



# ÚZEMNÍ PLÁN Rokle

TEXTOVÁ ČÁST

# NÁVRH

pro 2.opakované veřejné projednání



**Objednatel** : obec Rokle  
**Pořizovatel** : Městský úřad Kadaň - Obor regionálního rozvoje, ÚP aPP  
**Zpracovatel** : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO  
**Datum** : leden 2026



**Objednavatel: Obec Rokle**

Určený zastupitel: Renáta Kobzová – starostka obce

**Pořizovatel: Městský úřad Kadaň**

Mgr. Alena Zapletalová – Odbor regionálního rozvoje, ÚP a PP

---

**Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO**

Vinohradská 156, Praha 3, 130 00, IČO 13125834

Urbanistická část: Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan  
Ing. arch. Klára Váchalová  
Ing. Kateřina Jelínková



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1.	vymezení zastavěného území .....	7
2.	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	7
3.	urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	8
4.	koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování .....	11
5.	koncepce uspořádání krajiny .....	16
6.	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	20
7.	vymezení veřejně prospěšných staveb a Opatření s možností vyvlastnění .....	43
8.	vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	45
9.	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	45
10.	vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....	46
11.	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	46

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

N1	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ .....	M 1 : 5 000
N2	HLAVNÍ VÝKRES - FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH, URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	M 1 : 5 000
N3	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	M 1 : 5 000
N4	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ .....	M 1 : 5 000
N5	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	M 1 : 5 000
N6	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - DOPRAVA .....	M 1 : 5 000

## Použité zkratky a pojmy:

CO	-	civilní obrana
č. j	-	číslo jednací
DO	-	dotčené orgány
ČOV	-	čistírna odpadních vod
EIA	-	environmentální vyhodnocení v procesu projektové přípravy
ETU	-	elektrárna Tušimice
EVL	-	evropsky významná lokalita
FVE	-	fotovoltaické elektrárny
HZS	-	hasičský záchranný
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
k. ú.	-	katastrální území
LBC	-	lokální biocentrum
LBK	-	lokální biokoridor
NRBK	-	nadregionální biokoridor
NRBC	-	neregionální biocentrum
OP	-	ochranné pásmo
ORP	-	obec s rozšířenou působností
PO	-	ptačí oblast
PRP	-	prvky regulačního plánu
PRZV	-	plochy s rozdílným způsobem využití
PUPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	-	Politika územního rozvoje
RD	-	rodinný dům
SOB	-	specifická oblast
SZ	-	stavební zákon
TTP	-	trvalý travní porost
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚK	-	Ústecký kraj
UO	-	urbanistický obvod
ÚP	-	územní plán
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
ÚR	-	územní rozhodnutí
ÚSES	-	územní systém ekologické stability
VDN	-	vodní dílo Nechanice
VKP	-	významný krajinný prvek
VN	-	vysoké napětí
VPO	-	veřejně prospěšná opatření
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
VTL	-	vysokotlaký plynovod
ZPF	-	zemědělský půdní fond
ZÚ	-	zastavěné území
ZÚR	-	Zásady územního rozvoje

zkratky ploch s rozdílným způsobem využití - podrobně vysvětleny v tabulkách kapitoly 6.2

**modře** - citace z dokumentů, orientační údaje (výměry, vyjádření stavu) a specifické názvy odstavců

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je vymezena a zachycuje stav podle katastrální mapy k prosinci 2025.

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

### 2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE OBCE

Územní plán Rokle sleduje **následující priority rozvoje území**:

- a) Zachování kompaktního charakteru sídel a nevytváření nových odloučených zastavěných území v krajině;
- b) částečně obnovení původního významu existujících venkovských sídel vytvořením podmínek pro regeneraci jádrových prostor sídel, podmínek pro umístění občanské infrastruktury a nabídkou nových rozvojových ploch;
- c) minimalizace negativních dopadů těžby na plochy bydlení;
- d) prosazování vhodné formy rekreačního využití krajiny, vytváření podmínek pro lepší zpřístupnění částí krajiny atraktivní pro rekreaci;
- e) zvýšení ekologické stability krajiny;
- f) prosazování záměrů vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky a ZÚR ÚK: ochrana ploch technické infrastruktury mezinárodního významu
- g) Vytváření územních podmínek pro zkvalitnění veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně;
- h) snížení negativních dopadů vyplývajících z průjezdné dopravy v zastavěných územích sídel;
- i) vymezení ploch pro obnovitelné zdroje energie bez účasti větrné energetiky

### 2.2 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Územní plán sleduje následující hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot:

- a) zajištění územního rozvoje, který je v souladu s limity obecné památkové ochrany a limity ochrany přírody;
- b) hodnotné veřejné prostory v sídlech: Rokle, Hradec, Nová Víska u Rokle, Želina a Krásný Dvoreček jsou chráněny vymezením ploch veřejných prostranství, ploch zeleně na veřejných prostranství ZV spolu se specifickými podmínkami využití těchto ploch;
- c) ochrana přírodní osy Úhošťanského potoka vymezením veřejných prostranství s parkovou úpravou v místech průchodu zastavěným územím;
- d) vytvářet předpoklady pro ochranu břehových partií řeky Ohře vymezením ploch smíšených nezastavěného území a zároveň podmínek pro rekreační zpřístupnění těchto ploch vymezením nástupních bodů a záchytných parkovišť rekreace v odstupu od Ohře.
- e) vytvářet podmínky pro ekonomický způsob využití kvalitních urbanistických souborů v jádrech sídel vymezením ploch smíšených obytných venkovského charakteru.
- f) Vytvářet podmínky pro eliminaci negativních zásahů do krajinného rázu umístěním ploch VE jižně od Hradce

### 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČ. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Text navazuje na kap.2.1.

#### 3.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL

Územní plán vychází z členění řešeného území na 5 místních částí:

- Rokle
- Želina
- Hradec
- Nová Víška u Rokle
- Krásný Dvoreček

##### 3.1.1 ZÁSADY PLATNÉ PRO ÚZEMÍ CELÉ OBCE

###### Prostorové uspořádání

- podpora zachování sídel a jejich charakteru venkovské zástavby zejména ve vztahu ke krajinnému rázu
- posiluje roli veřejných prostranství sídel (původních návší)

###### Bydlení a rekreace

- primárně sídla plní funkci trvalého bydlení venkovského typu s možností umístění doplňkových staveb chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- nenavrhují se nové odloučené plochy pro umístění staveb individuální rekreace RI, pouze doplňuje plochy stávající
- plochy individuální rekreace RI nejsou určené k trvalému pobytu a zůstávají do budoucna bez nároků na účast veřejných prostředků na vybavení a služby

###### Zemědělská a průmyslová výroba, těžba a energetika

- těžba kaolinů zůstane dlouhodobě součástí obrazu obce, v ÚP lze jen zmírnit negativní dopady
- jsou navrženy územní rezervy a koridory, které zajišťují územní podmínky pro napojení ploch elektráren v sousední obci Kadaň na plochy elektrické stanice Hradec a propojení elektrických stanic Hradec a Verněřov
- vytvoření pásů izolační zeleně fyzicky a opticky oddělujících plochy těžby nerostů od zastavěných území sídel.
- podporují se nové farmy zemědělské výroby
- jihozápadní obchvat Rokle omezí průjezd obcí
- podporuje se odstraňování závad na místních komunikacích: rozšíření komunikačních propojení Hradec – Nová Víška u Rokle a Hradec – chatová osada Hradec
- zlepšuje se prostupnost krajiny a pro turistické a rekreační zpřístupnění (doplnění celé sítě cyklistické dopravy v území s klíčovou úlohou cyklistické trasy Ohře)
- podmínky pro zlepšení obslužnosti území hromadnou dopravou: a) korekce polohy zastávky ČD východně od Hradce, b) otočka autobusů u chatové osady Hradec
- omezeně se podporuje fotovoltaická energetika

###### Doprava

- jihozápadní obchvat Rokle omezí průjezd obcí
- Podporuje se odstraňování závad na místních komunikacích, rozšíření komunikačních propojení Hradec – Nová Víška u Rokle a Hradec – chatová osada Hradec.
- Zlepšuje se prostupnost krajiny a pro turistické a rekreační zpřístupnění (doplnění celé sítě cyklistické dopravy v území s klíčovou úlohou trasy Cyklostezky Ohře).

- podmínky pro zlepšení obslužnosti území hromadnou dopravou: a) korekce polohy zastávky ČD východně od Hradce, b) otočka autobusů u chatové osady Hradec.

### 3.1.2 SPECIFICKÉ ZÁSADY PRO JEDNOTLIVÉ ČÁSTI SÍDLA

#### Část Rokle:

Rozvoj sídla Rokle primárně sleduje:

- obytnou funkci venkovského charakteru, s možností využití ploch smíšených obytných venkovského typu pro hospodářské funkce
- vytvoření kompaktního charakteru zastavěného území
- ochrana před těžbou a přeložkou pásy ochranné zeleně

#### Část Hradec:

Rozvoj sídla Hradec primárně sleduje:

- vyvážení obytné a hospodářské funkce a jejich prostorové uspořádání minimalizující vzájemné negativní dopady
- k propojení rozptýlené zástavby, vytvoření kompaktního zastavěného území s jasně vymezeným ústředním zeleným veřejným prostranstvím podle Úhošťanského potoka;
- posílení zemědělské výroby
- v jižní části Hradce nově velkoplošné využití pro fotovoltaickou energetiku

#### Chatová osada Hradec:

- stabilizace ploch individuální a hromadné rekreace s přímou vazbou na rekreační plochy Velkého a Malého rybníku
- rozšíření příjezdové komunikace a návrh otočky autobusů

#### Část Nová Víška u Rokle:

- rozvoj v místní části Nová Víška u Rokle bude primárně sledovat obytnou funkci venkovského charakteru a funkci rekreační
- nové zastavitelné plochy budou propojeny se stávajícími přes veřejné prostranství
- vymezení a koordinace Cyklostezky Ohře směr Chbany
- v jižní odloučené části nově velkoplošné využití pro fotovoltaickou energetiku

#### Část Želina - východní část:

- Stabilizace kompaktního malého sídla

#### Část Želina - okolí kostela sv. Vavřince:

- doplnění ploch pro bydlení
- stabilizace veřejného prostranství/ návsi jako ZV

#### Část Krásný Dvoreček:

- záchrana sídla vymezením ploch pro venkovské bydlení a veřejného prostranství ZV, vše v zastavěném území
- na jižním okraji zastavěného území jsou navrženy plochy ochranné a izolační zeleně oddělující obytné území od těžebních ploch.
- Nová plochy pro lokální ČOV

## 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby vychází z Výkresu základního členění území.

## Plochy přestaveb

ozn. přestavb. plochy	název místní části	navržené využití	popis přestavby
P1	Rokle	BV 7	konverze plochy výroby na plochu bydlení
P2	Rokle	SR 1, PV 1,	přestavba areálu zámečku na rekreační areál s ubytováním, zkvalitnění přilehlého veřejného prostranství
P3	Hradec	SV 4	změna nevyužitá proluka na pozemek pro plochu smíšenou obytnou - venkovskou

## Zastavitelné plochy

číslo zastavitelné plochy	název místní části	navržené využití dle kap.6 a hlavního výkresu
Z1	Krásný Dvoreček	BV 1
Z2a	Krásný Dvoreček	ZV 1
Z2b	Krásný Dvoreček	BV 2
Z3	Krásný Dvoreček	BV 3
Z4	Krásný Dvoreček	TV 4
Z5	Želina	BV 10, BV 23, ZX 1, DS 11
Z7	Želina	BV 11
Z9	Želina	DS 10, BV 24
Z10	Rokle	RI 4
Z12	Rokle	OS 1, DS 16, ZX 2
Z13	Rokle	SV 1
Z15	Rokle	BV 8, TV 1, DS 1
Z16	Rokle	BV 9
Z19	Hradec	RI 2
Z21	Hradec	DZ 1, DZ 2
Z22	Hradec	BV 21
Z23	Hradec	BV 25
Z24	Hradec	SV 2
Z25	Hradec	BV 12
Z26a	Hradec	BV 14
Z26b	Hradec	BV 13
Z27	Hradec	TV 2
Z28	Nová Víska u Rokle	TV 3
Z29	Nová Víska u Rokle	BV 16, BV 20, RI 3, OS 3, DS 9, PV2, ZV 3, DS 6, DS 5
Z30	Nová Víska u Rokle	BV 15
Z31	Nová Víska u Rokle	BV 17
Z32	Nová Víska u Rokle	BV 18
Z33	Nová Víska u Rokle	BV 19
Z34	Nová Víska u Rokle	RI 5
Z36	Hradec	VZ 2, ZO 11

číslo zastavitelné plochy	název místní části	navržené využití dle kap.6 a hlavního výkresu
Z37	Hradec	TV 5
Z39	Hradec	TV 6
Z40	Krásný Dvoreček	BV 27
Z41	Hradec	VE 3
Z42	Hradec	VE 1
Z43	Hradec	VE 2
Z44	Hradec	VE 4
Z45	Nová Víška u Rokle	VE 5
Z46	Nová Víška u Rokle	VE 6
Z47	Nová Víška u Rokle	VE 8
Z48	Nová Víška u Rokle	VE 9
Z49	Hradec	BV28
Z50	Rokle	VE 7
Z51	Želina	BV 29
Z52	Krásný Dvoreček	BV 30
Z53	Hradec	RI 7

### 3.3 NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Navazuje též na kap.2

Systém sídelní zeleně tvoří v zastavěném území plochy ZV, ZO, ZX:

- plochy ZV zeleně na veřejných prostranstvích a ploch s parkově upravenou zelení
- plochy ZO ochranné a izolační zeleně, též v nezastavěném území
- plochy ZX zezeň specifická – zahrady

V nezastavěném území se vymezují plochy ZS – zezeň specifická sady.

Plochy s rozdílným způsobem využitím mají u většiny ploch stanoven minimální podíl ploch zeleně na pozemku (koeficientem zeleně KZ).

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

### 4.1 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### 4.1.1 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán navrhuje:

- nové plochy pro přesun zastávky Hradec jižním směrem do polohy přímo přístupné ze silnice III/22426.

#### 4.1.2 SILNIČNÍ DOPRAVA

**Základní komunikační systém (silnice I., II. a III. třídy)**

Územní plán navrhuje:

- Koridor přeložky silnice č. II/224 dle ZÚR ÚK (ozn. Jako PK18) s návaznostmi na síť místních komunikací v místech pomocí koridorů:
  - Želina – severně od železničního podjezdu
    - v místě křížení se stávající silnicí č. II/224,
  - JZ od Rokle – odbočka na Rokli a Krásný Dvoreček
  - JV od Rokle směrové uspořádání stávající silnice č. II/224 v místě křížení s navrhovanou přeložkou
- parametry přeložky v souladu s východním obchvatem Kadaně jako S 90/ 9,5m
- rozšíření komunikací:
  - Hradec – tábořiště (místní komunikace)
  - III/22426 Hradec – Nová Víska u Rokle

## Místní a účelové komunikace

### Územní plán navrhuje:

- příjezdy k novým rozvojovým plochám:
  - v místní části Nová Víska u Rokle, ke sportovní ploše OS 3 a k rozvojovým plochám BV 20, RI 3 a BV 16
- příjezdy k plochám ČOV:
  - v místních částech: Nová Víska u Rokle, Hradec, Rokle

## Doprava v klidu

### Územní plán navrhuje:

- Na všech vymezených zastavitelných plochách dopravu v klidu zajišťovat na vlastních pozemcích.
- V zastavěném území odstavování vozidel obyvatel řešit prioritně na vlastních pozemcích; pouze v případě, že nebude možné z prostorových důvodů zajistit odstavování vozidel obyvatel na vlastních pozemcích, bude možné využívat profilů místních komunikací.
- stabilizaci ploch stávajícího veřejného parkoviště u rekreačních lokalit chatová lokalita Hradec-sever
- omezené množství parkovacích míst do prostoru návsi Rokle, Hradce, Nové Víska u Rokle a Krásného Dvorečku
- Pro pokrytí deficitu parkovacích míst pro návštěvníky v nástupních bodech do turisticky atraktivních lokalit se navrhuje plochy pro veřejné parkoviště na okrajích zastavěných území místní částí Želina, Hradec (mezi Velkým rybníkem a plochami staveb pro rodinnou rekreaci) a Nová Víska u Rokle východ.

### 4.1.3 OBSLUHA HROMADNOU DOPRAVOU

#### ÚP navrhuje:

- autobusovou otočku Nová Víska u Rokle
- otočku autobusů v lokalitě Hradec – tábořiště

### 4.1.4 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

#### Územní plán respektuje a stabilizuje:

- stávající sítě turistických tras
- územní podmínky pro cyklistické trasy:
  - Hradec – Vinaře v úseku rozvodna Hradec jih
  - Úhošťany – Krásný Dvoreček – Rokle
  - průchod cyklistické trasy Úhošťany – Miřetice JV cípem obce

#### ÚP navrhuje:

- rozšíření komunikace v úsecích Hradec – tábořiště a komunikace Hradec – Nová Víska u Rokle, který bude zahrnovat jízdní pruh cyklostezky
- upřesnění vedení Cyklostezka Ohře, v části Nová Víska u Rokle a Želina

#### 4.1.5 DOPROVODNÉ DOPRAVNÍ STAVBY A ZAŘÍZENÍ

Územní plán nenavrhuje nové plochy pro umístění dopravních zařízení.

#### 4.1.6 VODNÍ DOPRAVA

Územní plán nenavrhuje plochy ani jiné územní podmínky pro vodní dopravu.

#### 4.1.7 LETECKÁ DOPRAVA

ÚP respektuje:

- ochranné pásmo radaru Lažany

## 4.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

### 4.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

ÚP navrhuje:

- **Koridor vodovodního přivaděče Rokle – Vroutek**, koridor je v ZÚR ÚK vymezen pro VPS V9, šířka koridoru je stanovena 200 - 320 m.
- V místních částech **doplnění lokálních rozvodů** k novým (navrženým) lokalitám, a to trubními rozvody z PVC DN 80 a 100 mm, včetně instalace požárních hydrantů.

### 4.2.2 ODVODNĚNÍ - KANALIZACE

**Splaškové odpadní vody (O.V.)**

ÚP navrhuje:

- vybudování soustavné oddílné kanalizační sítě (větvené gravitační sítě) ukončené novými ČOV v místních částech Nová Víska u Rokle, Hradec a v Rokli, v návrhu je uvažována i kořenová ČOV v Krásném Dvorečku. Územní plán předpokládá vybudování zonálních mechanicko-biologických ČOV, s předsazenou sedimentační nádrží hrubých kalů.
- Do vybudování nových ČOV jsou přípustné u lokalit do 5 RD domácí ČOV s povinností budoucího napojení na tyto ČOV.
- vymezení pásma hygienické ochrany (PHO) od souvislé bytové zástavby dle výkonu na 25 nebo 50 m. U ploch, které nejsou umístěny na závětrné straně, bude ve směru k sídlu provedena bariera vzrostlé zeleně.

**Dešťové odpadní vody**

ÚP navrhuje:

- odvodnění zpevněných ploch a plochy a povrchů komunikací v centrálních částech obce a nových obslužných komunikací v rozvojových plochách. Využití retenování, zásaků a podmoků před trubním odvodněním
- Požadovaná max. přednost zasakování na pozemcích staveb, nejsou-li podmínky, pak retenování a zpoždování odtoků

### 4.2.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

#### ÚP respektuje:

- existující vlastní sběrný a recyklační dvůr v centrální části vlastní obce Rokle.
- Že biologické kaly z navržených ČOV pro O.V. splaškové budou buď kompostovány na kompostové deponii u skládky v ETU I, nebo odváženy na centrální ČOV v Kadani.
- že shrabky z komunikací a zpevněných ploch budou ukládány na skládce v ETU I, obdobně biomateriál z údržby zeleně bude odvážen na kompostovou deponii tamtéž.

#### ÚP navrhuje:

- využití integrovaného systému hospodaření s tuhými domovními odpady s jeho likvidací na území obce Kadaň. Doplnují se pouze nová stanoviště pro ukládání separovaných komponentů 1x v každé místní části
- Zařazení skládek do asanací. VA1 a VA2 jako asanace.

### 4.2.4 VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

#### ÚP navrhuje:

- opravu stávajících malých nádrží a jejich případné využití k požárním účelům.
- v rámci řešení odvádění dešťových vod musí být postup ve smyslu minimalizace přímého odtoku, tj. j preference budování retardačních a retenčních zařízení v místě dopadu, resp. v blízkosti místa dopadu, oproti objektům přímého odvádění dešťových vod.

### 4.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

#### ÚP navrhuje:

##### Koridory dle ZÚR ÚK:

- zpřesnění **koridoru E2** pro elektrické stanice 400/110 kV Vítkov a Verněřov a jejich zapojení do přenosové soustavy vedením 400 kV z elektrické stanice Hradec do elektrické stanice Verněřov. Šíře koridoru je zpřesněna na proměnnou šíři 183 – 377m.
- úz. rezervu **koridoru E4a** pro vyvedení výkonu Tušimice – Hradec v šíři 100m
- **koridor E17** pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Chrást.
- **Koridor E18** - řešen jako 3 vložené koridory E18a, E18b a E18c pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Výškov, Hradec–Řeporyje a Hradec–Mírovka a ploch pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Hradec..
- **Plochu pro rozšíření elektrické stanice Hradec E18d**
- **Koridor E7** pro výstavbu vedení VVN 110 kV Merkur - Triangle. Šířka koridoru je stanovena 100 m.

##### Ostatní:

- koridor nového zaústění stávajícího vedení 400kV **E Pruněřov 1** – Verněřov – Hradec u el. stanice Hradec sever o šíři 200m
- koridor změny zaústění stávajícího vedení 400kV u **el. stanice Hradec sever** o proměnlivé šíři
- koridor změny zaústění ZVN v souvislosti s rozšířením TR Hradec u **el. stanice Hradec jih** o proměnlivé šíři
- využití stávající VN i NN sítě **pro připojení nových lokalit**. Připojení na úrovni 22 KV a 0,4 KV jsou navržena kabelová.
- využití stávajících trafostanic a **nové trafostanice** v Želině, Rokli, Nové Vísce u Rokle a Hradci.

#### 4.2.6 ZÁSBOVÁNÍ ENERGETICKÝM PLYNEM

##### ÚP navrhuje:

- částečné pokrytí potřeb prostřednictvím vytvořených distribučních mikrosoustav se zásobní nádrží kapalného propan-butanu u nové výstavby, ale také u rekonstruovaných objektů zástavby stávající.

#### 4.2.7 CENTRALIZOVANÉ ZÁSBOVÁNÍ TEPLEM

Pro řešené území není navrženo.

#### 4.2.8 OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIÍ

##### ÚP navrhuje:

- využít všechny možnosti k úspoře energetických vstupů (nízkoenergetické domy).
- využívat pasivní i aktivní systémy na přeměnu solární radiace na teplo a el. energii. Z aktivních systémů především fotovoltaické elektrárny, dále fotovoltaické střešní systémy, tepelná čerpadla.
- **návrhové plochy pro VE:** plochy VE 1 - VE 9. včetně podmínek v rámci ploch PRZV pro VE. Na ostatních nezastavitelných plochách v krajině VE vyloučena.
- nevyužívat území obce pro větrnou energetiku.

#### 4.2.9 OSTATNÍ ENERGETIKA

##### ÚP navrhuje obecně v oblasti vytápění:

- Vyjma vytápění elektrickou energií, plynem a alternativními zdroji lze využívat i další otopné zdroje za těchto podmínek:
  - bioplyn jen v plochách výroby,
  - dřevní štěpku, peletky a dřevo jen v případech specializovaných kotlů na tyto hmoty,
  - uhlí jen v případech vysokoefektivních spalovacích kotlů.

#### 4.2.10 PŘENOS INFORMACÍ

##### Telekomunikační soustava

##### ÚP navrhuje:

- možné kabelové připojení všech nových lokalit v sídle a místních částech.

##### Dálkové kabely, radioreléové uspořádání

##### ÚP navrhuje:

- přeložku dálkového kabelu sítě Čeznet, která je vyvolána návrhem těžby v ploše NT1.

### 4.3 NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

##### ÚP navrhuje:

- Zajištění základního občanského vybavení i nadále v 7 km vzdálené Kadani. Územní plán nevyčleňuje nové plochy pro umístění veřejného občanského vybavení OV.

- Zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury může být dále za podmínek definovaných pro jednotlivé funkční plochy dále umístěno v plochách bydlení BH, BV, plochách smíšených obytných – venkovských SV, plochách komerčního vybavení malého a středního OM.
- **Zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury nesmí být umístováno v rámci ploch staveb pro rodinnou rekreaci RI.**

#### 4.3.1 VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Územní plán nenavrhuje nové plochy pro veřejné vybavení.

#### 4.3.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ NAD RÁMEC VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ

ÚP navrhuje:

- Plochu komerčních zařízení malých a středních pro stávající Motocest na křižovatce silnic II/224 a III/22426 v zastavěném území sídla Rokle.
- Dále může být komerční občanské vybavení za podmínek definovaných pro jednotlivé plochy umístěno v plochách bydlení BH, BV, plochách smíšených obytných – venkovských SV.
- Nové plochy občanského vybavení pro tělovýchovná a sportovní zařízení OS :
  - a) ve vazbě na parkovací plochy v plochách přilehlých západně k zastavěnému území Rokle,
  - b) v návaznosti na stávající plochy tělovýchovných a sportovních zařízení v části Hradec,
  - c) na severní hranici zastavěného území Nová Víska u Rokle ve vazbě na navržené rozvojové plochy bydlení.

#### 4.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚP navrhuje:

- vymezení následujících ploch veřejných prostranství:
  - PV 1 je umístěna v těžišti stávající zástavby Rokle,
  - nezastavitelný ústřední veřejný prostor s parkovou úpravou a korytem, Úhošťanského potoka v části Hradec,
  - v těžišti stávající zástavby Nové Víska u Rokle a zahrnuje plochy parku s ústřední vodní nádrží a plochu veřejné zeleně ZV 3,
  - v části Nová Víska u Rokle východ je vymezena plocha veřejného prostranství PV2,
  - v zastavěném území Krásného Dvorceku je nově vymezena plocha veřejného prostranství ZV 1.

### 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny se v ÚP opírá o tyto prvky:

- Ochranu přírody a krajiny ve většině aspektů
- Postupné založení nefunkčních prvků ÚSES
- Rozsáhlejší dolesnění
- Pásky vysoké izolační zeleně
- Lemování stávajících komunikací a významných polních cest krajinnými stromořadími.
- Minimalizaci negativních dopadů těžby kaolinu na krajinné prostředí

## 5.1 OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

### ÚP navrhuje 2 VKP k registraci:

1. Koniklecová loučka u Krásného Dvorečka na p. p. č. 325/3, 325/2, 315/2, 306/4, 316/2, 310, 318/2, 317/2, 317/1 v k. ú. Rokle
2. Lesostepní stráž nad Roklí na p. p. č. 248- 259, 247/1, 243/3, 247/4, 247/3, 247/2, 226, 225, 224, 223, 222/1, 221/1, 219/1, 218, 216/1, 214, 213,/1, 211/1, 204, 201 v k. ú. Rokle

### ÚP navrhuje z pohledu krajinného rázu:

- Zmírnění negativního prvku rozvodny Hradec návrhem lokálního biokoridoru a biocentra LBC 104 a zalesnění kóty 375.
- Povinnost vyhodnocení ploch VE jako celku na krajinný ráz

### ÚP podmiňuje na plochách ptačích oblast v rámci Natura 2000:

- změny druhu pozemku a změny využití souhlasem orgánu ochrany přírody

## 5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

### Nadregionální a regionální ÚSES

#### ÚP navrhuje:

- upřesnění prvků regionálního a nadregionálního ÚSE v souladu se ZÚR ÚK– vše viz. ve výkrese č. N3.

#### Přehled prvků ÚSES:

<b>kód</b>	<b>15</b>
název	Úhošť
funkční typ	<b>NRBC</b>
výměra	145 ha v rámci řešeného území
způsob vymezení	upřesněno
charakteristika	S1, X1, L, DB, BORC, T, MH, LA

<b>kód</b>	<b>K 42</b>
název	Úhošť (15) – Stroupeč (1)
funkční typ	<b>NRBK</b>
délka	6,5 km v rámci řešeného území
způsob vymezení	upřesněno, šíř K 4 v šíři toku
osa	a) osa vodní b) osa mezofilně hájová
charakteristika	

<b>kód</b>	<b>1156</b>
název	Želina

funkční typ	<b>RBC</b>
výměra	25 ha v rámci řešeného území
způsob vymezení	upřesněno
charakteristika	S1

<b>kód</b>	<b>1076</b>
název	Běšický chochol - K 42
funkční typ	<b>RBK</b>
délka	86 m v rámci řešeného území
způsob vymezení	upřesněno, šíře 50m
charakteristika	

#### Lokální ÚSES:

##### ÚP navrhuje:

- nové vymezení ploch lokálního systému ekologické stability.

##### Přehled prvků ÚSES:

<b>kód</b>	<b>21</b>
název	Sluňáky
funkční typ	LBC
výměra	8,1 ha
cílová společenstva	lesní, luční, pobřežní
způsob vymezení	vymezené, částečně funkční
charakteristika	stávající drobný lesní porost, tok Úhošťanského potoka s břehovým porostem, louky. Zahrnuje PP Sluňáky.
návrh opatření	zabezpečit extenzivní obhospodařování lesních porostů, ve stávajícím lesním porostu zohlednit požadavky ÚSES v LHP, chránit a rozvíjet břehové porosty a podporovat spontánní vývoj vegetace na neplodných půdách směrem k původním společenstvům. Respektovat management PP Sluňáky.

<b>kód</b>	<b>104</b>
název	U rozvodny Poláky
funkční typ	LBC
výměra	2,4 ha
cílová společenstva	lesní, luční
způsob vymezení	vymezené nefunkční
charakteristika	vytěžený dobývací prostor se spontánní vegetací

návrh opatření	ověřit uvolnění dobývacího prostoru, podporovat secesní vývoj směrem k původnímu společenstvu
----------------	---

<b>kód</b>	<b>31+32/21</b>
název	Úhošť - Sluňáky
funkční typ	LBK
délka	1400 m
cílová společenstva	lesní, luční
způsob vymezení	vymezené, nefunkční – částečně funkční
charakteristika	orná půdy, TTP na svazích Úhoště, porostymístní rozptýlené zeleně podél polní cesty a přilehlých mezích
návrh opatření	založit porosty na orné půdě, usměrňovat vývoj mimolesních porostů rozptýlené zeleně

<b>kód</b>	<b>21-101</b>
název	Sluňáky - RBC Želina
funkční typ	LBK
délka	2400 m
cílová společenstva	lesní, luční, pobřežní
způsob vymezení	vymezené, částečně funkční
charakteristika	tok Úhošťanského potoka s břehovými porosty, rybníčky v Hradci, přilehlé louky. Průchod zastavěným územím Hradce. (Původně vymezené lokální biocentrum 101 Nová Víska u Rokle je zahrnut v RBC Želina dle nového vymezení)
návrh opatření	chránit a rozvíjet prvky přirozeného toku a břehových porostů, doplnit porosty, extenzivně hospodařit na TTP, zabezpečit průchod zastavěným územím.

<b>kód</b>	<b>21/104, 104-C</b>
název	Sluňáky - U rozvodny Poláky - Poláky
funkční typ	LBK
délka	1330 m, 370 m
cílová společenstva	lesní, luční
způsob vymezení	vymezené, nefunkční - částečně funkční
charakteristika	orné půdy, TTP, drobné lesní porosty, meze podél polní cesty
návrh opatření	založit porosty na orné půdě, propojit drobné lesní porosty, usměrnit vývoj lesních porostů dle požadavků ÚSES.

### 5.3 OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A PUPFL

#### ÚP navrhuje tato dolesnění:

- lesní porost je na kótě 375 jižně od Hradce.
- zalesnění v návaznosti na porosty podél Ohře - jižně od Želinského meandru
- na JZ a J okraji území na svazích Úhoště a krajinném horizontu k Vilémovu

ÚP podmiňuje na plochách ptačích oblastí v rámci Natura 2000 změny druhu pozemku a změny využití souhlasem orgánu ochrany přírody.

### 5.4 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

#### ÚP navrhuje:

- postupnou realizaci prvků ÚSES k založení
- ochranu stávajících mimolesní rozptýlené zeleně, a to i mimo vymezení ÚSES.
- obnovu stromořadí v krajině, nové ekostabilizační linie v krajině
- zalesnění v rozsahu 56,04 ha.
- pásy vysoké izolační zeleně:
  - na okrajích zastavěného území Rokle a Krásný Dvoreček

### 5.5 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

#### ÚP navrhuje:

- rozšíření rozsahu těžby kaolinů v rámci DP 60329 na plochách NT1
- povinné dodržení plánů sanace a rekultivace lomu Rokle

## 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### 6.1 ZÁKLADNÍ POJMY A ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK

Územní plán určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle Přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti - I. Obsah územního plánu, odst. 1, Písm. f.

#### A. ZÁKLADNÍ POJMY

**Funkční plocha** je spojená plocha téhož způsobu využití. Je ohraničena plochami s rozdílným způsobem využití nebo komunikačními předěly vyznačenými v Hlavním výkresu ÚP.

**Stavební pozemek:** (dle SZ) pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem

**Hlavní využití:** převažující účel využití ve funkční ploše ( 51%)

**Přípustné využití:** využití, které lze ve funkční ploše obecně připustit.

**Podmíněně přípustné využití:** využití, jež lze ve funkční ploše připustit s podmínkou, že jejich umístění nebude konkurovat „hlavnímu využití“ ani „přípustnému využití“ funkční plochy. Podmíněnost konkrétních případů musí být stanovena taxativním způsobem nemůže být výsledkem subjektivního posuzování jednotlivých případů Hlavními důvody volby podmíněně přípustnosti jsou:

- *eliminovat kapacitní převážení hlavního využití jiným využitím.*

- *eliminovat objemové předimenzování objektů ve funkční ploše.*
- *eliminovat množstevní podíl využití přípustného nad využitím hlavním.*

*Z výsledků zpracované územní studie nebo vydaného regulačního plánu lokality může vyplynout stanovení dalších zpřesňujících či omezujících podmínek, nikoli však podmínek zcela vylučujících funkci hlavního či přípustného využití. – např. nezbytnost vazby ÚR objektů v lokalitě na vybudování infrastrukturní stavby (ČOV, komunikace atd.).*

**Nepřípustné využití:** není ve všech jednotlivých plochách samostatně rozepsáno - nepřípustné jsou však veškeré využití, které ve využití nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.

**Dále se pro stanovení podmínek využití funkčních ploch a podmínek jejich prostorového uspořádání definují NÁSLEDUJÍCÍ POJMY:**

**Uvedené pojmy platí současně s tabulkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.**

**Stavba hlavní:** stavba plnící v rámci pozemku funkci, jež odpovídá jeho hlavnímu, resp. přípustnému využití podle územního plánu.

**Doprovodné stavby:** stavby na pozemku mimo stavbu hlavní (pro kterou jsou definovány podmínky využití). Doprovodné stavby jsou určeny pro využití související s využitím stavby hlavní a také z hlediska hmotového hlavní stavbu pouze doplňují. Jedná se o garáže, altány, pergoly, kůlny, přístřešky pro auta, bazény, terasy, zpevněné plochy atd.

Možnost stavby pro podnikání do 25m<sup>2</sup> pouze pro využití BV,SV

**Doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství** – stavby, které umožňují chov domácího zvířectva pouze pro osobní spotřebu:

Pouze pro využití BV,SV:

1. V rozsahu nepřevyšujícím podlahové plochy pro bydlení.
2. Neovlivňující nad přípustnou míru po stránce hygienické a bezpečnostní sousední nemovitosti.
3. Neovlivňující nad přípustnou míru po stránce ekologické kvalitu životního prostředí.
4. V rozsahu do 3 dobytčích jednotek (dobytčí jednotka = 500 kg živé hmotnosti).

Doprovodné stavby pro ZX:

1. Zahradní domek s hospodářskou funkcí bez pobytové rekreační funkce (nelze chaty)
2. Parkovací místo, samostatná garáž pro 1 vozidlo

**Reklamní zařízení:** Billboardy se do rozsahu 8 m<sup>2</sup> reklamní plochy považují za reklamní zařízení, nad tuto plochu za stavbu pro reklamu.

**Stávající stavba** - resp. stávající stav: stav ke dni vydání územního plánu.

**Zastavěná plocha pozemku:** zastavěná plocha pozemku je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlažím vodorovné roviny. Plochy lodžii a balkónům započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

**Maximální výška staveb:** nejvyšší povolená výška staveb nad terénem, stanovená v metrech. Měří se u jednotlivých staveb od upraveného terénu ve vzdálenosti cca 0,0 - 0,5m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.) U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška měří jak v nejvyšším, t k i v nejnižším bodě klesajícího terénu.

*Vyazuje-li návrh stavby viditelně účelové úpravy navazujícího terénu (přesahující 1 výškový metr oproti rostlému terénu), je jako základní výšková úroveň terénu rozhodná pro výpočet výšky stavby kóta původního rostlého terénu, kterou určí stavební úřad.*

**Koeficient zeleně KZ:** Nejnižší povolený podíl zeleně v rámci pozemku stavby. Započítává se výhradně zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1m<sup>2</sup>, zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínané fasády, zeleň na střeších a pergolách) se neberou v úvahu. U veřejné zeleně v nezastavitelných plochách se předpokládá zápočet včetně vodních ploch. Pozn.: KZ 1,0 = 100% zeleně, KZ 0,3 = 30% zeleně

**Dvojdům** jsou sdružené 2 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Trojdomy** sdružené 3 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Řadový dům** je lineárně sdružených více rodinných domů v horizontální návaznosti s oddělenými provozy, vstupy a pozemky.

**Venkovské bydlení:** zahrnuje jak rodinný dům (dům ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví), tak zemědělské usedlosti (není součástí terminologie využití dle katastru nemovitostí). **Zemědělské usedlosti** jsou rodinné domy, které mají vyšší než 50% podíl podlahových ploch pro nebytové využití, neboť původně sloužily převážně zemědělskému využití. Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru využití tak, aby vyhovovaly prostředí venkovských sídel.

**Venkovský charakter prostředí** – je typ prostředí preferující zástavbu převážně venkovského bydlení na spíše větších (od 800 m<sup>2</sup> výše) nepravidelných pozemcích a zástavbu nekонтastujícími s většinou objektů v navazujících částech dané obce,

**Nerušící služby:** služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za nerušící služby nelze považovat např. betonárky, klempírny, lakovny, autoservisy a pneuservisy, dále obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy s 3 směnným charakterem. Dále nelze do nerušících služeb zahrnovat herny, diskotéky a erotické kluby.

**Nerušící výroba:** malosériová a řemeslná výroba, která svým charakterem a kapacitou (objekty do max. 2000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy) nenarušuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za drobnou nerušící výrobu nelze považovat např. betonárky, klempírny, lakovny, autoservisy a pneuservisy, dále obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy s 3 směnným charakterem.

**Výrobní služby:** služby, které mají přítomnou výrobní složku nebo vyžadují častý vstup těžké nákladové dopravy do území nebo vyžadují 3 směnné provozy. Zároveň se vyznačují charakteristikami nevhodnými do kontaktu s plochami pro bydlení. Jedná se o služby, které svým charakterem a kapacitou (objekty do max. 2000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy) mohou narušovat užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a zhoršovat nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za výrobní služby lze považovat např. betonárky, obalovny, třídírny, lisovny, klempírny, autolakovny, areály sběru šrotu či odpadů, autovrakoviště, plnárny, atd.

**Nevýrobní služby:** služby, které nemají přítomnou výrobní složku, nevyžadují vstup těžké nákladové dopravy do území nebo vylučují 3 směnné provozy a zároveň jsou nevhodné do kontaktu s plochami pro bydlení, protože mohou narušovat užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a zhoršovat nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Jedná se např. o služby pro motoristy (autoservisy, pneuservisy, autobazary), dále sběrné dvory, areály technických služeb, správců sítí, objekty HZS, vzorkovny a pohotovostní sklady, dílny dopravních podniků, herny, diskotéky a erotické služby atd.

**Podkroví P** (dle ČSN 73 301 s úpravou): přístupný prostor nad nadzemním podlažím, spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. *Podkroví nemůže být z pohledu plnohodnotné využitelnosti ploch ani z pohledu podchozích světlých profilů srovnatelné s typickým podlažím. Využitelné prostory podkroví nesmí přesahovat 75% půdorysné plochy nadzemního podlaží a*

*současně objem, vymezený 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem předchozího (nižšího) nadzemního podlaží. bez nadezdívek. Případně vikýře nesmí být prodloužením líce fasád.*

**Podzemní podlaží** (dle ČSN 73 4301): podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.

**Rostlý terén:** plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace i přirozený vsak srážkových vod.

**Soubor:** organizační jednotka pod jednotnou správou bez ohledu na počet objektů

**Služební byt:** bytová jednotka, která je přímou součástí provozu areálu, stavby nebo zařízení, nemůže být převeden do osobního vlastnictví.

**Dělení pozemků** se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu objektu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.

**Bradlování, vymezení pozemků bradly** – bradla jsou zpravidla dřevěné prvky pro vymezení pozemků např. pastevních areálů. Jejich konstrukce není stavebně kotvena do podloží, nemá podezdívku, bradlová pole jsou propustná pro drobnou zvěř, nelze je kombinovat s pletivý všeho druhu.

## **B. ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

*Uvedené zásady platí na celém řešeném území, nejsou-li pro konkrétní lokalitu upřesněny v tabulkách „podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití“– v6.2.*

### **1) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání jsou vztaženy:**

- a) **na celou funkční plochu.** Požaduje se u rozvojových ploch v zastavitelných plochách od počátku jejich naplňování, současně se vyžaduje dodržení u každého z pozemků jednotlivých staveb (mimo výjimečné, přesvědčivě zdůvodnitelné případy). V ploše by nemělo dojít ke stavu, kdy počáteční investoři vyčerpají veškeré možnosti na úkor investorů následných.
- b) **a zároveň ke stavebnímu pozemku,** a to jak k jeho stavební části, tak i k zahradě či jiným kulturám, které ke stavebnímu pozemku přiléhají, které s ním provozně i prostorově souvisejí a jsou s ním užívány jako jeden celek.

### **2) Podmínky je nutno respektovat nejen při umísťování nových staveb, ale i při umísťování nástaveb a přístaveb.**

### **3) Eliminace nadměrných staveb je dána součinnosti těchto prvků:**

- a) stanovením KZ (min. podílu zeleně na pozemku, zbytek je max. zastavěná plocha pozemku včetně všech zpevněných ploch a doprovodných staveb)
- b) stanovením maximální výšky objektů
- c) stanovením max. zastavěné plochy pozemku, příp. max. zastavěné plochy jednotlivého domu objektů v jednotlivých funkčních plochách (s vyloučením jejich objemového sdružování, propojování)
- d) stanovením minimální velikosti pozemku (včetně nově oddělovaných), minimální velikost pozemku se netýká pozemků pro veřejné komunikace

### **4) Tolerují se:**

- a) **jednotlivé případy stávajících staveb či pozemků s výměrou pod plošným minimem,** jež jsou v dané ploše stabilizovány a ve svém posledním kolaudovaném (povoleném) stavu nesplňují

některou ze stanovených podmínek pro funkční plochu (např. min. výměra stávajícího stavebního pozemku, max. zastavěná plocha či min. KZ).

Územní plán respektuje vydaná územní rozhodnutí, která nabyla právní moci před dnem jeho vydání (jsou součástí zastavitelných ploch).

U stávajících staveb, **kteřé přesahují stanovené podmínky využití**, nelze předpokládat další rozvoj v parametru, který je překročen, lze však provádět jejich údržbu a stavební úpravy (do naplnění např. mezní stanovené výšky). Konkrétní případy podléhají správnímu uvážení stavebního úřadu a vyžadují náležitě odůvodnění. „Stávající stavbou“, resp. „stávajícím stavem“, se míní stav ke dni vydání územního plánu – viz. výše.

**U konverzních ploch** je možné stavby dále provozovat, nesmí však nevhodným využitím v území dále fixovat a rozšiřovat.

1. u konverze výrobních areálů lze aplikovat klauzuli o možném celkovém až 5 % max. objemovém nárůstu objektů oproti stávajícímu stavu. Toto se však nevztahuje na výrobní prostory a platnost nemožnosti změny technologie.

b) **z podmínek územního plánu není možné povolovat výjimky**, stavební zákon předpokládá pouze „změny územního plánu“. Tolerovat lze pouze tyto další odchylky:

2. u plošných podmínek (hranice funkčních ploch) **odchylka max. do 2 m** a to pouze v případech, že tato úprava je mezi zastavitelnými plochami navzájem, **nikoli však ve vztahu k plochám jakékoli zeleně, vody nebo komunikací dle ÚP**
3. u výškových podmínek (**výška v m**) odchylka **max. do 0,3 m**.
4. u stávajících staveb (viz. bod 2 a 4a)

#### 5) Podmínky pro dopravu v klidu (parkování) a oplocení:

V jednotlivých typech funkčních ploch lze podle konkrétních potřeb zřizovat stavby a zařízení pro dopravu v klidu, vždy však pouze pro dopravu **přímo související s příslušným využitím**.

**Parkování** – stavby musí být vybaveny plochami, stavbami nebo technickými zařízeními pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídajícím velikosti, funkci a umístění stavby, řešeným přednostně jako součást stavby anebo umístěným na pozemku stavby. Požadavky dopravy v klidu je při narůstajících kapacitách staveb nutno řešit zřízením nových stání na pozemku stavby, nikoli vyhrazením nebo pronájmem stání existujících. Stání pro návštěvníky musí být veřejně přístupná.

**Oplocení** – uvádí se přípustnost nebo nepřípustnost oplocení pozemku, nikoli jeho nutnost.

Oplocovány mají být obecně pozemky se stavbami, které je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob, u kterých je nutno zamezit volnému pohybu osob a zvířat, je třeba je chránit před okolními vlivy nebo mohou naopak svým provozem nepříznivě ovlivňovat okolí. V nezastavěném území se oplocení připouští výhradně ve vztahu k pozemkům a stavbám, u nichž převažuje odpovídající využití. Minimálně 6 metrů od hrany břehové čáry vodoteče či vodní plochy nesmí být umístěno oplocení.

**Prvky ÚSES** nebudou oplocovány, případně oplocení bude provedeno výhradně el. ohradníky a dřevěnými bradly, které umožňují migrační propustnost malé a střední zvěře.

### C. OBECNÉ PODMÍNKY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Uvedené obecné podmínky platí současně s tabulkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a na celém řešeném území

- Záměry umístění staveb v prostoru do 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s příslušným orgánem Státní správy lesa (SSL). Pro povolení a realizaci staveb jen nutno dbát základních povinností k ochraně pozemků PUPFL uvedených v § 13 a §14 lesního zákona.

- Všechny nové zdroje osvětlení v plochách s rozdílným způsobem využití nesmí přispívat ke zvětšování světelného znečištění prostředí.
- Všechny případné střety s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů musí být vyhodnoceny stanoviskem příslušného orgánu ochrany přírody.
- Na plochách ptačích oblastí v rámci Natura 2000 je změna druhu a způsobu využití pozemku podmíněna souhlasem orgánu ochrany přírody.
- Všechny plochy v neaktivní zóně Q100 musí při posuzování záměrů být podmíněny stanoviskem orgánu ŽP, v aktivní zóně se nové objekty vylučují.
- Podél veřejných vod ploch a vodotečí je povinností ponechat nezastavitelné a neoplotitelné OP v rozsahu 6 m od hran břehové čáry.
- Podmínky pro využití ploch v ochranném pásmu hřbitova 100m:
  - ochranné pásmo má především pietní charakter,
  - vylučují se stavby a provozy, které by mohly ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a obráceně se vylučují i stavby, které by mohly být narušeny provozem veřejného pohřebiště.
- Všechny záměry musí být z důvodů archeologického naleziště na celém řešeném území posouzeny příslušným orgánem památkové péče.
- Všechny záměry na pozemcích s výskytem ekologických zátěží musí být podmíněny jejich přednostní likvidací či sanací.
- Nadlimitní hlukové zátěže z dopravy vůči připravovaným obytným stavbám nebudou řešeny ze strany správců dopravních linií.
- Celé správní území obce je vymezeným územím Ministerstva obrany. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany pro určené druhy výstavby.
- Všechny rozvojové lokality pro průmyslové a zemědělské účely: povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle nařízení vlády č. 597/2006 Sb., o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší ve znění pozdějších změn a dodatků.
- V nezastavěném území lze realizovat stavby jen za následujících podmínek:
 

V následujících plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §122 stavebního zákona:

  - Pro plochy VV a NL:** vyloučena hygienická, ekologická a informační centra, stavby pro zemědělství, stavby pro obnovitelné zdroje energií (fotovoltaické elektrárny a větrná energetika)
  - Pro plochy NZ** jsou vyloučena hygienická, ekologická a informační centra a stavby pro obnovitelné zdroje energií vyjma ploch navržených v ÚP (fotovoltaické elektrárny a větrná energetika)
  - Pro plochy NS** jsou vyloučeny stavby pro obnovitelné zdroje energií (fotovoltaické elektrárny a větrná energetika)
- Využití jednotlivých zastavitelných ploch řešených předkládaným návrhem ÚP může být spojeno se zhoršenými podmínkami z hlediska znečištění ovzduší/akustické situace a zdraví obyvatel; především ve fázi výstavby/instalace záměrů. Nelze vyloučit, že rozvoj některých zastavitelných ploch bude podmíněn vypracováním dopravní studie (objem generované dopravy a rozpad na okolní komunikační síti ve fázi výstavby/instalace/provozu) a navazujících studií z hlediska možného vlivu na akustickou situaci. Záměry v daných plochách bude možné realizovat po doložení splnění imisních limitů dle platné legislativy.
- U všech rozvojových ploch je nutné provádět kontrolu a likvidaci invazních druhů rostlin, zejména neofytů (*Reynoutria sp.*, *Solidago sp.*, *Impatiens glandulifera*, *Helianthus tuberosus*, *Robinia pseudoacacia* a dalších). Hrozí zde nebezpečí invaze do prostor EVL a PO.
- Plochy rekultivací na dobývacích prostorech nezalesňovat a ponechat přirozené sukcese s možnou výsadbou solitér, skupin dřevin a keřů.

- V rámci navazujících řízení po schválení návrhu ÚP Rokle bude pravděpodobně nutné konkrétní záměry posoudit v rámci procesu posuzování vlivů záměru na životní prostředí (EIA) . Procesem EIA budou posuzovány již konkrétní záměry, které budou hodnoceny i z hlediska vlivu na povrchové a podzemní vody.
- V případě umístování zemědělského stacionárního zdroje budou zajištěna technickoorganizační opatření ke snížení emisí znečišťujících látek obtěžujících zápachem např. využitím snižujících technologií, jejichž seznam je uveden ve Věstníku Ministerstva životního prostředí.
- Pro všechny plánované záměry na vymezených plochách v rámci návrhu ÚP platí, že umístění technologické jednotky či provozní činnosti, resp. umístění jakéhokoliv vyjmenovaného stacionárního zdroje znečištění ovzduší, je možné pouze na základě a v souladu s povolením provozu, které vydává orgán ochrany ovzduší příslušného krajského úřadu (v tomto případě KÚÚK).
- Při jakékoliv navazující stavební/installační činnosti bude nezbytné vhodnými opatřeními zamezovat nadměrné prašnosti; např. dle doporučení v Metodickém pokynu ke stanovování podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností (MŽP ČR, září 2019).

## 6.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### Přehled ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení .....	BH, BV
Plochy rekreace .....	RI, RX
Plochy občanského vybavení .....	OV, OM, OS, OH
Plochy veřejných prostranství .....	PV, ZV
Plochy smíšené obytné .....	SV, SR
Plochy dopravní infrastruktury .....	DS, DZ
Plochy technické infrastruktury .....	TV
Plochy výroby a skladování .....	VZ, VE
Plochy vodní a vodohospodářské .....	VV
Plochy zemědělské .....	NZ
Plochy lesní .....	NL
Plochy smíšené nezastavěného území .....	NS
Plochy těžby nerostů .....	NT
Plochy sídelní zeleně .....	ZO, ZX, ZS

**Hlavní využití** (obecná charakteristika):

- pozemky a stavby bytových domů s možným částečným nebytovým využitím

**Přípustné využití:**

- ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek, stravovacích zařízení s denním provozem (tedy občanského vybavení) bez rušivých vlivů na okolí
- rodinné domy max. do 50% plochy BH
- doprovodné stavby dle 6.1.A
- občanské vybavení veřejné
- veřejně přístupná sportovní plocha jako doplňková k hlavnímu využití
- dopravní a technická infrastruktura, doprovodné stavby, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení

**Podmíněně přípustné využití:**

- nestanoveno

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- dvojdomy, specifické formy bydlení

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby
- min.KZ 0,4
- oplocení možné

Pozn.: Dle ust. § 15 odst. 5) vyhlášky 157/2024Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, cit.: „Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20000 m<sup>2</sup> rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“

BV	bydlení v rodinných domech - venkovské
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky a stavby rodinných domů</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>částečné nebytové využití (v nejnižším podlaží možnost umístění nerušících služeb – vyjma služeb pro motoristy – dále obchodu, stravovacích zařízení s denním provozem) nepřevyšující rozsah podlahových ploch pro bydlení</li> <li>občanské vybavení</li> <li>doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství a pro bydlení, dále nerušící služby, vše souhrnně max. do rozsahu 50% podlažních ploch</li> <li>přímo související technická a dopravní infrastruktura</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>objekty individuální rekreace za podmínky plnění podmínek pro BV včetně min. rozsahu zastavěné plochy stavby hlavní 80 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dvojdomy, trojdomy, řadová zástavba</li> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>výměra pozemků v zastavitelných plochách minimálně 800 m<sup>2</sup>, v zastavěných plochách lze připustit dělení pozemků pouze, pokud minimální výměra každého rozděleného pozemku bude 800m<sup>2</sup></li> <li>v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby a venkovskému charakteru zástavby</li> <li>výměra pozemků v zastavitelných plochách minimálně 800 m<sup>2</sup>, v zastavěném území lze připustit dělení pozemků pouze, pokud minimální výměra každého rozděleného pozemku bude minimálně 800 m<sup>2</sup></li> <li>min.KZ 0,5</li> <li>přípustné pouze stavby respektující charakter venkovského prostředí</li> <li>v případě dostaveb a přestaveb ve stávající zástavbě se přizpůsobí hladina zástavby okolní zástavbě.</li> <li>oplocení možné</li> </ul> <p><b>Poznámky:</b></p> <p>U plochy BV 10 v místní části Želina bude umístování staveb, zařízení a využití území v části plochy zasaženém ochranným pásmem drah podmíněno souhlasem dotčeného orgánu.</p> <p>Na plochách Z5 Želina a Z25 Hradec musí být v územním a stavebním řízení prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.</p> <p>U plochy BV 9 k. ú. Rokle: dle § 37 ZOPK je nutný předchozí souhlas orgánu ochrany přírody, např. ke stavební činnosti, terénním úpravám a změnám druhu pozemku.</p>	

Pozn.: Dle ust. § 15 odst. 5) vyhlášky 157/2024Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, cit.: „Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20000 m<sup>2</sup> rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“

**Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci, ubytování, vždy bez trvalého bydlení

**Přípustné využití:**

- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodní stavby dle 6.1.A
- veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky
- související sportovní vybavení
- max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost

**Podmíněně přípustné využití:**

- nejsou stanoveny žádné podmínky

**Nepřípustné využití:**

- nové trvalé bydlení, specifické formy bydlení
- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, zvláště ne trvalé bydlení a výroba

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- chaty s nejvýše 2 nadzemními podlažími s využitým podkrovím a s nejvýše 1 podzemním podlažím
- přípustné pouze stavby respektující charakter venkovského prostředí
- minimálně 50 m<sup>2</sup> a maximálně 100m<sup>2</sup> zastavěné plochy hlavním objektem pro každý pozemek
- min. velikost pozemku 400 m<sup>2</sup>, min.KZ 0,7; oplocení možné
- v případě dostaveb a přestaveb ve stávající zástavbě se přizpůsobí hladina zástavby okolní zástavbě

Pozn.: Dle ust. § 15 odst. 5) vyhlášky 157/2024Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, cit.: „Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20000 m<sup>2</sup> rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“

RX	rekreace se specifickým využitím (kemp, autokemp)
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pozemky, stavby a zařízení kempů a autokempů,</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• občanská vybavenost související s hromadnou rekreací</li> <li>• dopravní a technická vybavenost související s hlavní funkcí</li> <li>• veřejná zeleň</li> <li>• ostraha areálu, 2 služební byty</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nejsou stanoveny žádné podmínky</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nové trvalé bydlení, specifické formy bydlení</li> <li>• veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, zvláště ne trvalé bydlení a výroba</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• min.KZ 0,7., oplocení možné</li> <li>• v případě staveb, dostaveb a přestaveb ve stávající zástavbě se přizpůsobí hladina zástavby okolní zástavbě</li> </ul>	

OV	Občanské vybavení veřejná infrastruktura
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pozemky staveb a zařízení veřejného občanského vybavení</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stravování, nerušící služby a obchod pouze přímo související s hlavní funkcí,</li> <li>• pro obchodní prodej max 150 m<sup>2</sup></li> <li>• kostel,</li> <li>• dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení, policejní stanice</li> <li>• max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost a hřbitov</li> <li>• úkryty CO pod objekty</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• přípustný 1 služební byt pouze ve vazbě na hlavní využití</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trvalé bydlení, rekreace, specifické formy bydlení</li> <li>• veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• min.KZ 0,3 ; oplocení možné</li> <li>• v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby</li> </ul>	

Pozn.: Dle ust. § 15 odst. 5) vyhlášky 157/2024Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, cit.: „Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20000 m<sup>2</sup> rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“

**Hlavní využití:**

- pozemky a stavby komerčního vybavení, služeb a komerční administrativy, nespádajících pod veřejnou infrastrukturu (vč. stravování, ubytování, sportu a dalších typů služeb) vhodné do kontaktu s plochami bydlení

**Přípustné využití:**

- občanské vybavení veřejné infrastruktury
- (školství, kultura, zdravotnictví, soc. péče)
- technické vybavení, dopravní a parkovací a odstavné plochy, údržba a ochrana pouze související s provozem plochy nebo zařízení
- drobné rekreační plochy sloužící místním obyv. (dětská hřiště...)
- úkryty CO pod objekty

**Podmíněně přípustné využití:**

- garážovací plochy jen jako součást areálu sloužící ke stavbě hlavní
- služební byt nebo bydlení majitele v nebytových domech pouze do 25% celkové užitkových ploch budovy

**Nepřípustné využití:**

- trvalé bydlení
- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše
- uvedenému využití

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- Min.KZ 0,15; oplocení možné
- šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace min.12m při splnění dalších požadavků podle vyhlášky č. 283/2021 Sb. §10.
- hladina zástavby se přizpůsobí okolní zástavbě

Pozn.: Dle ust. § 15 odst. 5) vyhlášky 157/2024Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, cit.: „Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20000 m2 rozhodování v území podmíněně vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“

OS	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky staveb a zařízení pro sport, rekreaci a cestovní ruch</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dopravní a technická infrastruktura s hlavním využitím</li> <li>veřejná zeleň doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky</li> <li>prvky vybavení hracích ploch</li> <li>obchod, služby včetně ubytování do 20 lůžek, související s hlavním využitím max. celkový rozsah přípustného využití do 25% ploch hlavního využití bez zápočtu dopravní a technické vybavenosti</li> <li>úkryty CO pod objekty</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nejsou stanoveny žádné podmínky</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trvalé bydlení, rekreace, specifické formy bydlení veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>min. KZ 0,3, oplocení možné</li> <li>v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě</li> </ul> <p><b>Poznámky:</b></p> <p>u plochy OS1 pouze umístění staveb, zařízení a využití plochy, u kterých lze vyloučit negativní vliv na Natura 2000, ptačí oblast „Doupovské hory“ (CZ 0411002)</p>	

Pozn.: Dle ust. § 15 odst. 5) vyhlášky 157/2024Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, cit.: „Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20000 m<sup>2</sup> rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“

OH	občanské vybavení – hřbitovy
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky staveb a ploch pro veřejné pohřebiště</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stavby a plochy pro veřejné pohřebiště; hřbitov, kolumbárium, marnice</li> <li>veřejná zeleň</li> <li>trasy a stavby dopravní a technické infrastruktury</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trvalé bydlení jen správce nebo majitele účelových staveb, max. 1 byt</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ostatní nejmenovaná využití</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>oplocení možné</li> <li>KZ= 0,6</li> </ul>	

**Hlavní využití:**

- pozemky a stavby rodinných domů,
- stavby a zařízení občanské vybavenosti ve smyslu zákona č.283/2021 Sb. § 10, odst. 1) písmeno d).

**Přípustné využití:**

- možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu a maximální výměru 200m<sup>2</sup>. U rodinných domů jako zemědělských usedlostí obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch
- RD s možným částečným nebytovým využitím.
- zemědělské usedlosti, občanské vybavení, obchod, služby, administrativa
- doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství
- ubytování v penzionech do 20 lůžek
- Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení
- Max. celkový plošný rozsah přípustného využití nepřesáhne 50% hlavního využití
- úkryty CO pod objekty

**Podmíněně přípustné využití:**

- Objekty individuální rekreace za podmínky plnění podmínek pro SV včetně min. rozsahu zastavěné plochy stavby hlavní 80 m<sup>2</sup>
  - Truhlárny a autoservisy za podmínky, že limity negativních vlivů z provozu na okolí nepřekročí pozemky SV spojené s nemovitostí a touto funkcí

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- specifické formy bydlení
- dvojdomy, trojdomy, řadové domy
- individuální rekreace ve formě chat

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výměra pozemků v zastavitelných plochách bude minimálně 800 m<sup>2</sup>, v zastavěných plochách lze připustit dělení pozemků, pouze pokud minimální výměra každého rozděleného pozemku bude větší než 800m<sup>2</sup>
- min. KZ 0,5; oplocení možné
- přípustné pouze stavby respektující charakter venkovského prostředí
- v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby

Pozn.: Dle ust. § 15 odst. 5) vyhlášky 157/2024Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, cit.: „Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20000 m<sup>2</sup> rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“

Pozn.2: U hlavní silnice v obci Rokle p.č. 31 se umožňují ve stávajícím objektu tři bytové jednotky. Výška objektu zůstane zachována.

**Hlavní využití:**

- pozemky a stavby rodinných domů a dvojdomů s možností umístění objektů rekreace vhodné do zastavěného území obce

**Přípustné využití:**

- možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu a maximální výměru 200m<sup>2</sup>. U rodinných domů jako zemědělských usedlostí obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch
- RD s možným částečným nebytovým využitím
- zemědělské usedlosti, občanské vybavení, obchod, služby, administrativa
- doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství
- ubytování v penzionech do 20 lůžek
- dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení
- max. celkový plošný rozsah přípustného využití nepřesáhne 50% hlavního využití
- úkryty CO pod objekty

**Podmíněně přípustné využití:**

- objekty individuální rekreace za podmínky plnění podmínek pro BV včetně min. rozsahu zastavěné plochy stavby hlavní 80 m<sup>2</sup>

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- specifické formy bydlení
- dvojdomy, trojdomy, řadové domy,
- individuální rekreace ve formě chat

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výměra pozemků v zastavitelných plochách minimálně 800 m<sup>2</sup>, v zastavěných plochách lze připustit dělení pozemků, pouze pokud minimální výměra každého rozděleného pozemku bude větší než 800m<sup>2</sup>
- min.KZ 0,5; přípustné pouze stavby respektující charakter venkovského prostředí
- oplocení možné
- v případě umístování novostaveb, dostaveb nebo přestaveb stávajících objektů ve stávající zástavbě se objem a výška zástavby přizpůsobí výškové hladině a objemovému měřítku okolní zástavby.

**PV veřejná prostranství všeobecná****Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství s doprovodnou parkovou zelení

**Přípustné využití:**

- zpevněné plochy; pěší komunikace; místní a účelové komunikace; drobný městský mobiliář; trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;
- v části Nová Víška je na plochách ZV v centrální části přípustná výstavba privátních ČOV
- cyklostezky, cyklotrasy, drobné plochy veřejné zeleně, ochranná zeleň, dětské hřiště do 400 m<sup>2</sup>;
- stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení

**Podmíněně přípustné využití:**

- na pozemku č.522/8 v k.ú. Rokle v části Hradec je možné realizovat doprovodné stavby (sklad zahradního nářadí s garáží a dílnou) vč. transparentního oplocení za podmínky, že na pozemku nebude objekt rekreace ani trvalého bydlení

**Nepřípustné využití:**

- ostatní nejmenovaná využití

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10 m<sup>2</sup> a max. výšky 3m
- min. KZ 0,7, možnost oplocení celého parku či dílčích hřišť

**ZV zeleň na veřejných prostranstvích (veřejná, parková zeleň)****Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství s parkovou zelení

**Přípustné využití:**

- zpevněné plochy; pěší komunikace; místní a účelové komunikace; drobný městský mobiliář; trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- parkové plochy všeho druhu

**Podmíněně přípustné využití:**

- na pozemku č.522/8 v k. ú. Rokle v části Hradec je možné realizovat doprovodné stavby (sklad zahradního nářadí s garáží a dílnou) vč. transparentního oplocení za podmínky, že na pozemku nebude objekt rekreace ani trvalého bydlení
- parkování návštěvníků max. do 10% výměry PV

**Nepřípustné využití:**

- ostatní nejmenovaná využití

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10 m<sup>2</sup> a max. výšky 3m
- min. KZ 0,7, možnost oplocení celého parku či dílčích hřišť

**Poznámky:**

- v části Nová Víška je na plochách ZV v centrální části přípustná výstavba privátních ČOV
- cyklostezky, cyklotrasy, drobné plochy veřejné zeleně, ochranná zeleň, dětské hřiště do 400 m<sup>2</sup>
- stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení

DS	dopravní infrastruktura – silniční
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy, místních a účelových komunikací</li> </ul> <p><b>Přípustné využití</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>autobusová nádraží a terminály</li> <li>monofunkční odstavné a parkovací plochy pro autobusy a nákladní automobily</li> <li>areály údržby pozemních komunikací</li> <li>čerpací stanice pohonných hmot včetně prodejního a skladového zázemí</li> <li>hromadné garáže</li> <li>technická infrastruktura a ochranná a doprovodná zeleň</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nejsou stanoveny žádné podmínky</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ostatní nejmenovaná využití</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>oplocení možné</li> </ul>	

DZ	dopravní infrastruktura – drážní
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky pro stavby a zařízení železnice</li> </ul> <p><b>Přípustné využití</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>cest určené k pohybu drážních vozidel a obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť, stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest, provozních budov, železničních dep, opraven, správních budov a dalších staveb, které rozšiřují, doplňují nebo zabezpečují dráhu</li> <li>parkovací plochy</li> <li>účelové komunikace</li> <li>související technická infrastruktura a ochranná a okrasná zeleň</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>využití pro bydlení na p. p. č. 424 k. ú. Rokle (objekt na vlakové zastávce), podmínkou nemožnost dodržení hlukových limitů</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ostatní nejmenovaná využití</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>oplocení možné</li> </ul>	

TV	technická infrastruktura
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky a stavby technické infrastruktury</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zařízení technické infrastruktury včetně nakládání s odpady</li> <li>zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací</li> <li>účelové komunikace; ochranná a izolační zeleň</li> <li>odstavné plochy pro vozový park sloužící účelu plochy</li> <li>parkovací plochy pro zaměstnance vykonávající činnost v rámci plochy</li> <li>Max. celkový rozsah přípustných funkcí do 25% funkce hlavní</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>služební byty (max. 1 byt) a doplňkové občanské vybavení a administrativní zázemí pouze pro pracovníky vykonávající činnost pouze přímo související s hlavním využitím plochy</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ostatní nejmenovaná využití</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sousedí-li plochy TV s plochami obsahujícími obytné využití, požaduje se oddělovací pás zeleně o šíři min. 8 m.</li> <li>KZ min. 0,1, oplocení možné</li> </ul>	

VZ	výroba a skladování – zemědělská výroba
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>na pozemcích lze umístit stavby a zařízení pro údržbu a ochranu areálů</li> <li>místní a účelové komunikace</li> <li>vedení technické infrastruktury</li> <li>ochranná a izolační zeleň</li> <li>odstavné plochy pro vozový park sloužící účelu plochy</li> <li>parkovací plochy, pro zaměstnance vykonávající činnost v rámci plochy</li> <li>sklady včetně pronajimatelných skladů, vzorkovny a pohotovostní sklady zboží, dvory pro údržbu pozemních komunikací, fotovoltaické elektrárny, stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>recyklační dvory jen nejsou – li v přímém kontaktu s plochami bydlení.</li> <li>v případě návrhové plochy VZ 2 je ustájení zvířat možné do celkové kapacity 2,5 t živé váhy</li> <li>služební byty (max. 1 byt) a doplňkové občanské vybavení jen pro pracovníky vykonávající činnost související s hlavním využitím plochy</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ostatní nejmenovaná využití</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sousedí-li plochy VZ s plochami obsahujícími obytné využití, požaduje se oddělovací pás zeleně o šíři min. 8 m</li> <li>max. výška 11m, KZ min. 0,15, oplocení možné</li> </ul>	

Pozn.1:V případě umístění plochy výroby na plochu VZ2, zajistit bezpečným způsobem v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb. nakládání s odpadními vodami. Podobně při nakládání se srážkovými vodami ze zpevněných ploch, upřednostnit přirozené zasakování, pokud to místní hydrogeologické podmínky umožňují.

**Hlavní využití:**

- plochy a zařízení fotovoltaických elektráren

**Přípustné využití:**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- dočasné objekty pro ostrahu areálu
- rekultivace

**Podmíněné využití:**

- po skončení životnosti FVE budou plochy převedeny zpět do ZPF
- v plochách VE navrhnout v součinnosti s příslušným orgánem ochrany přírody vhodný osevní postup a skladbu plodin s ohledem na umístění dočasných staveb (FVE) za účelem zvýšení retence vody v krajině a za účelem zvýšení diverzity biotopu.
- zajistit vhodné obhospodařování zemědělských ploch v areálech budoucích FVE; k osetí narušených ploch úpravou terénu lze použít luční směsi do sušších podmínek, ideální je květnatá travní směs, resp. navrhnout směsi s cílem pestrého květnatého bylinného porostu podporující spontánní úpravu poměrů dalšího vývoje. Seč porostů provádět ideálně etapovitě za účelem zvýšení biotopové diverzity a tím částečně kompenzovat zábor pozemků ZPF.
- zajistit vhodné obhospodařování zemědělských ploch v areálech budoucích FVE; k osetí narušených ploch úpravou terénu lze použít luční směsi do sušších podmínek, resp. navrhnout směsi s cílem pestrého květnatého bylinného porostu podporující spontánní úpravu poměrů dalšího vývoje.
- v ploše VE7 respektovat stanovený management PP Sluňáky a zohlednit případná vyjádření a navržená opatření ze strany orgánu ochrany přírody a krajiny.
- Za účelem zajištění vhodné prostupnosti krajiny pro lidi i pro zvěř je doporučeno stanovit dostatečnou šíři proluky mezi navrhovanými plochami VE1-VE2 a VE3-VE4. Ve směru sever-jih prochází mezi těmito plochami rovněž turistická zelená trasa; je nezbytné, aby trasa zůstala zachována a byla dostatečně široká, např. i kvůli bezpečnosti lidí a jejich případnému střetu se zvěří v úzkém krajiněm koridoru.
- V rámci projektové přípravy na plochách VE ověřit výskyt případných zvláště chráněných druhů živočichů/roślin provedením přírodovědného/biologického průzkumu a v plné míře respektovat výsledky průzkumu v podobě navržených zmírňujících opatření či kompenzací.
- Stanovit vhodné načasování jednotlivých stavebních/installačních etap FVE z důvodu ochrany avifauny: úpravu terénu před instalací provést s předstihem mimo hnízdní období ptactva, tedy mimo období pol. března až pol. srpna. Zmírňující účinek na avifaunu má rovněž rychlost realizace záměru.
- Zajistit vhodnou průchodnost oplocených areálů FVE ve vztahu k menším druhům obratlovců a hrabavému ptactvu (zajíc, ježek, bažant apod.) buď zvýšeným umístěním (cca 15-20 cm nad povrchem terénu), nebo vystříháním dostatečně velkých otvorů v pletivu v pravidelných intervalech.
- Jelikož plochy VE budou v krajiněm horizontu na jihu obce v každém případě vizuálně významné, bude nezbytné, aby o míře negativnosti z hlediska vlivu na krajiněm ráz v navazujících řízeních rozhodla studie vyhodnocení vlivu ploch VE na krajiněm ráz jako podmínka budoucích realizací těchto záměrů FVE.
- Konzultovat ve fázi projektové přípravy záměrů FVE s orgánem ochrany přírody potřebu dlouhodobého monitoringu vodní avifauny a míru její mortality v důsledku jejího možného střetu s plochou panelů po celou dobu provozu FVE. Ze středoevropských podmínek neexistují doposud studie, které by věrohodně potvrzovaly či vyvracely riziko větších ploch FVE v krajině pro vodní ptáky (možná záměna panelů s vodní hladinou). V dostupné literatuře jsou uváděny úhyny vodních ptáků na FVE v pouštních oblastech. Proto by bylo vhodné uvažovat v případě realizace takto velkých ploch FVE o dlouhodobém monitoringu ve fázi provozu FVE.

**Nepřípustné využití:**

- stavby nad rámec §122, zákona č. 283/2021 Sb.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- oplocení možné
- plochy do max. plošné výměry jedné plochy do 5ha, nad 5ha nutnost dělení ploch liniíovou zelení
- nemožnost slučování zastavitelných ploch z důvodů zajištění propustnosti krajiny pro zvěř i člověka
- zachování stávající skupinové zeleně a vodních ploch
- respektování výskytu vzácných živočichů vynecháním FVE panelů

**VV****vodní plochy a toky****Hlavní využití:**

- monofunkční plochy, které zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

**Přípustné využití:**

- technické vodohospodářské stavby a vodní díla
- trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

**Podmíněně přípustné využití:**

- rekreační využití vodních ploch, zásadně bez doprovodných objektů pro účely rekreace

**Nepřípustné využití:**

- ostatní nejmenovaná využití, stavby nad rámec §122, zákona č. 283/2021 Sb.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny žádné podmínky

**NL****plochy lesní****Hlavní využití:**

- monofunkční plochy lesní půdního fondu

**Přípustné využití:**

- účelové objekty a zařízení pro lesnickou správu a výrobu a související dopravní a technickou infrastrukturu
- vodní plochy
- trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy

**Podmíněně přípustné využití:**

- nejsou stanoveny žádné podmínky

**Nepřípustné využití:**

- ostatní nejmenovaná využití, stavby nad rámec §122, zákona č. 283/2021 Sb.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny žádné podmínky

**Poznámky:**

- Pro povolení a realizaci staveb v plochách PUPFL jen nutno dbát základních povinností k ochraně pozemků PUPFL uvedených v § 13 a §14 lesního zákona.
- Plochy dolesnění (NL) neprovádět v podobě zapojeného lesního porostu ale mezernatou mozaikou kotlíků dřevin a keřů s podporou přirozené sukcese. Plochy NL8, NL9, NL10 a NL1, NL3 ponechat přirozené sukcesi s možnou výsadbou solitér, skupin dřevin a keřů.

NZ	plochy zemědělské
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nezastavitelné plochy zemědělského využití</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· účelové objekty a zařízení pro zemědělskou výrobu a související dopravní a technickou infrastrukturu</li> <li>· orná půda; trvalé travní porosty</li> <li>· vodní plochy</li> <li>· trasy a stavby veřejné technické infrastruktury</li> <li>· polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· na plochách se svažitostí větší než 7% je nezbytné uplatňovat nspecifikovaná protierozní opatření</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· ostatní nejmenovaná využití, stavby nad rámec §122, zákona č. 283/2021 Sb.</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nejsou stanoveny specifické podmínky, u pastvin upřednostněno bradlování a el. ohradníky</li> </ul>	

NS	plochy smíšené nezastavěného území
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· pozemky zvláště chráněných území, evropsky významných lokalit, biocenter včetně pozemků smluvně chráněných za účelem ochrany přírody</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· plochy přírodních a přírodě blízkých ekosystémů</li> <li>· trvalý travní porost; orná půda</li> <li>· související dopravní a technická infrastruktura dle § 28 vyhl. č. 157/2024 Sb.</li> <li>· účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy</li> </ul> <p><b>Podmíněné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nejsou stanoveny žádné podmínky</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· stavby a opatření, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny</li> <li>· stavby nad rámec §122, zákona č. 283/2021 Sb.</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nejsou stanoveny žádné podmínky</li> <li>· oplocení ne</li> </ul>	

NT	těžba nerostů
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· plochy a zařízení těžby</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>· dočasné objekty pro ostrahu areálu</li> <li>· rekultivace</li> </ul> <p><b>Podmíněné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nejsou stanoveny žádné podmínky</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· stavby nad rámec §122, zákona č. 283/2021 Sb.</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· oplocení možné</li> </ul>	

ZO	zeleň ochranná a izolační
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· souvislé plochy zeleně bez staveb, jejichž funkcí je oddělovat činnosti znečišťující nebo vizuálně obtěžující okolí</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· vedení technické infrastruktury</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Pásky ochranné a izolační zeleně se doporučují navrhnout s min. 90% zastoupením autochtonních druhů, přičemž nedopustit přítomnost druhů invazivních.</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· objekty bydlení a rekreace, ostatní nejmenovaná využití</li> <li>· stavby nad rámec §122, zákona č. 283/2021 Sb.</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· oplocení: ne</li> </ul>	

ZS	zeleň specifická - sady
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· plochy sadů mimo zastavěné území pro pěstební činnost</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· vedení technické infrastruktury</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nejsou stanoveny žádné podmínky</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· objekty bydlení a rekreace, ostatní nejmenovaná využití</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· oplocení možné u produkčních sadů nad 1,2 ha</li> </ul>	

ZX	zeleň specifická – zahrady uvnitř sídel
<p><b>Hlavní využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· pozemky pěstebních ploch sloužící k dennímu pobytu, stavby a zařízení výhradně účelové pro pěstební činnost bez obytné funkce</li> </ul> <p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· vedení technické infrastruktury</li> <li>· doprovodné stavby dle 6.1.A a doprovodné stavby pro malá domácí hospodářství</li> <li>· hospodářské stavby pro servisování sadů a velkých zahrad</li> </ul> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nejsou stanoveny žádné podmínky</li> </ul> <p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· ostatní nejmenovaná využití, objekty individuální rekreace</li> </ul> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· oplocení možné</li> <li>· maximální zastavěná plocha jednoho zahradního domku je 25 m<sup>2</sup>, maximálně 1 nadzemní podlaží</li> </ul> <p><b>Poznámky:</b></p> <p>U plochy ZX 1 v místní části Želina bude případné umístění staveb, zařízení a využití území v části plochy zasaženém ochranným pásmem drah podmíněno souhlasem dotčeného orgánu.</p>	

<b>ÚSES</b>	
Funkční využití ploch pro územní systém ekologické stability	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>skladebné prvky ÚSES</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění)</li> <li>drobné vodní plochy a toky</li> </ul> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušování kontinuity ÚSES</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení, v biokoridorech umístování nových staveb dopravní a technické infrastruktury, ale které musí být vždy zprůchodněny, neprůchodného oplocení či ohrazení.</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p><b>PARKOVÁNÍ: ne</b></p> <p><b>Plochy ÚSES nebudou oplocovány.</b> (oplocení způsobuje omezení jeho funkce, především migrační prostupnost krajiny);</p>

Pozn. 1: Ani přechodně nelze do nefunkčních či částečně funkčních skladebných částí ÚSES umísťovat funkce, které by znemožnily jejich pozdější realizaci či zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu.

Pozn. 2: V případě změny funkčního využití ploch apod. zahrnutých do ÚSES se vždy vyjadřuje příslušný orgán ochrany přírody.

## 7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

### Veřejné prospěšné stavby a opatření - plochy a koridory s možností vyvlastnění:

- WD stavby pro dopravu
- WT stavby pro veřejné technické vybavení
- WU založení prvků územního systému ekologické stability
- PK opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví
- VA plochy pro asanaci

### 7.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

#### Veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu dopravní

označení plochy VPS	název místní části	popis veřejně prospěšné stavby
<b>pozemní komunikace</b>		
WD 1	Želina	veřejné parkoviště Želina
WD 2	Hradec	rozšíření komunikace Hradec - tábořiště, otočka autobusu u Velkého rybníku, výstavba cyklostezky, umístění doprovodné zeleně
WD 3	Hradec, Nová Víska u Rokle	rozšíření komunikace, výstavba cyklostezky a doprovodné zeleně Hradec – Nová Víska u Rokle
WD 4	Nová Víska u Rokle	autobusová otočka Nová Víska u Rokle
WD 5	Nová Víska u Rokle	příjezd k ČOV Nová Víska u Rokle
WD 6	Nová Víska u Rokle	přístup ke sportovní ploše Nová Víska u Rokle sever
WD 7	Nová Víska u Rokle	místní komunikace obslužná v nové zástavbě
WD 9	Rokle	příjezd k ČOV Rokle
WD 10	Rokle, Hradec, Želina	Přeložka silnice č. II/224 vč. navazujících komunikací(jako součást koridoru)- <b>dle ZÚR označ PK18</b>
WD 11	Krásný Dvoreček	úprava směrového vedení komunikace
<b>dráhy</b>		
WD 12	Hradec	nová zastávka Hradec
<b>cyklodoprava</b>		
WD 13	Želina	cyklostezka nadmístního významu – Cyklostezka Ohře
WD 14	Nová Víska u Rokle jih	cyklostezka nadmístního významu – Cyklostezka Ohře

#### Veřejně prospěšné stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu

označení plochy VPS	název místní části	popis veřejně prospěšné stavby
<b>odvodnění a kanalizace</b>		
WT 1	Krásný Dvoreček	ČOV Krásný Dvoreček
WT 2	Rokle	ČOV Rokle

označení plochy VPS	název místní části	popis veřejně prospěšné stavby
WT 3	Hradec	ČOV Hradec
WT 4	Nová Víška u Rokle	ČOV Nová Víška u Rokle
<b>energetika</b>		
WT 10	Rokle	trafo TSN – Rokle
WT 11	Želina	trafo TSN – Želina západ
WT 12	Hradec	trafo TSN – Hradec střed
WT 13	Nová Víška u Rokle	trafo TSN – Nová Víška u Rokle východ
WT 14	Hradec, Rokle, Želina	vedení VVN 400 kV Vítkov– Verněřov , šířka koridoru 183 - 377m - <b>Koridor E2</b>
WT 15	Hradec, Rokle	přeložka vedení VN, šířka koridoru 20 m
WT 17	Hradec, Krásný Dvoreček	přeložka sdělovacího kabelu ČEZNET
WT 18	Hradec	koridory nového zaústění stávajícího vedení 400kV, změny zaústění stávajícího vedení a <b>koridory E17, E18a-c dle ZÚR</b> u el. stanice Hradec sever o proměnlivé šíři
WT 19	Hradec	Dvě plochy rozšíření el. stanice TR Hradec, <b>E18d dle ZÚR</b>
WT 20	Rokle	Koridor vodovodního řadu Rokle – Dolní Záhoří??? - <b>V9 dle ZÚR</b>
WT 21	Hradec	<b>koridor E7</b> - vedení VVN 110 kV Merkur – Triangle <b>ze ZÚR</b>

## 7.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K OCHRANĚ PŘÍRODNÍHO NEBO KULTURNÍHO DĚDICTVÍ

### Zvýšená retenční schopnost území a snižování ohrožení území

označení plochy VPO	název místní části	popis veřejně prospěšného opatření
PK 1	Krásný Dvoreček	dolesnění: Krásný Dvoreček jihozápad
PK 3	Krásný Dvoreček	dolesnění: Krásný Dvoreček jih
PK 4	Hradec	dolesnění: Hradec severozápad
PK 5	Želina	dolesnění: Želinský meandr
PK 6	Krásný Dvoreček	izolační zeleň: Krásný Dvoreček
PK 7	Rokle	izolační zeleň: Rokle jih
PK 8	Želina	izolační zeleň: Želina
PK 9	Hradec	izolační zeleň: farma Hradec

### Založení prvků ÚSES

označení plochy VPO	popis veřejně prospěšného opatření
WÚ1	založení a opatření pro obnovu lokálního biokoridoru LBK31+32/21
WÚ2	opatření pro obnovu lokálního biocentra LBC21 a lokálního biokoridoru LBK21/101

označení plochy VPO	popis veřejně prospěšného opatření
<b>WÚ3</b>	založení lokálního biokoridoru LBK104/C, založení lokálního biocentra LBC104 a založení a opatření pro obnovu lokálního biokoridoru LBK21/104

### 7.3 PLOCHY PRO ASANACI

#### Staré ekologické zátěže

označení plochy asanace skládky	název místní části	popis asanace
<b>VA 1</b>	Hradec	asanace staré ekologické zátěže – skládky
<b>VA 2</b>	Rokle	asanace staré ekologické zátěže – skládky

### 7.4 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Nejsou v ÚP vymezeny.

## 8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán Rokle vymezuje tyto plochy a koridory územních rezerv

označení plochy/koridoru	název místní části	popis budoucího využití plochy nebo koridoru rezerv
<b>R2</b>	Krásný Dvoreček	plocha územní rezervy určená pro bydlení – v rodinných domech – venkovské BV
<b>R3</b>	Rokle	plocha územní rezervy určená pro bydlení – v rodinných domech – venkovské BV, nutné prověření na krajinný ráz
<b>R4</b>	Hradec	plocha územní rezervy určená pro bydlení – v rodinných domech – venkovské BV
<b>R5</b>	Nová Víška u Rokle, Hradec	koridor pro budoucí možné napojení elektrárny ETU – rozvodna Hradec

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

Územní plán stanovuje následující plochy, u nichž je změna využití území podmíněna zpracováním územní studie:

označ. plochy/koridoru	název místní části	vymezení ploch pro studii
<b>ÚS 1</b>	Nová Víška u Rokle	zastavitelné plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské BV 20 Nová Víška u Rokle - východ

označ. plochy/koridoru	název místní části	vymezení ploch pro studii
ÚS 2	Nová Víška u Rokle	zastavitelné plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské BV 16 Nová Víška u Rokle - východ

Zadání těchto studií bude obsahovat:

- požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot
- požadavky na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb
- požadavky na stanovení uliční čáry
- požadavky na konkrétní skladbu uličního prostoru
- požadavky na umístění veřejné zeleně
- požadavky na řešení dopravy v klidu

Územní studie bude pořízena, schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 1.1.2030.

## 10. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán Rokle označuje za architektonicky nebo urbanisticky významné ty stavby, které jsou zapsané jako kulturní nemovité památky nebo které se nalézají nebo budou umístěny na společném pozemku nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky. Pro tyto stavby může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat pouze autorizovaný architekt podle § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.

## 11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

### 11.1 NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

**Textová část** návrhu územního plánu obsahuje 46 číslovaných stran.

**Grafická část** návrhu územního plánu obsahuje 6 výkresů:

číslo výkresu	název	měřítko
N1	Základní členění území	1: 5 000
N2	Hlavní výkres – funkční využití ploch, rub. koncepce	1: 5 000
N3	Koncepce uspořádání krajiny	1: 5 000
N4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000
N5	Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura	1: 5 000
N6	Koncepce veřejné infrastruktury – doprava	1: 5 000