

ÚZEMNÍ PLÁN MARKVARTICE PO ZMĚNĚ č. 1

ÚPLNÉ ZNĚNÍ

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ



SRPEN 2024

Název dokumentace:
ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MARKVARTICE

Druh dokumentace:
ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

Fáze zpracování:
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

Řešené území:
p. p. č. 369/1, 369/2, 369/4, 1886/1, 1886/6, 1923, 2804/1, 2806/2, st. p. č. 497, 708, 709; část správního území obce Markvartice zahrnující katastrální území Markvartice u Děčína (č. 691780)

Datum:
29.8.2024

Objednatel:
OBEC MARKVARTICE
Markvartice 280
407 42 Markvartice
IČO: 00555916

Určený zastupitel:
TOMÁŠ RENKA
starosta

Pořizovatel:
OBECNÍ ÚŘAD MARKVARTICE
Markvartice 280
407 42 Markvartice
Obecní úřad Markvartice zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti
Osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti je pan Ing. Václav Nechvíle

Odpovědný projektant:



URBANISTICKÝ ATELIÉR

ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK
autorizovaný urbanista
Jiráskova 981
251 64 Mnichovice
IČO: 75224569

OBSAH:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
 - c.1. *Vymezení zastavitelných ploch*
 - c.2. *Vymezení ploch určených k přestavbě*
 - c.3. *Vymezení systému sídelní zeleně*
 - c.4. *Vymezení ploch a koridorů územních rezerv*
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění
 - d.1. *Doprava*
 - d.2. *Občanské vybavení*
 - d.3. *Technické vybavení*
 - d.4. *Odpadové hospodářství*
 - d.5. *Veřejná prostranství*
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.
 - e.1. *Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využívání*
 - e.2. *Územní systém ekologické stability*
 - e.3. *Protierozní opatření*
 - e.4. *Ochrana před povodněmi*
 - e.5. *Koncepce rekreace*
 - e.6. *Dobývání nerostů*
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
 - f.1. *Zastavěné a zastavitelné plochy*
 - f.2. *Nezastavitelné plochy*
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
 - g.1. *Veřejně prospěšné stavby*
 - g.2. *Veřejně prospěšná opatření*
 - g.3. *Plochy pro asanaci*
 - g.4. *Stavby a opatření k zajištění obrany obyvatelstva a bezpečnosti státu*
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části
- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování
- k) Stanovení pořadí změn v území

a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ a v Hlavním výkrese uvedena hranice zastavěného území obce k 29.8.2024.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje Markvartic vychází z geografické polohy obce v centrální části správního obvodu obce s rozšířenou působností Děčín, cca 10 km východně od města Děčína, a 4 km západně od České Kamenice. Hlavní funkcí obce je kromě funkce rekreační (vyplývající z vysoké krajinné hodnoty přírodního prostředí spadajícího do CHKO České středohoří a do CHKO Labské pískovce) i nadále funkce obytná.

Cílem koncepce územního rozvoje obce je zachovat prostorové uspořádání urbanizovaného i neurbanizovaného území obce bez významných změn. Zejména zachováním krajinného prostředí v okolí sídla je v rámci koncepce územního rozvoje obce prioritou. Hodnotné střídání ploch zemědělské půdy s ovocnými sady a ornou půdou s plochami lesů a s četnou krajnotvornou zelení zvyšuje nejen výtvarnou, ale i krajinářskou hodnotu území obce jako celku. Tato hodnota se odráží i v urbanistickém uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch sídla. V důsledku respektování krajinného prostředí obce došlo k omezení původních požadovaných záměrů na rozšíření zastavitelných ploch v rámci územních rezerv.

Urbanistická koncepce soustřeďuje zastavěné území i zastavitelné plochy obce do relativně úzkého urbanizovaného koridoru, jehož osu tvoří vodní tok Bystrá a silnice III. třídy č.26223. Tento koridor bude spoluvytvářet nové urbánní prostředí na poměrně kompaktním cílovém urbanistickém půdorysu.

Urbánní prostředí obce bude zhodnoceno četnými ovocnými sady, zejména na sever od obce, a lokálními biocentry a biokoridory přecházejícími západní polovinou sídla.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh budoucího rozvoje obce vymezuje nové plochy bydlení zejména na plochách, které jsou dobře přístupné ze stávajících místních komunikací a jsou určeny výhradně pro individuální dvoupodlažní rodinné domy s obytným podkrovím na stavebních pozemcích větších než 800 m². Celkem je navrženo 22 ploch pro bydlení o průměrné velikosti stavebních pozemků 1 200 m².

Po konečném naplnění všech navržených ploch by mohl konečný počet obyvatel obce činit až 1 200 obyvatel, tedy dvojnásobek současného stavu. Přesto bude tento počet obyvatel o cca 40 % nižší oproti roku 1869, kdy měla obec 1 976 obyvatel.

Cílem urbanistické koncepce je zachování výtvarného architektonicko-urbanistického výrazu obce, zejména jejího historického centra v okolí kostela, který vytváří spolu se svým okolím velmi cenný společensko kulturní prostor sídla.

Za účelem uchování obytných hodnot obce nejsou navrženy nové plochy pro výrobu a skladování. Stávající plochy výroby a skladování jsou považovány za dostatečně velké pro další rozvoj ekonomické základny obce i v dlouhodobém horizontu.

c.1. Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán po Změně č. 1 navrhuje celkem 25 zastavitelných ploch:

Označení plochy	Způsob využití plochy
Z.BV1	Bydlení venkovské
Z.BV2	Bydlení venkovské
Z.BV3	Bydlení venkovské
Z.BV4	Bydlení venkovské
Z.BV5	Bydlení venkovské
Z.BV6	Bydlení venkovské
Z.BV7	Bydlení venkovské
Z.BV9	Bydlení venkovské
Z.BV10	Bydlení venkovské
Z.BV12	Bydlení venkovské
Z.BV13	Bydlení venkovské
Z.BV14	Bydlení venkovské
Z.BV16	Bydlení venkovské
Z.BV17	Bydlení venkovské
Z.BV19	Bydlení venkovské
Z.BV20	Bydlení venkovské
Z.BV22	Bydlení venkovské
Z.1.BV23	Bydlení venkovské
Z.1.BV25	Bydlení venkovské
Z.TO1	Nakládání s odpady
Z.TO2	Nakládání s odpady
Z.TO3	Nakládání s odpady
Z.1.PU1	Veřejná prostranství všeobecná
Z.1.PU2	Veřejná prostranství všeobecná
Z.1.ZZ1	Zeleň – zahrady a sady

c.2. Vymezení ploch určených k přestavbě

Územní plán po Změně č. 1 vymezuje tři plochy přestavby:

Označení plochy	Způsob využití plochy
P.BV11	Plocha bydlení venkovského charakteru
P.BV15	Plocha bydlení venkovského charakteru
P.1.BV24	Bydlení venkovské

c.3. Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán nenavrhuje žádné plochy sídelní zeleně.

c.4. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d.1. Doprava

Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy silniční sítě. I nadále bude tvořit základní komunikační kostru obce silnice III. třídy č.26223, která prochází celým zastavěným územím obce.

Silnice I/13 je v průběhu zastavěným územím dostatečně široká a nejsou na ní žádná nepřehledná místa. Naproti tomu silnice č.III/26223 nemůže sloužit žádné významnější nadmístní dopravě, ale pouze místní a zemědělské dopravě.

Místní komunikace

Územní plán navrhuje dvě obratiště v severovýchodní (Z.DXO5) a v jihozápadní části (Z.DX.O4) sídla. Tam, kde to místní podmínky dovolují, jsou stávající místní komunikace navrženy k rozšíření .

Železnice

Územní plán navrhuje pro umožnění optimalizace železniční trati č. 081 „Děčín, východ – Benešov nad Ploučnicí - Rybníště - Rumburk - hranice ČR/SRN“) koridor nad plochami – doprava drážní CNZ.DD.Z1 o šířce 120 m.

Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje žádné změny v organizaci veřejné dopravy.

Pro účely autobusové dopravy budou i nadále využívány 3 autobusové zastávky. Územní plán navrhuje vybudování zálivu u autobusové zastávky (Z.DX.BUS) podél silnice na jižním okraji Markvartic (ve směru na Benešov nad Ploučnicí).

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán navrhuje v zastavitelných plochách chodníky pro pěší v rámci nových komunikací.

Plochy pro dopravu v klidu

Na území obce se nachází jediná větší plocha pro parkování nebo pro odstavení vozidel s kapacitou cca 50 stání. Územní plán nová parkoviště nenavrhuje.

Ostatní doprava

Na území obce není žádné letiště ani plocha vhodná pro jeho realizaci.

Rovněž jiná doprava (vodní a pod.) se na území obce nevyskytuje.

d.2. Občanské vybavení

Územní plán rozšíření občanské vybavenosti nenavrhuje a považuje současný stav za vyhovující.

d.3. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Řešené území spadá do povodí řeky Labe. Celým zastavěným územím obce protéká řeka Bystrá (číslo hydrologického pořadí 1-14-03-099). Na pravostranném i levostranném přítoku Bystré byly vybudovány dva rybníky. Územní plán žádnou další vodní nádrž nenavrhuje.

Povrchový odtok z přilehlých pozemků je vzhledem k srážkovým poměrům a značné infiltrační schopnosti půd za normálních poměrů minimální. Při přívalových nebo dlouhotrvajících srážkách, nebo při jarním tání sněhu probíhá povrchový odtok spontánně svahovým a údolnicovým odtokem a pomístně založenými příkopy.

Zásobování pitnou vodou

Územní plán navrhuje celkem 21 nových vodovodních řadů (V1 - V21), které vzniknou prodloužením stávajících sítí. Tyto řady budou zásobovat i nově navržené lokality Z.BV1, Z.BV3, Z.BV4, Z.BV5, Z.BV6, Z.BV7, Z.BV9, Z.BV10, P.BV11, Z.BV13, Z.BV14, Z.BV16, Z.BV19 a Z.BV20, které nejsou obslouženy ze stávající sítě.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán navrhuje dvě čistírny odpadních vod (Z.TO1 a Z.TO2), čerpací stanici odpadních vod (Z.TO3) a kanalizační řady K4 - K41. Ty budou likvidovat odpadní vody z příslušných spádových území. Recipientem bude potok Bystrá. Do doby vybudování nových ČOV budou odpadní vody čištěny prostřednictvím domácích jímek a septiků, (jako dosud). Doposud je v obci vybudována pouze jedna kanalizační větev (vedoucí ulicí K nádraží) odvádějící odpadní vody z několika rodinných domů a ze tří bytových domů do lokální ČOV situované u Červeného dvora.

Srážkové vody budou přednostně jímány pro jejich další využití nebo budou plošně zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, popř. vsakovacích jímek, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

Elektrická energie

Územní plán navrhuje vybudovat na území obce čtyři nové trafostanice. Ze stávající TS „U školy“ povede kabelové vedení v trase místní komunikace k areálu autobazaru a na jihozápadním okraji plochy občanského vybavení bude ukončeno trafostanicí (E1). Druhá transformační stanice (E2) je navržena u jihovýchodního okraje plochy Z.BV3 a povede k ní v trase místní komunikace (podél sportovního areálu) kabelové vedení. Třetí trafostanice (E3) bude vybudována u místní komunikace mezi plochami Z.BV13 a Z.BV14 v jižním sektoru Markvartic. Čtvrtá transformační stanice (E4), bude vyžadovat cca 400 m dlouhé přívodní kabelové vedení z trasy stávajícího VN 35 kV, je navržena na jihozápadním okraji plochy Z.BV19. Napojení navržených trafostanic na stávající vedení elektrické energie je navrženo kabelovým vedením E5 - E8.

Plyn

S plynofikací obce se v dohledné době nepočítá.

Způsob vytápění

Vzhledem k tomu, že územní plán plynofikaci obce nenavrhuje, bude i nadále zachována stávající koncepce vytápění. Změna současného stavu není vzhledem k ekonomické náročnosti plynofikace obce a malému zájmu občanů reálná.

Spoje

Územní plán další rozvoj telefonizace nenavrhuje.

d.4. Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci odpadového hospodářství. V současné době je likvidace odpadu prováděna prostřednictvím specializované firmy, která jej odváží na skládku mimo území obce. Veškeré skládky na území obce byly rekultivovány a žádné černé skládky se zde nenacházejí.

d.5. Veřejná prostranství

Změna č. 1 územního plánu Markvartice navrhuje dvě plochy veřejných prostranství všeobecných Z.1.PU1 a Z.1.PU2, která jsou určena k rozšíření stávající ulice.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení

podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

e.1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využívání

Současný charakter krajiny územní plán respektuje a zůstane zachován.

e.2. Územní systém ekologické stability

Na území obce se nenachází žádný nadregionální ani regionální systém ekologické stability. Pouze zde byla vymezena soustava tří lokálních biocenter a 7 lokálních biokoridorů. Významným stabilizujícím prvkem na území obce je niva řeky Bystré s břehovými porosty a s přilehlými pozemky.

Na území obce nejsou v současné době nadregionální nebo regionální prvky ÚSES. V řešeném území byla vymezena soustava tří lokálních biocenter a 7 lokálních biokoridorů. Významným stabilizujícím prvkem na území obce je niva řeky Bystré s břehovými porosty a s přilehlými pozemky. Podél levostranného přítoku Bystré a následně údolím toku Bystré v dolní části sídla je veden lokální biokoridor **LBK 121**, který je ohraničen dvěma lokálními biocentry – **LBC 93 „Alnetum nad drůbežárnou v Markvarticích“**, vymezeným kolem vodní nádrže (včetně přilehlých lesních a lučních pozemků) jižně od sídla, a **LBC 94 „Za cihelnou“**, zahrnujícím tvrz Červený dvůr a přilehlý lesík. Za LBC 94 probíhá nejprve podél toku Bystré, později údolím jejího pravostranného přítoku směrem na k.ú. Horní Habartice funkční lokální biokoridor **LBK 120**. Naopak z LBC 93 směřuje krajem lesa na jih mimo řešené území funkční lokální biokoridor **LBK 122**. Část jižní katastrální hranice sleduje funkční lokální biokoridor **LBK 128**. Poslední biocentrum na území obce (funkční lokální biocentrum **LBC 95 „Za zahradou“**) se nachází v údolnici drobného vodního toku v lokalitě „Za zahradou“ jižně od silnice I/13. Z LBC 95 vychází **LBK 119**, který směřuje nejprve na jih

po ústí do pravostranného přítoku Bystré, podél něhož pokračuje proti proudu toku na západ na k.ú. Horní Habartice, v jehož severní části se napojuje na lesní lokální biocentrum č.84. Z LBC 84 směřuje severozápadním směrem částečně funkční lokální biokoridor **LBK 212 „Spáleniště“**, který prochází lesem až na severozápadní okraj katastru obce, za nímž (na k.ú. Stará Oleška) ústí do lokálního biocentra č.27. Posledním prvkem ÚSES v řešeném území je částečně funkční lokální biokoridor **LBK 211 „Pod Olešským vrchem“**, který vychází z LBC 27 jihovýchodním směrem podél ploché údolnice mezi pozemky polí, přechází železniční trať a dále pokračuje až na severovýchodní okraj Markvartic, kde se podél stávající zástavby stáčí na severovýchod na k.ú. Veselé.

Prvky regionální nebo nadregionální úrovně ÚSES se v řešeném území nenacházejí.

Podrobně jsou jednotlivé prvky místního Územního systému ekologické stability popsány v následující tabulce.

NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

BIOCENTRA

Název	Označení	Prvek ÚSES	Rozloha v ha	Charakteristika ekotopu a bioty	Návrh opatření
Alnetum nad drůbežárnou v Markvarticích	93	lokální biocentrum funkční	9,0	biocentrum umístěné v údolnici potoků (levostranných přítoků Bystré) východně od Markvartic, je tvořeno porostem olšin s příměsí dalších listnáčů, ve vlhkém prostředí. Původní společenstva jsou tvořena jasanovou olšinou potoční na náplavech vodotečí. Stromový porost tvoří olše, bříza, javor mléč, topol a jasan	ochrana porostů, nové výsadby provádět v poměru přirozené dřevinné skladby, podpora přirozené skladby v souboru lesních typů: olše 70 %, jasan 30 %, vtroušeně smrk
Za cihelnou	94	lokální biocentrum funkční	3,0	biocentrum umístěné v údolnici Bystré a na svazích západní orientace východně od intravilánu Markvartic za stavebninami je tvořeno smíšeným porostem, podél Bystré s vlhkomilnějšími dřevinami (olše, jasan, dub). Původní společenstva byla tvořena bohatou bukodubinou lipnicovou s maňinkou a jasanovou olšinou potoční. Stromový porost tvoří buk, dub letní, dub zimní, lípa malolistá, javor klen, habr, jasan, olše, bříza a třešeň ptačí. Keřový porost tvoří bez černý	výchovné zásahy v porostech, nové výsadby provádět v poměru přirozené dřevinné skladby. Přirozená skladba v souborech lesních typů: 2B – dub 60 %, buk 30 %, habr 10 %, vtroušeně lípa; 3L – olše 70 %, jasan 30 %, vtroušeně smrk
Za zahradou	95	lokální biocentrum funkční	6,0	biocentrum umístěné v údolnici pravostranného přítoku Bystré je tvořeno vlhkomilným porostem olšin s dalšími listnatými dřevinami v příměsí. Původními porosty dané lokality byly jasanové olšiny potoční. Stromový porost tvoří olše, jasan, bříza, topol osika, topol černý, vrba, javor mléč. Keřový podrost tvoří bez černý	výchovné zásahy v porostech s podporou původních druhů dřevin, nové výsadby provádět v poměru: olše 70 %, jasan 30 %

BIOKORIDORY

Pořadové číslo	Biogeografický význam	Stupeň ekologické stability	Délka	Charakteristika ekotopu a bioty	Navrhovaná opatření
119	lokální biokoridor funkční	4	1 170 m	olšiny v doprovodu pravostranného přítoku Bystré (olše, jasan, vrba, jíva, javor mléč, u lesa i dub letní, dub zimní)	ochrana a údržba stávajících doprovodných porostů
120	lokální biokoridor funkční	4	600 m	vlhkomilný dřevinný doprovod potoka (olše, jasan, vrba, dub letní, dub zimní)	výchovné zásahy v současných doprovodných porostech, jejich ochrana
121	lokální biokoridor funkční	4	1 400 m	vlhkomilný dřevinný doprovod levostranného přítoku Bystré a úseku Bystré (olše, vrba, bříza, lípa malolistá, dub letní, dub zimní)	výchovné zásahy v porostech, jejich důsledná ochrana, doplnění
122	lokální biokoridor funkční	3	650 m	smíšené lesní porosty a smrkové monokultury přechodu lesa do lučních partií	ochrana a údržba stávajících dřevinných porostů, podpora zvýšení podílů původních dřevin
128	lokální biokoridor funkční	3	450 m	smrkové monokultury s příměsí dalších dřevin, smíšené porosty	výchovné zásahy v porostech, u nově vysazovaných porostů podřídit výsadby původní dřevinné skladbě

BIOKORIDORY - POKRAČOVÁNÍ

Název	Označení	Prvek ÚSES	Délka v m	Charakteristika ekotopu a bioty	Návrh opatření
Pod Olešským vrchem	211	lokální biokoridor částečně funkční	2 200	<p>v trase biokoridoru v severní části široký pás olšové tyčoviny vyběhající podél ploché údolnice mezi pozemky polí. Podrost bezu černého, dále líska, hloh, střemcha, nitrofilní podrost se zbytky lužní vegetace. Ve střední části navazuje zorněná plochá vlhká údolnice v pozvolných svazích.</p> <p>V jižní části trasy upravená vodoteč v údolnici mezi pozemky polí, koryto zarostlé ruderalní vegetací. Skupiny křovin vrby, jívy. V krátkém úseku k LBC 201 vlhká zorněná deluvia svahů na okraji zástavby</p>	<p>v lužním porostu podél severní části trasy údržba a výchova výběrovými zásahy, prořezávkami v podrostu podporovat vhodné jedince perspektivní pro následný porost, po částečném prosvětlení podpořit další přirozenou obnovu v porostu zastoupených dřevin, případně podsadbou na vhodných místech doplnit chybějící nebo obtížně zmlazující druhy přirozené skladby; postupný přechod na maloplošné podrostní hospodaření s dlouhou obnovní dobou, resp. formu hospodaření blízkou výběrnému porostu se spontánní kontinuální obnovou; staré jedince ponechávat do vysokého věku, v přiměřené míře zachovat i podíl odumírajících a tlejících padlých stromů, omezovat zdroje ruderalizace, nezasahovat nevhodně do vodního režimu v lokalitě a jejím okolí.</p> <p>Cílem opatření v úseku s lužním porostem je zachování a ochrana jeho přirozeného charakteru a umožnění dalšího sukcesního vývoje směrem k přirozenému různověkému porostu se spontánní obnovou. Cílem opatření v úseku navrženém na orné půdě je založení pásu porostu přirozených druhů dřevin. Cílem opatření podél okraje zástavby je propojit v trase pás drobných pozemků extenzivních travnatých sadů, přirozených extenzivních luk a případně i pastvin v návaznosti na stávající sady, louky a zahrady při okraji intravilánu.</p>

BIOKORIDORY - POKRAČOVÁNÍ

Název	Označení	Prvek ÚSES	Délka v m	Charakteristika ekotopu a bioty	Návrh opatření
Spáleniště	212	lokální biokoridor funkční	1 300	v trase biokoridoru úžlabina ve vlhkých svazích pod vrchem Svážný, smíšené kmenoviny s jasanem, olší, smrkem, dále dub, bříza, níž převládá smrk, v podrostech jeřáb ptačí, javor klen, krušina olšová, bříza, jíva, jasan, líska, dub, místy náletový porost s břízou, jívou, jeřábem ptačím, olší, osikou, střemchou, řídce bez černý, ostružiník křovitý, líska, vrba. Spíše degradující bylinné patro s lužními prvky, ve střední části ve svahu drobná skupina starých lískových křovin	v mýtním věku smrkové složky porostů zahájit její těžbou pozvolné clonné obnovy rozložené do několika fází, stávající listnatou příměs udržovat do vysokého věku a spolu s postupným prosvětlováním porostů podporovat její přirozenou obnovu; prořezávkami uvolňovat perspektivní listnáče v podrostu, podsadbou na vhodných místech doplnit chybějící nebo málo zastoupené druhy přirozené skladby, případně posílit podíl listnáčů při nedostatečném zmlazení, v přiměřené míře do budoucna zachovávat i podíl odumírajících a tlejících padlých stromů; v další fázi po rekonstrukci porostu úplný přechod na maloplošné podrovní hospodaření s dlouhou obnovní dobou až výběrný les; nezasahovat do vodního režimu lokality a přítoku. Cílem opatření je obnova věkově diferencovaných porostů dřevinné skladby blízké přirozené, s přírodě blízkými maloplošnými podrovními způsoby hospodaření.

e.3. Protierozní opatření

Vzhledem ke složité konfiguraci a vysoké členitosti terénu navrhuje územní plán vymežit v rámci pozemkových úprav liniové protierozní opatření – zasakovací meze, které by rozčlenily dlouhý a nepřerušovaný svah směrem k trati a poté k silnici I/13. Dále bude nutné řešit v rámci pozemkových úprav výsadbu extenzivních sadů a zatravněných, křovinných, případně stromových vsakovacích a sedimentačních pásů. Tyto návrhy nejsou v grafické části dokumentace. Návrh jejich realizace je v souladu s podmínkami změn využití území v rámci ploch smíšených nezastavěného území a ploch zemědělských.

e.4. Ochrana před povodněmi

Územní plán nenavrhuje na území obce žádná protipovodňová opatření.

Markvartice jsou odvodňovány řekou Bystrá, protékající celým zastavěným územím obce. Tento tok má stanoveno záplavové území, jehož hranice stoleté povodně je zakreslena v koordinačním výkrese. V záplavovém území Bystré se zčásti nebo zcela nachází cca 30 objektů. U ploch Z.BV6, Z.BV7 a P.BV15, které jsou v kontaktu s korytem říčky Bystrá, je nutné zachování manipulačního pruhu pro potřeby správce toku o šířce min 8 m od břehové čáry. Případné úpravy vodoteče budou respektovat přírodní charakter toku a jeho okolí.

e.5. Koncepce rekreace

Na území obce se v současné době nenacházejí žádné rekreační lokality a územní plán ani žádnou plochu pro chatky a rekreační domky nevymezuje. I nadále zůstane hlavní rekreační formou individuální rekreace v chalupách rozmístěných po celém sídle.

e.6. Dobývání nerostů

Podle sdělení MŽP ČR nebyla na území obce Markvartice vyhodnocena žádná výhradní ložiska ani prognózní zdroje nerostů a nebyla zde stanovena chráněná ložisková území. Do jihovýchodního a severozápadního okraje řešeného území zasahují sesuvy č.142 Huntířov a č.161 Kerhartice. Jižní okraj katastru obce a menší plocha u lesa v jižní části katastrálního území je v poddolovaném území č.1233 Markvartice a č.2243 Markvartice-Veselíčko.

Vymezení sesuvů i poddolovaných území je zřejmé z koordinačního výkresu.

e.7. Výrobní elektřiny

Na nezastavitelných plochách neumísťovat výrobní elektřiny. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze umísťovat ve stávajícím zastavěném území a v zastavitelných plochách, nikoliv v krajině.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

f.1. Zastavěné a zastavitelné plochy

BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Hlavní využití: - individuální rodinné domy,
- místní komunikace, pěší cesty,
- garáže na vlastním pozemku;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- drobná občanská vybavenost (maloobchod),
- objekty a zařízení pro sport a rekreaci,
- parkoviště,
- dětská hřiště,
- pěstitelská a chovatelská činnost,
- související hospodářské objekty,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití: -

- výstavba na plochách Z.BV6 a Z.BV15 pouze mimo hranice Q_{100} ,
- výstavba na plochách Z.BV3 a Z.BV4 směrem od stávající zástavby,
- výstavba na částech ploch Z.BV3, Z.BV4, P.BV11, Z.BV12 a Z.BV19, které zasahují do ochranného pásma silnic a železnice, za podmínky doložení nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu po uvedených dopravních komunikacích pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb na nich umístěných,
- plocha Z.BV4 a jižní části ploch Z.BV13 a Z.BV14 jsou navrženy ve druhé etapě využití území,
- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu

životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

- Podmínky prostorového uspořádání:
- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,
 - podíl zpevněných ploch u pozemků do 1 000 m² max. 35 %, u větších pozemků max. 25 % rozlohy stavebního pozemku, podmínka se nevztahuje na plochu Z.1.BV25, kde je možné umístit jeden rodinný dům a související zpevněné plochy v rámci celé plochy Z.1.BV25,
 - objekty rodinných domů na plochách Z.BV13 a Z.BV14 umísťovat podél místní komunikace v návaznosti na stávající objekty,
 - velikost stavebních pozemků bude u ploch Z.BV3, Z.BV13 a Z.BV14 řešit územní studie,
 - rodinný dům na ploše Z.BV22 bude umístěn v severozápadním rohu pozemku v těsné blízkosti stávající komunikace se zohledněním terénních podmínek.

BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)

- Hlavní využití:
- bytové domy,
 - místní komunikace, pěší cesty,
 - garáže,

- Přípustné využití:
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
 - drobná občanská vybavenost (maloobchod),
 - objekty a zařízení pro sport a rekreaci,
 - parkoviště,
 - dětská hřiště,
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

- Podmínky prostorového uspořádání:
- maximální výška zástavby: tři nadzemní podlaží + podkroví,
 - podíl zpevněných ploch max. 50 %.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ (OU)

- Hlavní využití:
- maloobchod a stravování,
 - ubytovací objekty,
 - objekty pro administrativu,
 - veřejná prostranství a parkoviště;

- Přípustné využití:
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
 - zdravotnická zařízení a objekty pro sociální služby,
 - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
 - stavby pro ochranu obyvatelstva,
 - plochy veřejné zeleně,
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - sportovní plochy (tělocvičny, hřiště),

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - hmotové uspořádání objektů musí být uzpůsobeno hmotovému řešení okolní zástavby.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT (OS)

Hlavní využití: - hřiště pro míčové hry,
- koupaliště,
- plochy veřejné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny),
- komunikace,
- dětská hřiště,
- sportovní haly,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací);

Nepřípustné využití: - hřiště se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další),
- vše ostatní nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOV (OH)

Hlavní využití: - umístění hrobů, kolumbárií a rozptylových louček;

Přípustné využití: - objekty údržby a vybavenosti související pouze s hlavní funkcí,
- vyhrazená zeleň,
- sociální zařízení,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

VÝROBA VŠEOBECNÁ (VU)

Hlavní využití: - výroba a skladování,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - zemědělské stavby bez chovu hospodářských zvířat (sklady, dílny, sušárny ovoce, apod.),
- ochranná zeleň,
- manipulační plochy,
- stravování,
- administrativa,
- zařízení pro sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní limity,

- stavby pro bydlení v rozsahu přiměřeném k funkci hlavní (podmiňuje se dodržáním hygienických limitů pro bydlení);

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální procento zastavěnosti včetně zpevněných ploch 60%, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- výška staveb max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže, administrativní budovy, síla apod.).

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)

Hlavní využití: - stavby pro živočišnou a rostlinnou výrobu,

- ochranná zeleň,
- parkoviště;

Přípustné využití: - ustájení hospodářských zvířat,

- manipulační plochy,
- skladové objekty,
- stravování,
- administrativa,
- sociální zařízení (WC, umývárny, šatny),
- související dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro velkokapacitní ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že ochranné pásmo těchto zařízení nebude zasahovat do okolních obytných území,

- stavby pro bydlení v rozsahu přiměřeném k funkci hlavní (podmiňuje se dodržáním hygienických limitů pro bydlení);

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální procento zastavěnosti včetně zpevněných ploch 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)

Hlavní využití: - veřejná prostranství,

Přípustné využití: - veřejná zeleň,

- mobiliář,
- dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PX)

Hlavní využití: – klidové plochy pro krátkodobou rekreaci,

Přípustné využití: - veřejná zeleň,

- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství,
- mobiliář,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmíněně přípustné využití: - dětská hřiště, plochy a zařízení pro sport;

Podmínky prostorového uspořádání: - dřeviny odpovídající původní dřevinné skladbě,
- maximální výška staveb jedno nadzemní podlaží.

SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ - EKOFARMA (SX)

Hlavní využití: - ekofarma;

Přípustné využití: - rodinné domy s trvalým bydlením,
- ubytování a stravování,
- zahrady se souvisejícím příslušenstvím,
- ustájení hospodářských zvířat,
- sklady a dílny,
- garáže,
- komunikace,
- vnitřní a obvodová zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60% pozemku.

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude nutné oznámit realizaci jakékoliv výstavby Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.

f.2. Nezastavitelné plochy

POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AP)

Hlavní využití – zemědělské plochy,

Přípustné využití - změna kultury, údržba stávajících otevřených melioračních kanálů (zejména v severovýchodní části k.ú. Markvartice u Děčína), protierozní opatření, cestní síť (poľní cesty, pěší stezky, cyklostezky),
- stavby související s funkčním využitím pozemku,

Podmíněně přípustné využití - revitalizační opatření,

- opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.),
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

ZELEŇ - ZAHRADY A SADY (ZZ)

Hlavní využití – užitkové zahrady;

Podmíněně přípustné využití - oplocení,

- zahradní objekty pro uskladnění nářadí a plodin,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání - max. velikost zahradních jednopodlažních objektů 16 m²,

- max. výška staveb jedno nadzemní podlaží.

VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (WT)

Hlavní využití - vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované),

Přípustné využití - protipovodňová opatření;

Podmíněně přípustné využití - vodohospodářské stavby a zařízení (výpusti, hráze, kaskády aj.),

- revitalizace a renaturalizace vodních ploch a toků,
- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže,
- činnosti spojené s rekreací;

Nepřípustné využití - stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území.

LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)

Hlavní využití - lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa,

Přípustné využití - využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění,

- lesní komunikace;

Podmíněně přípustné využití - jednotlivé zařízení pro lesní hospodářství,

- cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné architektury,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

ZELEŇ VŠEOBECNÁ (ZU)

Přípustné využití - extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová

zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva, především s protierozní

funkcí;

Podmíněně přípustné využití - cyklostezky a pěší trasy,

- objekty drobné architektury,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím.

ZELEŇ JINÁ – REKULTIVACE SKLÁDKY (ZX)

Přípustné využití – krajinná zeleň,

- oplocení po dobu rekultivačních prací s cílem zabránit odcizení sazenic;

Podmíněně přípustné využití – pestrá skladba dřevin s cílem zřízení arboreta,

Nepřípustné využití - další ukládání odpadů,

- vše ostatní nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím.

DOPRAVA SILNIČNÍ (DS), DOPRAVA JINÁ – MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DX.M), DOPRAVA JINÁ – OBRATIŠTĚ (DX.O), DOPRAVA JINÁ – AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA (DX.BUS)

Hlavní využití: - silnice,

- místní komunikace,

Přípustné využití: - obratiště,

- autobusové zastávky,
- dopravní značení,
- náspy, zářezy,
- opěrné zdi,
- mosty a propustky,
- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - parkoviště,

- čerpací stanice pohonných hmot;

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

DOPRAVA DRÁŽNÍ (DD)

Hlavní využití: - plochy železniční dopravy, koridor železniční dopravy;

Přípustné využití: - kolejnice, stanice, zastávky, nástupiště,

- náspy, zářezy,
- opěrné zdi,
- mosty a propustky,
- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - parkoviště;

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY (TO)

Hlavní využití: - čistírna odpadních vod na plochách Z.TO1 a Z.TO2,

- čerpací stanice na ploše Z.TO3

Přípustné využití: - přístupové komunikace,

- ochranná zeleň,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

- protipovodňová opatření;

Podmíněně přípustné: - výstavba na plochách Z.TO1 a Z.TO2, za podmínky realizace protipovodňových opatření;

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

- na ploše Z.TO3 není přípustná výstavba čistírny odpadních vod, plocha Z.TO3 je určena pro výstavbu čerpací stanice

Společný regulativ:

Na nezastavitelných plochách neumísťovat výrobní elektřiny. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze umísťovat ve stávajícím zastavěném území a v zastavitelných plochách.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g.1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

Veřejně prospěšné stavby uvádí následující seznam s čísly odpovídajícími výkresu „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace“.

Z.DX.BUS – autobusová zastávka

Z.DX.O4 – Z.DX.O5 – obratiště

CNZ.DD.Z1 – koridor železniční trati

E1 – E4 – trafostanice

E5 – E8 – kabelové vedení elektrické energie VN 35 kV

V1 – V21 – vodovodní potrubí

Z.TO1 – Z.TO.2 – čistírny odpadních vod

Z.TO – čerpací stanice

K4 – K41 – kanalizační potrubí

g.2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán žádná veřejně prospěšná opatření nenavrhuje.

g.3. Plochy pro asanaci

Na území obce nebude nutné provádět žádné asanační úpravy.

g.4. Stavby a opatření k zajištění obrany obyvatelstva a bezpečnosti státu

V rámci zajištění ochrany obyvatelstva je obec součástí hasičského záchranného systému Děčín. V řešeném území bylo dne 27.12.2006 vyhlášeno záplavové území říčky Bystrá, s účinností k 1.1.2007. Protipovodňová opatření územní plán nenavrhuje. Územní plán navrhuje rozšířit systém varování obyvatelstva, v případě mimořádných událostí, i na nově navrhované plochy, formou rozšíření místního rozhlasu.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva pro obec Markvartice.

Z.DX.BUS – autobusová zastávka

Z.DX.O4 – Z.DX.O5 – obratiště

E1 – E4 – trafostanice

E5 – E8 – kabelové vedení elektrické energie VN 35 kV

V1 – V21 – vodovodní potrubí

Z.TO1 – Z.TO2 – čistírny odpadních vod

K3 – čerpací stanice

K4 – K41 – kanalizační potrubí

i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část Územního plánu po Změně č. 1 obsahuje 25 stran.

Grafická část dokumentace sestává celkem z 10 výkresů.

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ — v měřítku 1 : 5 000

HLAVNÍ VÝKRES – urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím
– v měřítku 1 : 5 000

HLAVNÍ VÝKRES – koncepce uspořádání krajiny – v měřítku 1 : 5 000

HLAVNÍ VÝKRES – koncepce veřejné infrastruktury – doprava – v měřítku 1 : 5 000

HLAVNÍ VÝKRES – koncepce veřejné infrastruktury – zásobování vodou
- v měřítku 1 : 5 000

HLAVNÍ VÝKRES – koncepce veřejné infrastruktury – kanalizace – v měřítku 1 : 5 000

HLAVNÍ VÝKRES – koncepce veřejné infrastruktury – elektrická energie – v měřítku 1 : 5 000

HLAVNÍ VÝKRES – koncepce veřejné infrastruktury – spoje – v měřítku 1 : 5 000

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE
– v měřítku 1 : 5 000

VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ – v měřítku 1 : 5 000

Textová část Změny č. 1 územního plánu Markvartice obsahuje 8 stran, Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Markvartice obsahuje 42 stran.

Grafická část Změny č. 1 územního plánu Markvartice sestává z následujících výkresů:

- Výkres základního členění území,
- Hlavní výkres,
- Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací,
- Koordinační výkres,
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Územní plán navrhuje prověření změn využití územní studií u ploch Z.BV3, Z.BV13 a Z.BV14. Územní studie bude řešit zejména uspořádání jednotlivých stavebních pozemků a všechny potřebné vazby dopravní a technické infrastruktury včetně dopravní obsluhy a napojení na stávající silniční síť. V rámci ploch bude řešeno i veřejné prostranství v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Požadavek na zpracování územní studie je do doby 5 let od vydání územního plánu v zastupitelstvu obce.

(Viz výkres Základní členění území.)

k) Stanovení pořadí změn v území

Územní plán navrhuje rozvojové plochy ve dvou etapách. Většina rozvojových ploch je navržena v první etapě využití. Do druhé etapy využití území byla, na základě požadavků dotčených orgánů a obce, zařazena plocha Z.BV4 a jižní části ploch Z.BV13 a Z.BV14.

(Viz Výkres pořadí změn v území a Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím.)

Plochy navržené ve druhé etapě je možné využít po vyčerpání minimálně 2/3 rozlohy ploch vymezených v I. etapě. Využití ploch ve II. etapě návrhu musí splňovat podmínku návaznosti na stávající zastavěné území. Nesmí dojít k vytvoření proluk mezi stávající a navrženou zástavbou a ke vzniku složitě obhospodařovatelných zemědělských ploch.