

KUNRATICE

územní plán | výrok

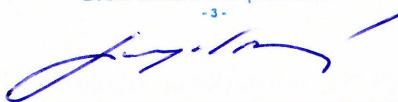


listopad 2015

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

<i>Správní orgán, který územní plán vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Kunratice
<i>Datum nabytí účinnosti územního plánu:</i>	7.1. 2016
<i>Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	Ing. Alena Singolová, vedoucí oddělení Úřad územního plánování, Magistrát města Děčín
<i>Otisk úředního razítka a podpis:</i>	<p>MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN Odbor stavební úřad Úřad územního plánování - 3 -</p> 

AKCE

Územní plán Kunratice

ETAPA

vydání územního plánu

ČÁST

A. VÝROK

POŘIZOVATEL

Magistrát města Děčína
úřad územního plánování

PROJEKTANT

Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575)
Architekti **ČERNÍ** | urbanistický ateliér
sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5
ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5
tel.: 251 680 138
e-mail: architekti@cerni.cz

SPOLUAUTOR

Ing. arch. Hana Černá

SPOLUPRÁCE

Ing. Markéta Kavková (ČKA 3203) - ÚSES
Ing. Petr Hosnedl - ÚSES

DATUM

listopad 2015



A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU KUNRATIC

TEXTOVÁ ČÁST

- A1. Vymezení zastavěného území | [strana 3](#)
- A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | [strana 3](#)
- A3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | [strana 4](#)
- A4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování | [strana 7](#)
- A5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostných surovin a podobně | [strana 12](#)
- A6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | [strana 15](#)
- A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | [strana 26](#)
- A8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo | [strana 27](#)
- A9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 28](#)
- A10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části | [strana 28](#)

GRAFICKÁ ČÁST

- A1 | Výkres základního členění území
- A2 | Hlavní výkres
- A3 | Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury
- A4 | Výkres veřejně prospěšných staveb a asanací

A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje návrhem územního plánu, a to k datu 1. 12. 2013. Tvoří jej na třicet dílčích částí, jež byly vymezeny v souladu se stavebním zákonem (§ 58).

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

Územní plán se zpracovává pro celé správní území obce Kunratice, tj. pro dvě katastrální území (Kunratice u České Kamenice a Studený u Kunratic) a tři místní části: Kunratice, Lipnice a Studený. Tyto tři místní části se vyznačují rozdílnými podmínkami pro další rozvoj, jež vycházejí z historie, urbanistické struktury, charakteru zástavby, charakteru okolí blízkého i širšího přírodního rámce, vybavenosti veřejnou infrastrukturou a dalších souvislostech. Z těchto podmínek vychází koncepce rozvoje, která je ovšem v mnohém pro všechna tři sídla společná – v důrazu na rozvoj funkce bydlení a rekreace, v rozvoji veřejné vybavenosti odpovídající velikosti obce, jejím potřebám i jejím možnostem. Cílem koncepce je komplexní přístup k území, ke všem zde se vyskytujícím funkcím, tak aby budoucí rozvoj obce byl pokud možno vyvážený v oblasti sociální i hospodářské a s respektem k limitům daným přírodním prostředím.

Kunratice mají obytný charakter s dobrým potenciálem i pro rekreační využití a s poměrně dobrými podmínkami pro další rozvoj různých podnikatelských aktivit. Tento charakter územní podporuje a rozvíjí. *Lipnice* kromě zejména rekreační funkce disponuje i rozvinutými podmínkami pro hospodářský pilíř, zatímco *Studený* je jednoznačně zaměřen na bydlení a rekreaci jak individuální, tak hromadnou. Podmínky využití jednotlivých ploch jsou uvážlivě navrženy tak, aby se mohly uplatnit i potenciály dosud nerozvinuté (například v oblasti služeb pro cestovní ruch apod.).

Obytná funkce a funkce rekreační jsou dominantní. Proto se územní plán v návrhu zaměřuje na další rozvoj obytné funkce a na rozvoj podpůrné infrastruktury, hlavně dopravní (dopravní obslužení lokalit, cyklistické trasy) a technické (především likvidace odpadních vod). Navrhuje se spektrum zastavitelných ploch – pro bydlení spíše městského typu (menší parcely, bez hospodářského zázemí) i pro bydlení venkovské (větší pozemky s velkým zázemím zemědělských pozemků umožňující hospodaření). Rozvoj obytné funkce může podnítit rozvoj i dalších aktivit.

Občanské vybavení v obci zajišťuje jen základní potřeby obyvatel. Rozvoj dalších zařízení občanského vybavení je možný v rámci různých ploch s rozdílným způsobem využití. Nové samostatné plochy pro tuto funkci se nenavrhují. Stávající složky občanské vybavenosti jsou stabilizovány a územním plánem potvrzeny (správa, hřiště, hřbitov, penzion ad.).

Funkce výrobní je soustředěna do areálů v Kunraticích a Lipnici. Určité výrobní a podobné aktivity (živnostníci, služby apod.) jsou ovšem možné i v dalších částech obce v plochách pro bydlení a ve smíšených obytných plochách.

Ochrana a rozvoj hodnot – kulturních, přírodních i civilizačních – spočívá v respektování takto vymezených ploch a prvků (uvedeny jako podklad pro rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP) a v rozmístění

ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich regulaci, tedy urbanistickou koncepcí, tak aby byly příslušné hodnoty chráněny, resp. aby se samy staly faktorem podněcujícím rozvoj obce.

Kulturními hodnotami jsou především nemovité kulturní památky: dům č. p. 46 v Kunraticích. Je součástí plochy s rozdílným způsobem využití, která zaručuje možnost jeho ochrany. Na území obce jsou dále vymezena tři potenciální archeologická naleziště, jež je třeba zohlednit při realizaci změn v území. To se zejména týká Lipnice a Studeného. Třetí naleziště není součástí zastavěného území ani zastavitelných ploch.

Přírodními a krajinnými hodnotami jsou především území začleněná CHKO Labské pískovce a Lužické hory, do evropsky významných lokalit Natura 2000 (ptačí oblast Labské pískovce a EVL Horní Kamenice, Studenec, České Švýcarsko). Dále se vyskytují maloplošná chráněná území (přírodní rezervace Pavlínino údolí, přírodní památka Noldenteich) a velký počet registrovaných významných krajinných prvků i krajinných prvků ze zákona – lesy, vodní toky, údolní nivy, rybníky, rašeliniště. Všechny jmenované přírodní a krajinné hodnoty jsou v územním plánu vyznačeny a návrh je jim uzpůsoben tak, aby zůstaly zcela intaktní, nebo aby dopad na ně byl co nejmenší. Výraznými přírodními hodnotami jsou dále prvky ÚSES, jež územní plán navrhuje. Ochraně podléhá také hodnotný krajinný ráz, který je návrhem chráněn před znehodnocením.

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

A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A3.a Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití včetně podmínek

V souladu s koncepcí rozvoje území obce se v urbanistické koncepci akcentuje rozvoj obytné funkce, která zahrnuje jak bydlení trvalé, tak rekreační. Tento rozvoj se přiměřeně týká všech tří místních částí obce. Prioritně se přitom využívají plochy v zastavěném území.

Urbanistická koncepce potvrzuje status výrobních ploch, nové se nenavrhují, spoléhá se na vnitřní rezervy areálů. Ekonomické aktivity jsou do určité míry přípustné i v plochách primárně určených pro bydlení. Obdobně je potvrzen status dalších stabilizovaných ploch – vybavenosti, veřejných prostranství atd.

Kunratice | Návrh zachovává urbanistický charakter sídla. Většina zastavitelných ploch je zahrnuta v zastavěném území. Mimo zastavěné území vybíhají zastavitelné plochy jen tam, kde jsou tyto rozvojové osy (v souvislosti s cestami vedoucími do krajiny) dány už v minulosti. Urbanistický rozvoj je limitován terénní konfigurací sídla a zachovává kompaktní charakter, nevytváří samostatné osídlení v krajině. Celá urbanistická koncepce je podřízena primární hodnotě krajinného zázemí sídla. Bydlení

je kombinováno s možností rozvoje dalších funkcí s oblasti veřejné vybavenosti i z oblasti hospodářských aktivit.

Lipnice | Návrh doplňuje urbanistickou strukturu, charakteristickou jednak řádkou zástavby při silnici, jednak více či méně roztroušenými usedlostmi dále v krajině, a to tak, že se soustředí na funkci bydlení a na její umístění při průtahu silnice. Urbanistická koncepce je v tomto smyslu minimalistická, bez velkých vlivů do rázu krajiny.

Studený | Urbanistická koncepce rozvoje této místní části je také velmi umírněná. Kombinuje zájem o efektivnější využití zastavěného území s redukcí rozvoje mimo ně na několik málo lokalit na zastavěném území navazujících. Soustřeďuje se jen na bydlení, eventuálně rekreační bydlení.

A3.b Vymezení zastavitelných ploch

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

Kunratice

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
K3	B – plochy bydlení	0,27	
K4	B – plochy bydlení	0,30	
K6	TI – plochy technické infrastruktury	0,16	plocha pro umístění sběrného dvora
K7	SO – plochy smíšené obytné	0,27	
K8	SO – plochy smíšené obytné	0,64	
K9	PV – plochy veřejných prostranství	0,07	plocha pro umístění místní obslužné komunikace
K10	TI – plochy technické infrastruktury	0,07	plocha pro umístění ČOV
K11	PV – plochy veřejných prostranství	0,13	plocha pro umístění místní obslužné komunikace (stávající)
K12	SO – plochy smíšené obytné	0,58	
K13	PV – plochy veřejných prostranství	0,08	plocha pro umístění místní obslužné komunikace
K14	B – plochy bydlení	0,13	
K15	B – plochy bydlení	0,13	
K16	PV – plochy veřejných prostranství	0,01	plocha pro umístění místní obslužné komunikace
K17	B – plochy bydlení	0,19	
K18	PV – plochy veřejných prostranství	0,02	plocha pro umístění místní obslužné komunikace
K19	B – plochy bydlení	0,35	
K20	B – plochy bydlení	0,44	
K21	B – plochy bydlení	0,20	
K22	B – plochy bydlení	0,15	

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
K23	TI – plochy technické infrastruktury	0,04	plocha pro umístění ČOV
K24	SO – plochy smíšené obytné	0,45	
K25	SO – plochy smíšené obytné	0,38	
K26	PV – plochy veřejných prostranství	0,02	plocha pro umístění místní ob- služné komunikace

Lipnice

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
L3	B – plochy bydlení	0,22	

Studený

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
S1	B – plochy bydlení	0,13	
S3	B – plochy bydlení	0,19	
S4	PV – plochy veřejných prostranství	0,01	plocha pro umístění místní ob- služné komunikace
S5	B – plochy bydlení	0,16	
S6	PV – plochy veřejných prostranství	0,03	plocha pro umístění místní ob- služné komunikace
S8	PV – plochy veřejných prostranství	0,05	plocha pro umístění místní ob- služné komunikace
S9	B – plochy bydlení	0,21	

Pozn.: Plochy K1, K2, K5, L1, L2, S2, S7 byly po společném jednání z návrhu ÚP vyjmuty.

A3.c Vymezení ploch přestavby

Územní plán nevymezuje plochy přestavby.

A3.d Vymezení systému sídelní zeleně

Zeleň v sídlech je součástí jak soukromých pozemků (zahrady), tak veřejných prostranství, zejména v prostoru návší. Systém sídelní zeleně navazuje na zeleň krajinnou vážící se převážně na vodní toky nebo cesty.

Zeleň je (a může být) součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití a nedílnou součástí navrhovaných zastavitelných ploch. Zároveň je ale několik ploch explicitně vymezeno jako sídelní zeleň. Jde

o plochy zeleně s různými funkcemi – zeleň izolační (plochy mezi sběrným dvorem K6 a obytnou zastavbou či mezi farmou a zastavitelnou plochou K12), doprovodná (při Bílém potoku a ploše K7, návěs ve Studeném), krajnotvorná (v Lipnici).

Se zelení je třeba počítat jako s vegetačním doprovodem silnic a cest.

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

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
Z1	PZ – plochy zeleně	0,30	zeleň izolační a doprovodná, funkce přírodní, vegetační doprovod vodního toku
Z2	PZ – plochy zeleně	0,02	vegetační doprovod vodního toku, místo s možností rozlivu
Z3	PZ – plochy zeleně	0,03	zeleň izolační a doprovodná
Z4	PZ – plochy zeleně	0,03	zeleň izolační a doprovodná

A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

A4.a Občanské vybavení

Územní plán definuje dva druhy ploch občanského vybavení:

- plochy občanského vybavení / zahrnuje stávající penzion ve Studeném,
- plochy občanského vybavení – sport / zahrnuje stávající areál hřišť,
- plochy občanského vybavení – hřbitov / stávající, už nefunkční hřbitov.

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

Charakter občanské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství (zejména v rámci ploch pro bydlení), případně v nezastavěném území podle § 18 stavebního zákona.

A4.b Technická infrastruktura

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

Vodovod | Územní plán zachovává koncepci stávajícího zásobování pitnou vodou v Kunraticích a Lipnici. V obou částech je provozován obecní vodovod využívající místní podzemní zdroje vod, jež se místně jímá a gravitačně dopravuje k místě spotřeby. V Kunraticích je záměr na rozšíření vodovodní sítě pro severní část sídla (závislé na individuálních zdrojích), vč. vybudování vodojemu.

V Lipnici je systém kombinován i s využíváním individuálních zdrojů vody (studny). Zastavitelné plochy jsou napojitelné na vodovodní řad (lokality L1 je vhodná ke zřízení akumulární nádrže).

Pro místní část Studený je zpracován projekt pro výstavbu vodovodní sítě, který je do návrhu územního plánu zapracován.

Zastavitelné plochy budou napojovány na vodovodní systém, pokud to bude technicky proveditelné a ekonomicky výhodné, jinak využijí individuálních zdrojů vody.

Kanalizace | Územní plán navrhuje vývoj koncepce likvidace splaškových vod v Kunraticích ve prospěch systémové kanalizace včetně čištění odpadních vod. Ke stávající čistírně, zajišťující likvidaci v jižní části sídla, je projekčně připravena čistírna druhá, případně třetí, tak aby bylo zajištěno čištění odpadních vod ze zbytku sídla včetně zastavitelných ploch. Příslušné plochy technické infrastruktury jsou součástí návrhu.

Pro místní části Lipnice a Studený se navrhuje ponechat dosavadní koncepci čištění – tj. individuální likvidaci splaškových vod s důrazem na rozvoj domovních nebo skupinových čistíren.

Zastavitelné plochy budou přednostně napojovány na kanalizační systém, pokud to bude technicky proveditelné a ekonomicky výhodné.

Dešťové vody jsou zasakovány do terénu nebo odváděny do místních vodotečí.

Elektrická energie | Koncepce zásobování obce elektrickou energií není územním plánem měněna. Obec je napojena na systém vysokého napětí 35 kV z rozvodu 110/35 kV v České Kamenici a Podhájí. Ke spotřebitelům je energie vedena sítí nízkého napětí ze sedmi distribučních trafostanic. Rozvoje, zastavitelné plochy budou napojeny na stávající, případně posílené, trafostanice. V případě potřeby je možné zbudovat distribuční trafostanici novou a umístit ji zejména v rámci ploch pro bydlení, v plochách veřejných prostranství, plochách smíšených obytných i jiných.

Přes území obce prochází dvojvedení o napětí 110 kV do rozvodny Rumburk-Podhájí. Vedení je včetně ochranného pásma respektováno.

Plynovod | Územní plán nenavrhuje plynofikaci obce.

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

Nakládání s odpady | Územní plán zachovává současnou koncepci likvidace odpadů v obci, založenou na obecní vyhlášce a navrhuje umístění sběrného dvora v ploše K6.

A4.c Dopravní infrastruktura

V širším měřítku je obec napojena na silnici č. I/13 (v České Kamenici), která pro ni zajišťuje dostupnost správního centra Děčína a dalších velkých měst. V České kamenici je také dostupná železniční trať (Děčín–Varnsdorf).

Dopravní infrastrukturu na území samotné obce představují pouze pozemní komunikace. Koncepce dopravní infrastruktury je daná stávající dopravní sítí, do níž územní plán včleňuje několik navrhovaných místních obslužných komunikací.

Silniční síť | Dopravní osou zajišťující připojení k nadřazené dopravní síti i místní dopravní vazby, tj. spojení mezi místními částmi obce, je silnice III. třídy č. 26313. Stávající silniční síť je dostatečná, kapacitní, vyhovující a je územním plánem respektována. Nenavrhují se její úpravy. Průtahy silnic zastavěným územím obce vykazují místní problémy a závady (šířkové poměry), jejichž řešení vyžaduje podrobnější dokumentaci a provedení nápravy je možné v rámci příslušných a souvisejících ploch s rozdílným způsobem využití.

Síť místních komunikací | Místní komunikace zajišťují přístup k jednotlivým nemovitostem. Tvoří je jednak průtah silnice III. třídy (vymezený jako plochy dopravní infrastruktury – silniční, DS), jednak další místní obslužné komunikace (vymezené v rámci ploch veřejných prostranství, PV). Dále mohou být obslužné komunikace vymezeny v rámci zejména ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných a eventuálně i jiných. Místní komunikace kupříkladu pro pěší a cyklistický provoz je možné umísťovat i v plochách zemědělských. Významné je dopravní propojení Kunratic na silnici druhé třídy č. 263 (Líska–Chříbská). Navrhuje se zřídit, podle konkrétních místních podmínek, na této trase výhybny.

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

- K9 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující lokalitu K10 a stávající nemovitosti
- K11 / stabilizace stávající komunikace dosud nevymezené v katastru nemovitostí
- K13 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující lokalitu K14
- K16 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující lokalitu K17
- K18 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující lokalitu K17
- K26 / plocha pro umístění obslužné komunikace obsluhující stávající nemovitost na západě a pozemky v ploše K21
- S4 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující mj. lokalitu S3
- S6 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující mj. lokalitu S5
- S8 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující stávající zástavbu

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem jsou dopravně obslouženy ze stávajících místních komunikací, z navrhovaných místních komunikací, výjimečně přímo z průtahu silnice III. třídy, a to konkrétně takto:

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	dopravní obsluha
K3	B – plochy bydlení	plocha dostupná ze stávající místní komunikace– nutná úprava technického stavu, příp. zřízení obratiště (při vjezdu do lokality K3)

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	dopravní obsluha
K4	B – plochy bydlení	plocha dostupná ze stávající místní komunikace- nutná úprava technického stavu
K6	TI – plochy technické infrastruktury	plocha má přímou vazbu na průtah silnice III. třídy
K7	SO – plochy smíšené obytné	plocha má přímou vazbu na průtah silnice III. třídy
K8	SO – plochy smíšené obytné	plocha přístupná ze stávající místní komunikace stabilizované návrhem plochy K11
K10	TI – plochy technické infrastruktury	plocha dostupná z navrhované místní komunikace – plocha K9
K12	SO – plochy smíšené obytné	plocha přístupná ze stávající místní komunikace
K14	B – plochy bydlení	plocha dostupná z navrhované místní komunikace, zajišťující i zřízení obratiště – plocha K13
K15	B – plochy bydlení	plocha dostupná ze stávající místní komunikace
K17	B – plochy bydlení	plocha dostupná z navrhovaných místních komunikací – plochy K16 a K18
K19	B – plochy bydlení	plocha dostupná ze stávající místní komunikace
K20	B – plochy bydlení	plocha přístupná ze stávající místní komunikace – průtahu silnice III. třídy
K21	B – plochy bydlení	plocha dopravně přístupná od západu z místní komunikace (stabilizovaná v katastru nemovitostí, ale ve skutečnosti ji nutno vybudovat), případně od jihu přes příjezd na soukromém pozemku (plocha vymezená v návrhu jako K26)
K22	B – plochy bydlení	plocha dostupná ze stávající místní komunikace
K23	TI – plochy technické infrastruktury	plocha má přímou vazbu na průtah silnice III. třídy
K24	SO – plochy smíšené obytné	plocha dostupná ze stávající místní komunikace- nutná úprava jejího technického stavu
K25	SO – plochy smíšené obytné	plocha dostupná ze stávající místní komunikace- nutná úprava jejího technického stavu
L3	B – plochy bydlení	plocha dostupná ze silnice III. třídy
S1	B – plochy bydlení	plocha dostupná ze stávající místní komunikace
S3	B – plochy bydlení	plocha dostupná stávající místní komunikací, zkompletovanou návrhovou plochou S4
S5	B – plochy bydlení	plocha dostupná z navrhované místní komunikace – plocha S6

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	dopravní obsluha
S9	B – plochy bydlení	plocha dostupná ze stávající místní komunikace

Problémy a závady na místních komunikacích (šířkové poměry, povrchy, rozhledy na křižovatkách apod.) vyžadují podrobnější dokumentaci a provedení úprav je možné v rámci příslušných i souvisejících ploch s rozdílným způsobem využití.

Účelové komunikace | Účelovými komunikacemi jsou především polní a lesní cesty, účelovému zemědělskému provozu slouží také síť silnic a místních komunikací. Ne všechny účelové komunikace jsou v územním plánu graficky vyjádřeny, ale v souladu s regulativy jsou součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. plochy zemědělské) a podle potřeby je možné nové komunikace v rámci těchto ploch i navrhovat. Účelové cesty zajišťují průchodnost v krajině i pro pěší a cyklistický provoz (viz zejm. jetřichovická cyklotrasa č. 21).

Doprava v klidu – parkování a odstavení vozidel | Umístění parkovacích a odstavných stání se primárně řeší na stavebních pozemcích, jejichž účelu je parkování a odstavení přizpůsobeno a určeno a požadováno příslušnými normami. Další parkování se připouští v rámci ploch veřejných prostranství (na návších) a v prostoru místních komunikací.

Hromadná doprava | Koncepce hromadné dopravy je založena na stávajících autobusových linkách a územní plán ji ponechává beze změny.

Cyklistická a pěší doprava | Koncepce cyklistické dopravy využívá silnice III. třídy a účelové komunikace. Územím obce vede jednak trasa č. 21 z České Kamenice do Jetřichovic, jednak trasa č. 3052 z České Kamenice do Chřibské. Trasa č. 21 je funkční, v terénu vyznačená, využívá stávající komunikace, není nutné podlé ZÚR ÚK zpřesňovat koridor. Trasy pro cyklistickou dopravu jsou využitelné i pro pěší dopravu.

A4.d Veřejná prostranství

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

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

- K9 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující lokalitu K10 a stávající nemovitosti
- K11 / stabilizace stávající komunikace dosud nevymezené v katastru nemovitostí
- K13 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující lokalitu K14
- K16 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující lokalitu K17
- K18 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující lokalitu K17
- S4 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující mj. lokalitu S3
- S6 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující mj. lokalitu S5
- S8 / plocha pro umístění místní obslužné komunikace obsluhující stávající zástavbu

A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

A5.a Konceptce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Krajina Kunratic je přírodní a přírodě blízká krajina s výraznou převahou ekologicky stabilních struktur a nízkou intenzitou využívání krajiny člověkem. Konceptce uspořádání krajiny v územním plánu zachovává tuto charakteristiku. Neumisťuje do krajiny žádné nové prvky a i rekreační využití krajiny minimalizuje na liniové trasy turistických a cyklistických tras. To je vyjádřeno i zařazením většiny nezastavěného území do ploch lesních, vodních a přírodních, zbylé plochy pak do ploch zemědělských, Konceptční je podporovat diverzitu krajiny, zvyšovat míru její ekologické stability – zvyšovat podíl mimolesní krajinné zeleně, zakládat stromořadí podél cest atp. a zejména chránit všechna chráněná území přírody a hodnoty, na jejichž základě byly příslušné plochy takto klasifikovány. Jde o velkoplošná zvláště chráněná území CHKO Labské pískovce a CHKO Lužické hory, tři evropsky významné lokality (EVL České Švýcarsko, EVL Horní Kamenice, EVL Studenec) a ptačí oblast (PTO Labské pískovce) soustavy Natura 2000, dále maloplošná zvláště chráněná území (přírodní rezervace Pavlínino údolí, přírodní památka Noldenteich).

Územním plánem se vymezují návrhové přírodní plochy pro navrhované přírodní památky Louky u Kunratic a Větrný vrch.

A5.b Územní systém ekologické stability

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

Prvky nadregionálního významu

- nadregionální biocentrum **NRBC 82 Studený vrch**

Do severovýchodního okraje správního území zasahuje pouze malou částí (71 ha) své plochy nadregionální biocentrum. Jeho celková plocha podle tabulkového podkladu je 1 350 hektarů, v ZÚR ÚK je navržena téměř 1 560 ha.

- nadregionální biokoridor **NRBK K6 Hřenská skalní města-Studený vrch**

Severozápadním okrajem správního území prochází osa nadregionálního biokoridoru, která se posléze stáčí k jihovýchodu a připojuje se k nadregionálnímu biocentru Studený vrch. Na území Kunratic propojuje dále regionální biocentrum RBC 1363 a lokální biocentrum MBC 21. Vymezuje se v šíři 40–50 metrů, je lokalizována v koridoru vymezeném v ZÚR ÚK.

Prvky regionálního významu

- regionální biocentrum **RBC 1363 Svinské doly–Vičí rokle**

Na západní okraj správního území částečně zasahuje regionální biocentrum. Jeho zpřesněná plocha vymezená na území Kunratic činí 44 hektarů, celková plocha biocentra navržena ZÚR ÚK je 256 ha.

- regionální biokoridor **RBK 544 Studený vrch–Smrčnick**

Jihovýchodním výběžkem správního území prochází regionální biokoridor propojující nadregionální biocentrum Studený vrch s místním biocentrem MBC 67. Vymezuje se v šíři 40 metrů, je lokalizován v koridoru vymezeném v ZÚR ÚK.

Prvky lokálního významu

- místní biocentra: MBC 21, MBC 22, MBC 23, MBC 28, MBC 30, MBC 67

- místní biokoridory: MBK 13, MBK 14, MBK 15, MBK 16, MBK 17, MBK 18, MBK 36, MBK 93

Všechna biocentra jsou v územním plánu vymezena jako plochy přírodní (NP). Biokoridory jsou vymezeny jako překryvná funkce.

Pro plochy biocenter a biokoridorů platí následující zásady:

na lesních plochách

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

na nelesních půdách

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

A5.c Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna účelovými cestami, navazujícími na zastavěné území obcí a na místní obslužné komunikace, případně se odpojícími ze silnic mimo zastavěné území.

A5.d Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Územní plán v těchto oblastech žádné opatření nenavrhuje.

A5.e Rekrece

Koncepce rekreace v krajině nenavrhuje žádné plochy pro tento účel, pouze potvrzuje stávající síť silnic, místních komunikací a účelových cest jako vhodnou pro turistické (pěší i cyklistické) využití.

A5.f Dobývání nerostů

Územní plán vymezuje plochu těžby nerostů, zahrnující dva pozemky, kde těžba pískovce probíhala a potenciálně může být obnovena.

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

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

Stavby, zařízení a opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona se, s výjimkou těžby nerostů (která má vymezenou samostatnou plochu), v žádné z ploch výslovně nevylučují, resp. jejich umístování se řídí podle způsobu využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití – viz níže.

Stanovení podmínek pro využití ploch

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití vyskytujících se v územním plánu:

Plochy bydlení	B
Plochy smíšené obytné	SO
Plochy občanského vybavení	OV
Plochy občanského vybavení – sport	OS
Plochy občanského vybavení – hřbitov	OH
Plochy veřejných prostranství	PV
Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	DS
Plochy technické infrastruktury	TI
Plochy výroby a skladování	VS
Plochy vodní a vodohospodářské	W
Plochy zemědělské	NZ
Plochy lesní	NL
Plochy přírodní	NP
Plochy zeleně	PZ
Plochy těžby nerostů	TN

Plochy bydlení /B

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití:

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

- Přípustné využití:

Pozemky a stavby související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství. Pozemky staveb bytových. Související občanské vybavení (zejm. maloobchod, stravování, služby) a drobné podnikatelské/živnostenské aktivity, pokud jsou umístěny a provozovány v budovách hlavního využití a ve stavbách souvisejících. Užitkové zahrady. Přírodní prvky (voda, nelesní zeleň).

- Podmíněně přípustné využití:

Plochy, resp. jejich část nacházející se v ochranném pásmu silnice III. třídy nebo v pásmu 15 metrů od osy vozovky (týká se ploch K20, K21, K22 a L3) jsou využitelné za podmínky, že hygienické limity hluku stanovené pro chráněný venkovní prostor a pro chráněný venkovní prostor staveb nebudou překročeny pro stavby a funkce, jichž se tyto limity týkají.

- Nepřípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a nejsou s bydlením slčitelné. Objekty vyžadující nákladovou dopravní obsluhu nebo vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy nad míru obvyklou v obytné zástavbě. Samostatné stavby ubytovacích, stravovacích nebo maloobchodních zařízení. Objekty hromadné rekreace a vše další nevyjmenované v hlavním a přípustném využití a stavby mobilní.

- Podmíněně přípustné využití pro plochu S1:

Plochu S1 lze využít jako plochu bydlení za podmínky, že ve východní části plochy (úzký pruh zajišťující dopravní přístup) bude zachována břehová zeleň při Studeném potoce.

Podmínky prostorového uspořádání

Připouští se zástavba izolovanými rodinnými (příp. rekreačními) domy a stavby související s bydlením. Stavby (včetně změny stávajících staveb), a to vč. výškové hladiny, budou respektovat charakter okolní stávající zástavby (tj. zástavby venkovské, rozvolněné, rozptýlené) a kontext urbanistický, architektonický, prostorový i historický.

Pro zastavitelné plochy se určují ještě následující podmínky prostorového uspořádání, kde

- maximální intenzita využití stavebních pozemků = nejvyšší možný procentní podíl zastavěné plochy pozemku (je stanovena v § 2 odst. 7 stavebního zákona) a všech dalších zpevněných ploch na pozemku (pojízdne komunikace, chodníky atp.) z celkové plochy pozemku;

- koeficient zeleně = minimální procentní podíl ploch zeleně (zeleně užitková i okrasná na rostlém terénu) z celkové plochy pozemku.

Plochy K3 a K4

<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkrovní
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům umístěný v severní části plochy
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	30 %
<i>koeficient zeleně</i>	70 %

Plocha K14

<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkrovní
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům umístěný v severní části plochy
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	50 %
<i>koeficient zeleně</i>	50 %

Plocha K15

<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkrovní
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	50 %
<i>koeficient zeleně</i>	50 %

Plocha K17, K19

<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkrovní
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	30 %
<i>koeficient zeleně</i>	70 %

Plocha K20

<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkrovní
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro max. 2 stavební pozemky
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	30 %
<i>koeficient zeleně</i>	70 %

Plocha K21

<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkrovní
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 2 stavební pozemky
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	50 %
<i>koeficient zeleně</i>	50 %

Plocha K22

<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkrovní
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	30 %
<i>koeficient zeleně</i>	70 %

Plocha L3

<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkrovní
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	30 %
<i>koeficient zeleně</i>	70 %

Plocha S1

<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkrovní
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	50 %
<i>koeficient zeleně</i>	50 %

Plocha S3

<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkrovní
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	30 %
<i>koeficient zeleně</i>	70 %

Plocha S5

<i>výšková regulace zástavby</i>	1 nadzemní podlaží + (obytné) podkrovní
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům umístěný v severní části plochy
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	30 %
<i>koeficient zeleně</i>	70 %

Plocha S9

<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkrovní
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	30 %
<i>koeficient zeleně</i>	70 %

Plochy smíšené obytné / SO

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití

Pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení.

- Přípustné využití

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

- Podmíněně přípustné využití:

Plochy, resp. jejich část nacházející se v ochranném pásmu silnice III. třídy nebo v pásmu 15 metrů od osy vozovky (týká se ploch K7, K8, K24) jsou využitelné za podmínky, že hygie-nické limity hluku stanovené pro chráněný venkovní prostor a pro chráněný venkovní pro-stor staveb nebudou překročeny pro stavby a funkce, jichž se tyto limity týkají.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a mobilní stavby.

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby (včetně změny stávajících staveb), a to vč. výškové hladiny, budou respektovat cha-rakter okolní stávající zástavby (tj. zástavby venkovské, rozvolněné, rozptýlené) a kontext urbanistický, architektonický, prostorový i historický.

Pro zastavitelné plochy se určují ještě následující podmínky prostorového uspořádání, kde

- maximální intenzita využití stavebních pozemků = nejvyšší možný procentní podíl za-stavěné plochy pozemku (je stanovena v § 2 odst. 7 stavebního zákona) a všech dalších zpevněných ploch na pozemku (pojízdne komunikace, chodníky atp.) z celkové plochy pozemku;
- koeficient zeleně = minimální procentní podíl ploch zeleně (zeleň užitková i okrasná na rostlém terénu) z celkové plochy pozemku.

Plochy K7

<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>charakter a struktura zástavby</i>	-
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro max. 2 stavební pozemky
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	50 %
<i>koeficient zeleně</i>	50 %

Plochy K8

<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>charakter a struktura zástavby</i>	-
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro max. 2 stavební pozemky
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	30 %
<i>koeficient zeleně</i>	70 %

Plocha K12

<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>charakter a struktura zástavby</i>	izolovaný rodinný dům nebo jemu objemově odpovídající jiná budova s využitím v souladu s regulativy plochy SO
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro max. 2 stavební pozemky
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	30 %
<i>koeficient zeleně</i>	70 %

Plochy K24 a K25

<i>výšková regulace zástavby</i>	max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
<i>charakter a struktura zástavby</i>	-
<i>rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků</i>	pro 1 stavební pozemek
<i>maximální intenzita využití stavebních pozemků</i>	30 %
<i>koeficient zeleně</i>	70 %

Plochy občanského vybavení / OV

Podmínky pro využití ploch

■ Hlavní využití

Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení zejm. pro ubytování, stravování, tělovýchovu a sport, vzdělávání a výchovu apod. a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

■ Přípustné využití

Bydlení jako doprovodné využití. Užitkové zahrady.

■ Nepřípustné využití

Vše ostatní neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a mobilní stavby.

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby (včetně změny stávajících staveb), a to vč. výškové hladiny, budou respektovat charakter okolní stávající zástavby (tj. zástavby venkovské, rozvolněné, rozptýlené) a kontext urbanistický, architektonický, prostorový i historický.

Plochy občanského vybavení – sport / OS

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití

Pozemky staveb pro tělovýchovu a sport a rekreační aktivity.

- Přípustné využití

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

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy občanského vybavení – hřbitov / OH

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití

Plochy staveb a zařízení pro pohřební služby, související dopravní a technické infrastruktura a veřejná prostranství.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství / PV

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití

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

- Přípustné využití

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

- Nepřípustné využití
Výstavba budov.

Plochy zeleně / PZ

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky zeleně, vč. nezbytných terénních úprav.
- Přípustné využití
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, vodní plochy a toky.
- Nepřípustné využití
Vše ostatní, zejména výstavba budov.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy / DS

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice III. třídy a místní komunikace, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty).
- Přípustné využití
Přírodní prvky (voda, nelesní zeleň – doprovodná, izolační apod.) a pozemky technické infrastruktury.
- Nepřípustné využití
Vše ostatní.

Plochy technické infrastruktury / TI

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodní a kanalizační systémy, sběrné dvory apod.
- Přípustné využití
Pozemky doprovodné a izolační zeleně a související dopravní a technické infrastruktury.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy výroby a skladování / VS

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití

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

- Přípustné využití

Pozemky staveb administrativy, pozemky staveb a zařízení obchodu. Přírodní prvky (voda, nelesní zeleň).

- Podmíněně přípustné

Služební byty, bydlení majitele a ubytovací zařízení za podmínky, že budou jen doplňkovou funkcí k hlavnímu využití a že budou s hlavní funkcí slučitelné (zejména s ohledem na hygienické podmínky pro bydlení a ubytování).

- Nepřípustné využití

Bioplynové stanice a velké větrné elektrárny a vše ostatní.

- Další podmínky využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí, např. nepřevýšit stávající zástavbu, nenarušit významně krajinný ráz.

Plochy vodní a vodohospodářské / W

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití a pro vodní dopravu. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

- Přípustné využití

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

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy zemědělské / NZ

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití

Pozemky zemědělského půdního fondu (včetně samostatných zahrad nebo sadů). Pozemky vodních ploch a vodních toků, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

- Přípustné využití

Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství. K těmto pozemkům staveb patří zejména otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata a včelíny (zejm. mobilního charakteru) a jiná doplňková zařízení pro pastvu (napáječky, pastevní ohradníky), lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejm. v souvislosti s turistikou, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona).

- Nepřípustné využití

Vše ostatní, vč. těžby nerostů, mobilních staveb a zařízení (s výjimkou včelínů a doplňkových zařízení pro pastvu), větrných elektráren a věží GSM.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko případné výstavby musí odpovídat účelu stavby a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Případné umístění drobných staveb a zařízení musí souviset s funkčním využitím ploch. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz a přírodní hodnoty dotčeného území. Na pozemky lze umístit pouze stavby objemově a výškově drobnější, nižší.

Plochy lesní / NL

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití

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

- **Přípustné využití**

Stavby a zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejm. v souvislosti s cykloturistikou a vodní turistikou, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona).

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní, vč. těžby nerostů a větrných elektráren a věží GSM.

Plochy přírodní / NP

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**

Pozemky biocenter, pozemky zahrnuté do maloplošných zvláště chráněných území. Pozemky různých kultur, jež jsou v souladu s ochranou chráněných území a podporují ji.

- **Přípustné využití**

Stavby a zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

- **Podmínečně přípustné využití**

Taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejm. v souvislosti s turistikou, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona), pokud nebude ohrožen účel, a tedy hlavní využití plochy.

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní, vč. těžby nerostů a větrných elektráren a věží GSM.

V zastavěném území a v zastavitelných plochách náleží mezi přípustné využití: stavby, zařízení a jiná opatření také pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Pro plochy NZ, W, NL a NP v místech, kde v nich jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (biokoridory), platí potřeba chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území, tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stability, popřípadě aby nebylo do budoucna znemožněno založení územním plánem vymezené skladebné součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury smějí být v plochách a koridorech ÚSES umísťovány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině.

Plochy těžby nerostů /TN

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití:
Pozemky povrchového lomu pro těžbu a nezbytné úpravy nerostů.
- Přípustné využití:
Pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, Přírodní prvky (zejm. nelesní zeleň).
- Nepřípustné využití:
Vše, co nesouvisí s hlavním využitím.

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

A7.a Vymezení veřejně prospěšných staveb

Na území obce Kunratice se územním plánem vymezují následující veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury:

- **WD1** | stavba dopravní infrastruktury (komunikace) umístěná v rámci plochy veřejných prostranství (plocha K9)
- **WD2** | stavba dopravní infrastruktury (komunikace) umístěná v rámci plochy veřejných prostranství (plocha K11)
- **WD3** | stavba dopravní infrastruktury (komunikace) umístěná v rámci plochy veřejných prostranství (plocha K13)
- **WD4** | stavba dopravní infrastruktury (komunikace) umístěná v rámci plochy veřejných prostranství (plocha K16)
- **WD5** | stavba dopravní infrastruktury (komunikace) umístěná v rámci plochy veřejných prostranství (plocha K18)
- **WD6** | stavba dopravní infrastruktury (komunikace) umístěná v rámci plochy veřejných prostranství (plocha S4)
- **WD7** | stavba dopravní infrastruktury (komunikace) umístěná v rámci plochy veřejných prostranství (plocha S6)

- **WD8** | stavba dopravní infrastruktury (komunikace) umístěná v rámci plochy veřejných prostranství (plocha S8)
- **WD9** | stavba dopravní infrastruktury (místní obslužná komunikace) umístěná v rámci plochy veřejných prostranství (plocha K26)
- **WT1** | stavba technické infrastruktury – sběrný dvůr (plocha K6)
- **WT2** | stavba technické infrastruktury – čistírna odpadních vod (plocha K10)
- **WT3** | stavba technické infrastruktury – čistírna odpadních vod (plocha K23)

Veřejně prospěšné stavby jsou graficky vymezeny ve výkresu A4.

Trasy dopravní infrastruktury mají charakter koncepce a jejich detailní vymezení může být pozměněno projektovou dokumentací.

A7.b Vymezení veřejně prospěšných opatření

Na území obce Kunratic se územním plánem nevymezuje veřejně prospěšné opatření.

A7.c Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření tohoto druhu se nevymezují.

A7.d Vymezení ploch pro asanaci

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

- **A** | plocha bývalé skládky

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

Na území obce Kunratic se územním plánem vymezuje následující veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury:

- **WD9** | stavba dopravní infrastruktury (místní obslužná komunikace) umístěná v rámci plochy veřejných prostranství (plocha K26)

Předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Kunratic a týká se pozemku s parcelním číslem 110/3 (nestavební, trvalý travní porost) v katastrálním území Kunratice u České Kamenice (kód k. ú. 677370).

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

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

A10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část návrhu má 28 stran.

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