



ZÁKUPY

NÁZEV DÍLA

Ú Z E M N Í P L Á N

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNÁCH Č.1,2,3

Č Á S Ť

T E X T O V Á Č Á S Ť

ČÍSLO
SVAZKU

11

Č.ZAKÁZKY
ZHOTOVITELE

022/2020

OBJEDNATELE

000/0000

DATUM

01/2025

Z H O T O V I T E L

SAUL

SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC

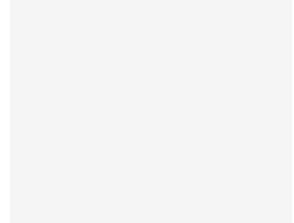
VEDOUcí PROJEKTANT

ING.ARCH.J.PLAŠIL

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

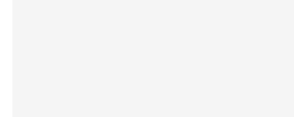
ING.O.LUBOJACKÝ

A U T O R I Z A C E



O B J E D N A T E L

MĚSTO ZÁKUPY
BORSKÁ ULICE 5
471 23 ZÁKUPY



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce	Územní plán Zákupy úplné znění po vydání změn č.1, č.2, č.3
Objednatel	Město Zákupy Borská 5 471 23 Zákupy
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. Liberec U Domoviny 491/1 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky objednatele	
Číslo zakázky zhotovitele	
Datum zpracování	01/2025

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Urbanistická koncepce ÚP	Ing. arch. Vladislav Hron
Zodpovědný projektant Změn č.1. č.2, č.3	Ing. Oldřich Lubojacký
Demografie, občanské vybavení	RNDr. Zdeněk Kadlas
Ekonomický potenciál území	Ing. Oldřich Lubojacký
Doprava a dopravní zařízení	Ing. Ladislav Křenek
Vodní hospodářství	Ing. Leoš Slavík
Energetika, informační systémy	Ing. Josef Koblíř
Koncepce ochrany přírody a krajiny	Ing. Jan Hromek
ÚSES, ZPF, PUPFL, životní prostředí	
Grafické práce	Romana Svobodová

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

Kapitola	Název kapitoly	Strana
A	Vymezení zastavěného území	3
B	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
B1	Koncepce rozvoje území	4
B2	Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	5
C	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	8
C1	Urbanistická koncepce	8
C2	Urbanistická kompozice	9
C3	Zastavitelné plochy	11
C4	Plochy přestavby	14
C5	Systém sídelní zeleně	15
D	Koncepce veřejné infrastruktury, vč. podmínek pro její umístění	16
D1	Dopravní infrastruktura	16
D2	Technická infrastruktura a nakládání s odpady	20
D3	Občanské vybavení	26
D4	Veřejná prostranství	28
D5	Civilní ochrana	29
E	Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek ...	30
E1	Návrh koncepce uspořádání krajiny	30
E2	Návrh podmínek pro využití a plochy změn v krajině	33
E3	Vymezení územního systému ekologické stability	35
E4	Systém krajinné zeleně	36
E5	Návrh protipovodňových opatření	37
E6	Protierozní opatření	38
E7	Rekreační využití krajiny	38
E8	Prostupnost krajiny	38
E9	Těžba nerostů	38
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ...	39
F1	Základní principy využití ploch s rozdílným způsobem a využití	39
F2	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	44
F3	Přípustné změny kultur pozemkových parcel	64
G	Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	65
G1	Veřejně prospěšné stavby (VPS)	65
G2	Veřejně prospěšná opatření (VPO)	67
G3	Stavby a opatření k zajišťování a obrany a bezpečnosti státu	67
G4	Plochy pro asanaci	67
H	Vymezení VPS a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	68
H1	Veřejně prospěšné stavby (VPS)	68
H2	Veřejná prostranství	68
I	Stanovení kompenzačních opatření	69
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	70
J1	Územní rezervy – plochy	70
J2	Územní rezervy – koridory	70
K	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	71
L	Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	72
	Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu	74

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

Číslo	Název výkresu	Měřítko
1	Výkres základního členění území	1 : 5000
2	Hlavní výkres	1 : 5000
3	Výkres koncepce technické infrastruktury	1 : 5000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezuje se zastavěné území pro správní území obce Zákupy – aktualizované ke dni 27.5.2024.

Na sedmi katastrálních územích (k.ú. Božíkov, k.ú. Brenná, k.ú. Kamenice u Zákup, k.ú. Lasvice, k.ú. Starý Šidlov, k.ú. Veselí nad Ploučnicí a k.ú. Zákupy) představujících správní obvod obce je vymezeno více oddělených zastavěných území.

Zastavěné území je zobrazeno ve výkresech grafické části dokumentace ÚP Zákupy:

- výkres č.1 - Výkres základního členění území
- výkres č.2 - Hlavní výkres
- výkres č.3 - Výkres koncepce technické infrastruktury

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Cílem řešení je vytvořit územní předpoklady pro stabilizaci a rozvoj města a jeho částí formou komplexního návrhu uspořádání a využití území, s důrazem na vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Rozvoj sociální soudržnosti

- vymezením ploch pro bydlení udržet trend stoupajícího počtu obyvatel, vytvořením dobrých podmínek pro mladé rodiny zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva, vytvořit podmínky pro život seniorů,
- stanovením územně technických podmínek zajistit předpoklady pro vysokou životní úroveň obyvatelstva s kvalitním bytovým fondem, službami vč. dobrých podmínek pro trávení volného času a vzdělání pro rozvoj kvalitních lidských zdrojů.

Rozvoj hospodářského potenciálu

- stanovením územně technických podmínek pro rozvoj pracovních příležitostí (výroba, podnikání, cestovní ruch) a rozšířením nabídky pro sportovní a rekreační vyžití vytvořit podmínky pro udržení obyvatel ve městě,
- výhodná poloha města v kontaktu přírodních a krajinných hodnot útvarů (Horní Ploučnice a Jestřebsko - Dokesko) a kulturně společenský potenciál (Státní zámek Zákupy, koupaliště aj.) jej předurčují k funkci nástupního centra cestovního ruchu,
- návrhem řešení dopravní a technické infrastruktury zajistit dobrou obslužnost území:
 - respektovat průchodnost území nadřazenými koridory dopravní a technické infrastruktury,
 - vymezením ploch dopravní infrastruktury s úpravami silniční sítě ve funkční provázanosti na systém místních komunikací zajistit optimální dostupnost všech částí řešeného území a omezení negativních účinků dopravy,
 - vymezením ploch a koridorů technické infrastruktury zajistit optimální podmínky pro zásobování území vodou a energiemi a likvidaci odpadních produktů.

Rozvoj kvalitních životních podmínek

- uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením územně technických podmínek sledovat účelné a hospodárné nakládání s územím a přírodními zdroji a kontinuální územní rozvoj, úměrný přirozeným potřebám a významu střediska osídlení,
- stanovením územně technických podmínek připravit podmínky pro zvýšení kvalitativní složky stabilizovaných částí území sídelního útvaru,
- účelným uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením územně technických podmínek omezit rizika negativních vlivů na prostředí (exhalace, hluk, otřesy) podporovat zásady zdravého sídla s kvalitním životním prostředím, poskytujícím maximální pohodu ve fungujícím organismu města a jeho částí obyvatelům i všem, kteří ve městě pracují, podnikají a tráví volný čas,
- návrhem vhodných opatření v regionální souvislosti zajistit ochranu území před živelnými pohromami (povodně, sesuvy aj.),
- sledovat a respektovat soulad rozvojových aktivit obce s aktivitami vyplývajícími z regionálních souvislostí příslušnosti obce k okolní sídelní struktuře,
- respektovat ochranu lokalit v předmětech zájmů mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny,
- upřesnit vymezení funkčního územního systému ekologické stability.

B2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

B2.1 Ochrana a rozvoj hodnot území

Ve veřejném zájmu budou chráněny a rozvíjeny civilizační a přírodní hodnoty území. Zachován bude ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Ochrana území ale nesmí obecně znemožňovat jeho ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit.

Civilizační hodnoty

Obytně rekreační charakter území města Zákupy harmonicky doplněný zemědělskou a výrobní funkcí bude respektován a rozvíjen na základě urbanistické koncepce ÚP Zákupy.

V nejvyšší možné míře budou chráněny kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty - objekty přispívající ke kulturnímu dědictví a identitě sídel (viz. textová část Odůvodnění ÚP, Civilizační hodnoty).

Ostatní podmínky ochrany a rozvoje hodnot řešeného území:

- respektovat prostorové kompozice jednotlivých sídel a tyto pouze vhodně doplňovat,
- respektovat architektonicky cenné stavby, soubory včetně nejbližšího okolí,
- respektovat prostory se zachovalou původní urbanistickou strukturou,
- odpovídající pozornost bude věnována původním objektům lidové architektury, které spolu s přírodními prvky hrají důležitou roli v celkovém obraze krajiny - dochované soubory lidové architektury budou respektovány v plném rozsahu,
- respektovat objekty přispívající k identitě území včetně jejich okolí, drobné sakrální stavby, památníky, pomníky a sochy.

Stavby, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Nesmí zde být umístěny stavby, které by svými objemovými parametry, architektonickým ztvárněním, použitými materiály a účinky provozu znehodnotily hodnoty území:

- respektovat působení pozitivních stavebních dominant v obraze města a potlačit působení rušivých dominant (průmyslové a zemědělské areály, technické objekty) např. ozeleněním,
- koncentrací aktivit oživit centrum městské části a zastavit chátrání nevyužívaných objektů,
- z centra města vymístit závadné a nevhodné aktivity,
- podpořit význam hlavních komunikačních os (soustředění aktivit a úpravy parteru ulic),
- podpořit význam vhodných úprav nábreží vodotečí pro výraznější uplatnění toků v urbanistické struktuře sídel,
- asanovat a nově využívat opuštěné areály a plochy (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského a jiného původu).
- rozvíjet síť dopravní a technické infrastruktury obce jakožto významné hodnoty území.

Přírodní hodnoty

Koncepte rozvoje obce je založena na souladu urbanizačních aktivit s podmínkami ochrany přírody a krajiny:

- chránit přírodně a ekologicky hodnotné plochy v zájmech ochrany přírody a krajiny obecné i zvláštní (zde mezinárodní) včetně jejich okolí (viz. textová část Odůvodnění ÚP, Přírodní hodnoty),
- respektovat rozmanitost území obce a významné plochy sídelní zeleně přispívající k harmonii v území,
- rozvíjet harmonii prostředí s osídlením ochrannou základního krajinného rámce tvořeného lesy a krajinnou zelení (břehové porosty podél toků, doprovodná zeleň komunikací, významné solitéry,
- neměnit charakter přírodních horizontů města (nesmí se odlesnit, trvale vykácet vzrostlá zeleň),
- neumísťovat trvalé stavby na přírodní dominanty - vrcholy zalesněných hřbetů (podmíněně přípustná výstavba rozhleden, nedojde-li k výraznému narušení působení těchto dominant),
- respektovat rozhledy z významných vyhlídkových bodů, průhledy, zachovat charakter scénických cest.

Vhodným přístupem k využívání území a respektováním jeho přírodních a environmentálních hodnot sledovat harmonický rozvoj celku - ploch zastavěných a zastavitelných na jedné straně a ploch nezastavitelných na straně druhé a zachovat kvalitní přírodní a životní prostředí pro budoucí generace.

Vhodným přístupem k využívání území a respektováním územních opatření zajistit ochranu vodohospodářsky významného území v systému CHOPAV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby území.

Vhodným přístupem k využívání území, respektováním územních opatření, odstraněním starých ekologických zátěží, vhodným využitím devastovaných území a zamezením nežádoucích civilizačních projevů na kvalitu životního prostředí a obytné hodnoty území zajistit ochranu ovzduší vod a půdy před znečištěním.

Vhodným přístupem k ochraně půdního fondu, upřednostňováním ekologických forem hospodaření a účinným rozvíjením prvků ÚSES zajistit ochranu zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi a neodůvodněnými zábory pro jiné účely ve smyslu uchování produkční hodnoty území.

Citlivým přístupem k řešení urbanizace území, odpovědným hospodařením s nerostným bohatstvím území – obnovitelnými i neobnovitelnými zdroji - a minimalizací nevhodných zásahů a podporu úprav, směřovaných ke zkvalitnění krajinných hodnot území, zachovat potenciál, kvalitu a jedinečnost kulturní krajiny v její rozmanitosti.

Preventivními zásahy pro ochranu území před přírodními katastrofami a potenciálními riziky minimalizovat rozsah možných škod z působení přírodních sil v území.

B2.2 Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí

Při záměrech urbanizace území upřednostňovat aktivity rozvíjející kvalitu životního prostředí.

V plochách negativních vlivů, vymezených hygienickými ochrannými pásmy od jejich zdrojů (průmyslová výroba, zemědělská a lesnická výroba, těžba surovin, technická infrastruktura aj.), nesmí být situovány stavby pro bydlení, dále stavby občanského vybavení pro účely školní a předškolní výchovy, pro zdravotní a sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) a dalšími negativními vlivy na životní prostředí:

- respektovat PHO kolem ČOV

hranice negativních vlivů z dopravy

- navrhovaný způsob rozdílného využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem) uvnitř hlukových izofon, může být realizován teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy (hluková zátěž bude odstraněna nebo nepřekročí hygienické limity z hlediska hluku).

riziko negativních vlivů z provozu

- negativní vlivy z provozů v plochách výroby a skladování, zemědělské výroby a technické infrastruktury aj. u nichž není vymezena hranice negativních vlivů (PHO) nesmí zasahovat do okolních ploch stávajícího nebo navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb pro bydlení vč. bydlení smíšeného, rekreaci a občanské vybavení - negativní vlivy nesmí překročit hranici vymezené plochy se zdrojem negativních vlivů,
- chov hospodářských zvířat v zemědělských areálech je možný pouze v takové koncentraci, aby nedošlo k obtěžování obyvatelstva hlukem, prachem a vyššími koncentracemi páchnoucích látek, rozhodující je vzdálenost k nejbližšímu chráněnému venkovnímu prostoru; páchnoucí látky z chovu hospodářských zvířat nesmí být ve vystupující vzdušné obsaženy v koncentraci obtěžujících obyvatelstvo.

Další zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí:

- pro rozvoj kvality života regenerovat kvalitu veřejných prostranství a významných ploch zeleně především v území s předpokladem sociálních kontaktů – náměstí, návsi, obchodní ulice, parky, zastávky
- vytvářet podmínky pro nemotorovou dopravu – cyklisty a pěší provoz, bezpečnou cestu dětí do škol
- vytvářet podmínky pro pohodu bydlení - především ochranu proti nadměrnému hluku a imisím z dopravy
- možnost umístění nových zdrojů hluku (např. výroba, výrobní služby apod.) v blízkosti chráněných objektů a ploch je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví
- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví
- realizovat zásobování plynem v navržených částech sídelního útvaru

ochrana proti radonovému riziku - řešené území se nachází v oblasti pravděpodobného výskytu radonu, při realizaci obytných staveb v návrhových plochách obytných a smíšených obytných stanovit nutnou ochranu na základě měření.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základní uspořádání funkcí v sídelním útvaru Zákupy odvozené z předešlého dlouhodobého vývoje je stabilizované.

ÚP vymezuje podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území – urbanistická koncepce vychází z principů udržitelného rozvoje, vytváří územně technické podmínky pro zachování a kultivaci prostorových kvalit sídel a krajiny v diferencované péči o území.

Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití se vymezuje komplexně a v souvisle urbanizovaných celcích bez nároků na umisťování nových odloučených sídelních lokalit ve volné krajině. Rozvojové aktivity budou umisťovány na zastavitelných a přestavbových plochách za intenzivního využití vnitřních zdrojů (proluky v zástavbě a zóny přestavby) v kontinuální vazbě na stávající osídlení dle stanovených regulačních podmínek a limitů využití území:

- jádrový městský útvar Zákupy s prostorově souvisejícími částmi obce Nové Zákupy a Božíkov se budou rozvíjet v souvisle urbanizovaném celku,
- koncentrace obslužných funkcí veřejné vybavenosti v jádrovém městském útvaru usnadní jejich dostupnost a posílí atraktivitu centra i rentabilitu vložených investic,
- koncentrace hlavních výrobně ekonomických aktivit ve vymezených a dopravně dobře dostupných rozvojových výrobních zónách zajistí nerušený vývoj ostatních částí obce, zejména obytných zón,
- návrh úprav trasování a parametrů základní silniční sítě (II/262, II/268, III/26832 a III/26834) zajistí optimální dostupnost všech částí území obce, vyloučením tranzitní a nákladní dopravy přes město omezí negativní účinky z dopravy na obytná území a zvýší bezpečnost dopravy v místech křížení s místními komunikacemi,
- nové místní komunikace zpřístupní rozvojové plochy ÚP Zákupy,
- rozvoj technické infrastruktury zajistí pokrytí urbanizovaného území a využitelnost rozvojových ploch,
- preventivní ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy půdy, eroze aj.) zajistí minimalizaci rozsahu případných škod,
- ve veřejném zájmu bude v souladu s legislativně stanovenými podmínkami ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice a mají značnou hodnotu.

C1.2 Návrh základního členění území

ÚP Zákupy vymezuje urbanistické obvody (UO) na úrovni základních sídelních jednotek.

- UO 1 Zákupy - zahrnuje větší část k.ú. Zákupy s jádrovým městským útvarem
- UO 2 Nové Zákupy - zahrnuje severovýchodní část k.ú. Zákupy od údolí Ovčího potoka
- UO 3 Božíkov - zahrnuje k.ú. Božíkov
- UO 4 Brenná - zahrnuje k.ú. Brenná
- UO 5 Kamenice u Zákup - zahrnuje k.ú. Kamenice u Zákup
- UO 6 Lasvice - zahrnuje k.ú. Lasvice
- UO 7 Starý Šidlov - zahrnuje k.ú. Starý Šidlov
- UO 8 Veselí nad Ploučnicí - zahrnuje k.ú. Veselí nad Ploučnicí

Urbanistická koncepce je stanovena ve výkresech č.2 „Hlavní výkres“ a č.3 Výkres koncepce technické infrastruktury“ grafické části ÚP Zákupy.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je předmětem kapitoly F.

C2. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Vzhledem k předešlému dlouhodobému vývoji, místním podmínkám a odvozeným potřebám lze považovat základní uspořádání funkcí v sídelním útvaru Zákupy za stabilizované. Základní prostorová kompozice sídel se nemění.

Bude respektována a harmonicky rozvíjena zachovaná prostorová struktura města:

- zejména využitím proluk a uváženým zastavováním území navazující volné krajiny bude zachována kompaktnost sídel,
- uspořádáním území v kontextu osnovy původní zástavby a jejího charakteru, konfigurace terénu a cestní sítě,
- zachováním a rozvojem polyfunkčnosti využití ploch při zachování pohody bydlení a kvalitního životního prostředí,
- respektováním charakteristické rozvolněnosti zástavby venkovských sídel se zvláštním důrazem na ochranu a uchování zemědělské krajiny s tradiční venkovskou architekturou,
- regulovaným rozvojem okrajových částí sídel s nízkou intenzitou využití ploch a prostorovým uspořádáním sledujícím jejich optimální začlenění do krajiny,
- postupným uvolňováním nivy Svitávky od riskantně umístěné zástavby v záplavovém území,
- respektováním stávající výškové hladiny zástavby v sídlech a ochranou jejich siluety.

Město Zákupy včetně Nových Zákup

Urbanistická struktura centra města Zákupy zůstává zachována, pouze bude vhodně doplněna o navržené zastavitelné plochy.

Bude podporován význam hlavních urbanizačních os a vhodnými úpravami nábřeží budou vytvářeny předpoklady pro optimálnější uplatnění vodních toků v zástavbě.

Bude respektována struktura a charakter zástavby zejména v městské památkové zóně Zákupy a bude respektován dominantní areál státního zámku Zákupy (národní kulturní památka).

V dalších stupních projektové dokumentace budou stavby v pohledově exponovaných lokalitách prověřovány z hlediska jejich vizuálních vlivů na zástavbu v centrální části města (náměstí, radnice, kostel) a na zámek Zákupy. Budou zachovány pohledy a průhledy na zámek Zákupy a kostel Sv. Fabiána a Šebestiána.

Nová zástavba nesmí negativně ovlivnit celkové panorama města ani pohledově nebude konkurovat zdejšími historickým stavebním dominantám.

Výrobní a technologické stavby a zařízení, zejména v rozvojových plochách nesmí narušovat prostor lokality a celkovou siluetu sídla.

Bude humanizován obchvat silnice II/268 a koridor železniční trati v kontaktu se zastavěným územím, budou doplněny ochranné prvky a zeleň.

Venkovská sídla Božíkov, Brenná, Kamenice u Zákup, Lasvice, Starý Šidlov, Veselí

V jednotlivých sídlech bude chráněna historická struktura liniové zástavby umístěné podél silnic a místních komunikací, budou vhodně doplněny stávající proluky v zástavbě a více již nebude zástavba zahušťována.

Bude chráněn charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při zachování architektonického výrazu korespondujícího s dochovanou architekturou.

V sídlech bude směrem k jejich okrajům zachována nepravidelně řazená, nízkopodlažní zástavba, nebude připouštěna tvorba uzavřených skupin nové zástavby.

Celkovou úpravou budou kultivovány plochy veřejných prostranství (včetně vymezení parkování a humanizace nádob na odpady), doplněna sídelní zeleň, dětská a víceúčelová hřiště.

Budou omezeny zásahy ovlivňující siluety jednotlivých sídel a nebudou vytvářeny nové výrazné znaky sídel.

Budou chráněny pohledy na kostel Sv. Jana Křtitele v Brenně a vhodnými technickými úpravami bude snižován negativní vizuální vliv nadzemního vodojemu Brenná. Bude snižováno vizuální uplatňování rozsáhlých zemědělských a výrobních areálů v Božíkově, Kamenici u Zákup a Šidlově vhodným doplněním zeleně v jejich plochách.

Bude zachována identita jednotlivých sídel zamezováním srůstu jejich zástavby.

Prostorové uspořádání stavebních pozemků v zastavěném území, zastavitelných plochách i v plochách přestavby, včetně staveb na nich umísťovaných se bude řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (viz F) a přitom:

- nepovolovat objemově a výškově nepřiměřenou zástavbu,
- ve venkovských sídlech upřednostňovat výstavbu solitérních staveb s potřebnými vzájemnými odstupy,
- zachovat charakter zástavby,
- citlivě zapojovat novou zástavbu mezi stávající přírodní prvky (např. prvky vzrostlé zeleně, drobné vodní toky aj.),
- zachovat nezastavitelné proluky sídelní a krajinné zeleně zpřístupňující volnou krajinu ze zastavěného území, zachovat typickou fragmentaci zástavby,
- technologické stavby a zařízení nesmí narušovat prostor lokality a celkovou siluetu obce či jejích částí,
- doplňující zástavbu (např. garáže, drobné hospodářské stavby aj.) umísťovat na místa nejméně pohledově exponovaná z veřejných prostranství.

C3. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

UO 1 - Zákupy

lokality	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
1-01/Z	Zákupy	2131	bydlení - venkovské	
1-02/Z	Zákupy	2902	bydlení - venkovské	
1-03/Z	Zákupy	4269	bydlení - venkovské	
1-04/Z	Zákupy	2993	bydlení - venkovské	
1-05/Z	Zákupy	1817	bydlení - venkovské	
1-06/Z	Zákupy	1241	bydlení - venkovské	
1-07/Z	Zákupy	9259	bydlení - venkovské	omezení - ochrana před hlukem**
1-08/Z	Zákupy	7522	bydlení - venkovské	
1-09/Z	Zákupy	18760	bydlení - venkovské	
1-11/Z	Zákupy	2713	bydlení - venkovské	
1-13/Z	Zákupy	5307	bydlení - městské individuální	
1-14/Z	Zákupy	5891	bydlení - městské individuální	
1-15/Z	Zákupy	3181	bydlení - městské individuální	
1-20/Z	Zákupy	24601	bydlení - městské individuální	
1-21/Z	Zákupy	23290	bydlení - městské individuální	omezení v prostorovém uspořádání*
1-22/Z	Zákupy	16538	bydlení - městské individuální	omezení v prostorovém uspořádání*
1-23/Z	Zákupy	23123	bydlení - městské individuální	omezení v prostorovém uspořádání*
1-24/Z	Zákupy	12606	bydlení - městské individuální	
1-25/Z	Zákupy	10267	bydlení - městské individuální	
1-26/Z	Zákupy	64425	rekreace – hromadné	
1-27/Z	Zákupy	497	veřejných prostranství - komunikace	
1-28/Z	Zákupy	707	veřejných prostranství - komunikace	
1-29/Z	Zákupy	1700	veřejných prostranství - komunikace	
1-30/Z	Zákupy	4303	veřejných prostranství - komunikace	
1-31/Z	Zákupy	1054	veřejných prostranství - komunikace	
1-32/Z	Zákupy	472	veřejných prostranství - komunikace	
1-33/Z	Zákupy	849	veřejných prostranství - komunikace	
1-34/Z	Zákupy	1341	veřejných prostranství - komunikace	
1-35/Z	Zákupy	218	veřejných prostranství - komunikace	
1-36/Z	Zákupy	1351	smíšené obytné - centrální	
1-37/Z	Zákupy	41649	dopravní infrastruktury - silnice	
1-38/Z	Zákupy	2455	dopravní infrastruktury - silnice	
1-39/Z	Zákupy	12869	dopravní infrastruktury - silnice	
1-40/Z	Zákupy	2355	dopravní infrastruktury - silnice	
1-41/Z	Zákupy	9285	dopravní infrastruktury - silnice	
1-43/Z	Zákupy	1980	dopravní infrastruktury - vybavení	
1-44/Z	Zákupy	86042	výroby a skladování - průmyslové a řemeslné	
1-45/Z	Zákupy	3954	výroby a skladování - průmyslové a řemeslné	
1-46/Z	Zákupy	11920	výroby a skladování - průmyslové a řemeslné	
1-47/Z	Zákupy	46685	výroby a skladování - průmyslové a řemeslné	
1-48/Z	Zákupy	1570	bydlení - venkovské	
1-49/Z	Zákupy	796	bydlení - venkovské	
1-51/Z	Zákupy	9797	rekreace - zahrádkové osady	
1-52/Z	Zákupy	19831	výroby a skladování - průmyslové a řemeslné	
1-56/Z	Zákupy	1079	bydlení - městské individuální	nebudou rozšiřována stávající zástavba
1-57/Z	Zákupy	1727	bydlení - venkovské	
1-59/Z	Božíkov	650	bydlení - venkovské	

* viz kapitola F2.1 – Plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné, zastavitelné a přestavby

** viz kapitola F1.4 – Omezení změn v užívání ploch s rozdílným způsobem využití – základní podmínky ochrany zdraví před hlukem

v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech

UO 2 – Nové Zákupy

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
2-01/Z	Zákupy	16859	bydlení – venkovské	
2-02/Z	Zákupy	4122	obč. vybavení – veřejná infrastruktura	
2-07/Z	Zákupy	4177	výroby a skladování – průmyslové a řemeslné	

UO 3 – Božíkov

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
3-02/Z	Božíkov	2810	bydlení – venkovské	
3-03/Z	Božíkov	2338	bydlení – venkovské	
3-05/Z	Božíkov	5738	bydlení – venkovské	
3-06/Z	Božíkov	3311	bydlení – venkovské	
3-08/Z	Božíkov	4475	bydlení – venkovské	
3-09/Z	Božíkov	277	bydlení – venkovské	
3-11/Z	Božíkov	1422	bydlení – venkovské	

UO 4 – Brenná

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
4-02/Z	Brenná	2857	bydlení – venkovské	
4-04/Z	Brenná	9581	bydlení – venkovské	
4-05/Z	Brenná	1076	bydlení – venkovské	
4-06/Z	Brenná	2485	bydlení – venkovské	
4-07/Z	Brenná	758	bydlení – venkovské	
4-08a/Z	Brenná	1936	bydlení – venkovské	
4-08b/Z	Brenná	1176	bydlení – venkovské	

UO 5 – Kamenice u Zákup

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
5-02/Z	Kamenice u Zákup	3785	bydlení – venkovské	
5-03/Z	Kamenice u Zákup	4546	bydlení – venkovské	
5-04/Z	Kamenice u Zákup	3869	bydlení – venkovské	
5-05/Z	Kamenice u Zákup	4234	bydlení – venkovské	
5-07/Z	Kamenice u Zákup	1939	bydlení – venkovské	
5-08/Z	Kamenice u Zákup	8460	bydlení – venkovské	
5-09/Z	Kamenice u Zákup	1198	bydlení – venkovské	
5-10/Z	Kamenice u Zákup	4920	občanského vybavení – tělovýchova a sport	
5-11/Z	Kamenice u Zákup	726	bydlení – venkovské	
5-12/Z	Kamenice u Zákup	3130	bydlení – venkovské	omezení - ochrana před hlukem**

** viz kapitola F1.4 – Omezení změn v užívání ploch s rozdílným způsobem využití – základní podmínky ochrany zdraví před hlukem

UO 6 – Lasvice

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
6-02/Z	Lasvice	1573	bydlení – venkovské	
6-08/Z	Lasvice	1103	bydlení – venkovské	omezení – ochrana před hlukem**

** viz kapitola F1.4 – Omezení změn v užívání ploch s rozdílným způsobem využití – základní podmínky ochrany zdraví před hlukem

v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovských prostorech

UO 7 – Starý Šidlov

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
7-01/Z	Starý Šidlov	665	bydlení – venkovské	omezení – ochrana před hlukem**
7-02/Z	Starý Šidlov	8044	bydlení – venkovské	omezení – ochrana před hlukem** vliv na krajinný ráz***
7-03/Z	Starý Šidlov	1370	bydlení – venkovské	
7-04/Z	Starý Šidlov	4843	bydlení – venkovské	
7-07/Z	Starý Šidlov	7573	bydlení – venkovské	
7-08/Z	Starý Šidlov	4878	bydlení – venkovské	
7-10/Z	Starý Šidlov	1376	bydlení – venkovské	vč. přístupové komunikace
7-11/Z	Starý Šidlov	2110	bydlení – venkovské	omezení - ochrana před hlukem**
7-12/Z	Starý Šidlov	1379	bydlení – venkovské	
7-14/Z	Starý Šidlov	94	bydlení – venkovské	

** viz kapitola F1.4 – Omezení změn v užívání ploch s rozdílným způsobem využití – základní podmínky ochrany zdraví před hlukem

v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovských prostorech

***lokalita 7 – 02/Z – na následujících úrovních projektové přípravy posoudit řešení celé plochy z hledisek vlivu na krajinný ráz

UO 8 – Veselí nad Ploučnicí

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
8-02/Z	Veselí nad Ploučnicí	5988	bydlení – venkovské	
8-03/Z	Veselí nad Ploučnicí	1732	bydlení – venkovské	
8-05/Z	Veselí nad Ploučnicí	1928	bydlení – venkovské	
8-06/Z	Veselí nad Ploučnicí	1649	občanského vybavení – tělovýchova a sport	
8-07/Z	Veselí nad Ploučnicí	6512	zemědělské a lesnické malovýroby – obytné farmy	
8-12/Z	Veselí nad Ploučnicí	1253	bydlení – venkovské	
8-13/Z	Veselí nad Ploučnicí	1374	bydlení – venkovské	

C4. PLOCHY PŘESTAVBY

(plochy zastavěné ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území)

UO 1 – Zákupy

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny – přestavby)	stanovení zvláštních podmínek
1-01/P	Zákupy	38873	občanského vybavení – smíšené komerční	
1-02/P	Zákupy	12471	občanského vybavení – smíšené komerční	
1-03/P	Zákupy	6600	smíšené obytné – centrální	
1-04/P	Zákupy	34279	výroby a skladování – průmyslové a řemeslné	využití lokality pro skládku nepřipustné, nutná rekultivace původní skládky (pozemky p.č.2052/2, 2053)
1-05/P	Zákupy	6213	zemědělské a lesnické malovýroby – obytné farmy	
1-08/P	Zákupy	4108	veřejných prostranství – zeleň	
1-09/P	Zákupy	871	veřejných prostranství – zeleň	
1-10/P	Zákupy	2348	veřejných prostranství – zeleň	
1-11/P	Zákupy	786	veřejných prostranství – zeleň	
1-12/P	Zákupy	9088	veřejných prostranství – zeleň	
1-13/P	Zákupy	49399	veřejných prostranství – zeleň	nutná rekultivace původní skládky (zachování kulturní památky vodárna)
1-14/P	Zákupy	3641	veřejných prostranství – zeleň	
1-16/P	Zákupy	15613	smíšené výrobní – jiné	změna *
1-17/P	Zákupy	237	veřejných prostranství – komunikace	změna *
1-18/P	Zákupy	742	smíšené nezastavěného území	
1-19/P	Zákupy	3688	zemědělské	změna *
1-20/P	Zákupy	2597	bydlení - městské individuální	nebude rozšiřována stávající zástavba
1-21/P	Zákupy	612	bydlení - městské individuální	omezení – ochrana před hlukem**

Zvláštní podmínky:

* změna části plochy dopravní infrastruktury – drážní po přeložení železniční trati do koridoru D33/6, do té doby platí pro uvedené plochy přestavby stanovené podmínky pro využití ploch dopravní infrastruktury -drážní

** viz kapitola F1.4 – Omezení změn v užívání ploch s rozdílným způsobem využití – základní podmínky ochrany zdraví před hlukem

UO 2 – Nové Zákupy

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny - přestavby)	stanovení zvláštních podmínek
2-01/P	Zákupy	5889	bydlení - hromadné	
2-02/P	Zákupy	8694	bydlení - venkovské	

UO 4 – Brenná

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
4-01/P	Brenná	6342	plochy zemědělské a lesnické malovýroby	

UO 5 – Kamenice u Zákup

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny - přestavby)	stanovení zvláštních podmínek
5-01/P	Kamenice u Zákup	6520	bydlení - venkovské	

UO 6 – Lasvice

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny - přestavby)	stanovení zvláštních podmínek
6-01/P	Lasvice	1872	veřejných prostranství – komunikace	
6-02/P	Lasvice	1454	veřejných prostranství - zeleň	

C5. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně na území obce zahrnuje:

- plochy veřejných prostranství – zeleň, vymezené v grafické části dokumentace na plochách stabilizovaných i rozvojových (zeleň veřejná, vyhrazená, soukromá),
- pozemky zeleně sídelní, které budou řešeny v rámci zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití,
- zeleň integrovanou (prvky vzrostlé nelesní zeleně) v rámci ploch s rozdílným způsobem využití (veřejná i neveřejná na soukromých pozemcích),
- systém sídelní zeleně na území obce Zákupy plynule navazuje na systém krajinné zeleně.

Obecné podmínky:

- 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, pěšební 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, 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.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh uspořádání dopravy a dopravního vybavení na území města Zákupy je funkčně stanoven ve výkresu č.2 Hlavní výkres.

D1.1 Základní silniční síť

Vnější silniční připojení obce na vyšší silniční síť v koridorech silnic č. II/262, II/268, III/26832, 26834 a III/26836 se nemění.

Na území obce se navrhuje lokální přeložky koridorů silnic a místní korekce jejich směrového uspořádání v souvislosti s lokalizací rozvojových ploch a ve smyslu odstranění kolizních míst v silniční dopravě a zlepšení obytných podmínek území.

ÚP Zákupy vymezuje koridory dopravní infrastruktury, které jsou v překryvu nad plochami stabilizovanými a plochami změn k zajištění územní ochrany navržených liniových staveb dopravní infrastruktury do doby započetí jejich užívání.

Vymezuje se koridor D51A, silnice II/268, obchvat Zákupy (západní a jižní část, včetně úseku přeložky silnice II/262), který umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění trasy silnic v rámci tohoto koridoru, při dosažení požadovaných parametrů bez ohledu na stanovené využití koridorem dotčených ploch:

- v koridoru je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost umístění přeložek silnic II/262 a 268 při dosažení požadovaných parametrů stanovených jejich kategorizací vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám, doprovodnou zeleň a protihluková opatření a současně prokázat potenciální vliv hluku z dopravního provozu na okolní plochy,
- do započetí užívání přeložek silnic ve vymezeném koridoru zde 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 staveb přeložek silnic budou mít zbývající plochy v koridoru mimo plochu dopravní infrastruktury – silniční využití stanovené v ÚP resp. stejné využití jako plochy na ně navazující mimo vymezený koridor,
- přeložky silnic II/268 a 262 včetně souvisejících staveb jsou zařazeny mezi VPS, do VPS jsou zahrnuty veškeré pozemky resp. jejich části dotčené koridorem.

SILNICE II/262

- vymezuje se koridor D51A, silnice II/268, obchvat Zákupy (západní a jižní část), jehož součástí je i úprava trasy silnice II/262 ve směru na Českou Lípou od navržené okružní křižovatky se silnicí II/268 u železniční stanice Zákupy v úseku průchodu rozvojovými plochami výrobní zóny Západ (se segregovanými chodníky pro pěší v rozsahu kontaktních urbanizovaných ploch),
kategorie silnice S 11,5/80.

SILNICE II/268

- vymezuje se koridor D51A, silnice II/268, obchvat Zákupy (západní a jižní část) přeložka silničního průtahu II/268 z městského centra jeho západním obchvatem (za zámeckým parkem) od navržené okružní křižovatky (MOK) se silnicí II/262 u železniční stanice Zákupy k navržené okružní křižovatce (MOK) na původní trase II/268 ve směru na Nový Bor včetně zaústění upravené trasy silnice III/26834 (se segregovanými chodníky pro pěší v rozsahu kontaktních urbanizovaných ploch stávajících i navržených),
kategorie silnice S 9,5/70,

- úprava trasy silnice II/268 ve směru na Mimoň v úseku mezi navrženou okružní křižovatkou se silnicí II/262 u železniční stanice Zákupy (jihozápadní obchvat městského centra) k navržené okružní křižovatce (MOK) se silnicí III/26832 (na Božíkov) u železničního přejezdu (se segregovanými chodníky pro pěší v rozsahu kontaktních urbanizovaných ploch stávajících i navržených),
kategorie silnice S 11,5/80,
- optimalizace směrového a šířkového uspořádání trasy silnice II/268 ve směru na Mimoň po jižní straně rekreačního areálu koupaliště Zákupy,
kategorie silnice S 9,5/70.

SILNICE III/26832
- zajistit územní podmínky pro bezpečnost silničního provozu lokální úpravou nového křížení se železniční tratí,
kategorie silnice S 7,5/60.

SILNICE III/26834
- přeložka silnice III/26834 od navržené okružní křižovatky na trase II/268 ve směru na Nové Zákupy v úseku navržené zástavby (včetně vybavení chodníky pro pěší v rozsahu přilehlých obytných ploch),
kategorie silnice S 7,5/60.

D1.2 Místní komunikace

MĚSTSKÉ SBĚRNÉ KOMUNIKACE:

Navrhuje se:

- v souvislosti s přeložkou trasy II/268 převést stávající úseky v průchodu historickým jádrem města do kategorie městské sběrné komunikace (ul. Mimoňská – nám. Svobody – ul. Borská):
kategorie MS2 11,5/7,5/50 (úsek od MOK II/268 x III/26832 k náměstí Svobody),
kategorie MS2 9/7/50 (úsek od MOK II/268 x III/26834 k náměstí Svobody),
- zajistit územní podmínky pro stabilizaci tzv. levobřežní městské sběrné komunikace - sběrný okruh v trase: Státní zámek Zákupy (Borská) - Gagarinova, Školní, U Stadionu, Okružní, Ke Koupališti - areál koupaliště Zákupy (Borská),
kategorie MS2 9/7/50,
- zajistit územní podmínky pro stabilizaci městské sběrné komunikace od náměstí Svobody k okružní křižovatce II/262 x II/268 u železniční stanice Zákupy (1-27/Z, 1-28/Z),
kategorie MS2 9,5/7,5/50.

MĚSTSKÉ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE:

Navrhuje se:

- nová obslužná komunikace pro dopravní napojení rozvojových lokalit pro bydlení v obytném souboru střed:
místní komunikace (1-29/Z, 1-30/Z) pro zpřístupnění lokalit 1-13/Z, 1-14/Z a 1-24/Z,
- nová obslužná komunikace pro obsluhu rozvojových ploch v obytných souborech sever, severovýchod a jihovýchod:
místní komunikace (1-33/Z, 1-34/Z, 1-35/Z) pro zpřístupnění lokalit 1-8/Z, 1-9/Z, 1-22/Z a 1-23/Z a zkrácení docházkové vzdálenosti z Nových Zákup k ZŠ Zákupy,
- ve stabilizované základní uliční síti historického jádra města s vyhlášenou MPZ Zákupy doplnit nové úseky:
 - úprava sběrné komunikace s točnou pro stanici BUS u zdi zámeckého parku (1-28/Z),
 - úpravy parteru náměstí vč. řešení dopravy v klidu,
 - dopravní propojení náměstí se sídlištěm vč. přemostění Svitávky (1-31/Z),
 - dopravní propojení areálu Retex vč. přemostění Svitávky (1-32/Z).

PĚŠÍ, TURISTICKÉ A CYKLISTICKÉ TRASY

Navrhuje se:

- pěší trasy a cyklotrasy budou doplněny vedením v souběhu upravené základní dopravní sítě:
 - upravené propojení centra města západním směrem k průmyslové zóně (chodníky v souběhu silniční sítě odděleny zeleným pásem),
 - nové propojení centra města východním směrem se ZŠ (vč. přemostění Svitávky),
 - upravené propojení centra (Mimoňská - Ke Koupališti),
 - nové propojení Nových Zákup se ZŠ (vč. přemostění Svitávky),

turistické a cyklistické trasy po silnicích III. třídy a místních komunikacích jsou stabilizovány a budou doplněny vedením cyklistické trasy po účelových komunikacích z Božíkova do Bohatic.

D1.3 Doprava v klidu (dopravní vybavenost)

Navrhuje se:

- doplnit centrum města kapacitami veřejných parkovacích ploch na plochách veřejných prostranství,
- doplnit kapacity parkovacích ploch na plochách bydlení, smíšeného bydlení centrálního, občanského vybavení – veřejná infrastruktura i smíšených komerčních, výrobních zón a rekreace hromadné v areálu koupaliště Zákupy,
- stabilizovat umístění čerpacích stanic pohonných hmot na příjezdu od České Lípy a od Mimoně.

D1.4 Autobusová doprava

Navrhuje se:

- zajistit podmínky pro realizaci autobusové stanice s točnou u zámecké zdi, prověřit možná řešení autobusové stanice včetně vazeb na železniční stanici a umístění autobusových zastávek v přijatelné docházkové vzdálenosti 400 m (5 minut) v souvislosti s navrženými úpravami dopravní kostry města,
- sjednocení architektonické i technické úrovně autobusových zastávek s dostatečně dimenzovanými zálivy pro vozidla a doplnění příslušného svislého a vodorovného dopravního značení.

D1.5 Železniční doprava

Navrhuje se:

- územně chránit koridor D33/6 pro modernizaci, přeložky a elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec - Česká Lípa v úseku Mimoň - Zákupy, který umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit opatření na železniční trati v rámci tohoto koridoru včetně všech doprovodných staveb, koridor je zakreslen v Hlavním výkresu (2):
 - v koridoru je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost modernizace a přeložky železniční trati při dosažení požadovaných parametrů a současně prokázat potencionální vliv hluku z provozu na okolní plochy,
 - do doby započetí užívání železniční trati po její modernizaci a přeložkách ve vymezeném koridoru umisťovat stavby pouze v odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň, které podstatně nenaruší budoucí realizaci záměru,
- zrušit železniční stanici Zákupy a vybudovat novou železniční zastávku Zákupy – Božíkov v blízkosti křížení železniční trati se silnicí III/26832, zrušenou část ploch dopravní infrastruktury – drážní využít formou přestavby pro plochy smíšené výrobní – jiné,
- sledovat možnosti uplatnění železniční dopravy v souvislosti s přilehlými rozvojovými plochami průmyslové a řemeslné výroby (výrobní zóna západ).

D1.6 Negativní účinky hluku z dopravy

Navrhuje se:

- dopravně - organizačními a technickými opatřeními snižovat nepříznivé dopady z dopravy:
- návrh vedení silničních tras mimo obytná území,
- protihlukové bariéry (pásma vzrostlé zeleně nebo protihlukové stěny) a organizační opatření (omezení rychlosti na příslušném úseku) pro ochranu současné zástavby v úsecích stávajících tras,
- technickými opatřeními na objektech (výměna oken za trojskla, speciální omítky, clony), architektonickými opatřeními (změna dispozic při modernizaci s orientací ložnic do klidového prostoru).

D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Pro uložení veškerých sítí technické infrastruktury lze při dodržení stanovených regulačních podmínek ÚP Zákupy využít následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy veřejných prostranství – komunikace,
- plochy dopravní infrastruktury – silniční,
- plochy veřejných prostranství – zeleň,

a to i v případě, že nejsou tyto sítě obsaženy v územním plánu.

D2.1 Vodní hospodářství

D2.1.1 Odtokové poměry

Vodní toky

V řešeném území budou respektovány vodní toky zejména významné vodní toky Ploučnice a Svitávka.

U všech toků budou prováděny úpravy koryt a přilehlého okolí toků spočívající v běžné údržbě, asanaci strží výsadbou dřevin k zachycení a zpevnění břehů, protipovodňovém kácení dřevin břehových porostů, opevnění přilehlých objektů.

Vodní nádrže

Stávající vodní nádrže jsou zachovány v rámci ploch s rozdílným způsobem využití vodních a vodohospodářských.

Navrhuje se nová vodní nádrž v Božíkově (lokalita 3-01/N).

D2.1.2 Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizována. Nové zdroje pitné vody se nenavrhují.

Současný stav akumulace pitné vody je pro současný stav a pro navržený rozvoj města Zákupy dostatečný..

Stabilizovaná základní koncepce skupinového vodovodu Zákupy - zdroje, akumulace a rozvody pitné vody do stávajících tlakových pásem bude zachována a dále rozvíjena.

Navrhuje se:

- UO 1 - Zákupy

Navrhují se nové úseky vodovodní sítě, které budou zásobovat navržené zastavitelné plochy. Nové úseky vodovodního potrubí budou napojeny na stávající vodovodní síť.

Stávající bytové domy s kolísavým tlakem v horních patrech a výše položené návrhové plochy pro výstavbu rodinných domů ve východní části Zákup budou řešeny vybudováním posilovací tlakové stanice a vytvořením nového tlakového pásma.

Na skupinový vodovod Zákupy je napojena sousední obec Bohatice.

- UO 2 - Nové Zákupy

Navrhují se nové úseky vodovodní sítě pro zásobování navržených zastavitelných ploch, napojené na stávající vodovodní síť skupinového vodovodu Zákupy.

- UO 3 - Božíkov

Navrhují se nové úseky vodovodní sítě pro zásobování navržených zastavitelných ploch. Nové úseky vodovodního potrubí budou napojeny na stávající vodovodní síť skupinového vodovodu Zákupy.

- UO 4 – Brenná

Stabilizovat stávající systém zásobování vodou. Navrhuje se nový úsek vodovodní sítě pro zásobování zastavitelných ploch.

- UO 5 - Kamenice u Zákup

Navrhují se nové úseky vodovodní sítě pro zásobování navržených zastavitelných ploch.

Nové úseky vodovodního potrubí budou napojeny na stávající vodovodní síť skupinového vodovodu Zákupy.

- UO 6 - Lasvice

Navrhují se nové úseky vodovodní sítě pro zásobování navržených zastavitelných ploch.

Nové úseky vodovodního potrubí budou napojeny na stávající vodovodní síť skupinového vodovodu Zákupy.

- UO 7 - Starý Šidlov

Navrhují se nové úseky vodovodní sítě pro zásobování navržených zastavitelných ploch.

Nové úseky vodovodního potrubí budou napojeny na stávající vodovodní síť skupinového vodovodu Zákupy.

- UO 8 - Veselí nad Ploučnicí

S výstavbou vodovodu se neuvažuje. Stávající i navržené lokality budou zásobovány z vlastních individuálních zdrojů.

D2.1.3 Kanalizace

Navrhuje se:

Řešení likvidace odpadních splaškových vod bude do vybudování systému splaškové kanalizace ukončené na ČOV, v daném místě 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.

- UO 1 - Zákupy

Využívání a dokončení kanalizačního systému, zahrnující výstavbu stok C, H, J1, J2, výtlačky K, D, E a rekonstrukce ČSOV 1, 3, 4. Splašky budou čerpány výtlačkem A-B a A-A a přes novou ČSOV 2 na rekonstruovanou ČOV Nové Zákupy.

Rozšíření stokové sítě do nových lokalit se bude provádět systémem - oddílnou splaškovou kanalizací min. DN 300. Výstavba oddílné kanalizace bude provedena i při rekonstrukcích stávajících úseků stok a budou na ni připojeny i stávající objekty s kanalizací dosud neukončenou na ČOV.

Stávající ČOV Zákupy-Okružní byla po dostavbě kanalizačního systému a rekonstrukci ČOV Nové Zákupy zrušena. Septiky budou vyřazeny z provozu.

Navrhují se nové úseky oddílné kanalizační sítě pro odkanalizování navržených zastavitelných ploch, napojené na rekonstruovanou kanalizační síť.

Navrhuje se nový úsek oddílné kanalizační sítě pro odkanalizování sousední obce Bohatice.

Srážkové vody budou důsledně oddělovány a v maximální míře, kde je to možné, využívány jako náhrada za vodu pitnou, v maximální míře zasakovány v místě vzniku, případně na vhodných místech úpravou terénu svedeny do systému vodotečí, 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 maximální míře nebude připouštěn nátok dešťových vod do splaškové kanalizační sítě.

U zastavitelných ploch uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku, popřípadě příkopy a stokami dešťové kanalizace do recipientu.

- **UO 2 - Nové Zákupy**

Využití rozšířené kapacity rekonstruované ČOV Nové Zákupy, která nově pojme i splaškové odpadní vody ze zastavěných i navržených zastavitelných ploch ÚP na území městské části Zákup, Božíkova a sousední obce Bohatice.

Navrhují se nové úseky oddílné kanalizační sítě pro odkanalizování navržených zastavitelných ploch, napojené na stávající kanalizační síť. Výstavba oddílné kanalizace bude provedena i při rekonstrukcích stávajících úseků stok.

Srážkové vody budou důsledně oddělovány a v maximální míře, kde je to možné, využívány jako náhrada za vodu pitnou, v maximální míře zasakovány v místě vzniku, případně na vhodných místech úpravou terénu svedeny do systému vodotečí, 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 oddílné kanalizace.

Na ČOV Nové Zákupy budou dále svedeny splaškové odpadní vody ze sousední obce Bohatice. Výtlač z Bohatic bude napojen do kanalizačního systému Zákup.

- **UO 3 - Božíkov**

Navrhuje se vybudování oddílné gravitační kanalizační sítě pro odkanalizování zastavěných i navržených zastavitelných ploch do čerpací stanice odpadních vod, ze které budou odpadní vody čerpány výtlačem zaústěným do kanalizačního systému Zákup.

Do vybudování systému splaškové kanalizace ukončené na ČOV v daném místě bude řešena likvidace odpadních splaškových vod individuálním způsobem v souladu s platnými právními předpisy a normami.

Srážkové vody budou důsledně oddělovány a v maximální míře, kde je to možné, využívány jako náhrada za vodu pitnou, v maximální míře zasakovány v místě vzniku, případně na vhodných místech úpravou terénu svedeny do systému vodotečí, 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 oddílné kanalizace.

- **UO 4 - Brenná**

Likvidace splaškových odpadních vod bude řešena individuálním způsobem dle současné platné legislativy.

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 budou důsledně oddělovány a v maximální míře, kde je to možné, využívány jako náhrada za vodu pitnou, případně zasakovány v místě vzniku, případně na vhodných místech úpravou terénu svedeny do systému vodotečí, 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).

- **UO 5 - Kamenice u Zákup**

Likvidace splaškových odpadních vod bude řešena individuálním způsobem dle současné platné legislativy.

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 budou důsledně oddělovány a v maximální míře, kde je to možné, využívány jako náhrada za vodu pitnou, případně zasakovány v místě vzniku, případně na vhodných místech úpravou terénu svedeny do systému vodotečí, 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).

U zastavitelných ploch uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku, popřípadě příkopy a stokami dešťové kanalizace do recipientu.

- **UO 6 - Lasvice**

Likvidace splaškových odpadních vod bude řešena individuálním způsobem dle současné platné legislativy.

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 budou důsledně oddělovány a v maximální míře, kde je to možné, využívány jako náhrada za vodu pitnou, případně zasakovány v místě vzniku, případně na vhodných místech úpravou terénu svedeny do systému vodotečí, 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).

- **UO 7 - Starý Šidlov**

Likvidace splaškových odpadních vod bude řešena individuálním způsobem dle současné platné legislativy.

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 budou důsledně oddělovány a v maximální míře, kde je to možné, využívány jako náhrada za vodu pitnou, případně zasakovány v místě vzniku, případně na vhodných místech úpravou terénu svedeny do systému vodotečí, 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).

- **UO 8 - Veselí nad Ploučnicí**

Likvidace splaškových odpadních vod bude řešena individuálním způsobem dle současné platné legislativy.

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 budou důsledně oddělovány a v maximální míře, kde je to možné, využívány jako náhrada za vodu pitnou, případně zasakovány v místě vzniku, případně na vhodných místech úpravou terénu svedeny do systému vodotečí, 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).

D2.2 Energetika a spoje

D2.2.1 Zásobování teplem

Navrhuje se:

- **UO 2 - Nové Zákupy**
- připojení dostavby DPS, obchodů a služeb s celkovým příkonem 190 kW z kotelny Nové Zákupy.

D2.2.2 Zásobování plynem

Navrhuje se:

- **UO 1 - Zákupy**
- doplnění STL plynovodů v zastavěném území městské části a k rozvojovým plochám.
- **UO 2 - Nové Zákupy**
- doplnění STL plynovodů k rozvojovým plochám.
- **UO 3 - Božíkov**
- prodloužení STL plynovodů ze Zákup do lokalit v zastavěném území a k rozvojovým plochám.

D2.2.3 Zásobování elektrickou energií

Navrhuje se:

- územně chránit koridor E10_PUR03 pro dvojité vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín, který umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění nadzemního vedení VVN 400 kV v rámci tohoto koridoru včetně všech doprovodných staveb, koridor je zakreslen v Hlavním výkresu (2):
 - koridor se vymezuje v překryvu nad plochami stabilizovanými a plochami změn k zajištění územní ochrany navržených liniových staveb technické infrastruktury do započetí jejich užívání,
 - v koridoru je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost umístění dvojitého vedení VVN 400 kV při dosažení požadovaných parametrů,
 - ve vymezeném koridoru umisťovat stavby pouze v odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň, které podstatně nenaruší budoucí realizaci záměru.

Po započetí užívání stavby vedení VVN 400 kV budou plochy v koridoru mít využití stanovené v ÚP.

Posilovat výrobu elektrické energie přímo v řešeném území:

- využitím obnovitelných zdrojů energie v rámci přípustného využití ploch výroby a skladování – průmyslové a řemeslné, ploch technické infrastruktury nebo u ostatních kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb, kromě využití fotovoltaických panelů v území MPZ.
- **UO 1 - Zákupy**
- pro bydlení v lokalitách Podlesí posílení, případně zdvojení trafostanice T20,
pro bydlení v lokalitách kolem sídliště a v centrální části Zákup dvě nové trafostanice a přeložka vrchního vedení 35 kV v úseku mezi T14-Zákupy sever a T26-mlékárna, nové rozvody podzemním kabelem,
pro občanské vybavení v podzámčí (1-01/P) rozšíření trafostanice T19-zámek,
nová trafostanice pro obchodní centrum (1-02/P) u mlékárny,

pro výrobní zónu západ (1-44/Z, 1-45/Z, 1-46/Z, 1-47/Z) tři nové trafostanice - velkoodběr a přeložky vrchních vedení 35 kV na hranici zóny,
přeložka trasy vrchního vedení 35 kV v souběhu přeložky silnice II/268.

- **UO 3 - Božíkov**

posílení trafostanice T28-Božíkov obec a nová trafostanice.

- **UO 5 - Kamenice u Zákup**

posílení trafostanice T11-Kamenice obec a nová trafostanice, jejíž poloha bude stanovena v rámci projektové přípravy výstavby.

- **UO 6 - Lasvice**

úprava - přezbrojení trafostanice T2-Lasvice na dva transformátory.

- **UO 7 - Starý Šidlov**

posílení trafostanice T1-Starý Šidlov obec a nová trafostanice, jejíž poloha bude stanovena v rámci projektové přípravy výstavby.

- **UO 8 - Veselí nad Ploučnicí**

posílení trafostanice T30-Veselí obec, resp. přezbrojení trafostanice na dva transformátory.

D2.2.4 Telekomunikace

V řešeném území ÚP Zákupy budou respektována stávající zařízení telekomunikačních a radiokomunikačních systémů.

Telekomunikační nebo spojové sítě se nenavrhují.

D2.4 Nakládání s odpady

Nakládání s odpady provádět dle platné legislativy, schváleného Plánu odpadového hospodářství Libereckého kraje a obecně závazné vyhlášky Města Zákupy.

Navrhuje se:

- rozvíjet služby městského sběrného dvora v Nových Zákupích a zdokonalovat systém sběru a třídění odpadů.
- skládky pro zpracování a ukládání odpadů nadále mimo řešené území,
- zneškodňování nebezpečných odpadů nadále řešit oprávněnými subjekty.

Na úrovni odstraňování starých ekologických zátěží se navrhuje:

- dokončení rekultivace ukončené skládky TKO i průmyslového tuhého odpadu Pod zámkem a následné využití pro plochy veřejné prostranství – zeleň,
- ukončení a rekultivace skládky firmy Ardeo s.r.o. a následné využití pro plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné,
- plochy po odstranění černých skládek budou navráceny k využití dle vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP Zákupy.

D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

D3.1 Zásady uspořádání občanského vybavení

Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) i občanské vybavení – smíšené komerční (OK) se budou rozvíjet na vymezených plochách ÚP v souladu odvozených potřeb obyvatelstva na základě dosaženého stupně hospodářského a sociálního rozvoje dle obecných zásad pro její lokalizaci:

- nároky vyplývající z vývoje demografické struktury obyvatelstva,
- velikost spádového území (počet obsluhovaných obyvatel),
- druhovost,
- správná lokalizace OV a OK ve smyslu jejich optimální dostupnosti.

D3.2 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

ŠKOLSTVÍ

Mateřská škola i základní škola jsou provozovány na stabilizovaných plochách občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) a plochách smíšených obytných – centrálních (SC). Případný rozvoj školských zařízení je možný v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochách:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)

ZDRAVOTNICTVÍ

Rozvoj zdravotnických zařízení lze realizovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochách:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy občanského vybavení – smíšené komerční (OK)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)

SOCIÁLNÍ PÉČE

Dům s pečovatelskou službou je provozován na stabilizované ploše občanského vybavení v Nových Zákupích. Navrhuje se plošný rozvoj stávajícího areálu (lokalita 2-02/Z).

Rozvoj zařízení sociální péče lze realizovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochách:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)

KULTURA

Rozvoj kulturních zařízení je možný v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochách:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy občanského vybavení – smíšené komerční (OK)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)

SPRÁVA

Městský úřad Zákupy je provozován na stabilizované ploše. Další případný rozvoj správních zařízení je možný v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochách:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)

D3.3 Občanské vybavení komerční

Navrhuje se rozvoj aktivit komerčních forem občanského vybavení, založený na využití přestavbových ploch pro občanské vybavení – smíšené komerční (OK):

- na plochách „Podzámčí“ (lokalita 1-01/P) bude upřednostňován rozvoj služeb cestovního ruchu (zábavní a ubytovací hotelové komplexy, výstaviště, zábavní parky apod.)
- na plochách „U Mlékárny“ (lokalita 1-02/P) bude upřednostňován rozvoj aktivit na úrovni obchodu a služeb (nákupní zóny, výrobní služby, služby pro stavebnictví apod.)

Další rozvoj zařízení komerčních forem občanského vybavení je možný v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochách:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy občanského vybavení – smíšené komerční (OK)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)
- plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP)

D3.4 Občanské vybavení – tělovýchova a sport

Základní kapacity občanského vybavení - tělovýchova a sport jsou zajištěny na stabilizovaných plochách ZŠ Zákupy a na hřišti v Kamenici u Zákup.

Navrhují se nové plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport v Nových Zákupích (2-03/Z), a další plochy v odloučených venkovských částech obce: 5-10/Z – rozšíření sportovní plochy v Kamenici u Zákup, 8-06/Z ve Veselí nad Ploučnicí).

Další případný rozvoj drobných sportovně rekreačních zařízení lokálního významu je možný v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v rámci ploch:

- plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
- plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ)
- plochy bydlení – hromadné (BH)
- plochy bydlení – individuální městské (BM)
- plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy občanského vybavení – smíšené komerční (OK)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)

D3.5 Rekreace a cestovní ruch

Navrhuje se plošný rozvoj sportovně rekreačního areálu nadmístního významu u stávajícího koupaliště Zákupy (1-26/Z) včetně dalších ploch územní rezervy (lokalita 1-01/R) v rámci ploch rekreace hromadné.

Kulturně společenský potenciál (Státní zámek Zákupy vč. nového využití podzámčí a vyhlášená MPZ v historickém jádru města) a výhodná poloha města Zákupy v kontaktu přírodních a krajinných hodnot útvárů (Horní Ploučnice a Jestřebsko Dokesko) a jej předurčují k funkci nástupního centra cestovního ruchu.

D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou v obci stabilizovaná na plochách:

- plochy veřejných prostranství - komunikace (PK)
- plochy veřejných prostranství - zeleň (PZ)
- plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

Navrhují se veřejná prostranství na těchto návrhových plochách:

- plochy veřejných prostranství - komunikace (PK)
- plochy veřejných prostranství - zeleň (PZ)

Koncepte rozvoje veřejných prostranství souvisí s celkovým rozvojem sídla, zejména s dopravní obsluhou navržených lokalit a revitalizací území ve smyslu zajištění odpovídajícího podílu ploch veřejné zeleně pro optimální podmínky relaxace a komunity obyvatel.

Součástí veřejných prostranství jsou i části veřejně přístupných pozemků staveb občanského vybavení i jiných staveb.

Případně je možné zřizovat další veřejná prostranství v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v rámci těchto ploch:

- plochy bydlení - hromadné (BH)
- plochy bydlení - městské individuální (BM)
- plochy bydlení - venkovské (BV)
- plochy rekreace hromadné (RH)
- plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV).
- plochy občanského vybavení – smíšené komerční (OK)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)
- plochy dopravní infrastruktury - vybavení (DV)

D5. CIVILNÍ OCHRANA

D5.1 Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Není nutná ochrana řešeného území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

D5.2 Zóny havarijního plánování

Zóny havarijního plánování se v řešeném území ÚP Zákupy nevymezují.

V souladu se záměry správců toků budou realizována protipovodňová opatření na tocích.

D5.3 Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Nové stálé úkryty CO se nenavrhují.

D5.4 Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

V případě naléhavé potřeby lze ke krátkodobé evakuaci osob postižených mimořádnou událostí využít objekty, které jsou ve správě obce:

- Základní škola v Zákupích,
- MěÚ Zákupy,
- tzv. stará škola na náměstí Svobody.

D5.5 Skladování materiálu CO a humanitární pomoci

Sklady CO se nenavrhují, humanitární základna se nenavrhuje.

Výdejní sklad v obci bude určen podle potřeby v některém z obecních objektů.

D5.6 Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Nepřipouští se jakákoliv průmyslová nebo zemědělská činnost ohrožující životní prostředí.

Nenavrhuje se vyvážení nebezpečných látek mimo území obce.

D5.7 Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Při výstavbě nových objektů je třeba zachovat příjezdy i do dvorních traktů

Navrhuje se zachovat zdroje požární vody:

- hydrantová síť městských vodovodů,
- vodoteče Svitávka a Ploučnice a jejich přítoky s možnými místy odběru pro těžkou požární techniku,
- vodní nádrže a rybníky s přístupovou cestou pro technická vozidla a odběrními místy.

D5.8 Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou navrženy sklady ohrožujících nebezpečných látek.

D5.9 Nouzové zásobování obyvatelstva vodou, plynem a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou (15 l/os.den):

- z městského vodovodu s vodojemy a zdroji pitné vody pro městský vodovod,
- ze záložních zdrojů pitné vody (vrty a domovní studny),

Zásobování užitkovou vodou:

- podle havarijní situace: odběrem z individuálních zdrojů, odběrem z vodotečí, příp. dodávkou užitkové vody vodovodním rozvodem.

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií:

- řešeno provozním řádem správce sítě,
- vlastní nouzové zásobování elektrickou energií průmyslových podniků.

Nouzové zásobování obyvatelstva plynem:

- řešeno provozním řádem správce sítě.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

E1. NÁVRH KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Konceptce 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. Nejsou vymezovány zastavitelné plochy izolovaných lokalit, které nejsou v této části území typické. Je zachováván současný charakter krajiny.

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

E1.1 Zásady ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu

Pro stanovení rámcových zásad využívání krajiny a ochrany krajinného rázu jsou v řešeném území respektovány požadavky na ochranu krajinného rázu základních krajinných jednotek:

Krajinný celek (KC), krajiny a krajinné okrsky (KO)

KC: 11 – Západní Podještědí

KRAJINA: 11-1 Jablonsko
11-2 Sloupsko - Cvikovsko

KC: 13 - Ralsko

KRAJINA: 13-1 Ralsko – lesní celky

KC: 14 - Českolipsko

KRAJINA: 14-1 Českolipská kotlina a Novoborsko
14-2 Zákupsko

KC: 15 - Dokesko

KRAJINA: 15-1 Zahrádecko - Dokesko

KRAJINNÉ OKRSKY:

KO velkých komplexů lesů

KO urbanizovaných prostorů města a sídel

KO nivních poloh

KO mozaiky volné krajiny

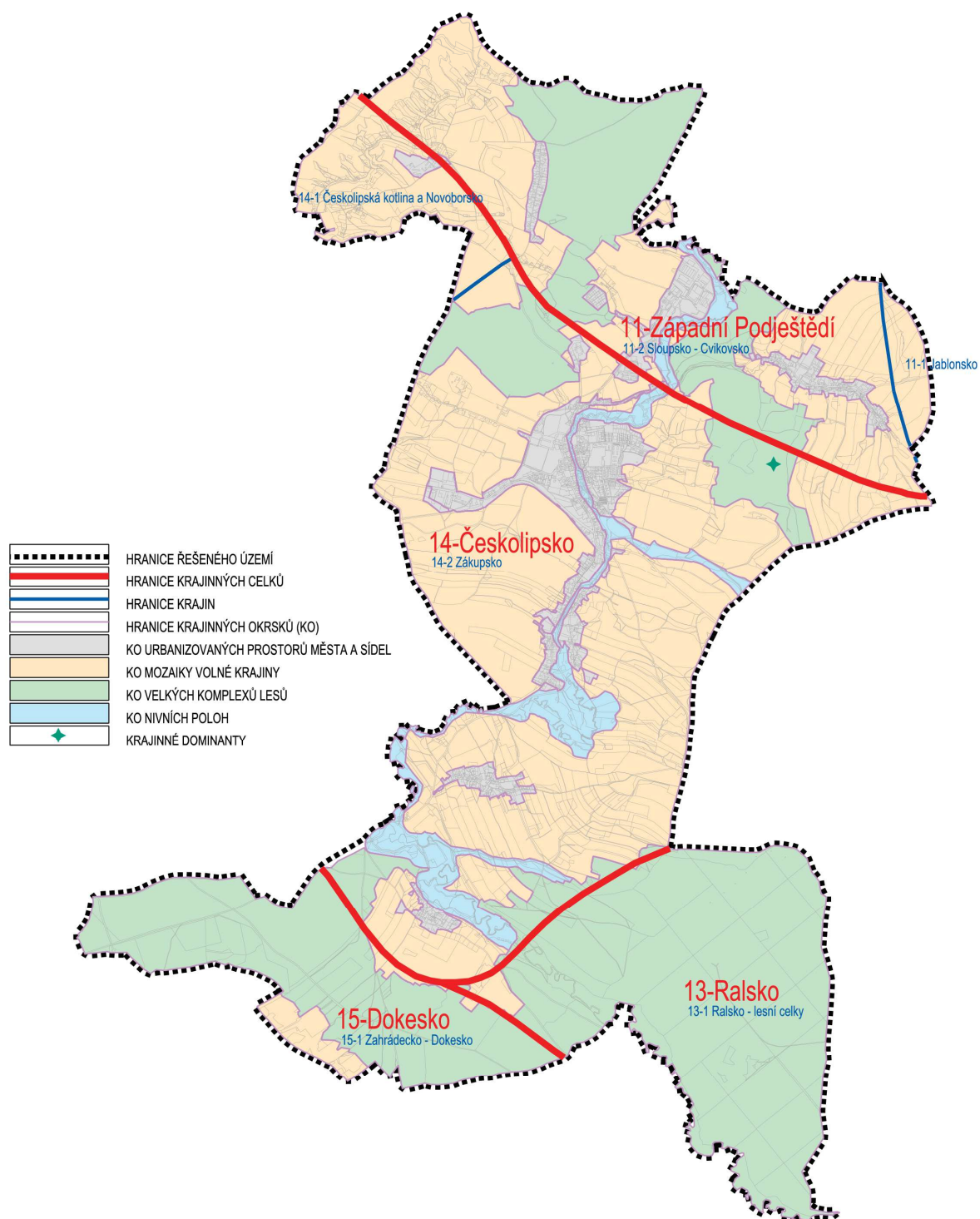


SCHÉMA KRAJINNÉHO ČLENĚNÍ

M 1 : 50 000

Krajinný okrsek (KO) - část krajiny, stejnorodá z hlediska přírodních, kulturních a historických charakteristik a výskytu estetických a přírodních hodnot, které odlišují krajinný okrsek od ostatních krajinných okrsků (prostorů s určeným individuálním charakterem):

KO velkých komplexů lesů

Pro KO je ochrana krajinného rázu diferencovaná hlavně dle územních zájmů ochrany přírody a krajiny (zčásti mezinárodní i obecné) i památkové péče. Možná ohrožení zde představují zábory lesních pozemků pro jakoukoliv činnost odlišnou od hlavního poslání.

Hlavní zásady ochrany KO:

- uvážlivě umísťovat obnovné prvky v krajinných dominantách,
- chránit členitost a porostní pláště okrajů lesů,
- hospodařit v lesích přírodě blízkými způsoby,
- respektovat charakter přírodních horizontů sídla (nesmí se trvale odlesnit, vykácet vzrostlá zeleň na pohledově exponovaných horizontech),
- neumisťovat trvalé stavby na výrazné vrcholy lesnatých hřbetů (přítomnost sakrálních staveb a podmíněná výstavba rozhleden je možná),
- zahradit pozůstatky vojenské činnosti v prostoru VVP (zpevněných ploch nevyužitelných pro lesní hospodaření, opuštěných objektů, oplocení...), zalesněním bezlesí a jejich přerazením do tzv. porostní plochy.

KO urbanizovaných prostorů města a sídel

Pro KO je ochrana krajinného rázu diferencovaná hlavně dle územních zájmů památkové péče a dle zvykových a pohledových parametrů.

Hlavní zásady ochrany KO:

- nepřipouštět budování objemově i investičně náročných objektů a akcí vymykajících se dochovaným harmonickým vztahům, ale neomezovat volnost architektonického ztvárnění jednotlivých objektů v rámci závazných předpisů (pro investory s jednoznačně vymezenými podmínkami),
- postupná i fragmentární realizace výstavby v duchu dochovaného měřítka sídel,
- chránit charakteristické siluety sídel s místními dominantami,
- snižovat výškovou hladinu zástavby na okrajích sídel (přechod do volné krajiny), stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny,
- posilovat podíl stromové zeleně v sídlech, zejména v uličních prostorech a podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v návaznosti na zastavěné území,
- v případech velkých ploch a hmot navrhovaných staveb vymykajících se místním zvyklostem je pro eliminaci dopadů na zájmy ochrany krajinného rázu nutné vyhodnocení jejich vlivů na krajinný ráz.

Součástí KO je i plocha ukončené těžby nerostů (písků), kde je provedena lesnická rekultivace (navrácení do PUPFL).

KO nivních poloh

Pro KO je ochrana krajinného rázu diferencovaná hlavně dle územních zájmů ochrany přírody (VKP ze zákona i navrhované k registraci).

Hlavní zásady ochrany KO:

- absolutní nezastavitelnost přírodního a přírodě blízkého území KO, přípustné je realizování menších vodních ploch v nivách vodotečí,
- zamezení technických úprav břehů a dna vodotečí mimo zastavěná území, ochrana břehových porostů, jejich výchova a doplňování.

KO mozaiky volné krajiny

Hlavní zásady ochrany KO:

- vhodné způsoby využívání pozemků zejména zemědělských (agrodesign ve střídání, způsobech využívání a velikosti ploch),
- respektovat prvky krajinné vzrostlé nelesní zeleně i reliéf terénu,
- zachovat charakter zemědělské krajiny v souladu s umožněním hospodářské činnosti v rámci složek půdního fondu tradičními i netradičními formami,
- respektovat a pouze vhodně doplňovat urbanistické struktury a prostorové kompozice jednotlivých sídel tvořících tuto část krajiny a zamezit vzniku nových, minimalizovat úbytek ploch volné krajiny,
- minimalizovat fragmentaci krajiny prvky dopravně technické infrastruktury a jinými stavebními zásahy, střety s územními zájmy ochrany přírody řešit přiměřenými technickými opatřeními,
- stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení,
- neumisťovat trvalé stavby na přírodní dominanty a výrazné horizonty,
- chránit porostní pláště lesních porostů, význačné nelesní zeleně (plochy, linie, solitéry),
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl vhodných dřevin podél vodních toků, silničních tras, ostatních místních komunikací, mezí apod.,
- posilovat podíl trvalých travních porostů v krajině cíleným zatravňováním nevyužívané orné půdy,
- zachovat zvykovou prostupnost krajiny systémem účelových cest a pěšin,

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- respektovat oprávněné požadavky ochrany přírody a krajiny,
- respektovat funkční spojitost územního systému ekologické stability,
- možná ohrožení představují zábery lesních pozemků pro jakoukoliv činnost odlišnou od hlavního účelu,
- chránit význačné stávající solitérní stromy a stromořadí v zastavěném a zastavitelném území i ve volné krajině (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě),
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny,
- v krajině je přípustné realizování menších vodních ploch, zalesňování nelesních pozemků pouze po odsouhlasení orgánů ochrany přírody a krajiny.

Na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj se nepřipouští umístování větrných elektráren (s výškou tubusu nad 35 m), fotovoltaických elektráren (vyjma fotovoltaických elektráren, které budou součástí zastřešení staveb) a reklamních zařízení a staveb s informační plochou nad 4 m².

E2. NÁVRH PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

ÚP Zákupy respektuje přírodní hodnoty území, stanovené v kapitole B2. Koncepte ochrany a rozvoje hodnot území.

Na plochách jednotlivých krajinných typů v rozlišení krajinných okrsků na území obce se vymezují plochy stabilizované, plochy změn (zastavitelné, přestavby a plochy změn v krajině a plochy územní rezervy.

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

Podmínky pro využívání krajiny stanovují regulativy jednotlivých ploch s rozdílným využitím (viz kapitola F), které tvoří strukturu řešeného území v rámci jednotlivých krajinných teritorií.

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**UO 1 – Zákupy**

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
1-03/N	Zákupy	16079	plochy veřejných prostranství – zeleň	ochrana 1-24/Z před hlukem
1-04/N	Zákupy	318	plochy veřejných prostranství – zeleň	
1-06/N	Zákupy	2420	plochy veřejných prostranství – zeleň	
1-07/N	Zákupy	6992	plochy zemědělské	rekultivace*
1-08/N	Zákupy	2936	plochy zemědělské	rekultivace*

UO 2 – Nové Zákupy

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
2-01/N	Zákupy	3379	plochy lesní	
2-02/N	Zákupy	3320	plochy lesní	
2-03/N	Zákupy	1474	plochy lesní	
2-04/N	Zákupy	689	plochy smíšené nezastavěného území	

UO 3 – Božíkov

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
3-01/N	Božíkov	40517	plochy vodní a vodohospodářské	
3-02/N	Božíkov	3148	plochy lesní	
3-03/N	Božíkov	465	plochy zemědělské	rekultivace*
3-04/N	Božíkov	2272	plochy zemědělské	rekultivace*
3-05/N	Božíkov	959	plochy zemědělské	rekultivace*
3-06/N	Božíkov	3902	plochy přírodní nelesní	
3-07/N	Božíkov	6488	plochy přírodní nelesní	
3-08/N	Božíkov	5579	plochy přírodní nelesní	
3-09/N	Božíkov	142	plochy přírodní nelesní	

UO 4 – Brenná

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
4-05/N	Brenná	708	plochy lesní	
4-06/N	Brenná	9384	plochy lesní	
4-07/N	Brenná	670692	plochy přírodní lesní	
4-08/N	Brenná	14972	plochy přírodní lesní	
4-09/N	Brenná	23717	plochy přírodní nelesní	
4-10/N	Brenná	1271	plochy přírodní lesní	
4-11/N	Brenná	5135	plochy přírodní lesní	
4-12/N	Brenná	2807	plochy přírodní nelesní	
4-13/N	Brenná	4202	plochy přírodní lesní	
4-14/N	Brenná	487	plochy přírodní nelesní	

UO 7 – Starý Šidlov

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
7-01/N	Starý Šidlov	25235	plochy lesní	

UO 8 – Veselí

lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)	stanovení zvláštních podmínek
8-02/N	Veselí nad Ploučnicí	2896	plochy lesní	
8-03/N	Veselí nad Ploučnicí	13288	plochy lesní	
8-04/N	Veselí nad Ploučnicí	6933	plochy lesní	
8-05/N	Veselí nad Ploučnicí	42045	plochy lesní	
8-06/N	Veselí nad Ploučnicí	6645	plochy přírodní lesní	
8-07/N	Veselí nad Ploučnicí	7596	plochy přírodní nelesní	
8-08/N	Veselí nad Ploučnicí	2451	plochy lesní	
8-09/N	Veselí nad Ploučnicí	18575	plochy lesní	
8-10/N	Veselí nad Ploučnicí	12707	plochy lesní	
8-11/N	Veselí nad Ploučnicí	69	plochy smíšené nezastavěného území	
8-12/N	Veselí nad Ploučnicí	281	plochy smíšené nezastavěného území	

Zvláštní podmínky:

- * rekultivace části plochy dopravní infrastruktury – drážní po přeložení železniční trati do koridoru D33/6, do té doby platí pro uvedené plochy změn stanovené podmínky pro využití ploch dopravní infrastruktury -drážní

E3. VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezuje se územní systém ekologické stability (ÚSES) tvořený:

prvky **nadregionálního biogeografického významu**:

- částí biocentra NC42 nadregionálního významu,

prvky **regionálního biogeografického významu**:

- částí biocentra RC1262 regionálního významu,
- částí biocentra RC1366 regionálního významu,
- částí biokoridoru RK559 regionálního významu, úsekem 42/1366 a částí místního vloženého biocentra 456,
- částí biokoridoru RK606 regionálního významu tvořeného úseky nebo jejich částmi: 1262/466, 466/467, 467/468, 468/469 a zabezpečené vloženými biocentry místního významu 466, 467, 468,

prvky **místního významu**, v systému místního významu:

- biocentry nebo jejich částmi: 0083, 0086, 0092, 0093 část, 030, 1157, 1158, 1159, 1160 část, 1163, 1164, 1166, 1168,
- biokoridory (úseky nebo jejich částmi): 0083/0092, 0086/0089, 0090/1366, 0091/0092, 0093/1366, 030/1165, 457/1168, 1156/1157, 1157/1158, 1159/0093, 1159/1160, 1163/1164, 1164/1165, 1165/1166, 1168/1169, 1262/1158, 1262/1171, 42/030, 42/1163, 42/1164, 42/1166.

V obnovovaných LHP/LHO bude provedena změna kategorizace lesů tvořících vymezená biocentra jejich zařazením do příslušné subkategorie lesů zvláštního určení (vč. překryvů ostatních kategorií a subkategorií).

Pro udržení a navýšení ekologické stability prvků ÚSES na lesních pozemcích budou důsledně dodržovány obnovné cíle. Výchovou porostů budou podporovány druhy přirozené dřevinné skladby.

Skladebné prvky ÚSES budou využívány dle požadavků orgánu ochrany přírody a zásad ÚSES.

PLOCHY A KORIDORY PRVKŮ ÚSES

účel opatření	zajištění ekologické stability území - (ÚSES - nadregionální, regionální, místní)
podmíněně přípustné využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití	■ přírodní úpravy terénu ve vztahu k účelu vymezení ■ nutná opatření ve vztahu účelu vymezení na kontaktní zařízení dopravního a technického vybavení
omezení pro využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití	■ omezení nebo úplné vyloučení činností, které by mohly omezit, či ztížit účel vymezení opatření ■ bez výstavby objektů a zařízení, které by mohly omezit, či ztížit účel vymezení opatření
podmínky	■ realizace uvedených zásahů nevyloučí využití dotčené části ploch pro stanovené funkce hlavní, přípustné, popřípadě podmíněně přípustné ■ křížení ploch a koridorů ÚSES s koridory dopravní a technické infrastruktury musí být zajištěno nutnými opatřeními a úpravami ve smyslu funkční spojitosti ÚSES ■ biocentra v systému ÚSES jsou součástí ploch přírodních ■ části lesních pozemků, na kterých jsou vymezeny prvky ÚSES musí být zajištěny následnými odpovídajícími úpravami v LHP

E4. SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ

Systém zeleně je na území obce tvořen:

- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách v nezastavěném území (volné krajinně) tzv. systémem krajinné zeleně,
- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně, zejména na plochách v zastavěném území tzv. systémem sídelní zeleně (viz kapitola C5).

Systém krajinné zeleně nacházející se ve volné krajinně na území obce Zákupy zahrnuje plochy vymezené v grafické části dokumentace:

- plochy lesní,
- plochy zemědělské,
- plochy přírodní - lesní,
- plochy přírodní - nelesní,
- plochy smíšené nezastavěného území.

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

Obecné podmínky ochrany:

- systém krajinné zeleně chránit a rozvíjet v rámci uvedených ploch s rozdílným způsobem využití včetně vzrostlé nelesní zeleně („dřeviny rostoucí mimo les“),
- rozvíjet doprovodnou zeleň s ekologicky stabilizační funkcí podél vodních ploch a toků (plochy vodní a toky), vždy s ohledem na zajištění odtoku velkých vod,
- chránit a doplňovat ochrannou a doprovodnou zeleň podél místních komunikací a silnic vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury, obnovovat doprovodné linie přestárých ovocných dřevin za dřeviny lesní.

E5. NÁVRH PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ

Podél vodních toků budou respektována stanovená záplavová území při průchodu velkých vod ve vztahu k vodárenským tokům Ploučnice a Svitávky.

Protipovodňová opatření v prostředí EVL NATURA řešit přírodě blízkými způsoby s vyloučením zásahů měnících charakter úseků toku s dochovaným přírodním korytem.

Realizace opatření a staveb na ochranu proti povodním a záplavám ve volné krajině je považována za nedílnou součást využití všech ploch s rozdílným způsobem využití - stabilizovaných i ploch změn v krajině (např. terénní vsakovací průlehy, zemní valy aj.), u roztroušené zástavby bude ochrana před povodněmi řešena individuálně (např. zvýšením odolnosti jednotlivých staveb v případě jejich zaplavení, realizací územně technických opatření aj.), nebudou povolovány takové stavby a opatření, která by mohly zhoršit průtok povodňové vlny v jiné obci nebo ohrozit životní prostředí.

Zpracovat a respektovat plán komplexních pozemkových úprav, jehož návrh zohlední i řešení vodohospodářských opatření a opatření proti vodní i větrné erozi.

Podporovat revitalizaci vodních toků a jejich niv včetně rušení nefunkčních a nevyužívaných odvodňovacích soustav na zemědělsky nevyužívaných pozemcích.

Zvyšovat retenční schopnosti krajiny zejména přírodě blízkými způsoby: obnovovat mokřady a tůňe, revitalizovat upravené vodní toky zejména Svitávku. Na základě technického prověření bude na vhodných místech v nezastavěném území upřesněna výstavba malých vodních nádrží (do 2000 m²) s retenční funkcí.

Pro potřeby správy a údržby toků budou respektovány manipulační prostory. Na tocích bude prováděna běžná údržba a běžné úpravy koryt a přilehlého okolí toků, spočívající zejména v zajištění protipovodňových opatření k ochraně zastavěných území (těžení naplavenin a kácení dřevin břehových porostů aj.). V úsecích vodních toků zahrnutých do EVL a ÚSES budou při rozhodování o způsobu údržby a úprav respektovány požadavky ochrany přírody.

Nová výstavba v záplavovém území bude vždy limitována podmínkami vycházejícími z hydrotechnických potřeb a může být i zakázána. Veškeré stavby, činnosti a úpravy ploch v záplavovém území podléhají vodohospodářskému souhlasu dle zákona o vodách.

Na zastavitelných plochách **důsledně zajistit zasakování dešťových vod na místě vzniku**, aby nedocházelo k navyšování a urychlování povrchového odtoku,

Na plochách stávající zástavby, dotčených stanoveným záplavovým územím, musí být (pokud mají být zachovány) postupně učiněna taková opatření, která v případě povodní zajistí volný průchod velkých vod a zabráni škodám na zdraví a majetku (úpravy terénu a využití pozemků, které neomezí stanovený průtočný profil toku, omezení ve funkčním využití objektů a ohrožených podlaží aj.).

Pozn.: Pokud rozvojové plochy zastavitelné zasahují do stanovených záplavových území, platí pro ně uvedená omezení v celém rozsahu a novou zástavbu na těchto pozemcích lze umisťovat pouze vně hranice aktivní záplavy.

E6. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Realizace protierozních opatření a staveb ve volné krajině bude považována za nedílnou součást využití ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovaných i ploch změn v krajině.

Pro eliminaci případných erozních jevů při zemědělském a lesnickém hospodaření:

- vhodně rozmístit na zemědělské půdě odpovídající podíl pozemků plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter a pěstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případné eroze,
- vyloučit orné hospodaření či pěstování z hlediska eroze problematických plodin ve svažitých pozemcích,
- důsledně dodržovat technologickou kázeň zemědělského hospodaření,
- podporovat tvorbu protierozních opatření (např. meze, vrstevnicové cesty aj.),
- při obnově lesů svažitých partií náchylných ke vzniku rýhové eroze volit k půdě a pokryvu šetrné formy vyklizování a soustřeďování vytěžené dřevní hmoty – v těchto partiích minimalizovat používání těžké mechanizace.

E7. REKREAČNÍ VYUŽITÍ KRAJINY

Bude připouštěno rekreační využívání krajiny při respektování zásad ochrany přírody a krajiny a produkční funkce ZPF, upřednostňovat rozvoj tzv. šetrného cestovního ruchu:

- ve volné krajině nebude připuštěna výstavba staveb individuální rekreace (chaty),
- budou vytvářeny územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění sítě cyklistických stezek a tras a zajištění jejich propojení na sousedící obce.

E8. PROSTUPNOST KRAJINY

Mezi sídelní i rekreační prostupnost krajiny a zajištění hospodárného využívání a údržby dílčích částí krajiny budou pokud možno nezávisle na základní silniční kostře zajištěny cestní sítě v krajině tvořenou zpravidla současnými plochami veřejných prostranství - komunikace.

Při běžném hospodaření (zemědělském i lesnickém) diferencovanými způsoby na příslušných druzích pozemků budou dodržovány zásady nutné pro zajištění práv volného pohybu návštěvníků krajiny:

- volná průchodnost cestní sítě - v případě nutnosti jakéhokoliv oplocování uceleného území je nutné tyto cesty z oplocení vyčlenit, či prostupnost zajistit technickými prvky,
- nepovolovat stavby a záměry, které by vedly k narušení či zneprůchodnění soustavy účelových cest - v krajním případě rušené cesty překládat.

Přístupnost a prostupnost území v zájmech obecné i zvláštní (mezinárodní) ochrany přírody a krajiny

Prostupnost krajiny, resp. volný pohyb návštěvníků, bude v řešeném území omezena zájmy obecné, zejména však zvláštní ochrany přírody (zde mezinárodní) následujících případech:

- VKP „ze zákona“,
- lokality výskytu zvláště chráněných druhů,
- lokality území soustavy NATURA 2000 (EVL, PO).

E9. TĚŽBA NEROSTŮ

V řešeném území ÚP Zákupy budou respektovány chráněná ložisková území, dobývací prostory, výhradní ložiska a prognózní zdroje nerostných surovin, poddolovaná území a stará důlní díla jejich výčet je uveden v textové části Odůvodnění a zákres proveden v Koordinačním výkresu (č.5). Plochy těžby nerostů se nevymezují.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM HLAVNÍHO VYUŽITÍ, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ A NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

F1. ZÁKLADNÍ PRINCIPY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F1.1 Rozlišení podle charakteru změn využití

ÚP Zákupy vymezuje na správním území obce:

- **plochy stabilizované**, na nichž ÚP Zákupy respektuje stávající stav využití území, bude na nich zachován dosavadní charakter využití podle v tomto ÚP stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,
- **zastavitelné plochy** - plochy vymezené v ÚP Zákupy uvnitř nebo vně zastavěného území, na nichž ÚP umožňuje zastavění (též plochy rozvojové), bude na nich umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území, případně upřesněné požadovanou územní studií,
- **plochy přestavby** - plochy vymezené v ÚP Zákupy ke změně stávající zástavby, k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území (též plochy rozvojové), bude na nich s ohledem na narušení urbanistické struktury obce umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění ploch přestavby podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,
- **plochy změn v krajině** - plochy vymezené v ÚP Zákupy ke změně stávajícího využití nezastavěného území na jiné využití nezastavěného území, bude na nich umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území.

F1.2 Kategorie ploch s rozdílným způsobem využití

ÚP Zákupy vymezuje na správním v území obce tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení – venkovské (BV)
Plochy bydlení – městské individuální (BM)
Plochy bydlení – městské hromadné (BH)
Plochy rekreace – hromadné (RH)
Plochy rekreace – zahrádkové osady (RO)
Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
Plochy občanského vybavení – smíšené komerční (OK)
Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)
Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)
Plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
Plochy smíšené obytné – centrální (SC)
Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
Plochy dopravní infrastruktury – vybavení (DV)
Plochy dopravní infrastruktury – drážní (DD)
Plochy technické infrastruktury (TI)
Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP)
Plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické (VZ)
Plochy zemědělské a lesnické malovýroby (VF)
Plochy smíšené výrobní – jiné (HX)
Plochy vodní a vodohospodářské (V)
Plochy zemědělské (Z)
Plochy lesní (L)
Plochy přírodní – lesní (PL)
Plochy přírodní – nelesní (PN)
Plochy smíšené nezastavěného území (S)
Plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ)

F1.3 Způsob vymezení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Vymezení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je definováno kategoriemi:

- **hlavní využití** - činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury definující charakter ploch,
- **přípustné využití** - činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury odpovídající charakteru hlavního využití plochy, představuje širší možnosti využití,
- **podmíněně přípustné využití** - činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury neodpovídající charakteru hlavního využití plochy, které však lze povolit, nejsou-li s ním v rozporu a svým působením hlavní využití plochy nenaruší; pro jejich povolení je kromě splnění podmínek obecně závazných předpisů nutné, aby stavební úřad prověřil splnění dalších podmínek stanovených v regulativech ploch s rozdílným způsobem využití z hledisek:
 - významu činnosti, stavby, úpravy a kultury v širším území,
 - charakteru, výšky a hustoty zástavby ve vztahu k ochraně krajinného rázu,
 - zátěže, kterou činnost, stavba, úprava a kultura vyvolá na okolí svým provozem,
 - kapacity a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
- **nepřípustné využití** - činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesplňují podmínky hlavního, přípustného ani podmíněně přípustného využití, resp. podmínky stanovené obecně závaznými předpisy a správními rozhodnutími, a které neodpovídají místním podmínkám; takové činnosti, stavby, úpravy a kultury nesmí být ve vymezené ploše povoleny a pokud se na dané ploše již vyskytují, musí být podnikány kroky k jejich vymístění.

Stanovenému způsobu využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, umísťování činností, staveb, zařízení, úprav a kultur včetně jejich změn. Přitom musí být přihlédnuto k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

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

F1.4 Omezení změn v užívání ploch s rozdílným způsobem využití

- koridory dopravních staveb:

v souběhu stabilizovaných ploch veřejných prostranství - komunikací a ploch dopravní infrastruktury silniční musí být na navazujících plochách umožněno jejich rozšíření na parametry stanovené v obecně závazném předpisu charakteristikou typu příčného uspořádání; stavby na navazujících plochách mohou být umísťovány pouze tak, aby rozšíření mohlo být realizováno v plném rozsahu

v souběhu navrhovaných koridorů veřejných prostranství - komunikací a dopravní infrastruktury silniční musí být stavby na navazujících plochách umísťovány v přiměřeném odstupu tak, aby byly zajištěny parametry příčného uspořádání, odpovídající příslušné kategorii komunikace; po upřesnění umístění komunikace v projektové dokumentaci budou plochy na ni bezprostředně navazující přiřazeny k plochám navazujícím vně koridoru komunikace

- 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 vymezeny v rozsahu stanoveného záplavového území, v místech kde není stanoveno, jsou dány vzdáleností 10 m podél břehové čáry vodní plochy a toku zakresleného v Hlavním výkresu (2),
- lesní pozemky (VKP ze zákona) - jsou dány vzdáleností, která je 30 m od hranice lesa (plochy lesní) zakreslené v Hlavním výkresu (2).

- stanovené záplavové území - stavby na vymezených pozemcích lze umísťovat pouze mimo vymezené aktivní zóny záplavového území, případné umístění stavby v pasivní zóně záplavového území po individuálním posouzení (stavební řízení, vodohospodářské řízení) nesmí zhoršovat odtokové poměry

- meliorace - zástavba ploch s uskutečněnými investicemi do půdy (meliorace) je podmíněna nenarušením funkčnosti systému a zabezpečením odpovídajících hydrogeologických poměrů na navazujících zemědělských plochách

- ochrana přístupu k vodotečím - podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 - 8m od břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby (např. oplocení), které by zamezily volnému přístupu k vodoteči

- koridory staveb a zařízení technické infrastruktury vymezené ochrannými pásmy - v nich nebudou přípustné činnosti a stavby, které by omezovaly funkčnost těchto systémů a bezpečnost uživatelů dotčené plochy (vodovody, kanalizace, energetické systémy, elektronické komunikace)

- základní podmínky ochrany zdraví před hlukem

v plochách určených pro bydlení a jiných, pokud v nich mohou vznikat chráněné venkovní prostory, které leží v hlukem zasaženém území dopravních liniových staveb, nebude povolováno umístění staveb pro bydlení a ostatních staveb obnášejících chráněné prostory, pokud nebude prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem

v plochách umožňujících bydlení, ve kterých je podmíněně přípustné umísťovat stavby, které mohou být zdrojem hluku, je možné tyto stavby umísťovat pouze tehdy, bude-li prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem

- **vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření, které lze obecně podle stavebního zákona umísťovat v nezastavěném území**

v nezastavěném území se nepřipouští oplocování pozemků a další stavby, zařízení a jiná opatření, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost území s výjimkou oplocení dočasně zřizovaných oplocenek na PUPFL, oplocení ZPF se speciálními kulturami (např. okrasné květiny, intenzivní sady) a ohradníků ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů,

v nezastavěném území se nepřipouští samostatné stavby a zařízení výroben energií 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 převažující samozásobitelské funkce.

F1.5 Základní vybavenost území

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ	
Představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště 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.	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky přípustnosti
terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění krajinné úpravy revitalizace upravených vodních toků a údolních niv mokřady plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně pozemky tvořící biokoridory ÚSES dopravní obsluha účelové pozemní komunikace místní komunikace, případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství pěší a cyklostezky včetně tratí single track zastávky VDO technická infrastruktura liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200m ²) vodovodů kanalizace produktovodů zásobování energiemi elektronických komunikací osvětlení, odstraňování odpadů rekreační a volnočasové aktivity mobiliář turistické přístřešky pro ukrytí a odpočinek kulturní dědictví relikty historických staveb stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci stavby předválečného opevnění snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, hlukem, exhalacemi (např. suché poldry, průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.) oplocenky a ohradníky	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny tratě single track se nepřipouští v I. a II. zóně CHKO Kokořínsko – Máchův kraj stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se připouští v rámci přípustného využití ploch výroby a skladování – průmyslové a řemeslné, ploch technické infrastruktury nebo v případě ostatních typů ploch s rozdílným způsobem využití jako součást technického zařízení staveb stanovených v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití s tím, že zde bude převažovat samozásobitelská funkce

F2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanoveným podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití musí odpovídat způsob jejich užívání a zejména účel umísťovaných činností a povolovaných staveb, případně jejich stavební a funkční změny.

Nepřípustné jsou všechny stavby, činnosti, zařízení, úpravy a kultury, které nejsou v popisu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití uvedeny v kategorii hlavní využití, přípustné využití nebo podmíněně přípustné využití (mimo výše stanovené základní vybavenosti území v odůvodněném rozsahu).

F2.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

PLOCHY BYDLENÍ – VENKOVSKÉ (BV)

hlavní využití	bydlení v rodinných domech - venkovské
přípustné využití	- pozemky staveb pro individuální bydlení – rodinné domy (vazba domu na pozemek může upřednostňovat samozásobitelskou zemědělskou činnost) - pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (stavby charakteru rodinného domu) a chalupy, - pozemky veřejných prostranství a související dopravně technické infrastruktury pro zajištění obsluhy plochy - oplocení
podmíněně přípustné využití	- integrované stavby sloužící pro pěstitelskou nebo chovatelskou činnost, v individuálně posuzovaném rozsahu, který charakterem a kapacitou nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení - nesmí překročit hygienické limity pro bydlení na sousedních obytných pozemcích - pozemky a stavby nízkopodlažních bytových domů pouze stávající - integrované provozovny občanského vybavení a drobného podnikání v obytných domech, pokud jsou slučitelné s bydlením a charakterem a kapacitou nenaruší kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení - integrované stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití - pozemky staveb pro občanské vybavení a drobné podnikání, které je slučitelné s bydlením a charakterem a kapacitou nenaruší kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení - pozemky staveb pro výrobní služby a pěstitelskou nebo chovatelskou činnost - dílny, stáje, hájovny, lesovny s malým obrátem zákazníků a materiálu, pokud charakterem, kapacitou, nadměrnou dopravou, hlukem, pachem, spotřebou médií a produkcí odpadů nenaruší kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, - krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	- pozemky budou řazeny v kontextu místní osnova při respektování konfigurace terénu a cestní sítě - umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a obytné funkci - odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše - velikost pozemku pro 1 objekt bydlení minimálně 1000 m² - maximální koeficient zastavění pozemku: 20 % - zasakování dešťových vod na místě vzniku - maximální počet nadzemních podlaží 2 + 1 podkrovní - stavby na sousedních pozemcích pro bydlení na sebe nebudou stavebně navazovat, odstupy nových staveb hlavního využití od sousedních objektů hlavního využití s ohledem na ochranu krajinného rázu - určujícím typem zástavby je samostatně stojící rodinný dům odpovídající charakteru okolní zástavby: symetrické sedlové střechy se sklonem 35-45° (případně s polovalbou), hřeben orientovaný v podélné ose domu) stavby podmíněně přípustné nutno objemem i výrazem přizpůsobit určujícímu charakteru okolních staveb hlavního využití

Doplňující pravidlo pro lokalitu:

- lokalita 7-02/Z (UO 7 - Starý Šidlov) - na následujících úrovních projektové přípravy posoudit řešení celé plochy z hledisek vlivu na krajinný ráz
- lokality 1-07/Z (UO 1 - Zákupy), 5-12/Z (UO 5 – Kamenice u Zákup), 6-08/Z, (UO 6 – Lasvice), 7-01/Z, 7-02/Z, 7-11/Z (UO 7 - Starý Šidlov) - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech

PLOCHY BYDLENÍ – MĚSTSKÉ INDIVIDUÁLNÍ (BM)

hlavní využití	bydlení v rodinných domech - městské
přípustné využití	■ pozemky staveb pro individuální bydlení – rodinné domy ■ pozemky veřejných prostranství a související dopravně technické infrastruktury pro zajištění obsluhy plochy ■ oplocení
podmíněně přípustné využití	■ pozemky a stavby nízkopodlažních bytových domů pouze stávající ■ integrované provozovny občanského vybavení a drobného podnikání v obytných domech, pokud jsou slučitelné s bydlením a charakterem a kapacitou nenaruší kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení ■ integrované stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití ■ pozemky staveb pro občanské vybavení a drobné podnikání, které je slučitelné s bydlením, slouží zejména potřebám obyvatel vymezené plochy a charakterem a kapacitou nenaruší kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení ■ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	■ pozemky budou řazeny koncepčně do pravidelně uspořádané osnovy ■ umístění, odstupy, objem, proporce, členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a obytné funkci ■ odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše ■ velikost pozemku pro 1 izolovaný objekt bydlení minimálně 800 m² (netýká se ploch přestavby) ■ velikost pozemku pro 1 řadový objekt bydlení minimálně 400 m² ■ maximální počet nadzemních podlaží 2 + 1 podkroví ■ maximální koeficient zastavění pozemku: 25 % - zasakování dešťových vod na místě vzniku ■ určujícím typem zástavby je přednostně samostatně stojící rodinný dům (izolovaný) odpovídající charakteru okolní zástavby nebo v odůvodněných případech rodinné domy skupinových forem - vazba domu na pozemek vždy upřednostňuje rekreační využití stavby podmíněně přípustné nutno objemem i výrazem přizpůsobit určujícímu charakteru okolních staveb hlavního využití

Doplňující pravidla pro výstavbu v lokalitách UO 1 – Zákupy: 1-21/Z, 1-22/Z a 1-23/Z s ohledem na ochranu krajinného rázu:

- pozemek minimální velikost 1000 m² /1 RD,
- umístění samostatně stojících jednopodlažních domů s obytným podkrovím, se sedlovou nebo polovalbovou střechou.

Doplňující pravidlo pro výstavbu v lokalitě UO 1 – Zákupy: 1-20/Z:

- v rámci této plochy bude vymezeno veřejné prostranství o ploše min.1000 m²
(do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)

PLOCHY BYDLENÍ – MĚSTSKÉ HROMADNÉ (BH)

hlavní využití	bydlení v bytových domech - městské
přípustné využití	■ pozemky staveb pro hromadné (kolektivní) bydlení - bytové domy ■ pozemky staveb pro ubytování - ubytovny, domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou (DPS) – stavby charakteru bytového domu ■ pozemky veřejných prostranství a související dopravně technické infrastruktury pro zajištění obsluhy plochy ■ oplocení
podmíněně přípustné využití	■ integrované provozovny občanského vybavení a drobného podnikání v obytných domech, pokud jsou slučitelné s bydlením, slouží zejména potřebám obyvatel vymezené plochy a charakterem a kapacitou nenaruší kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení ■ integrované stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití ■ pozemky a stavby pro základní občanské vybavení a drobného podnikání, pokud jsou slučitelné s bydlením, slouží zejména potřebám obyvatel vymezené plochy a charakterem a kapacitou nenaruší kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení ■ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	■ pozemky budou řazeny koncepčně do pravidelně uspořádané osnovy ■ umístění, odstupy, objem, proporce, členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a obytné funkci ■ odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše nebo ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné - v odůvodněných případech může být smluvně zajištěno na dostupných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouští kapacitní odstavení vozidel ■ maximální koeficient zastavění pozemku: 40 % - zasakování dešťových vod na místě vzniku ■ výměry pozemků a maximální počet nadzemních podlaží dle konkrétních podmínek lokality ■ určujícím typem zástavby je bytový dům - samostatně stojící i skupinově řazené bytové domy a bytové sekce spojené do více či méně spojitých bloků s podkrovím i bez podkroví - vazba domu na pozemek vždy upřednostňuje rekreační využití stavby podmíněně přípustné nutno objemem i výrazem přizpůsobit určujícímu charakteru okolních staveb hlavního využití - nesmí překročit objem sousedících obytných staveb

PLOCHY REKREACE – HROMADNÉ (RH)

hlavní využití	formy rekreace hromadné v kvalitním přírodním nebo přírodě blízkém prostředí
přípustné využití	■ pozemky staveb pro hromadné rekreační aktivity provozované převážně v uzavřených objektech - stavby specifického charakteru: kryté haly, krytá hřiště se zvláštním vybavením, chatové tábory, vybavenost areálů služeb cestovnímu ruchu ■ pozemky staveb pro hromadné rekreační aktivity provozované převážně na otevřených plochách s výrazně upraveným povrchem - koupaliště, rekreačních luky, nekrytá hřiště se zvláštním vybavením, lanová centra aj., veřejná tábořiště, kempy, autokempy ■ pozemky veřejných prostranství a související dopravně technické infrastruktury pro zajištění obsluhy plochy ■ pozemky doprovodné zeleně, jejichž charakter a péstební zásahy na nich realizované vedou k navýšení rekreačních a estetických hodnot ■ oplocení
podmíněně přípustné využití	■ integrované stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití ■ pozemky staveb pro účelové složky občanského vybavení (sociálně hygienická vybavenost a služby rekreaci) - zařízení související a slučitelné s rekreací, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami ■ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	■ řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat rekreační funkci ■ odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše - v odůvodněných případech může být smluvně zajištěno na dostupných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouští kapacitní odstavení vozidel ■ maximální počet nadzemních podlaží 2 + 1 podkroví ■ koeficient zastavění pozemku bude odpovídat specifické funkci - zasakování dešťových vod na místě vzniku ■ prostorové a organizační uspořádání areálu a v něm umístěných staveb musí sledovat nadřazený význam přírodních kvalit území, které určují důvod situování rekreačních aktivit - rekreační kvalitu místa

Doplňující pravidlo pro plochu 1-26/Z UO 1 – Zákupy:

- v rámci této plochy bude vymezeno veřejné prostranství o ploše min.3000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)

PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY (RO)

hlavní využití	zahrádkové osady
přípustné využití	■ produkční pozemky zahrad pro samozásobitelskou malovýrobní zemědělskou a zahradnickou činnost ■ pozemky staveb doprovodných objektů a zařízení pro zajištění nejnutnější údržby pozemku bez možnosti trvalého nebo dočasného pobytu osob a chovu zvířectva ■ dopravní a technická infrastruktura pro zajištění obsluhy plochy ■ oplocení
podmíněně přípustné využití	■ pozemky staveb a zařízení pro související společnou provozní vybavenost zahrádkové osady, pokud nenaruší hlavní využití, kvalitu prostředí, bezpečnost pobytu a pohodu rekreace ■ stavby skleníků, pokud nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami ■ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	■ řazení pozemků a umístění staveb bude odpovídat specifickým potřebám v souladu s místními podmínkami ■ stavby na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat ■ odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše (za předpokladu jejich řádného napojení na dopravně technickou infrastrukturu) - v odůvodněných případech může být smluvně zajištěno na dostupných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouští kapacitní odstavení vozidel ■ maximální koeficient zastavění pozemku: 10% - zasakování dešťových vod na místě vzniku ■ pozemky pro samostatně stojící stavby do 25 m² zastavěné plochy s jedním nadzemním podlažím, využitelným podkrovím a do výšky 5 m na pozemcích jednotlivých zahrádek v osadě ■ rozsah samostatné stavby pro společnou vybavenost osady, prioritně určené pouze pro společné potřeby zahrádkové osady nesmí překročit objem sousedících staveb ■ prostorové a organizační uspořádání areálu a v něm umístěných staveb musí sledovat nadřazený význam přírodních kvalit území - nesmí být porušena krajinná hodnota území

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV)

hlavní využití	občanské vybavení – základní obslužné funkce
přípustné využití	- pozemky staveb pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, maloobchodní prodej, ubytování, stravování a prostorově nenáročné nevýrobní služby - pozemky staveb domovů důchodců a domů s pečovatelskou službou (DPS) - hrady, zámky, sakrální stavby (kostely, kaple, náboženství - modlitebny) - integrováná zařízení zvláštních zájmů – civilní ochrana - pozemky veřejných prostranství a související dopravně technické infrastruktury pro zajištění obsluhy plochy - oplocení
podmíněně přípustné využití	- integrováné provozovny nerušící drobné výroby, pokud slouží bezprostředně potřebám využití vymezené plochy, charakterem a kapacitou nenaruší kvalitu prostředí a bezpečnost pobytu a ve smyslu hygienických předpisů hlavní využití vymezeného pozemku – obslužné funkce - integrováné stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, - krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	- řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a specifické funkci - odstavení vozidel bude řešeno pro 50% kapacity normového počtu stání na vymezené ploše (v odůvodněných případech 0%), zbylých 50% (v odůvodněných případech 100%) musí být smluvně zajištěno na dostupných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouští kapacitní odstavení vozidel - velikosti pozemků, velikosti zastavěných ploch a maximální koeficienty zastavění pozemků budou odpovídat specifickým potřebám jednotlivých složek občanského vybavení – budou stanovovány individuálně dle účelu a konkrétních podmínek lokality - maximální výšková hladina nové zástavby (nízko až středopodlažní samostatně stojící i skupinově řazené specifické objekty s podkrovím i bez podkroví) umístěvané v uzlech prostorové struktury obce – u novostaveb bude výšková hladina stanovena individuálně dle specifických potřeb jednotlivých složek občanského vybavení a dle konkrétních podmínek staveniště - nesmí narušit historické siluety MPZ Zákupy a jednotlivých sídel - pozemky staveb občanského vybavení – veřejná infrastruktura budou umístěvány v přímé návaznosti na plochy veřejných prostranství a budou z nich snadno přístupné

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SMÍŠENÉ KOMERČNÍ (OK)

hlavní využití	občanské vybavení-aktivity s vyššími nároky na plochy, intenzity dopravy a počty zákazníků
přípustné využití	■ pozemky staveb pro občanské vybavení – smíšené komerční - nákupní zóny, diskontní prodej, autobazary, výstaviště, zábavní parky, zábavní a ubytovací hotelové komplexy, lázeňství, komerční správa a administrativa, věda, výzkum, nevýrobní služby, služby pro stavebnictví - stavby specifického charakteru ■ pozemky staveb pro dopravní vybavení - veřejná parkoviště OA, hromadné garáže OA, zastávky VOD, čerpací stanice pohonných hmot (ČSPH) - stavby specifického charakteru ■ pozemky staveb zvláštních zájmů – obrana a bezpečnost státu, civilní ochrana - stavby specifického charakteru ■ pozemky veřejných prostranství a související dopravně technické infrastruktury pro zajištění obsluhy plochy ■ oplocení
podmíněně přípustné využití	■ integrované stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití ■ zemědělské služby a prodej produktů, zahradnictví, skleníkové areály, pokud nenaruší kvalitu prostředí a obslužné funkce ■ sklady, živnostenské provozovny orientované prioritně na potřeby města, pokud nenaruší hygienické podmínky, kvalitu prostředí, bezpečnost pobytu a obslužné funkce ■ areály zvláštních zájmů, pokud nenaruší hygienické podmínky, kvalitu prostředí, bezpečnost pobytu a obslužné funkce ■ veterinární ordinace, pokud nenaruší hygienické podmínky, kvalitu prostředí, bezpečnost pobytu a obslužné funkce ■ sběrný surovin, sběrné dvory, pokud nenaruší hygienické podmínky, kvalitu prostředí, bezpečnost pobytu a obslužné funkce ■ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	■ řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a specifické funkci ■ odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše ■ nové využití stávajících historických památkově chráněných objektů v areálu státního zámku Zákupy a výstavba zpravidla halových objektů specifických forem, jejichž řešení bude prioritně podmíněno funkcí (lokalita „U Mlékárny“) musí zohlednit podmínky MPZ Zákupy a zástavbu na okolních plochách - dle stanoviska OK PP CR KU LK „Ize souhlasit s výstavbou obchodního centra (diskontní prodej) na parcele mlékárny; ostatní část plochy 1-02/P ležící v městské památkové zóně se podmiňuje regulativem maximální zastavěnosti 50% a výškou maximálně 3 NP – plocha v přímé pohledové vazbě na kostel“ ■ velikosti pozemků, velikosti zastavěných ploch a maximální koeficienty zastavění pozemků – budou budou stanoveny individuálně dle účelu a konkrétních podmínek lokality ■ maximální výšková hladina a objemy nové zástavby nesmí narušit historickou siluetu města Zákupy ■ určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti a nesmí omezovat hlavní funkci ■ pozemky staveb na plochách občanského vybavení – smíšené komerční musí být umístovány v přímé návaznosti na hlavní kapacitně vyhovující komunikace a být z nich snadno přístupné

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT (OS)

hlavní využití	tělovýchova a sport
přípustné využití	■ pozemky staveb pro různé druhy tělovýchovných a sportovních aktivit provozovaných převážně v krytých objektech (sportovní haly, tělocvičny, plavecké bazény) - stavby specifického charakteru ■ pozemky staveb pro různé druhy tělovýchovných a sportovních aktivit provozovaných převážně na otevřených plochách s výrazně upraveným povrchem - (stadiony, hřiště, hrací plochy aj.) se zvláštním vybavením (tribuny pro diváky, klubovny, šatny, WC a umyvárny aj.) ■ oplocení
podmíněně přípustné využití	■ integrované stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití ■ účelové složky občanského vybavení (první pomoc, ubytovny sportovců, občerstvení, servis a půjčovny sportovních potřeb aj.), pokud nenaruší sportovní funkce ■ pozemky veřejných prostranství a související dopravně technické infrastruktury pro zajištění obsluhy plochy, pokud nenaruší sportovní funkce ■ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	■ řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a funkci ■ odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše - v odůvodněných případech může být smluvně zajištěno na dostupných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouští kapacitní odstavení vozidel ■ maximální koeficient zastavění pozemku - individuálně dle účelu (zajistit zasakování dešťových vod) ■ maximální počet nadzemních podlaží 2 + 1 podkroví ■ prostorové a organizační uspořádání areálu a v něm umístěných staveb bude plně podřízeno funkci - objekty nebo plochy s podílem upraveného zpevněného i nezpevněného povrchu pro sportovce, případně s tribunami pro diváky - nesmí však dojít k ovlivnění panoramatu města a negativním dopadům na krajinné hodnoty území ■ určující typ zástavby může být doplněn objekty určenými pro podmíněně přípustné činnosti, které zohlední zástavbu na okolních plochách

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY (OH)

hlavní využití	veřejná pohřebiště - hřbitovy
přípustné využití	■ pozemky staveb s lokalizací pietních činností a pohřebišti různých druhů a s intenzivně parkově upravenými pozemky (smuteční síně, márnice, kaple, hroby, urnové háje, rozptylové louky) ■ pozemky veřejných prostranství pro zajištění obsluhy plochy ■ oplocení
podmíněně přípustné využití	■ integrované stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití ■ pozemky staveb provozně technického zázemí a účelové vybavenosti (prodejny, kanceláře, WC), pokud nenaruší pietní funkce ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	■ pozemky budou řazeny podle místních podmínek a specifických potřeb ■ řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a specifické funkci ■ odstavení vozidel může být řešeno na veřejných parkovištích v příslušné docházkové vzdálenosti na dostupných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouští kapacitní odstavení vozidel ■ tvar a objem specifických staveb musí odpovídat pietní funkci ■ maximální počet nadzemních podlaží: 2 ■ maximální koeficient zastavění pozemku - individuálně dle účelu

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE (PK)

hlavní využití	veřejná prostranství - komunikace pro dostupnost ostatních ploch s rozdílným využitím
přípustné využití	- pozemky staveb pozemních komunikací - náměstí, návsí, ulice s místními komunikacemi: sběrné, obslužné, účelové, se smíšeným provozem, nemotoristické – cyklistické a pěší a další zpevněné plochy, jejichž samostatné vymezení je nezbytné ke stabilizaci prostorové struktury zástavby a k zajištění dopravní přístupnosti ploch jiného způsobu využití v souladu s jejich významem a účelem - pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace - náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, propustky - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury pro zajištění obsluhy veřejného prostranství a sousedních ploch jiného způsobu využití veřejným prostranstvím obsluhovaných - pozemky plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně a sadovnických úprav, jejichž charakter případně pěstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případného negativního vlivu a navýšení estetických a rekreačních hodnot veřejných prostranství
podmíněně přípustné využití	- pozemky staveb vybavenosti městského parteru - stavby o půdorysné ploše do 25 m² a výšce do 5 m (stánky, tržnice, veřejná WC, předzahrádky restaurací, čekárny zastávek veřejné osobní dopravy, pódia, přístřešky pro obsluhu a údržbu, dětská hřiště, pokud nenaruší kvalitu hlavního využití plochy, plynulost provozu a bezpečný pohyb osob nebo takové důsledky nevyvolají druhotně - doplňková zařízení veřejných ploch (ochranná a bezpečnostní zařízení, informační systémy), pokud nenaruší kvalitu hlavního využití plochy, plynulost provozu a bezpečný pohyb osob nebo takové důsledky nevyvolají druhotně - stavby a zařízení zajišťující ochranu osob a majetku – protipovodňová, protierozní, protihluková, protiexhalační, bezpečnostní opatření), pokud nenaruší kvalitu hlavního využití plochy, plynulost provozu a bezpečný pohyb osob nebo takové důsledky nevyvolají druhotně - pozemky staveb pro dopravní vybavení (veřejná parkoviště OA), pokud charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší ve smyslu hygienických předpisů hlavní využití vymezené plochy s rozdílným způsobem využití – veřejné prostranství - komunikace - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, - krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	- pozemky budou řazeny podle místních podmínek a specifických potřeb - řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a funkci - stavebně spojitá struktura koridorů místních komunikací pro plynulý provoz a bezpečný pohyb osob - maximální koeficient zastavění pozemku: 100 % - maximální počet nadzemních podlaží podmíněně přípustných drobných účelových objektů: 1 NP - ozelenění dřevinami musí být komponováno se znalostí vedení dopravní a technické infrastruktury - segregace motorové a pěší dopravy v úsecích vedení městských sběrných komunikací

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ (SC)

hlavní využití	smíšené bydlení a obslužné funkce (polyfunkční území centra města)
přípustné využití	■ pozemky staveb se smíšenou funkcí – domy smíšené funkce v nichž jsou v jednotlivých vertikálně či horizontálně oddělených částech umístěny bytové jednotky a provozovny občanského vybavení a drobného podnikání slučitelné s bydlením ■ pozemky staveb pro hromadné (kolektivní) bydlení - bytové domy ■ pozemky staveb pro přechodné ubytování – penziony, hotely, ubytovny, domovy důchodců – stavby charakteru bytového domu ■ pozemky veřejných prostranství a související dopravně technické infrastruktury pro zajištění obsluhy plochy ■ oplocení
podmíněně přípustné využití	■ integrované stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití ■ pozemky staveb pro občanské vybavení, pokud jsou slučitelné s bydlením a charakterem a kapacitou nenaruší kvalitu prostředí pro bydlení ■ pozemky staveb stávajících provozoven nerušící drobné (řemeslné) výroby, pokud charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší kvalitu prostředí pro bydlení a obslužné funkce centra města ■ pozemky staveb rodinných domů bydlení městského pokud nejsou překážkou v rozvoji funkcí městského centra ■ pozemky staveb pro dopravní vybavení – veřejná parkoviště OA, garáže pro bydlicí obyvatele i návštěvníky, zastávky VOD v souvislosti s obslužnou funkcí městské vybavenosti, pokud charakterem a kapacitou nenaruší kvalitu prostředí pro bydlení a obslužné funkce centra města ■ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	■ pozemky budou řazeny koncepčně do uspořádané osnovy dle podmínek vyhlášené MPZ Zákupy v zájmu ochrany a nenarušitelnosti struktury a charakteru historicky uspořádaného městského prostoru s kompozicí prostorových uzlů a dominant ■ odstavení vozidel bude řešeno pro minimálně 50% kapacity normového počtu stání na vymezené ploše (je-li to technicky možné a není to v rozporu s podmínkami MPZ Zákupy), zbylých 50% musí být smluvně zajištěno na dostupných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouští kapacitní odstavení vozidel ■ maximální koeficient zastavění pozemku, maximální počet nadzemních a podzemních podlaží a maximální výšková hladina nové zástavby budou stanoveny individuálně dle konkrétních podmínek staveniště v MPZ Zákupy ■ určujícím typem zástavby jsou domy smíšené funkce charakteru okolní zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro podmíněně přípustné činnosti - vazba domu na pozemek upřednostňuje obsluhu nebytových funkcí před rekreačním využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)

hlavní využití	silniční síť
přípustné využití	- pozemky staveb pozemních komunikací - silnic II., III. třídy - pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace - náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, propustky, přilehlé ostatní komunikace účelové, cyklistické a pěší, odstavné plochy, prvky ochranné a doprovodné zeleně
podmíněně přípustné využití	- pozemky staveb technického zabezpečení, informačních systémů a protihlukových opatření, pokud nenaruší plynulost a bezpečnost silničního provozu - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud nenaruší plynulost a bezpečnost silničního provozu - krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	- řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a specifické funkci - maximální koeficient zastavění pozemku: 100 %

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – VYBAVENÍ (DV)

hlavní využití	vybavenost dopravní infrastruktury
přípustné využití	- pozemky staveb s dopravně obslužnou funkcí místního i nadmístního významu - autobusová nádraží, stanice a zastávky veřejné osobní dopravy (VOD) - stavby a pozemky hromadných garáží, kapacitních parkovacích ploch, ČSPH a souvisejících objektů - heliporty - pozemky veřejných prostranství a související dopravně technické infrastruktury pro zajištění obsluhy plochy - pozemky a stavby terénních úprav (násypů, zářezů, opěrných zdí, ochranné a doprovodné zeleně) - oplocení
podmíněně přípustné využití	- pozemky staveb provozoven občanského vybavení pro zajištění služeb dopravě, pokud nenaruší plynulost a bezpečnost provozu na pozemních komunikacích - pozemky staveb technického zabezpečení, informačních systémů a protihlukových opatření, pokud nenaruší plynulost a bezpečnost provozu na pozemních komunikacích - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, - krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	- řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a specifické funkci - maximální počet nadzemních podlaží: 2 NP - maximální koeficient zastavění pozemku: 80 %

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DRÁŽNÍ (DD)

hlavní využití	obvod dráhy – železnice
přípustné využití	- pozemky staveb železničních tratí a kolejí, železničních vlečků, nádraží, železničních stanic a zastávek, železničních přejezdů a nákladových obvodů - pozemky, na kterých jsou umístěny součásti kolejí - násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, propustky, přílehlé ostatní komunikace účelové, cyklistické a pěší, prvky ochranné a doprovodné zeleně - pozemky staveb technického zabezpečení
podmíněně přípustné využití	- integrován provozovny občanského vybavení, pokud slouží pro zajištění služeb dopravy - pozemky staveb technického zabezpečení, informačních systémů a protihlukových opatření, pokud nenaruší plynulost a bezpečnost provozu na železnici - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud nenaruší plynulost a bezpečnost drážního provozu - krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	- řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a specifické funkci - maximální koeficient zastavění pozemku: 100 %

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)

hlavní využití	technická infrastruktura
přípustné využití	- pozemky staveb vedení a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení pro: - zásobování vodou - vodovody, vodojemy, úpravy vody, čerpací stanice - odvádění a čištění odpadních vod - stoky, čistírny odpadních vod, čerpací stanice, retenční nádrže - zásobování elektrickou energií - vedení, transformovny, rozvodny, výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů - zásobování teplem - vedení, teplárny, výtopny, výměňkové stanice - zásobování plynem - vedení, regulační stanice - spoje - veřejné komunikační sítě - telekomunikace, radiokomunikace, informační systémy - likvidace a ukládání odpadů - stavby a zařízení pro nakládání s odpady, - technické služby - stavby a zařízení technických služeb a údržby komunikací - pozemky plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter případně pěstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případného negativního vlivu
podmíněně přípustné využití	- integrován stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití - pozemky staveb pro servisní činnost, pokud slouží pro zajištění technické vybavenosti - pozemky staveb pro správu a administrativu, pokud slouží pro zajištění základní funkce ploch - krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy - oplocení, slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
podmínky prostorového uspořádání	řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a specifické funkci

Poznámka: Plochy technické infrastruktury se vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

V ostatních případech (liniová vedení technické infrastruktury) se vymezují pouze koridory v šířce ochranných, případně bezpečnostních pásem, odpovídajících příslušnému druhu technické infrastruktury - v plochách jiného způsobu využití.

V koridorech technické infrastruktury není dovoleno takové využití, které by znemožnilo realizaci a provozování navrženého záměru vyjma navrhovaných staveb technické infrastruktury a opatření souvisejících, pro které je toto území chráněno.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSLOVÉ A ŘEMESLNÉ (VP)

hlavní využití	výroba a skladování – průmyslová a řemeslná
přípustné využití	- pozemky staveb výrobních a skladovacích činností místního i nadmístního významu s proměnlivým stupněm zastavění, různou hustotou zaměstnanců, malou intenzitou styku s přímými zákazníky, větším obrátem materiálu, dopravy a energií - pozemky staveb související administrativy a správy - pozemky staveb sběrných dvorů odpadů - pozemky staveb stavebních dvorů - pozemky staveb zemědělských a lesnických služeb - pozemky staveb výroben energie z obnovitelných zdrojů - pozemky plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter a péstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případného negativního vlivu z výrobní činnosti - oplocení
podmíněně přípustné využití	- pozemky staveb a zařízení pro vědu, výzkum a vzdělávání, pokud souvisí s hlavní funkcí ploch, budou zajištěny hygienické podmínky, bezpečnost práce a nebude narušena funkčnost provozů hlavní funkce ploch - pozemky staveb provozoven občanského vybavení, pokud souvisí s obsluhou hlavní funkce ploch - pozemky staveb integrované ČSPH, pokud souvisí s obsluhou hlavní funkce ploch - integrované stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, - krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	- řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a specifické funkci - odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše - samostatně stojící i skupinově řazené specifické objekty s podkrovím i bez podkroví - maximální koeficient zastavění pozemku: 80% - maximální počet nadzemních podlaží: 3+1 podkroví - plochy průmyslové výroby a skladování musí být umístovány v přímé návaznosti na hlavní kapacitně vyhovující komunikace a být z nich snadno přístupné - plochy průmyslové výroby a skladování budou z důvodu možného přesahu negativních účinků přes hranici pozemků zónovány s ohledem na dostatečný odstup od ploch pro bydlení, sport a rekreaci a odděleny účinným pásem izolační zeleně

Doplňující pravidla pro výstavbu s ohledem na ochranu území před negativními účinky starých ekologických zátěží:

- Realizace záměru: plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné v lokalitě 1-04/P (k.ú. Zákupy - UO 1) bude podmíněna rekultivací původní skládky firmy Ardeo s.r.o. (pozemky p.č.2052/2, 2053).

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ A LESNICKÉ (VZ)

hlavní využití	výroba a skladování – zemědělská a lesnická
přípustné využití	■ pozemky staveb kapacitních chovů hospodářských zvířat, zpracování a skladování produktů živočišné i rostlinné výroby a lesnické výroby s proměnlivým stupněm zastavění, malou hustotou zaměstnanců, malou intenzitou styku s přímými zákazníky, větším obrátem materiálu, dopravy a energií ■ pozemky staveb související administrativy a správy ■ pozemky staveb zemědělských a lesnických služeb, zahradnictví ■ pozemky staveb polních hnojišť ■ pozemky plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter a pěstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případného negativního vlivu z výrobní činnosti ■ oplocení
podmíněně přípustné využití	■ pozemky staveb zařízení pro vědu, výzkum a vzdělávání, pokud souvisí s hlavní funkcí ploch, budou zajištěny hygienické podmínky, bezpečnost práce a nebude narušena funkčnost provozů hlavní funkce ploch ■ pozemky staveb občanského vybavení a drobné výroby, pokud souvisí s obsluhou hlavní funkce ploch ■ pozemky staveb integrované ČSPH, pokud souvisí s obsluhou hlavní funkce ploch ■ integrované stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití ■ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	■ řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a specifické funkci ■ odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše ■ maximální koeficient zastavění pozemku: 40 % ■ maximální počet nadzemních podlaží: 2+1 podkroví ■ samostatně stojící i skupinově řazené specifické objekty s podkrovím i bez podkroví, jejichž řešení je prioritně podmíněno funkcí ale musí zohlednit požadavky na ochranu přírody a krajiny ■ plochy zemědělské výroby a skladování budou budovány z důvodu možného přesahu negativních účinků přes hranici pozemků zónovány s ohledem na dostatečný odstup od ploch pro bydlení, sport a rekreaci a odděleny účinným pásem izolační zeleně

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ A LESNICKÉ MALOVÝROBY (VF)

hlavní využití	zemědělská a lesnická malovýroba v možném spojení s bydlením - obytné farmy
přípustné využití	■ pozemky staveb pro zemědělskou a lesnickou malovýrobu na úrovni zajištění služeb obyvatelstvu, péče o krajinu a přilehlé produkční plochy v možném spojení s bydlením - obytné farmy (maloobjemové a ekologicky šetrné hospodaření na plochách soustředěných kolem obytné farmy s chovem koní, hospodářských zvířat a navazujícími aktivitami v možném spojení s agroturistikou, řemeslnou výrobou) ■ pozemky staveb zahradnictví – specifické služby obyvatelstvu vč. zajištění péče o městskou zeleň ■ pozemky staveb zemědělské a lesnické služby ■ pozemky staveb skladování produktů živočišné výroby, krmiv a steliva a prodej výpěstků ■ pozemky staveb drobných výrobních a řemeslných aktivit nepoškozující prostředí pro chov ■ agroturistika s ubytováním a stravováním s podmínkou omezení velikosti do 20ti lůžek ■ pozemky plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter a pěstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případného negativního vlivu z výrobní činnosti ■ oplocení
podmíněně přípustné využití	■ integrované stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití ■ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	■ řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a specifické funkci ■ odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše ■ maximální koeficient zastavění pozemku: 30 % ■ maximální počet nadzemních podlaží: 2+1 podkroví ■ samostatně stojící specifické objekty s podkrovím i bez podkroví, které objemově nepřevýší tradiční hospodářské dvory a nenaruší hygienické podmínky okolní obytné zástavby a krajinářské hodnoty území ■ tvar a objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby ■ omezení negativních účinků na ŽP: - v případě, že hospodářská část obytné farmy přiléhá k sousedním plochám bydlení, musí být obtěžující činnosti (chlévy, hnojiště, volný pohyb hospodářských zvířat aj.) umístovány v odpovídajícím odstupu ploch bydlení a tak aby plochy bydlení nebyly negativně obtěžovány (zápach, prach, hluk, aj.); pokud nelze tuto podmínku splnit, nesmí být takové činnosti v areálu obytné farmy umístovány - zajištění obytné pohody na sousedních plochách bydlení řešit též účinnou clonou ochranné zeleně vhodného typu po obvodě plochy předmětné části obytné farmy

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - JINÉ (HX)

hlavní využití	není definováno
přípustné využití	■ pozemky staveb nerušící výroby a služeb místního i nadmístního významu s proměnlivým stupněm zastavění, zejména řemeslná výroba, sklady, opravny, autoservisy, technické služby obce, které svým provozováním na příslušných pozemcích z hlediska hygienických vlivů nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na navazujících pozemcích ■ pozemky staveb stavebních dvorů ■ pozemky staveb pro obslužné funkce zejména komerční služby, stravování, administrativa, veřejná správa, sociální a zdravotní služby, výchova a vzdělávání, obchod ■ pozemky staveb pro přechodné ubytování – ubytovny ■ pozemky staveb skladování produktů živočišné výroby, krmiv a steliva a prodej výpěstků ■ pozemky plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter a péstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případného negativního vlivu z výrobní činnosti ■ pozemky veřejných prostranství a související dopravně technické infrastruktury pro zajištění obsluhy plochy ■ oplocení
podmíněně přípustné využití	■ pozemky staveb pro správu a údržbu, pokud slouží bezprostředně zajištění přípustného využití ■ stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele ■ stavby zajišťující provoz (zejména vrátnice, technologická a sociální zařízení, prostory pro údržbu, informační a reklamní zařízení, zimní zahrady aj.) pokud bezprostředně slouží přípustnému využití ■ pozemky dopravní infrastruktury, zejména kapacitní parkování ■ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, dětská hřiště, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
podmínky prostorového uspořádání	■ řazení pozemků a umístění, odstupy, objem, proporce a členění staveb bude odpovídat místním podmínkám a specifické funkci ■ odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše ■ maximální koeficient zastavění pozemku: 60 % ■ maximální počet nadzemních podlaží: 2+1 podkroví ■ samostatně stojící specifické objekty s podkrovím i bez podkroví, které objemově nepřevýší tradiční hospodářské dvory a nenaruší hygienické podmínky okolní obytné zástavby a krajinářské hodnoty území ■ tvar a objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (V)

hlavní využití	vodní plochy a toky
přípustné využití	- pozemky řek a potoků, umělých kanálů, přírodních i umělých nádrží, mokřadů (pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem a regulaci vodního režimu území) - opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, zvýšení ekologické stability - ÚSES
podmíněně přípustné využití	- pozemky plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter případně pěstební zásahy na nich realizované vedou k navýšení estetických a rekreačních hodnot vodních ploch, pokud nebudou narušeny odtokové poměry - pozemky vodo hospodářských zařízení - hráze, zdrže, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, propustky, jezy, mola, přístaviště, přístřešky pro chov ryb a vodních ptáků, stavby pro využití vodní energie, stavby pro pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod, pokud slouží bezprostředně pro vodo hospodářské, sportovní, rekreační, dopravní, hospodářské a energetické využití vodních ploch, nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách, budou splněny požadavky na funkčnost vodních ploch a nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry - pozemky staveb související dopravní a technické infrastruktury, pokud souvisí s hlavní funkcí ploch, nenaruší krajinný ráz, protierozní ochranu a odtokové poměry - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud nenaruší krajinný ráz
podmínky prostorového uspořádání	bude respektován prostor pro výkon správy toku podle zvláštních předpisů

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (Z)

hlavní využití	produkční pozemky zemědělského půdního fondu (ZPF)
přípustné využití	- pozemky zemědělského půdního fondu dle evidence KN - orné půdy a trvalých travních porostů, které připouští hospodaření způsobem, který nebude znečišťovat půdu škodlivými látkami ohrožujícími zdraví lidí a existenci živých organismů - pozemky pro pěstování speciálních kultur s hospodářským využitím - energetické plodiny, rychlerostoucí dřeviny, ovocné stromy, okrasné stromy, chmelnice, vinice, zahradní kultury pro drobnou pěstitelskou činnost vč. zařízení pro technické zajištění pěstební činnosti – konstrukce chmelnic, vinic a sadů, závlah
podmíněně přípustné využití	- pozemky plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter případně pěstební zásahy na nich realizované vedou k navýšení protierozní ochrany, estetických a rekreačních hodnot zeměd. ploch, pokud jejich výměra nepřekročí 5% výměry vymezené plochy - pozemky hospodářských zařízení - letní stáje, napajedla, přístřešky pro uskladnění a další obdobné stavby, pokud slouží bezprostředně pro hospodářské využití zemědělských ploch a zajištění jejich údržby, nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách, budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost zemědělských ploch a nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana - opatření sloužící ke zpřístupnění a údržbě pozemků jako polní cesty do šířky 6 m, mostky, propustky, brody, železniční přejezdy apod., pokud nenaruší hlavní využití, krajinný ráz a protierozní ochranu - protierozní opatření pro ochranu půdního fondu jako protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, větrolamy, zatravnění, pokud nenaruší hlavní využití a krajinný ráz - vodo hospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami jako nádrže, úpravy toků, odvodnění, ochranné hráze, suché poldry, pokud nenaruší hlavní využití a krajinný ráz - opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, zvýšení ekologické stability - ÚSES, doplnění zeleně, popřípadě terénní úpravy apod., pokud nenaruší hlavní využití a krajinný ráz - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud nenaruší krajinný ráz - krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 2000 m², pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude snížena biologická rozmanitost, nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny
podmínky prostorového uspořádání	-

PLOCHY LESNÍ (L)

hlavní využití	les - pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)
přípustné využití	■ pozemky lesních porostů s určujícími funkcemi dle kategorizace lesů (hospodářských, ochranných i zvláštního určení) pro hospodaření v souladu s lesními hospodářskými plány a osnovami, rekreaci a posílení ekologické stability ■ pozemky zařízení lesního hospodářství a jeho technického zajištění - konstrukce lesních školek, závlah, krmelců, oborohů ■ opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, zvýšení ekologické stability - ÚSES
podmíněně přípustné využití	■ pozemky zařízení lesního hospodářství – přístřešky pro uskladnění, zařízení pro výkon myslivosti (posedy, krmítka), pokud slouží bezprostředně pro hospodářské využití lesních ploch a zajištění jejich údržby, nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách, budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost lesních ploch a nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana ■ pozemky nezpevněných lesních cest do šířky 6 m k obsluze a údržbě území, mostky, propustky, brody, železniční přejezdy apod., pokud nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana ■ turistické stezky s doprovodnými prvky odpočívadla, pokud nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana ■ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud nenaruší krajinný ráz ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 2000 m², pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude snížena biologická rozmanitost, nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny
podmínky prostorového uspořádání	-

PLOCHY PŘÍRODNÍ – LESNÍ (PL)

hlavní využití	les-plochy vymezené pro zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability krajiny
přípustné využití	■ pozemky určené k plnění funkcí lesa na plochách zvláště chráněných území ■ pozemky určené k plnění funkcí lesa na plochách evropsky významných lokalit ■ lesní pozemky vymezených biocenter ÚSES
podmíněně přípustné využití	■ pozemky zařízení směřujících k navýšení veřejného povědomí o přírodních hodnotách lokalit zájmů ochrany přírody a krajiny - naučné stezky s doprovodnými informačními prvky, pokud budou splněny požadavky na funkčnost přírodních ploch, nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana ■ pozemky nezpevněných lesních cest do šířky 6 m k obsluze a údržbě území, pokud budou splněny požadavky na funkčnost přírodních ploch, nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana ■ stavby pro zajišťování myslivosti (posedy, krmítka), pokud nebude narušen krajinný ráz ■ stavby a pozemky zajišťující ochranu osob a majetku (nutné vodohospodářské stavby), pokud budou splněny požadavky na funkčnost přírodních ploch, nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana ■ liniové stavby zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud nenaruší podmínky ochrany přírody a krajiny, krajinný ráz a ekologicko stabilizační funkce přírodních ploch ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 2000 m², pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude snížena biologická rozmanitost, nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny
podmínky prostorového uspořádání	-

PLOCHY PŘÍRODNÍ - NELESNÍ (PN)

hlavní využití	nelesní plochy vymezené pro zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability krajiny
přípustné využití	- pozemky krajinné nelesní zeleně – nízké, vysoké, smíšené (náletové louky, remízky, břehové porosty, mokřady, ostatní plošná krajinná zeleň) na plochách v zájmech zvláštní ochrany přírody - nelesní pozemky vymezených biocenter ÚSES
podmíněně přípustné využití	- pozemky zařízení směřujících k navýšení veřejného povědomí o přírodních hodnotách lokalit zájmů ochrany přírody a krajiny - naučné stezky s doprovodnými informačními prvky, pokud budou splněny požadavky na funkčnost přírodních ploch, nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana - pozemky nezpevněných polních cest do šířky 6 m k obsluze a údržbě území, pokud budou splněny požadavky na funkčnost přírodních ploch, nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana - stavby pro zajišťování myslivosti (posedy, krmítka), pokud nebude narušen krajinný ráz - stavby a pozemky zajišťující ochranu osob a majetku (nutné vodohospodářské stavby), pokud budou splněny požadavky na funkčnost přírodních ploch, nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana - liniové stavby zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud nenaruší podmínky ochrany přírody a krajiny, krajinný ráz a ekologicko stabilizační funkce přírodních ploch - krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 2000 m², pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude snížena biologická rozmanitost, nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny
podmínky prostorového uspořádání	-

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (S)

hlavní využití	krajinná zeleň nepěstební neprodukční
přípustné využití	- pozemky přírodních a přírodě blízkých nelesních ekosystémů - náletové louky, extenzivní pastviny, remízky, břehové porosty, mokřady, ostatní plošná krajinná zeleň, které nejsou součástí ploch přírodních lesních, ploch přírodní nelesních, ploch lesních, ploch zemědělských a ploch vodních a vodohospodářských - pozemky liniových prvků krajinné zeleně - ochranná, doprovodná zeleň, která nemá s ohledem na umístění a funkci v systému zeleně charakter veřejných prostranství - pozemky drobných vodních toků a nádrží - pozemky drobných enkláv zemědělské půdy, na nichž veškeré činnosti směřují k zajištění či udržení ekologicko stabilizačních a krajinně estetických funkcí - opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, zvýšení ekologické stability - ÚSES
podmíněně přípustné využití	- pozemky hospodářských zařízení - letní stáje, přístřešky pro uskladnění, zařízení pro výkon myslivosti, pokud slouží bezprostředně pro hospodářské využití smíšených ploch nezastavěného území a zajištění jejich údržby, nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách, budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost smíšených ploch nezastavěného území, nebude narušen krajinný ráz, ekologicko stabilizační funkce území a protierozní ochrana - pozemky nezpevněných cest do šířky 6 m k obsluze a údržbě území, pokud nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana - turistické stezky s doprovodnými prvky odpočívadla, drobné sakrální stavby, pokud nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana - stavby vyhlídkových bodů (vyhlídkové věže), pokud nebude narušen krajinný ráz - pozemky staveb zajišťujících ochranu osob a majetku (nutné vodohospodářské stavby), pokud nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud nenaruší krajinný ráz - krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 2000 m², pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude snížena biologická rozmanitost, nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny
podmínky prostorového uspořádání	-

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ (PZ)

hlavní využití	veřejná prostranství – zeleň
přípustné využití	■ pozemky upravené krajinné i městské zeleně a městských parků s možným umístěním zařízení pro rekreační a kulturní činnosti ■ pozemky liniových prvků městské zeleně – ochranná a doprovodná zeleň, která má s ohledem na umístění a funkci v systému zeleně charakter veřejných prostranství ■ pozemky staveb dopravní a technické infrastruktury
podmíněně přípustné využití	■ pozemky zařízení rekreačního využití a jeho technického zajištění – pódia, přístřešky pro skladování a obsluhu, občerstvení, veřejná WC, dětská hřiště, sportovně rekreační pobytové plochy, chodníky, cyklostezky, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a propustky, pokud slouží bezprostředně pro využití veřejných prostranství – zeleň a zajištění jejich údržby, nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách, budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost veřejných prostranství – zeleň, nebude narušena rekreační funkce ploch, krajinný ráz a protierozní ochrana ■ pozemky staveb a zařízení zajišťující ochranu osob a majetku – protipovodňová, protierozní, protihluková, protixhalační, bezpečnostní opatření), pokud nenaruší kvalitu hlavního využití plochy, plynulost provozu a bezpečný pohyb osob nebo takové důsledky nevyvolají druhotně ■ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud nenaruší krajinný ráz ■ krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 2000 m², pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude snížena biologická rozmanitost, nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny
podmínky prostorového uspořádání	-

Doplňující pravidla s ohledem na ochranu území před negativními účinky starých ekologických zátěží:

- Realizace záměru: plocha veřejného prostranství – zeleň v lokalitě 1-13/P (k.ú. Zákupy – UO 1) bude podmíněna rekultivací původní skládky

F3. PŘÍPUSTNÉ ZMĚNY KULTUR POZEMKOVÝCH PARCEL

Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce vymezené platným územním plánem lze v rámci pozemkových úprav z iniciativy či za souhlasu vlastníka pozemku a příslušných orgánů státní správy po projednání dle platných právních předpisů (včetně zapracovávání do evidence katastru nemovitostí) trvale měnit využití zemědělských ploch u uvedených kultur pozemkových parcel bez nutnosti změny ÚP následujícím způsobem:

- z orné na trvalé travní porosty (TTP),
- ze zahrady na ornou nebo TTP,
- z TTP na ornou,
- pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, TTP, pozemcích určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Operativní a dočasné změny mezi jednotlivými kategoriemi zemědělských pozemků mimo zastavěná území a zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem obce nejsou návrhy územního plánu dotčeny.

Při změně kultury pozemkové parcely se nemění plocha s rozdílným způsobem využití.

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

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je vymezen ve výkrese č.4 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

G1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS)

ÚP Zákupy vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v následujícím výčtu:

označení	druh VPS	k.ú.	identifikace záměru
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA			
D33/6	železniční trať Liberec – Česká Lípa	Zákupy, Božíkov	modernizace, přeložky a elektrizace jednokolejné železniční trati, úsek Mimoň – Zákupy, nová železniční zastávka Zákupy- Božíkov
D51A	silnice II/268 a silnice II/262	Zákupy	západní obchvat města a průtah výrobní zónou Západ včetně křižovatek II/268 x II/262 a II/268 x III/26834 jižní obchvat města včetně křižovatky II/268 x III/26832 a chodníků v rozsahu urbanizovaných ploch
D02	silnice II/262	Zákupy	rozšíření profilu směr Č. Lípa + chodníky v rozsahu urbanizovaných ploch
D04	silnice II/268	Zákupy	rozšíření profilu směr Mimoň + chodníky v rozsahu urbanizovaných ploch
D05	silnice III/26834	Zákupy	severní obchvat města + chodníky v rozsahu urbanizovaných ploch
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE			
D10	místní komunikace	Zákupy	spojovací s přemostěním Svitávky (lokalita 1-31/Z)
D11	místní komunikace	Zákupy	obslužná s přemostěním Svitávky (lokalita 1-32/Z)
D12	místní komunikace	Zákupy	obslužná – spojovací s přemostěním Svitávky (lokality 1-33/Z, 1-34/Z, 1-35/Z)

označení	druh VPS	k.ú.	identifikace záměru
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA			
VODOVODY			
V01	vodovod	Zákupy	výrobní zóna Západ - prodloužení řadu
V02	vodovod	Zákupy	propojení ř. Nádražní - Borská v trase přeložek II/262, II/268
V03	vodovod	Zákupy	Podlesí
V04	vodovod	Zákupy	propojení OS sever – severovýchod - Kamenická - Gagarinova
V05	vodovod	Zákupy	napojení OS severovýchod
V06	vodovod	Zákupy	
V07	vodovod	Zákupy	napojení OS jihovýchod
V08	vodovod	Zákupy	napojení OS střed
V10	vodovod	Nové Zákupy	bydlení venkovské - lokalita Ovčí potok
V11	vodovod	Božíkov	
V12	vodovod	Božíkov	
V13	vodovod	Kamenice u Z.	
V14	vodovod	Kamenice u Z.	
V15	vodovod	Lasvice	
V16	vodovod	Starý Šidlov	
V17	vodovod	Starý Šidlov	
V18	vodovod	Starý Šidlov	
V19	vodovod	Brenná	
KANALIZACE			
K01	kanalizace splašková	Zákupy	větev výrob. zóna Západ s vlož. úseky výtaku do ČS5 Nádražní
K02	kanalizace splašková	Zákupy	větev výrob. zóna Západ + Podlesí s vlož. úseky výtaku do ČS5 Nádražní
K03	kanalizace splašková	Zákupy	větev výrobní zóna Sever + Kamenická do ČS1 Nábřeží
K04	kanalizace splašková	Zákupy	větev severovýchod - do ČS1 Nábřeží
K05	kanalizace splašková	Zákupy	
K06	kanalizace splašková	Zákupy	větev jihovýchod - do ČS1 Nábřeží
K10	kanalizace splašková	Zákupy	rekreační areál do ČS3 Koupaliště
K11	kanalizace splašková	Zákupy	stoková větev střed + Mimoňská - stoky J, J1, J2 do ČS4 (Mimoňská)
K12	kanalizace splašková	Zákupy	do ČS1 Nábřeží
K13	kanalizace splašková	Zákupy	do ČS1 Nábřeží
K14	kanalizace splašková	Zákupy	do ČS4 (Mimoňská)
K15	kanalizace splašková	Nové Zákupy	výrobní zóna do ČOV Nové Zákupy
K16	kanalizace splašková	Nové Zákupy	výrobní zóna do ČOV Nové Zákupy
K17	kanalizace splašková	Nové Zákupy	bydlení venkovské - lokalita Ovčí potok
K22	kanalizace splašková	Zákupy - Božíkov	větev Božíkov do ČS Božíkov
K23	kanalizace splašková	Zákupy - Božíkov	výtak z ČS Božíkov do městské sítě - ke stoce J
K26	kanalizace splašková	Zákupy	napojení obce Bohatice
ELEKTROZVODY			
E10_PUR03	vrchní vedení VVN 400kV	Zákupy, Kamenice u Zákup	dvojité vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín
E01	vrchní vedení VN 35 kV + 2 nové trafostanice	Zákupy	výrobní zóna Západ
E02	vrchní vedení VN 35 kV + 1 nová trafostanice	Zákupy	výrobní zóna Západ
E03	vrchní vedení VN 35 kV	Zákupy	přeložka - nová trasa II/268
E04	kabel. vedení VN 35 kV + 3 nové trafostanice	Zákupy	propojení T26 – T14, využití T15, T16, T17, T18 náhrada za zrušené vrchní vedení

označení	druh VPS	k.ú.	identifikace záměru
	PLYNOVODY		
P01	STL plynovod	Zákupy	výrobní zóna Západ - prodloužení
P02	STL plynovod	Zákupy	k výrobní zóně Sever
P03	STL plynovod	Zákupy	sever (Kamenická)
P05	STL plynovod	Zákupy	prodloužení - Borská
P06	STL plynovod	Zákupy	plynofikace stávající zástavby centrum - levý břeh
P07	STL plynovod	Zákupy	
P08	STL plynovod	Zákupy	
P09	STL plynovod	Zákupy	
P10	STL plynovod	Zákupy	plynofikace stávající zástavby centrum - pravý břeh
P11	STL plynovod	Zákupy	OS severovýchod
P12	STL plynovod	Zákupy	OS severovýchod
P13	STL plynovod	Zákupy	OS jihovýchod
P14	STL plynovod	Zákupy	OS jihovýchod
P15	STL plynovod	Zákupy	OS střed
P16	STL plynovod	Zákupy - Božíkov	Mimoňská - Božíkov
P17	STL plynovod	Nové Zákupy	výrobní zóna Nové Zákupy
P18	STL plynovod	Nové Zákupy	bydlení venkovské - Ovčí potok

G2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (VPO)

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit se nevymezují.

G3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu na území obce Zákupy nejsou v územním plánu navrhovány.

G4. PLOCHY PRO ASANACI

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, nejsou v územním plánu vymezeny.

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

H1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS)

ÚP Zákupy nevymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

H2. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

ÚP Zákupy nevymezuje veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření se nestanovují.

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

Plocha a koridor územních rezerv jsou vymezeny ve výkrese č.1 Výkres základního členění území a č.2 – Hlavní výkres.

J1. ÚZEMNÍ REZERVY – PLOCHY

označení	1-01/R
typ vymezení	plocha - 28511 m ²
stávající plochy s rozdílným způsobem využití (včetně navržených)	■ plochy zemědělské
budoucí využití	■ plochy rekreace - hromadné
katastrální území	Zákupy
podmínky pro prověření budoucího využití	Budoucí využití této plochy je podmíněno jejím prověřením na úrovni ÚP (změna ÚP nebo nový ÚP).
omezení	V ploše územní rezervy nelze provádět činnosti, které by znemožnily nebo ztížily její budoucí využití pro stanovený účel.

J2. ÚZEMNÍ REZERVY – KORIDORY

označení	1-02/R
typ vymezení	koridor - délka cca 200 m / šířka 30 m
stávající plochy s rozdílným způsobem využití (včetně navržených)	■ plochy zemědělské ■ plochy vodní a vodohospodářské ■ plochy smíšené nezastavěného území
budoucí využití	■ plochy dopravní infrastruktury – silniční (silnice III/26834 – přeložka úseku v kategorii S 7,5/60)
katastrální území	Zákupy
podmínky pro prověření budoucího využití	Budoucí využití tohoto koridoru je podmíněno jeho prověřením na úrovni ÚP (změna ÚP nebo nový ÚP).
omezení	V koridoru územní rezervy nelze provádět činnosti, které by znemožnily nebo ztížily jeho budoucí využití pro stanovený účel.

K VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní rozsah ploch a koridorů k prověření územní studií (US) je vymezen ve výkrese č.1 - Výkres základního členění území.

Plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití US podmínkou pro rozhodování:

označení	US-2
název	OBYTNÝ SOUBOR SEVER
identifikační údaje pořizovatele	Město Zákupy, Borská 5, 47123 Zákupy
základní údaje o požadovaném záměru	Výstavba obytného souboru pro bydlení venkovské na nezastavěných plochách mezi stávající silnicí III/26834 a její navrženou přeložkou: - vymezení parcelace pro jednotlivé stavby, - vymezení veřejných prostranství (viz § 7 vyhl. 269/2009 Sb.,: „pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m³, do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace.“), - řešení dopravní dostupnosti staveb a jejich obsluhy vč. dopravy v klidu, - řešení související technické vybavenosti ve vazbě na obecní systémy, včetně řešení odkanalizování celé lokality na ČOV Zákupy - upřesnění průběhu a vazeb přílehlého úseku trasy přeložky S III/26834
identifikace navržených ploch s rozdílným způsobem využití	■ plochy bydlení – venkovské (1-07/Z, 1-08/Z, 1-09/Z) ■ plochy veřejných prostranství - komunikace (1-34/Z, 1-35/Z) ■ plochy rekreace - zahrádkové osady (1-51/Z) ■ plochy dopravní infrastruktury - silnice (1-41/Z)
údaje o stávajícím využití plochy	- volné plochy nezastavěného území po obvodě zastavěného území (plochy zemědělské, plochy smíšené nezastavěného území), - do vymezeného území zasahují ochranná pásma silnic II/268 a III/26834.
plošná výměra	cca 5,6 ha
lhůta pro pořízení US, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	do 31.12.2028
urbanistický obvod	UO 1 – ZÁKUPY
katastrální území	Zákupy – 790567
dotčené návrhové plochy ÚP	1-07/Z, 1-08/Z, 1-09/Z, 1-34/Z, 1-35/Z, 1-41/Z 1-51/Z

L DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

- **Dům smíšené funkce** je stavba, jejíž funkční náplň tvoří minimálně 25% bydlení a minimálně 25% občanské vybavení, zbývající náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy s rozdílným způsobem využití.
- **Drobné podnikání** - drobná výroba a podnikání bez větší kapitálové expanze, s malým obratem zákazníků a materiálu jako doplněk zpravidla související s hlavní funkcí plochy:
 - zaujímá méně než polovinu podlažní plochy objektu hlavní funkce, případně je umístěno v samostatném doplňkovém objektu zaujímajícím méně než polovinu zastavitelné části pozemku, využívající max. 50% nezastavitelné části pozemku
 - neruší ve smyslu hygienických předpisů hlavní funkci plochy (nadměrnou dopravou, hlukem, pachem, spotřebou médií, produkcí odpadů aj.)
- **Chalupa** je stavba pro rodinnou rekreaci, jejíž objem, proporce, členění a materiálové ztvárnění odpovídají místně tradičním stavbám, podle místních podmínek může mít nejvýše 1 nebo 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a 1 podkroví.
- **Integrovaná stavba** nebo zařízení je pro účely ÚP součástí stavby hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití, určené pro jinou podmíněně přípustnou (doplňující) činnost, v souladu s podmínkami využití plochy s rozdílným způsobem využití, v níž jsou připuštěny. Integrovanou funkcí není rodinný nebo bytový dům.
- **Koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn)** se stanovuje pro vymezené stabilizované i rozvojové plochy jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, ku celkové výměře plochy x 100 (%) – (dále viz kapitola F.3).
- **Koeficient zeleně (Kz)** se stanovuje závazně pro vymezené stabilizované i rozvojové plochy jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení nebo vodními plochami přírodního charakteru, ku celkové výměře plochy x 100 (%) – (dále viz kapitola F.3).
- **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 projednání (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 příznivý pro všechny jeho uživatele, je daná souhrnem činitelů a vlivů přispívajících k naplňování požadavků na danou plochu dle jejího využití.
- **Mobilní dům** je výrobek plnící funkci stavby, který je schopen plnit některou z hlavních funkcí – bydlení, výroba, občanské vybavení, rekreace – aniž by byl pevnými základy spojen se zemským povrchem, za mobilní dům se nepovažují stavby smontované z velkoobjemových dílců dopravených ve zkompleťovaném stavu na místo určené pro jejich dlouhodobé užívání.
- **Nadzemní podlaží**, pro účely posouzení souladu navrhované výšky stavby s výškou stanovenou regulačním kódem, 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, obvykle uzavřené 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 zmonolitněných základů.
- **Podružná stavba** je stavba o celkové výšce max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 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 100) a určený k účelovému využití.
- **Parter** je nadzemní podlaží stavby, které bezprostředně navazuje na veřejné prostranství.
- **Pohoda bydlení** je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení:
 - standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství přispívajících k utužování sousedského společenství,
 - kvalita složek životního prostředí - zejména přiměřené (nepřekračující limity) intenzity hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, dobré oslunění a osvětlení aj..
- **Rodinná farma** je stavba nebo soubor staveb, kde minimálně 25 % podlahové plochy zaujímá trvalé bydlení a dalších minimálně 50 % podlahové plochy zaujímá zemědělské hospodářství zaměřené na chov užitkových zvířat nebo koní, rostlinnou výrobu a údržbu krajiny, to může být doplněné navazujícími aktivitami zejména v agroturistice a řemeslné výrobě.
- **Rozvojové plochy** jsou plochy primárně určené k rozvoji zástavby v území tedy plochy zastavitelné a plochy přestavby.
- **Speciálními kulturami** se rozumí kultury s hospodářským využitím ohrožené poškozením nebo zcizením – např. okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny, intenzivní sady aj.
- **Turistický přístřešek** je stavba o výšce max. 4 m a zastavěné ploše max. 25 m² sloužící pro ukrytí a odpočinek turistů, bez místností pro dlouhodobý pobyt a přenocování
- **Ubytováním** 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 neohrozí zejména přírodní a kulturní hodnoty území.
- **Úprava** je účelové nestavební využití pozemku neprodukčního charakteru zejména úpravy zpevněných povrchů veřejných prostranství, zahradní úpravy, krajinářské úpravy.

- **Výšková hladina zástavby**
 - nízkopodlažní - maximální počet nadzemních podlaží: 2 + 1 podkroví
 - středopodlažní - maximální počet nadzemních podlaží: 4 + 1 podkroví
 - vysokopodlažní - maximální počet nadzemních podlaží: 5 a více
- **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 pozemky a stavby sloužící pro poskytování základních obslužných funkcí: předškolní a základní školní vzdělávání a výchova, sociální a zdravotní služby, kulturní vyžití, veřejná správa, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování.
- **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.
- **Zakončující podlaží** je nejvyšší nadzemní podlaží buďto vestavěné do konstrukce střechy (podkroví) nebo půdorysně ustupující, vždy může zaujímat maximálně 75% objemu předchozího podlaží. Je hmotově a materiálově odlišeno od předchozích podlaží.
- **Zelení** se rozumí z hlediska biologického přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupinami okrasných i užitkových dřevin, stromořadí – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice.
- **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.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část Územního plánu Zákupy obsahuje 74 číslovaných stran A4.

Grafická část Územního plánu Zákupy obsahuje 4 výkresy, každý o formátu 2392 x 1698 mm.