků.

Střechy na hlavních stavbách budou sedlové (polovalbové jen v odůvodněných případech), se sklony 45° či s nevelkými odchylkami od této hodnoty a s hřebenem rovnoběžným s delší stranou budovy; nepřipouštějí se střechy stanové, mansardové, pultové a rovné. Střechy ve- dlejších staveb budou řešeny s ohledem na harmonii celého souboru staveb a mohou být od- lišné od staveb hlavních. V podkroví se připouští maximální výška nadezdívky 130 cm.

Materiály, barvy a další prvky

Preferují se tradiční technologie a materiály – cihla, dřevo, keramické tašky. Nepřipouštějí se sruby. Nevhodné jsou všeliké balustrády, sloupořadí, kachlíkové obklady, tvarovaná okna. Barvy fasád je třeba vybírat tlumené, přírodní, neagresivní, stejně tak nutno pracovat s bar- vou střech (neaplikovat např. sytě černé a lesklé jakýchkoli barev).

Oplocení

Ploty budiž maximálně průhledné. Nejsou přípustné plotové díly z neprůhledných masivních betonových, plastových a jiných prvků. Oplocení zdí se připouští jen odůvodněných přípa- dech či v místech, kde tak byl plot historicky ztvárněn.

Plochy rekreace / R

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb rodinné rekreace.
- **Přípustné využití**
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury a plochy související a slučitelné s rekreací, jako plochy veřejných prostranství, veřejných tábořišť, rekreačních luk.
- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.
- **Podmínky prostorového uspořádání**
Prostorové uspořádání zástavby musí odpovídat charakteru stávající zástavby (izolované rekreační objekty), připouští se podlažnost o jednom nadzemním podlaží a (obytném) podkroví. Přípustné jsou změny dokončených staveb, přičemž přístavby jen do rozsahu 25 % půdorysné plochy stávající stavby. Novostavby se připouštějí jen na stávajících zastavěných pozemcích.

Plochy občanského vybavení / OV

- **Hlavní využití**
Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, církevní stavby, sběrné dvory a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- **Přípustné využití**
Bydlení jako doprovodné využití.
- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.
- **Podmínky prostorového uspořádání**
Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

Plochy občanského vybavení – sport / OS

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb pro tělovýchovu a sport a rekreační aktivity.

- Přípustné využití

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství, pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. staveb pro stravování, ubytování, klubovou činnost apod.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

- Další podmínky využití pro plochu P10

V ploše není přípustné umístění stavebních objektů (s výjimkou zařízení, která budou součástí přilehlé vodní nádrže a budou sloužit k její opravě či revitalizaci), plocha je využitelná jako odpočinková zóna (zeleň, pobytové louky, mobiliář).

Plochy veřejných prostranství / PV

- Hlavní využití

Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

- Přípustné využití

Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy, vodní plochy, mobiliář aj. vybavenost umožňující společenské, sportovní, rekreační a obdobné aktivity dětí i dospělých. Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení s charakterem altánu, přístřešku apod.

- Nepřípustné využití

Výstavba budov.

Plochy veřejné zeleně / ZV

- Hlavní využití

Pozemky zeleně a pozemky souvisejících staveb a zařízení (např. mobiliář, dětská hřiště, odpočívadla, altány a další drobná zahradní architektura, prvky informačního systému, vodní prvky).

- Přípustné využití

Pozemky dopravní a technické infrastruktury (včetně vodohospodářských děl, např. otevřených vodních příkopů apod.), hospodářské využití pozemků.

- Nepřípustné využití

Výstavba budov, vše ostatní.

- Další podmínky využití

Pro plochu zámeckého parku se požaduje zabezpečení ochrany páchníka hnědého s vazbou na staré stromy.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy / DS

- Hlavní využití

Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice I.–III. třídy a místní komunikace – průtahy silnic, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty).

- Přípustné využití

Přírodní prvky (voda, nelesní zeleň – doprovodná, izolační apod.) a pozemky technické infrastruktury.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy / DZ

- Hlavní využití

Pozemky staveb a zařízení železniční dopravy (obvod dráhy včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti dráhy, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště, doprovodná zeleň, provozní budovy apod.).

- Přípustné využití

Pozemky doprovodné a izolační zeleně, dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy technické infrastruktury / TI

- Hlavní využití

Pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení – zde čistírna odpadních vod, čerpací stanice, vrty.

- Přípustné využití

Pozemky doprovodné a izolační zeleně a související dopravní a technické infrastruktury.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy výroby a skladování / VS

- Hlavní využití

Pozemky staveb a zařízení pro výrobu (zemědělskou, průmyslovou), skladování a logistiku, služby a pozemky související veřejné infrastruktury.

- Přípustné využití

Pozemky staveb administrativy, služební byty, bydlení majitele, pozemky staveb a zařízení obchodu, ubytovací zařízení. Přírodní prvky (voda, nelesní zeleň).

- Podmíněně přípustné využití

Využití plochy T4 je podmíněno realizací biokoridoru MBK 13 na pozemku parc. č. 118/1 v k. ú. Těchobuzice (tj. vyčleněním samostatného pozemku s vyloučením oplocení a výsadbou vhodných dřevin).

- Nepřípustné využití

Bioplynové stanice a velké větrné elektrárny a vše ostatní.

- Další podmínky využití

Plochy výroby a skladování musí dodržet hygienické požadavky na bydlení (zejm. limity hluku) v plochách bydlení, s nimiž sousedí. Provoz výroby a skladování také nesmí nad míru únosnou zvýšit průjezdnou dopravu v obytných územích.

- Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí, např. nepřevýšit stávající zástavbu. V ploše T4 bude nová výstavba umístěna do její východní části a výstavba svým charakterem a objemem bude v souladu se stávajícími hospodářskými objekty v sídle.

Plochy vodní a vodohospodářské / W

- Hlavní využití

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití a současně ochranu přírody. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

- Přípustné využití

Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření).

- Nepřípustné využití

Nadměrné odběry vody pro závlahy na úkor fungování vodního ekosystému. Vše ostatní.

Plochy zemědělské / NZ

- Hlavní využití

Pozemky zemědělského půdního fondu (včetně samostatných zahrad nebo sadů umístěných mimo zastavěné území), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství. Pozemky vodních ploch a vodních toků, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

- Přípustné využití

Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně (zejména v kontaktu se zastavěným územím a zastavitelnými plochami, jako doprovod pozemních komunikací, jako protierozní prvek, krajinná zeleň). Stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření a protierozní opatření).

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

- Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko případných nových staveb musí odpovídat účelu stavby a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz.

Plochy zemědělské - zahrady / NZz

- Hlavní využití

Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky zahrad, včetně oplocení a drobných staveb pro zahradničení. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

- Přípustné využití

Stavby a zařízení pro krátkodobou rekreaci (např. zahradní domky a zahradní chaty).

- Nepřípustné využití

Stavby pro bydlení a rekreační bydlení. Na ploše NZz v ploše M4b nejsou přípustné žádné stavby s výjimkou oplocení.

- Podmínky prostorového uspořádání

Budovy smějí mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu do 50 m².

Plochy lesní / NL

- Hlavní využití

Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

- Přípustné využití

Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, pozemky dopravní a technické infrastruktury, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejm. v souvislosti s cykloturistikou a vodní turistikou, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy přírodní / NP

- Hlavní využití

Pozemky různých kultur, jež jsou v souladu s ochranou chráněných území a podporují ji a jež slouží k zajištění ekologické stability krajiny.

- Přípustné využití

Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, nezbytná technická zařízení pro údržbu vodních ploch a krajiny, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, výjimečně křížující liniová technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Pro plochy NZ, W a NL v místech, kde v nich jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (včetně interakčních prvků) a kde se vyskytují významné krajinné prvky (např. vodní toky, nádrže a údolní nivy), platí potřeba chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území, tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stability, popřípadě aby nebylo do budoucna znemožněno založení územním plánem vymezené skladebné součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury

smějí být v plochách a koridorech ÚSES umísťovány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině.

Obdobné zásady (viz kapitola A5.b) platí pro plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území v místech, kde jsou navrženy biokoridory.

A7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

A7.a Vymezení veřejně prospěšných staveb

Na území obce Ploskovice se územním plánem vymezují následující veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

- **WD1** | stavba dopravní infrastruktury (obslužná komunikace) umístěná v rámci plochy veřejných prostranství (lokalita P7)
- **WD3** | stavba dopravní infrastruktury (sít' cyklotras a pěších tras)
- **WD4** | stavba dopravní infrastruktury (místní komunikace) umístěná v rámci plochy veřejných prostranství (lokalita P12)
- **WD5** | stavba dopravní infrastruktury (rozšíření komunikace – úprava křižovatky) lokalizovaná v ploše dopravní infrastruktury (lokalita P13)

Veřejně prospěšné stavby jsou graficky vymezeny ve výkresu A4.

A7.b Vymezení veřejně prospěšných opatření

Na území Ploskovic se územním plánem vymezují tato veřejně prospěšná opatření:

- **WO1** | veřejně prospěšné opatření ke snižování ohrožení v území přírodními katastrofami a zvyšování retenčních schopností území
- **WO2** | veřejně prospěšné opatření ke zvyšování retenčních schopností území
- **WO3** | veřejně prospěšné opatření ke zvyšování retenčních schopností území
- **WO4** | veřejně prospěšné opatření ke snižování ohrožení v území přírodními katastrofami a zvyšování retenčních schopností území

Veřejně prospěšná opatření jsou graficky vymezena ve výkresu A4.

A7.c Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Stavby a opatření tohoto druhu se nevymezují.

A7.d Vymezení ploch pro asanaci

Na území obce Ploskovic se územním plánem vymezuje následující plocha pro asanaci:

- A | asanace bývalé skládky

A8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nevymezují se.

A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

A10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán vymezuje jednu plochu územních rezerv:

- plocha s označením R

Jako možné budoucí využití se stanovuje bydlení (s příslušnými doprovodnými funkcemi). Podmínkou budoucího využití je prověření plochy v příští územně plánovací dokumentaci, resp. změně této, a zařazení mezi plochy návrhové.

A11. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán vymezuje architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro něž může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, a to v plochách:

- M1 a M4a (Maškovice),
- V1 (Vinné).

Textová část návrhu má 28 stran.

Grafická část obsahuje 4 výkresy: základního členění území, hlavní výkres, výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (všechny v měřítku 1 : 5 000).