

# Úplné znění Územního plánu Zádub – Závišín

po vydání změn č.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

## Textová část

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI: Úplné znění Územního plánu Zádub - Závišín po vydání změn č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7		
<i>Označení správního orgánu, který poslední změnu vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Zádub - Závišín	
<i>Pořadové číslo poslední změny:</i>	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	
<i>Datum nabytí účinnosti poslední změny:</i>		
<i>Pořizovatel:</i>	Městský úřad Mariánské Lázně, Stavební úřad, oddělení územního plánování	úřední razítko a podpis
<i>Oprávněná úřední osoba za pořizovatele:</i>	Ing. Miluše Lišková Vedoucí oddělení územního plánování	

Projektant: Ing. arch. Ivan Štros  
Objednavatel: Obec Zádub – Závišín  
Pořizovatel: Městský úřad Mariánské Lázně

duben 2023

V Mariánských Lázních dne 30.1.2009

## ÚZEMNÍ PLÁN ZÁDUB – ZÁVIŠÍN

Zastupitelstvo obce Zádub – Závišín, příslušné podle ustanovení §6 odst.5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení §43 odst.4 stavebního zákona, §171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, §13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

## ÚZEMNÍ PLÁN ZÁDUB – ZÁVIŠÍN

obsahuje následující kapitoly:

- 1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, ke kterému bylo vymezeno**
- 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**
- 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**
  - 1 Urbanistická koncepce
  - 2 Zastavitelné plochy a plochy přestavby
  - 3 Návrh systému sídelní zeleně
  - 4 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
- 5. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití**
  - 1 Dopravní infrastruktura
  - 2 Technická infrastruktura
  - 3 Nakládání s odpady
  - 4 Občanské vybavení veřejné infrastruktury
  - 5 Další občanské vybavení veřejné infrastruktury
  - 6 Veřejná prostranství
- 6. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**
  - 1 Návrh uspořádání krajiny
  - 2 Návrh systému ÚSES
  - 3 Prostupnost krajiny
  - 4 Protierozní opatření
  - 5 Opatření proti povodním
  - 6 Koncepce rekreačního využívání krajiny
  - 7 Plochy dobývání ložisek nerostných surovin

- 8 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití,
7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění 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)
  8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
  9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona
  10. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
  11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
  12. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
  13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
  14. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
  15. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
  16. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb
  17. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

## **1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, ke kterému bylo vymezeno**

Hranice zastavěného území (dále jen ZÚ) je vymezena ke dni 1.2.2007. Zastavěné území je aktualizováno ke dni 10.10.2022. Tato hranice ZÚ je zakreslena na všech výkresech grafické části vlastního návrhu ÚP a na všech výkresech grafické části odůvodnění návrhu ÚP kromě výkresu: Širší vztahy

V mezích hranice zastavěného území se nacházejí části: Zádub, Starý Zádub, Závašín, Milhostov a Pohodnice

## **2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Návrh Územního plánu vychází z historických, kulturních, urbanistických a přírodních podmínek řešeného území. Podporuje kulturně historickou symbiózu obce s Mariánskými Lázněmi, dlouhodobě přinášející ekonomické i společenské podněty k dalšímu rozvoji řešeného území

Z hlediska urbanistického vývoje jsou navrženy logické vývojové kroky, vycházející z konkrétních historických založení jednotlivých částí obce. Zejména v části Zádub a Závišín jsou v jádrech zástavby respektovány urbanistické formy „okrouhlic“. Návrh umožňuje jejich doplnění a následný logický vývoj.

Návrh ploch pro bydlení v obci je koncipován s důrazem na jejich nekonfliktní vztahy s funkčními plochami pro dopravní stavby, drobnou výrobu či výrobu, skladování a služby. Plochy pro bydlení se vymezují převážně pro nízkopodlažní výstavbu RD.

Rozvoj sídla respektuje terénní reliéf, přírodní podmínky i krajinářské hodnoty území. Historické hodnoty území – památky – jako bývalá kovárna Zádub, kamenný kříž Závišín, kamenný kříž Milhostov jsou stabilizovány na svých místech.

Území drobné výroby a služeb jsou rozvíjena v návaznosti na stávající výrobní eventuálně zemědělské areály.

Návrh akceptuje podmínky stanovené pro území nacházející se v CHKO Slavkovský les, v jeho II. III a IV, zóně. V jihozápadní části katastru Milhostova u Mariánských Lázní se nacházejí cenné přírodní lokality. Rozvoj sídla je navržen tak, aby nedošlo k porušení zásad ochrany těchto hodnot.

Obec Zádub – Závišín se nachází na okraji mariánskolázeňského zlomu. V blízkosti se nachází významná krajinná dominanta Podhorního vrchu. Silueta obce se projevuje v krajinných panoramatech i v pohledech z tohoto vrchu. Při návrhu výškového uspořádání obce je omezena možnost výškových akcentů.

Hlavní cíle rozvoje:

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy, zejména pro bytovou výstavbu s dostatečnou rezervou pro časový horizont navrhovaného územního rozvoje.

Navrhuje přiměřené sportovní a rekreační plochy.

Územní plán nenavrhuje etapizaci výstavby.

ÚP navrhuje nové dopravní uspořádání. Tranzitní osobní dopravu do Mariánských Lázní vede mezi sídly Zádub a Závišín. Pro napojení je využita křižovatka do Ovesných Kladrub s možností mimoúrovňového křížení se silnicí II/230.

Stabilizuje koncepci technické infrastruktury, zejména odkanalizování Zádubu a Závišína.

### **3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **1 Urbanistická koncepce**

Územní plán obce Zádub – Závišín rozvíjí historické trendy urbanistického založení. Reaguje na nové podmínky společenského, hospodářského a územního vývoje. Ve funkčním uspořádání klade důraz na vytváření podmínek pro rozvoj hlavních funkcí obce. Je to funkce bydlení, rekreace a cestovního ruchu. Zároveň využívá blízkost lázeňského města Mariánské Lázně ve prospěch rozvoje obce.

Příznivým faktorem je bezprostřední blízkost významného golfového hřiště jehož část zasahuje do katastru obce. V severní části katastru Závišín je uvažováno s plochami pro specifické sportovní využití – golfové hřiště, které dále navazují na stávající golfové hřiště ležící zejména v k.ú. Mariánské Lázně.

Územní plán navrhuje v jednotlivých částech obce rozvoj občanské vybavenosti. Je dán prostor pro možné uspokojování potřeb obyvatel obce a spádového území v místě bydliště.

Plochy občanského vybavení jsou navrženy a dimenzovány diferencovaně v centrech sídel nebo vzhledem k jejich tradičnímu umístění.

Územní plán vytváří podmínky pro využití ploch k podnikatelským aktivitám v oblasti obchodu, ubytovacích a stravovacích služeb i dalších doplňkových služeb.

#### **Plošné a prostorové uspořádání území**

Plošné a prostorové uspořádání je navrženo tak aby jednotlivé části obce byly kompaktní a ucelené. Nově navrhované zastavitelné plochy logicky doplňují zastavěné území.

Územní plán nově, přiměřeně k potřebám a udržitelnému rozvoji obce, rozšiřuje urbanizované území. Klade důraz na vyváženost plošného vývoje, jeho architektonicky i esteticky příznivé uspořádání.

#### **Prostorové uspořádání**

Stabilizované plochy

- 1) Pro stavby a změny dokončených staveb ve stabilizovaných plochách stanoví regulativy stavební úřad s přihlédnutím k charakteru okolní zástavby.
- 2) Výška některých částí společensky významných objektů ve stabilizovaných plochách (radnice, škola, kostel, apod.) může být vyšší než je okolní urbanistická struktura. O výšce rozhoduje příslušný stavební

úřad.

### Plochy změn

Pro regulaci prostorového využití ploch změn jsou stanoveny regulativy prostorového využití:

- a) maximální procento zastavění pozemku
- b) minimální procento ozelenění pozemku
- c) minimální - maximální podlažnost

### Územní rezervy

Pro regulaci prostorového využití ploch změn nejsou stanoveny regulativy prostorového využití. Vstup do ploch rezerv je vázán na pořízení změny tohoto územního plánu nebo pořízení nového.

## **2 Zastavitelné plochy a plochy přestavby**

Zastavitelné plochy jsou znázorněny v grafické části ve výkresu. „Výkres základního členění území“. Části území jsou označeny **Z1-Z 22** – zastavitelné plochy, **Z 23** – nezastavitelné plochy určené pro golfové hřiště, **Z 24** – uvažovaná plocha pro zřízení golfového hřiště –**byla vypuštěna**. Přestavby se na řešeném území nevyskytují.

Územním plánem jsou vymezeny nové zastavitelné plochy (v současnosti nezastavěné), u kterých je navržena podstatná změna ve funkčním využití plochy.

Takto jsou v územním plánu vyznačeny tyto zastavitelné plochy:

Pořadové číslo	Název katastrálního území	Kód katastrálního území	Označení – název plochy	Výměra v ha	Druh využití
Z 1	Závišín	789 704	Severní část obce Závišín	0,9678	bydlení vesnické BV
Z 2	Závišín	789 704	Severní část obce Závišín	1,6672	bydlení vesnické BV
Z 3	Závišín <u>Zádub</u>	789 704 789 691	Severní část obce Závišín	0,2912 + <u>0,4526 =</u> 0,7438	bydlení vesnické BV
Z 4	Zádub	789 691	Východní část Zádubu – Starý Zádub	1,5871	bydlení vesnické BV
Z 5	Zádub	789 691	Jihozápadní část Zádubu- část.Starý Zádub	1,4172	bydlení vesnické BV
Z 6	Závišín <u>Zádub</u>	789 704 789 691	Jižní část obce Závišín	1,4611 + <u>1,0719 =</u> 2,5330	bydlení vesnické BV a doprava silniční DS
Z 7	Závišín	789 704	Východní část obce Závišín	0,6625	bydlení vesnické BV
Z 8	Závišín	789 704	Východní část obce Závišín	0,7786	doprava silniční DS
Z 9	Závišín	789 704	Severní území nad obcí Závišín	2,7577	výroba a sklady, lehký průmysl VL
Pořadové číslo	Název katastrálního území	Kód katastrálního území	Označení – název plochy	Výměra v ha	Druh využití
Z 10	Zádub	789 691	Severní část obce Zádub	0,1021	drobná a řemeslná výroba VD doprava silniční DS veřejné prostranství PS1
Z 11	Zádub	789 691	Severozápadní část obce Zádub	2,1235	občanské vybavení- tělovýchovná a sportovní zařízení OS

Z 12	Zádub	789 691	Západní část obce Zádub	3,0162	bydlení vesnické BV
Z 13	Zádub	789 691	Jižní okraj obce Zádub	0,5095	bydlení vesnické BV
Z 14	Zádub	789 691	Jihovýchodní část obce Zádub	2,2777	bydlení vesnické BV a technická infrastruktura TI
Z 15	Zádub	789 691	Východní část obce Zádub	4,0851	bydlení vesnické BV a doprava silniční DS
Z 16	Milhostov u Mar.Lázní	789 682	Severní okraj obce Milhostov	0,5157	smíšené využití vesnického typu SV
Z 17	Milhostov u Mar.Lázní	789 682	Severní okraj obce Milhostov	0,2300	bydlení vesnické a rodinná rekreace BV 1.
Z 18	Milhostov u Mar.Lázní	789 682	Západní okraj obce Milhostov	0,0219	technická infrastruktura TI
Z 19	Milhostov u Mar.Lázní	789 682	Východní okraj obce Milhostov	0,6329	bydlení vesnické a rodinná rekreace BV 1.
Z 20	Zádub	789 691	Rozšíření komunikace mezi Zádubem a Závišínem	0,7135	doprava silniční DS
Z 21	Zádub	789 691	Mimoúrovňová křižovatka u silnice II/230	1,4993	doprava silniční DS
Z 22	Zádub	789 691	Východní okraj obce Zádub	1,6151	bydlení vesnické BV
Z 23	Závišín Zádub	789 704	Severní okraj obce Závišín	24,1958 + 1,2830 = 25,4788	plochy pro golfové hřiště
Z 24	Závišín Zádub	789 704	Východní okraj obce Zádubu	11,1900	plochy ze zadání-byly <b>vypuštěny</b> plochy pro golfové hřiště

Regulační podmínky pro stavby na těchto zastavitelných plochách stanoví tento Územní plán.

Umísťovat stavby a zařízení a rozhodovat o změně využití staveb je možno jen v souladu s regulativy tohoto Územního plánu.

Umísťování zařízení technického vybavení, sloužící pro obsluhu jednotlivých ploch, je přípustné, pokud jeho nežádoucí vlivy na základní funkci nepřekročí legislativně přípustnou mez.

Na plochách, ve stavbách a zařízeních je možno dále provozovat stávající funkce, která není v souladu s regulativy tohoto ÚP, pouze pokud negativně neovlivňuje základní funkci plochy nad přípustnou mez, nebo nejsou zde dány důvody pro opatření podle zákona.

### **3 Návrh systému sídelní zeleně**

ÚP vymezuje veřejně přístupnou sídelní zeleň v zastavěném území a na zastavitelných plochách vymezených k zastavění jako součást ploch veřejných prostranství.

Rozlišení veřejných prostranství:

**Plochy veřejných prostranství – plochy parkové a okrasné zeleně PS**

Jsou navrženy v zastavěném území, jedná se o plochy veřejně užívané zeleně.

**Plochy veřejných prostranství – ostatní doplňující samostatné plochy zeleně PS 1**

Jsou navrženy jako plochy s doprovodnou zelení komunikací a vodních toků, jsou tvořeny zelenými pásy a klíny mezi dopravou a jinými funkcemi.

**Plochy smíšené nezastavěného území – NSz**

Plochy zeleně doplňující krajinný ráz

Specifické sportovní využití

V ÚP jsou navrženy plochy pro rozšíření golfového hřiště.

Přírodní priority – maloplošné CHKÚ

V ÚP je vymezeno území soustředěných přírodních hodnot – Prameniště říčky Teplé

Podrobnější specifikace ploch zeleně je v Hlavním výkresu vyjádřena značkou a vysvětlena v legendě. Ostatní rozhodující informace jsou zachyceny v Hlavním výkresu územního plánu Zádub- Závašín

#### **4 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

##### **Plochy bydlení**

Bydlení vesnické BV

Bydlení vesnické a rodinná rekreace BV.1

Bydlení v rozptylu BR

##### **Plochy občanského vybavení**

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura OV .1

Občanské vybavení – komerční zařízení OM

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS

##### **Plochy veřejných prostranství**

Plochy veřejných prostranství - plochy parkové a okrasné zeleně PS

Plochy veřejných prostranství - ostatní doplňující samostatné plochy zeleně PS.1

##### **Plochy smíšené obytné**

Smíšené využití vesnického typu SV

##### **Plochy dopravní infrastruktury**

Doprava silniční DS

Doprava železniční DZ

##### **Plochy technické infrastruktury**

Technická infrastruktura TI

##### **Plochy výroby a skladování**

Drobná a řemeslná výroba VD

Výroba a skladování- lehký průmysl VL

Výroba a skladování - zemědělská výroba VZ

#### **5. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

## **1 Dopravní infrastruktura**

### **Návrh řešení koncepce dopravy**

Doprava jako jedna ze základních složek tvorby sídel podmiňuje jejich rozvoj. Všechny komunikace musí být navrhovány podle moderních zásad: musí přenést požadované objemy automobilové dopravy, současně musí zaručit v prostředí sídel přiměřené zklidnění automobilového provozu a v neposlední řadě působit esteticky.

Ve všech funkčních plochách budou, důsledně respektovány požadavky na stavby z hlediska jejich užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, včetně řešení přístupu do těchto staveb, požadavků na komunikace, konstrukce a zařízení.

#### **Automobilová doprava**

Územní plán navrhuje v řešeném území tyto stavby na silniční síti:

Vedení silnic III. třídy zůstává v řešeném území nezměněno s výjimkou nové úpravy křižovatky silnic II/230 a III/19831. Ta je navržena jako mimoúrovňová.

Místní komunikace (bývalá komunikace III/19831) bude odkloněna mimo centrum obce Závěšín jižním směrem a hlavní připojení obce na II/230 bude výše uvedenou křižovatkou

Návrh řeší doplnění a propojení sítě místních obslužných komunikací. S výjimkou výše uvedené komunikace funkční třídy C2 jsou ostatní komunikace funkční třídy C3.

Komunikační síť v sídlech

Koncepce uplatněná při řešení dopravní části územního plánu v zásadě ponechává stávající komunikační skelet. Nové páteřní komunikace jsou navrženy pro nová zastavitelná území. Jejich hlavním účelem je stabilizace základní dopravní struktury pro obsluhu území.

Ve všech zastavitelných územích je přípustné umísťovat další vozidlové komunikace a plochy pěšího provozu sloužící pro obsluhu tohoto území.

Jednotlivé závady v dopravním systému jsou řešeny následujícím způsobem:

Návrh umožňuje splnit požadavky ČSN v místech dopravních závad, případně kolizní místa eliminuje. Omezuje počet křížení se silnicí II/230 včetně mimoúrovňového propojení pěší a cyklistické stezky ze Závěšína na Podhoru.

Územní plán stanovuje základní prvky dopravního napojení na stávající síť. Tyto prvky jsou veřejně prospěšnými stavbami a jsou vyjmenovány v samostatné části

Ostatní dopravní zařízení

Územní plán neuvažuje s vymezením ploch přípustných např. pro umístění čerpací stanice pohonných hmot.

#### **Doprava v klidu**

Odstavování vozidel musí být zajištěno prioritně v rámci vlastního pozemku stavby. Obecně platí, že každý investor je povinen zajistit parkování a odstavování vozidel vázaných na jím provozovanou funkci vlastními prostředky. Investor je povinen při přípravě staveb respektovat veškerou legislativu, která upravuje obecné technické požadavky na výstavbu, včetně pasáží souvisejících s řešením dopravy v klidu.

V západní části obce Závěšín je navržena odstavná a parkovací plocha s kapacitou od 30 do 50 osobních vozidel.

Rovněž v Milhostově je navržena plocha pro přibližně 8 osobních vozidel.

Parkování v rámci uličního prostoru bude omezeno jen na krátkodobá stání.

#### **Hromadná doprava**

Autobusová doprava, MHD

Autobusová doprava bude využívána i nadále stejným způsobem ve stejných trasách; návrh předpokládá přemístění zastávky AD ze soukromého pozemku na obecní v rámci návrhu veřejného parkoviště.

#### **Nemotoristická doprava**

Pěší provoz sleduje v zastavěném území zejména uliční síť. Systém pěších tras je dostatečný a nebude doplňován.

V nově zastavovaných částech bude pěší provoz zajišťován dle potřeby.

Na trase Závěšín – Podhora je pro překonání silnice II/230 navržen podchod pro chodce a cyklisty

#### **Cyklistická doprava**



Nově se navrhuje doplnění systému cyklotras trasou z Krakonoše k Zádubu a dále ke křižovatce silnic II/230 a III/19831 a dále polní cestou do Milhostova. Na trase Závašín – Podhora je pro překonání silnice II/230 navržen podchod pro chodce a cyklisty

### Lyžařské stezky

Výchozím místem lyžařských tras je prostor u plynové regulační stanice v Závašíně. Přibližovací lyžařská trasa ke golfovému hřišti zůstává a napojení na další lyžařské trasy je dostatečné a nebude doplňován samostatnými stezkami.

### Železniční doprava

V rámci návrhového období se nepředpokládá rozšíření stávajících zařízení železniční dopravy s výjimkou případné úpravy zabezpečovacích zařízení, která bude probíhat na stávajících pozemcích ČD.

Na této trati se předpokládá výrazné zkvalitnění kultury přepravy s ohledem na její privatizaci. Přepravu zde budou zajišťovat moderní vlakové soupravy v pravidelných intervalech.

### Letecká doprava

Žádná zařízení letecké dopravy nejsou v území navrhována.

## **2 Technická infrastruktura**

### **Odkanalizování**

Cílem řešení je svedení odpadních vod kanalizací do Městské čistírny odpadních vod Mariánské Lázně.

Bude vybudována nová kanalizační síť obce. Splaškové vody v části Závašín budou svedeny k jihozápadnímu okraji a odtud přečerpávány výtlačným řadem v trase komunikací do šachty na konci gravitační stoky (Starý Zádub) odvádějící splaškové vody do čistírny odpadních vod Mariánské Lázně. Samostatný výtlačný řad bude z prostoru ploch zařízení průmyslové výroby a skladů severně od Závašína. Navrženo je přechodné umístění přečerpávacího objektu v místě stávajícího výjezdu směr K. Vary do doby otevření výstavby v plochách průmyslové výroby a skladů, V části Zádub jsou splaškové vody svedeny k jihozápadnímu okraji a odtud přečerpávány výtlačným řadem v trase komunikací do šachty na konci gravitační stoky (Starý Zádub)

V obci Milhostov budou nadále navrhovány samostatné žumpy nebo domácí ČOV. Z důvodu ekonomicky nevýhodného provozu ČOV pro celou obec. V případě většího nárůstu stálých obyvatel je na jižním okraji rezervována plocha R1 pro samostatnou ČOV. V budoucnu bude možné svést splaškové vody novou kanalizační sítí. Přechištěné vody budou odvedeny do přílehlé vodoteče a dále do Jilmového potoka.

Navrhované řešení odvádí, veškeré splaškové vody v území obce Zádub-Závašín do čistírny odpadních vod Mariánské Lázně.

Pro bydlení v rozptylu-Pohodnice se navrhuje samostatná ČOV s odtokem do vodoteče.

Likvidace dešťových vod bude primárně řešena v rámci jednotlivých zastavitelných ploch a nemovitostí.

### **Vodní hospodářství**

V katastrálním území obce Zádub – Závašín se nachází omezené množství studní s pitnou vodou jejichž vydatnost však nestačí pokrýt potřebu obce. Pro zajištění dostatku pitné vody byl vybudován vodovodní řád z úpravny vody Mariánské Lázně. Pitná voda je v dostatečném množství čerpána do vodojemu Polom a dále vedena vodovodním řadem do obce.

V obci Milhostov jsou objekty zásobovány vodou z vlastních zdrojů.

Dle rozvíjející se výstavby v obci Zádub – Závašín bude stávající vodovodní síť rozšiřována podle potřeby po pozemcích komunikací.

V obci Milhostov bude při výstavbě rodinných domů brán zřetel na stávající zdroje pitné vody. V případě většího nárůstu stálých obyvatel se uvažuje s prodloužením vodovodního přivaděče z obce Závašín.

Na úseku ochrany vod je třeba počítat s komplexním čištěním všech odpadních vod, doplněním kanalizační sítě v řešeném území. Veškeré zásahy do ekosystémů infiltračního území Mariánskolázeňské zřídelní oblasti posuzovat s ohledem na udržení ekologické rovnováhy a zajištění kvality povrchových a podzemních vod

### **Minerální vody**

Stavební činnost v řešeném území musí být v souladu s podmínkami ochrany minerálních vod.

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu II. stupně IIB(dříve ochranné pásmo III. stupně) přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně.

### **Zásobování plynem**

Jedním ze základních cílů územního plánu je důsledný systém ochrany a tvorby životního prostředí. V řešeném území, situovaném v bezprostřední blízkosti lázeňského území je kladen zejména na úsek čistoty ovzduší.

Cílem návrhu je zlepšení skladby palivové základny, jež je určena pro vytápění, přípravu teplé užitkové vody a technologii, jak ve stávající zástavbě, tak i v nově budované nebo navrhované.

Část Zádubu a část Závíšína je zásobována zemním plynem přivedeným VTL plynovodem DN 150 do Regulační stanice umístěné poblíž obce Závíší. RS bude pro obec Závíší a Zádub dále sloužit jako připojovací bod zásobování středotlakým plynem.

V souladu s postupujícími potřebami bude stávající plynovodní síť v obci dále rozšiřována

V maximálně možné míře bude omezováno vytápění stávajících rodinných domů tuhými palivy, což sebou přináší – zvláště v podzemních inverzních stavech – podstatné zhoršení životního prostředí v dané lokalitě

Do prostoru ploch průmyslové výroby a skladů a do části Milhostov budou dovedeny samostatné plynovodní řady

### **Zásobování elektrickou energií**

Na krajích jednotlivých sídel je vždy umístěna Trafostanice. Jedna je umístěna v prostoru Starého Zádubu na kraji katastrálního území obce (p.p.č.420/8), další je umístěna nedaleko bývalého rekreačního centra na Zádubu (p.p.č.85/2) a poblíž Obecního Úřadu Zádub (p.p.č.489/12). Další Trafostanice je umístěna na okraji Závíšína (st.p.č.56) a jedna je na okraji Milhostova (p.p.č.308/2).

Řešeným územím prochází venkovní VVN 110kV. Toto vedení je umístěno mimo obytné oblasti západně od obce Zádub a přechází na severní stranu od Závíšína. K obytné zóně se venkovní VVN 110 kV přibližuje pouze na severozápadním okraji Závíšína.

Řešeným územím je vedeno venkovní VN 22 kV jedna trasa vede z jihozápadu na severovýchod řešeného území, na východní straně obcí Zádub-Závíší. Druhá trasa vede ze západní na jihovýchodní stranu a prochází mezi obcemi Zádub a Závíší a dále pokračuje Severovýchodně od obce Milhostov. Z této hlavní trasy vybíhají odbočky k jednotlivým Trafostanicím.

Vzhledem k navrhované výstavbě nových rodinných domů je navrhováno posílení celkového příkonu el. energie pro toto území.

Návrh řeší vybudování nových trafostanic v jednotlivých částech obce a umožnit tak rozvoj obce i stabilitu dodávek el. energie

Veřejné osvětlení

Návrh předpokládá zachování stávajících tras veřejného osvětlení. Navrhuje se doplnění VO v zastavěném území a nové rozvody veřejného osvětlení v rámci výstavby na nových zastavitelných plochách části Zádub-Závíší i v části Milhostov

### **Spojová zařízení**

Řešeným územím prochází trasy optických sítí, jejich trasy jsou zakresleny v příslušné situaci.

Nové kabelové rozvody budou dimenzovány na kapacitu uvažované výstavby.

Bezdrátové pokrytí území je plně zabezpečeno standardními telefonními operátory. Byla instalována stacionární technická zařízení umožňující použití mobilních telefonů v celé obci.

S umístěním dalších souprav a zařízení pro přenos bezdrátového signálu se v řešeném území neuvažuje.

### **3 Nakládání s odpady**

Hospodářství s tuhým domovním odpadem je na území obce řízeno vyhláškou o nakládání s tuhým domovním odpadem podle které je zodpovědnou osobou zejména vlastník nebo nájemce nádob určených pro sběr tříděného i netříděného odpadu.

Množství odpadů produkovaných v obci není přesně známo, protože není prováděno vážení přijatého množství materiálu. Tuhý komunální odpad bude nadále svážen na základě smluvních vztahů a ukládán na řízenou skládku mimo území obce

Stejně bude prováděn separovaný sběr papíru, plastu, skla, a sběr objemného odpadu. Na veřejných prostranstvích nebo komunikacích mohou být podle potřeby, s časovým omezením, rozmístěny velkokapacitní kontejnery

Na území obce se nenavrhují žádné skládky komunálního nebo stavebního odpadu.

#### **4 Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

Plochy pro stavby a zařízení sloužící vzdělávání, výchově sociálním službám, péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod jsou umístěny v centru části Zádub s využitím plochy OV1.

#### **5 Další občanské vybavení veřejné infrastruktury**

Plochy pro stavby a zařízení sloužící pro obchodní prodej, ubytování, stravování služby a lázeňství jsou umístěny v částech Zádub a Závěšín pod funkcí OM, tělovýchova a sport v části Zádub s využitím plochy OS

#### **6 Veřejná prostranství**

Plochy veřejných prostranství jsou navrženy v těžištích sídel Zádub, Závěšín a Milhostov u M.L. v souladu s historickou polohou návsi. Jsou určeny k veřejnému užívání.

### **6. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

#### **1 Návrh uspořádání krajiny**

Návrh řeší funkční využití území a stanovuje zásady organizace území včetně uspořádání krajiny. Cílem řešení je zachování krajinného rázu.

Návrh vychází ze zabezpečení trvalého souladu kulturních, přírodních a civilizačních hodnot v území. Důraz je kladen také na péči o životní prostředí a ochranu půdy, vody a ovzduší.

Urbanistická koncepce navrhuje rozšíření zastavitelného území zejména pro hlavní funkci bydlení. Zachování krajinného rázu je v oblasti zastavěných ploch regulováno koeficienty zajišťujícími hmotovou přiměřenost staveb. V nezastavěných plochách je navržena plocha s rozdílným způsobem využití z ploch zeleně na plochu se specifickým sportovním využitím – golfové hřiště.

Zásady tvorby krajiny byly podpořeny i organizací ostatních funkčních složek a zejména dopravy.

Obec Zádub –Závěšín je vázána statutem Chráněné krajinné oblasti Slavkovský Les a Chráněná oblast přirozené akumulace vod Chebská pánev.

#### **2 Návrh systému ÚSES**

Vymezení ploch pro ÚSES je znázorněno ve výkresech – Hlavní výkres, Koordinační výkres a Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

#### **Zásady návrhu ÚSES**

a) Na základě získaných podkladů (BPEJ, typologie) a po doplnění o poznatky získané podrobným terénním průzkumem bylo stanoveno a do map vyneseno základní biogeografické členění území. Základní jednotkou biogeografické diferenciaci je bioregion, biochora a skupina typů geobiocénů (dále STG).

b) Na základě výsledků terénního průzkumu, studia podkladů Natura 2000, a mapových podkladů ÚPD (VÚC i katastru) bylo provedeno hodnocení aktuálního stavu vegetace v krajině a stanovení stupeň

ekologické stability jednotlivých krajinných segmentů. Nejstabilnější z nich byly začleněny do kostry ekologické stability.

c) V rámci koordinace využívání území je dokumentace Územního plánu Zádub-Závišín v souladu s Aktualizací Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

d) Na základě všech získaných poznatků byl proveden návrh lokálního ÚSES. Při zpracování návrhu byly zohledněny zejména:

- přirozený charakter krajiny daný stanovištními podmínkami
- nezbytnost racionálních proporcí mezi produkčními a ekologicky stabilizujícími formacemi v krajině
- kategorie Státní ochrany přírody
- požadavky na estetiku a polyfunkční využití krajiny

Při návrhu místního ÚSES se vycházelo z obecných kritérií ovlivňujících rozmístění a rozsah lokální kostry a mající vliv na celkové uspořádání územního systému.

### **Kritérium rozmanitosti**

Charakterizuje pestrost přírodních ekosystémů (vyjádřeno v biogeografických jednotkách-STG pro úroveň základní a pro chorickou úroveň se slučují do biochor). Význam kritéria spočívá v tom, že nám udává počet a rozmístění reprezentativních biocenter. Z toho pohledu je řešené území značně rozmanité, ze skupin typů geobiocenů jsou to např. (4AB-B3-4, 5AB3-5, 5B3-4, 6A-AB3-6) Dominantní STG jsou 5AB3, 5B3, 6AB3, 6B3. Vzhledem k členitosti území a kontrastnímu geologickému podloží je mnoho BC kontaktních, skládajících se z více rozdílných stanovišť.

### **Kritérium prostorových vazeb**

Charakterizuje komunikativnost a vzájemné vazby mezi jednotlivými ekosystémy, které mezi sebou navzájem vytvářejí více či méně dobré komunikační vazby, jiné naopak vytvářejí polopropustné nebo nepropustné bariéry. Význam kritéria spočívá v udání přirozených migračních tras nebo naopak jejich bariér a tím určují směr biokoridorů, které pak jsou spojovací (stejnorodé trasy), nebo kontaktní (méně stejnorodé trasy). Společně s předcházejícím kritériem doplní síť potřebných biocenter.

### **Kritérium minimálně nutných prostorových a časových parametrů**

Charakterizuje minimální prostorové dimenze a míru přirozenosti jednotlivých ekosystémů, jako nezbytné podmínky pro existenci ÚSES. Význam kritéria spočívá v tom, že udává minimální parametry jednotlivých částí ÚSES, které zaručují trvalou existenci alespoň rozhodujících organismů daného ekosystému a dále udává etapizaci zakládání a vytváření ÚSES. V podstatě toto kritérium minimalizuje ÚSES přírodní krajiny na nezbytnou míru. Navržená biocentra při svém konečném charakteru (les) odpovídají minimálnímu rozměru, přípustném v případě narušených zčásti autochtonních porostů, tj. zde většinou okolo 5-10 ha. Tato výměra je minimální, při které jsou výše uvedené funkce zachování druhů ještě v dostatečné míře zabezpečeny. Menší biocentra jsou případná v místech s nedefinovatelným vývojem. Výjimku mohou tvořit segmenty krajiny mapované v rámci Natura 2000, kde mohou být do systému zapojeny i biocentra menších rozměrů, ale kvalitativně na výši.

Biokoridory jsou vesměs délkově dle schválené metodiky, odlišnosti v délkách jsou odůvodněny možností optimálního situování biocenter a to buď stávajících nebo navržených. V případě delších biokoridorů jsou přítomna v trase přirozená biocentra jako podpůrné prvky, zaručující potenciální vodivost systému.

### **Kritérium aktuálního stavu krajiny**

Udává charakteristiku současného stavu krajiny z hlediska současné ekologické stability. Z praktického hlediska se jedná o vyčlenění nejkvalitnějších ploch (ekosystémů), tj. vymezení stávající kostry ekologické stability. V zájmovém území byly ekologicky nejvýznačnější části krajiny (převážně šlo o segmenty Natura 2000 v hodnocení reprezentativnosti nebo zachovalosti alespoň B) zahrnuty do navrhovaného systému, pokud byly v souladu s předcházejícími třemi kritérii.

### **Návaznost na sousední ÚSES a širší vztahy**

Systém ekologické stability krajiny je napojen na jihozápadě území na k.ú. Vlkovice nivní mozaikou Jilmového potoka, na jihu a východě na k.ú. Ovesné Kladruby nivními společenstvy říčky Teplé, a na severu a západě také převážně po mokřejších tazích do systému dle ÚPD Mariánské Lázně.

V současně předkládané práci již jsou respektovány vyšší hierarchické úrovně, zde hlavně regionální biocentrum prameniště Teplé. Regionálním centrem prameniště Teplé a na něj navazujícími lokálními biokoridory prochází osa nadregionálního biokoridoru NK 47 mezofilně bučinného typu – Kladská – Zahrádky (vymezeno v ZÚR KK a ÚTP ČR). K tomuto biocentru byly pak propojeny i návrhové biokoridory z řešeného směrem do lesních partií.

Těžiště ÚSES je v dané krajině v biotopech ovlivněných vodou (mokřady, nivy), jelikož se dá předpokládat i jejich dobrý vývoj v budoucnosti. Několik sušších travních porostů bylo zahrnuto v návrhu biotopů Natura 2000, z hlediska ÚSES nejsou dobře propojitelné, navíc nehrozí jejich bezprostřední zničení změnou hospodaření a z hlediska praktického lze jejich exploataci jen stěží určovat takovým dokumentem jako je ÚPD obce.

Ruderalizace stanovišť je patrná hlavně na okraji osídlení, podél využívaných cest a na okrajích niv a terénních depresí, dále pak u zemědělských objektů, kde je běžná.

Základním kamenem ÚSES daného území je PR - RBC 1 –prameniště Teplé, převzaté z ÚP VÚC Chebsko, z něž pokračuje osa nadregionálního biokoridoru NK47. Z regionálního biocentra pokračuje LBK 9 po mokřých tazích přes golfové hřiště směrem k Pstružím jezírkům mimo řešené území a LBK 10 souběžně s nadregionálním biokoridorem NK47. LBK 10 navazuje na biocentrum LBC 8 (součástí nadregionálního biokoridoru NK47) . Do řešeného území zasahuje regionální biocentrum RBC 2 – Podhora.

Lokální biocentra v řešeném území jsou: LBC 1 – Milhostovské mofety (jižní cíp území) na něž navazuje regionální biokoridor RK 1049. LBC 2, 3 a 4 jsou pak položeny převážně na nivních společenstvech na mokřadních olšínách a nivních loukách (L2.2, M1.7, K1, T1.6/T1.5), které tvoří pestrou mozaiku segmentů. Mezi těmito biocentry převážně na mokřých tazích jsou vymezeny biokoridory LBK1, 2 a 4 převážně modálního charakteru. LBK3 je již ve své horní části spíše kontrastně-modální, tedy spojuje odlišné biotopy (ačkoliv původně i zde bylo převážně mokřadní stanoviště). Biokoridor LBK7 je přidán pouze vzhledem k požadavku na prostorová kritéria sítě, je tedy pouze doplňkový a jeho charakter je převážně kontrastní. Z velké části vede po biotopu degradovaných ovsíkových luk (T1.1). Kontrastně modální biokoridor LBK8 zčásti vede přes ovsíkové louky z části přes zamokřené pcháčkové louky T1.5. Oba biokoridory ústí do biocentra LBC5, které je v převážné části mokřadního charakteru - olšiny a vrbiny v mozaice s tužebníkovou ladou (L2.2, K1 a T1.6). Všechny vymezené prvky pak zápasí na okrajích s ruderalizací a invazí *Heracleum mantegazzianum*.

LBC 6,7 jsou nad Zádubskou výšinou cca 800 m ZJZ – výrazné biocentrum s rybníčky a podmáčenými plochami (LBC7 převzat z ÚPD Mar.Lázně). Na tyto biocentra navazují biokoridory LBK 5- převzat z ÚP Vlkovice a LBK 6 spojující LBC 2 a 7, LBK 11 navazuje na LBC 7 a pokračuje severním směrem až mimo řešené území.

LBC 8 - významný mokřadní ekosystém v plochem údolí horního toku říčky Teplé. LBC 8 prochází nadregionální biokoridor NK47.

Interakční prvky pak pocházejí většinou z mapování Natura 2000. I6, 1, a 9 jsou spíše mokřadního charakteru, nebo alespoň ovlivněné výskytem vody. I11 je zajímavé společenstvo na kamenných snosech, příbuzné typu L4 - suťové lesy, ostatní jsou charakteru náletů pionýrských dřevin s převažující osikou a břízou. Také většina interakčních prvků je postižena ruderalizací

## **Biotické podmínky na stanovištích ÚSES**

Obecně je v řešeném území systém ekologické stability založen hlavně na mokřých tazích, protože suché tahy se v tomto typu klimatu ani příliš nevyskytují a ani přírodní podmínky pro xerofilní tahy nejsou příznivé. Ve sledovaném území se v zemědělsky využívané krajině nevyskytují žádné výrazné skalní výchozy, na kterých by bylo možno vymezovat unikátní biocentra suchého typu. Na vrcholu kóty V olšínách se vyskytují kamenné snosy, které jsou porostlé společenstvy pionýrských dřevin, postupně přecházejících k L4 (suťové lesy) s javorem klenem. Většina takových zbytků byla zařazena jako interakční prvky.

Jedinými rozsáhlejšími cennými prvky přírody jsou polohy v terénních depresích a nivách. Hlavně je to na místech, která jsou tak jako tak nevhodná k intenzivnímu zemědělskému obhospodařování, nebo vzhledem k situaci současného zemědělství neobhospodařovatelná z hlediska ekonomického.

Zamokřené pozemky a nivy (zvláště Jilmový potok a Teplá) na tomto katastru tvoří nejstabilnější místa, přestože s poklesem intenzity zemědělství místy dochází k degradaci květnatějších pasází a druhové složení neodpovídá požadavkům ochrany přírody. Nejstabilnější společenstva tvoří mladé porosty vrbín a olší, nevyvinuté jsou zde rákosiny, naopak jsou dobře vyvinuté vlhké pcháčkové a tužebníkové louky, jejichž problémem se stává (zvl. u pcháčkových luk) ponechání ladem.

Nivní prvky navrženého ÚSES jsou stále ještě zatíženy vyšším množstvím živin.

### **Managementová opatření v ÚSES**

Opatření v podobných krajinách jsou obecně velmi podobná až shodná. I v tomto kú nejsou prvky ÚSES z hlediska zemědělského hospodáře dogma, jakým je např. rezervace. V těchto navržených prvcích je možné hospodařit pokud to odpovídá určenému managementu. V nivních polohách je to obvykle kosení 1-2x do roka, nebo omezená pastva dobytka v max. 0.5 VDJ (velké dobytčí jednotky) na 1 ha louky. Lepší alternativou je ovšem kosení a odvoz travní hmoty. Ideální je kombinace takového hospodaření s ekozemědělstvím a používáním co nejmenší možné míry mechanizace a těžkých strojů.

V místech, kde je ÚSES položen na nivních polohách zarostlých dřevinami, je možné provést občasnou probírku tak, aby se dosáhlo nestejněho věkového složení dřevin. Podmínkou je ovšem následná obnova dřevinné povahy biotopu příséváním vhodných druhů dřevin. Vzhledem k epidemiologické situaci v Karlovarském kraji by se do niv měla dostat i olše šedá (*Alnus incana*), i když těžiště výskytu zde má přirozeně olše lepkavá (*Alnus glutinosa*). Olše by měla tvořit min. cca 30 % druhové skladby, břehové porosty rybníků a okraje mokřadních biocenter by měly být osázeny (nebo lépe ponechány k nalétnutí) vrbami.

Olšové a vrbové porosty v předpokládaných prvcích ÚSES a interakčních prvcích (bude-li v případném projektu ÚSES uznáno za vhodné jejich dosazování) by měly vycházet z materiálu místní biochory (náletu je zde dost a lze i počkat na uchycení náletových jedinců podél břehů). Přísévání dřevin (zvláště jehličnanů) v nivách se jeví jako nevhodné. V cca 15-20 letých intervalech by mohla probíhat postupná probírka niv (výchovný zásah), s vytvořením nejlépe nepravidelného sponu (rozestupu) v porostu, případně je možné nechat vše přirozenému vývoji společenstva (využití vnitrodruhové konkurence), zvláště v územích Natura 2000 s klasifikací reprezentativnosti nebo zachovalosti A-B a typem L2.2.

V interakčních prvcích spočívá management v této dané krajině spíše v tlumení ruderálních druhů (mechanické ničení hlavně), zvláště pak u bolševníku. Dosadby se v této fázi dokumentace nepředpokládají, jejich návrh je spíše součástí projektu ÚSES.

### **3 Prostupnost krajiny**

ÚP stabilizuje stávající účelové cesty v krajině, které jsou využívány pro zemědělské účely údržby krajiny a zároveň navrhuje nové účelové cesty v krajině:

#### **Doprava pěší**

Územní plán respektuje stávající pěší turisticky značené trasy. Jejich síť je v katastrálním území obce dostatečná.

#### **Cyklistická doprava**

Obcí prochází cyklistické trasy mimo jiné i trasa „Euroregion Egrensis“. V hlavním výkresu je navrženo doplnění cyklostezek, zejména trasa Zádub – Milhostov.

#### **Lyžařské stezky**

Systém lyžařských běžeckých tras je dostatečný a nebude doplňován stabilními samostatnými stezkami.

### **Komunikace hospodářské**

ÚP upřednostňuje obnovu historicky vedených hospodářských a polních cest, zejména pokud zůstaly zachovány v katastru nemovitostí.

### **4 Protierozní opatření**

K zásadnímu poškození půd erozí v katastrech obce nedochází. Při vyšších sklonech terénu je zejména orná půda ohrožena vodní erozí a je nutné volit správný způsob zemědělského využití, aby byla eroze vyloučena.

Devastace vlivem těžby nerostných surovin je staršího data a stabilizována. Jde o maloplošný rozsah.

Pod smrkovými monokulturami lze předpokládat podzolizační procesy.

### **5 Opatření proti povodním**

Záplavové území se v katastru obce Zádub – Závišín nevyskytuje.

Obecně je pro omezení nebezpečí zátop nutné zvýšit retenční schopnost krajiny jako preventivní protipovodňové opatření i v místech kde k povodním nemůže docházet.

Za základní technická preventivní opatření lze považovat:

- optimální druhová skladba lesů s vyšším podílem listnatých dřevin
- širší věková skladba lesů, zamezení holosečí
- usměrňování zemědělské činnosti
- vhodné pozemkové úpravy
- rozšíření ploch s trvalým travním porostem
- zachování přirozené linie toků v krajině, meandrů a slepých ramen
- vhodné trasování liniových staveb
- snižování rychlosti odtoku vody z krajiny

## **6 Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Rekreační využívání krajiny se předpokládá v používání turistických cest, cyklostezek a lyžařských běžeckých tratí.

V oblasti turistického ruchu vytvořit podmínky pro nové formy rehabilitačně rekreačního programu a usilovat o hospodárné využití potenciálu zdejšího zachovalého životního prostředí. Podporovat rozvoj regionálních cyklotras, v zimním období využít vysoké nadmořské výšky a rozvíjet běžecké stopy.

Spolupracovat s mezinárodními aktivitami v cestovním ruchu, podporovat investice do cestovního ruchu, vytvářet podmínky pro konání významných sportovních akcí na golfovém hřišti

Vytvářet podmínky pro vhodnou reklamu obce s využitím všech moderních informačních forem

Respektovat přírodní bohatství místa, navázat na tradici obce, genius loci, odstraňovat rozpory vzniklé z chybného pojetí předešlé výstavby

Stanovit a realizovat veřejně prospěšné stavby z hlediska potřeb obce

## **7 Plochy dobývání ložisek nerostných surovin**

V řešeném území se nenachází ložisko těžitelných nerostů.

### **Ekologická stabilita**

Ekologická stabilita krajiny v katastru obce Zádub – Závišín a Milhostov u Mar.Lázní je přiměřená, ani není zapotřebí její obnovy

### **Tabulková část ÚSES**

#### **Biokoridory**

Název prvku	Bližší vymezení	Plocha délka (min.)	Aktuální stav	Navržená opatření	Typ prvku
RBC 1	Prameniště říčky Teplé	68 ha	Významné mokřadní ekosystémy	Dlouhodobými opatřeními trvale příznivě ovlivňovat přirozený vývoj	Reg BC F
RBC 2	Zasahující část biocentra pod Podhorním vrchem	21 ha	Významné mokřadní ekosystémy	Dlouhodobými opatřeními trvale příznivě ovlivňovat přirozený vývoj	Reg BC F
LBC 1	Jižní cíp území	11 ha	nivní mozaika biotopů, místy s kulturní smrčínou, převažují olšiny	ponechat přirozenému vývoji s občasným kosením nivních luk, ničit neofyty	Reg BC F
LBC 2	700 m jižně od Zádubu	15,4 ha	květnatá nivní olšina se sasankou hajní, vraním okem, prvosenkou vyšší, kokoříkem přeslenitým	ničit neofyty	Lok BC F
LBC 3	JV okraj území	14,3 ha	nivní mozaika biotopů s převládající olšinou s olší	občas kosit nivní louky (lze i ponechat přirozenému	Lok BC

			šedou i lepkavou	vývoji)	F
LBC 4	200 m od LBC3	6 ha	travnatá olšina se skřípinou, přesličkou a kapradinami	monitorovat neofyty, hrozí rychlé zavlečení z následujícího biocentra	Lok BC F
LBC 5	200m Z od Závišina	6,2 ha	mokřadní olšina s náletem bolševníku	ponechat přirozenému vývoji, ale zničit bolševník	Lok BC ČF
LBC 6	800 m ZJZ od Zádubu	1,8 ha	světlá olšina, pouze doplněk ML biocentra LBC13	podpořit přirozený ekoton, ponechat klen, místy břízu, zčásti smrk, nezasahovat do olšové části	Lok BC F
LBC 7	Nad Zádubskou výšinou	10 ha	rybníček s podmáčenými plochami, zdroj druhové diversity pro okolí	obnovit hráze rybníčků, kosení luk, ponechat náletové dřeviny, možno dosadit třešeň a jeřáb	Lok BC F
LBC 8	600m SV od Závišina	20 ha	niva Teplé s olšinami a vrbinami v ose nadregionálního biokoridoru	ponechat vývoji, tlumit ruderal, kosit loučky	Lok BC F
NK 47	Severo východní okraj, NK Kladská - Zahrádky		významné mokřadní ekosystémy v plochem údolí toku říčky Teplé, na náplavech potoků vzniklých ze zvětralin proterozoických amfibolitů.	dlouhodobými opatřeními trvale příznivě ovlivňovat přirozený vývoj a postupně směřovat lesní porosty ke skupinově výběrnému lesu	Nadreg BK F
RK 1049	Jižní okraj území	900m	nivní tah+stráně sT1.1, K3, X12, L4	monitorovat a ničit neofyty	Lok BK F
LBK 1	Jižní okraj území	900m	nivní tah+stráně sT1.1, K3, X12, L4	monitorovat a ničit neofyty	Lok BK F
LBK 2	Jižní okraj území	800m	nivní tah silně narušený bolševníkem	monitorovat a ničit neofyty, postupně měnit kulturní smrčiny k přirozeným porostům	Lok BK F
LBK 3	500m J od Zádubu	280m	zvláště silný problém s bolševníkem, místy kosený trávník	monitorovat a ničit neofyty, připravit revitalizaci toku a prameniště v horním úseku	Lok BK ČF
<b>Název prvku</b>	<b>Bližší vymezení</b>	<b>Plocha délka (min.)</b>	<b>Aktuální stav</b>	<b>Navržená opatření</b>	<b>Typ prvku</b>
LBK 4	800m JV od Zádubu	800m	místy smrčiny a olšiny s bolševníkem	nutno zlikvidovat bolševník, omezit smrk.	Lok BK ČF
LBK 5	Vlkovice - 1300 m JZ od Zádubu	2000 m	meliorováno, místy kulturní louka	kosení luk nebo omezená pastva, revitalizace toku	Lok. BK ČF
LBK 6	400m JZ od Zádubu	870 m	návrhový biokoridor v polních a lučních polohách, místy drobné rybníčky	postupně nechat nalétnout jako ekoton, až les, nebo řetěz remízků, ničit neofyty, omezit ruderal, kosení lučních porostů.	Lok. BK N
LBK 7	V od Zádubu podél silnice	1000 m	místy ruderal podél drobné meliorované vodoteče, podél silnice nálet	omezit ruderal, postupně převést na ekoton, hlavně na okrajích	Lok. BK ČF
LBK 8 LBK	V od Závišina podél silnice	1100 m	převážně trasa vede skrze intenzivní louky, v S části přes zamokřené louky	vybudování ekotonu s travnatými prolukami	Lok. BK ČF



8a					
LBK 9	Podél Teplé cca 600m SV od Závišína	500m	niva Teplé s olšinami avrbínami v ose nadregionálního biokoridoru	ponechat vývoji, tlumit ruderal, kosit loučky	Lok. BK ČF
LBK 10	od prameniště Teplé - RBC4 ke křížení s I/21	520m	niva Teplé s olšinami a vrbínami v ose nadregionálního biokoridoru	ponechat přirozenému vývoji, ničit neofyty	Lok. BK ČF
LBK 11	Z od Zádubu navazuje na LBC 7		biokoridor v polních a lučních polohách, místy drobné rybníčky, zdroj druhové diverzity pro okolí	ponechat náletové dřeviny, možno dosadit třešeň a jeřáb	Lok. BK ČF

Biocentra a biokoridory:

u typu prvku : Vy - vymezeno, N-návrh, F - funkční, ČF - zčásti funkční použité zkratky u Natura2000 dle katalogu biotopů (AOPK ČR, Praha 2003). Fyziotypy dle Petříčka.

### Interakční prvky

Název prvku	Bližší vymezení	Plocha délka (min.)	Aktuální stav	Biotop Natura 2000	Navržená opatření	Typ prvku
I1	JZ od Zádubu	0,5	rybníček se rdestem a břehovým porostem	X12, M1.1, M1.7, V1.F, K1	nezasahovat, pouze tlumit ruderal, ničit neofyty, omezit sešlap okrajů	I
I6	JZ od Zádubu	0,3	nevýrazné luční prameniště s řeřišnicí	R1.2, T1.10	bez zásahu	I
I9	JZ od Zádubu	0,03	eutrofní strouha, degrad. pastvou	R1.2, T1.10	omezit rozšlapávání	I
I10	remíz ve svahu JV od Zádubu	0,5	vrby s břízou s sítinou na svahovém zamokření, jinak nálet	X12	dtto	I
I11	na kótě V olšinách	1	bříza, osika, trnka na kamenných snosech	X12	ponechat vývoji, tlumit ruderal, ničit neofyty	I
I12	600m J od Závišína	0,7	javorový nálet na svahu	X12	nezasahovat, možno doplnit ekoton	I
I13	výšina nad Milhostovem	0,36	nevýrazný remíz s osikou	X12	doplnit, nebo nechat doplnit přirozeně ekotonový okraj, nejl. keře	I

## 8 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití,

### Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy vodní a vodohospodářské W

### Plochy zemědělské

Plochy zemědělské – orná půda NZ

Plochy zemědělské – trvalý travní porost NZ

### Plochy lesní

Plochy lesní NL

## **Plochy přírodní**

Plochy přírodní – ochrana přírody NP

## **Plochy smíšené nezastavěného území**

Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň NSz

Plochy smíšené nezastavěného území – sport NSs

**7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění 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)**

### **Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím**

#### **Plochy bydlení**

Bydlení vesnické BV

Bydlení vesnické a rodinná rekreace BV.1

Bydlení v rozptýlu BR

#### **Plochy občanského vybavení**

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura OV .1

Občanské vybavení – komerční zařízení OM

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS

#### **Plochy veřejných prostranství**

Plochy veřejných prostranství - plochy parkové a okrasné zeleně PS

Plochy veřejných prostranství - ostatní doplňující samostatné plochy zeleně PS.1

#### **Plochy smíšené obytné**

Smíšené využití vesnického typu SV

#### **Plochy dopravní infrastruktury**

Doprava silniční DS

Doprava železniční DZ

#### **Plochy technické infrastruktury**

Technická infrastruktura TI

### **Plochy výroby a skladování**

Drobná a řemeslná výroba	VD
Výroba a skladování- lehký průmysl	VL
Výroba a skladování - zemědělská výroba	VZ

### **Plochy vodní a vodohospodářské**

Plochy vodní a vodohospodářské	W
--------------------------------	---

### **Plochy zemědělské**

Plochy zemědělské – orná půda	NZ
Plochy zemědělské – trvalý travní porost	NZ

### **Plochy lesní**

Plochy lesní	NL
--------------	----

### **Plochy přírodní**

Plochy přírodní – ochrana přírody	NP
-----------------------------------	----

### **Plochy smíšené nezastavěného území**

Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NSz
Plochy smíšené nezastavěného území – sport	NSs

### **Bydlení vesnické - BV**

<b>hlavní využití</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro bydlení - rodinné domy, bytové domy do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím. Přízemní stavby pro pěstitelství a přízemní stavby pro malochoch drobných hospodářských zvířat za účelem samozásobení
<b>přípustné</b>	Stavby bytových nízkopodlažních domů se zázemím obytné zeleně. Obytné budovy s možností částečného komerčního využití – kancelář, maloobchod-max.200 m <sup>2</sup> , veřejného stravování – max.50 míst, provozu nerušících služeb. Stavby pro malochoch hospodářských zvířat. Garáže sloužící pro obsluhu území a garáže k bytovému nebo rodinnému domu. Kulturní, zdravotnická a školská zařízení.
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení, jejichž negativní účinky na své okolí zhoršují životní prostředí překračují hygienické limity a jinak narušují pohodu bydlení. Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **Bydlení vesnické a rodinná rekreace – BV.1**

<b>hlavní využití</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro bydlení – rodinné domy, bytové domy do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím. Stavby pro rekreaci – stavba pro rodinnou rekreaci, ubytovací objekty do dvou podlaží s obytným podkrovím s prostory pro veřejné stravování – max. 30 míst. Přízemní stavby pro pěstitelství a přízemní stavby pro malochoch drobných hospodářských zvířat za účelem samozásobení.
<b>přípustné</b>	Stavby bytových nízkopodlažních domů se zázemím obytné zeleně. Obytné budovy s možností částečného komerčního využití – kancelář, maloobchod – max. 200 m <sup>2</sup> , veřejného stravování – max. 40 míst, provozy nerušících služeb. Stavby pro malochoch hospodářských zvířat. Garáže sloužící pro obsluhu území a garáže k bytovému nebo rodinnému domu. Kulturní, zdravotnická a školská zařízení. Víceúčelová travnatá hřiště.
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení, jejichž negativní účinky na své okolí zhoršují životní prostředí překračují hygienické limity a jinak narušují pohodu bydlení. Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### Bydlení v rozptýlu – BR

<b>hlavní využití</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro bydlení - rodinné domy o jednom podlaží s obytným podkrovím. Stavby pro rekreaci – stavby pro rodinou rekreaci o jednom podlaží s obytným podkrovím Přízemní stavby pro pěstitelství a přízemní stavby pro malochoch drobných hospodářských zvířat za účelem samozásobení
<b>přípustné</b>	Stavby bytových nízkopodlažních domů se zázemím obytné zeleně. Stavby pro malochoch hospodářských zvířat. Garáže sloužící pro obsluhu území a garáže k rodinnému domu nebo rekreační chatě.
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení, jejichž negativní účinky na své okolí zhoršují životní prostředí překračují hygienické limity a jinak narušují pohodu bydlení. Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Občanské vybavení – veřejná infrastruktura OV.1

<b>hlavní využití</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro veřejnou správu, pro správní a obslužné činnosti státu, kraje nebo obce, či celků vymezených podle zvláštních předpisů (správní úřady, poštovní úřady, archivy, soudy a zastupitelství, celní úřady, hasičské záchranné sbory, policie), kultury- pro činnost kulturní, vzdělávací, spolkové a církevní (divadla, koncertní sítě, kina, kulturní domy, knihovny, galérie, zájmové organizace, strany, svazy, spolky, nadace, muzea, církve), školství – pro činnosti spojené se školstvím a vzděláváním
<b>přípustné</b>	Stavby a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a související dopravní a technické infrastruktura

<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení, jejichž negativní účinky na své okolí zhoršují životní prostředí překračují hygienické limity. Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Občanské vybavení – komerční zařízení – OM

<b>hlavní využití</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, veřejné stravování a služby
<b>přípustné</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport, vědu a výzkum, lázeňství a související dopravní a technická infrastruktura
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení, jejichž negativní účinky na své okolí zhoršují životní prostředí překračují hygienické limity. Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - OS

<b>hlavní využití</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport, hřiště, kolbiště a ostatní sportoviště.
<b>přípustné</b>	Dopravní a technická infrastruktura, stavby a změny dokončených staveb pro stravování a služby pouze v objektech pro hlavní využití
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení, jejichž negativní účinky na své okolí zhoršují životní prostředí a překračují hygienické limity. Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Plochy veřejných prostranství – plochy parkové a okrasné zeleně – PS

<b>hlavní využití</b>	Veřejná prostranství a plochy okrasné a parkové zeleně upravené pro obecné užívání
<b>přípustné</b>	Parková vybavenost, prvky drobné architektury, mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště

<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
--------------------	---

### **Plochy veřejných prostranství – ostatní doplňující samostatné plochy zeleně – PS.1**

<b>hlavní využití</b>	Ostatní doplňující samostatné plochy zeleně pro obecné užívání
<b>přípustné</b>	Odstavná stání pro osobní vozidla, parková vybavenost (prvky drobné architektury)
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **Smišeného využití vesnického typu – SV**

<b>hlavní využití</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro bydlení s podílem drobné výroby, služeb, maloobchodní, stravovací služby
<b>přípustné</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro ubytování, sociální služby a související dopravní a technická infrastruktura. Objekty pro malochoch drobných hospodářských zvířat a malochoch hospodářských zvířat.
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení, jejichž negativní účinky na své okolí zhoršují životní prostředí a překračují hygienické limity. Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **Doprava silniční-DS**

<b>hlavní využití</b>	Pro dopravní silniční síť, sběrné komunikace a místní obslužné komunikace
<b>přípustné</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, dopravní zařízení a dopravního vybavení, odstavná stání pro automobily, autobusy a nákladní automobily,
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **Doprava železniční - DZ**

<b>hlavní využití</b>	Regionální a státní železniční síť, včetně stanic, zastávek a nástupišť provozní budovy a stavby dep, opraven
<b>přípustné</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro železniční dopravu, zařízení a dopravní vybavení a přístupové komunikace
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Technická infrastruktura – TI

<b>hlavní využití</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení vodovodů, kanalizací, elektrorozvodů, plynovodů, teplovodů, spojů, produktovodů, (případně pro společná vedení – kolektory)
<b>přípustné</b>	Pozemky související dopravní infrastruktury
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Drobná a řemeslná výroba – VD

<b>hlavní využití</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro malovýrobu nebo přidružená výroba včetně výrobních i nevýrobních služeb
<b>přípustné</b>	Servisní provozy a sklady pro hlavní využití, integrované bydlení pro správce nebo majitele, související dopravní a technická infrastruktura, sociální a správní zázemí, odstavování vozidel
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Výroba a skladování- lehký průmysl – VL

<b>hlavní využití</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro stáčení minerálních vod,
<b>přípustné</b>	Servisní provozy a sklady pro hlavní využití, sociální a správní zázemí, související dopravní a technická infrastruktura, odstavování vozidel pro hlavní využití
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## Výroba a skladování - zemědělská výroba – VZ

<b>hlavní využití</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro rostlinnou výrobu pěstitelství, skleníky; sklady pro zemědělskou výrobu, provozní zázemí. Stavby pro chov hospodářských zvířat
<b>přípustné</b>	Přidružená drobná výroba související s hlavním využitím, dílny, sociální a správní zázemí, integrované bydlení pro správce nebo majitele, související dopravní a technická infrastruktura, odstavování vozidel pro hlavní využití
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## Plochy vodní a vodohospodářské – W

<b>hlavní využití</b>	Plochy zajišťující podmínky pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky nebo suchem, regulaci vodního režimu území
<b>přípustné</b>	Stavby, změny dokončených staveb a zařízení pro regulaci vodního režimu a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

## Plochy zemědělské – orná půda – NZ (V hlavním výkresu barva okrová NZ)

<b>hlavní využití</b>	Krajinná zóna zemědělské produkce – území určené k produkci zemědělských plodin, plochy zemědělské prvovýroby na ZPF včetně intenzivních forem
<b>přípustné</b>	Plochy účelových staveb pro zemědělskou prvovýrobu souvisejících s hlavním využitím
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## Plochy zemědělské – trvalý travní porost – NZ (V hlavním výkresu barva světle zelená NZ)

<b>hlavní využití</b>	Krajinná zóna zemědělské produkce – území určené k produkci zemědělských plodin, plochy zemědělské prvovýroby na ZPF včetně intenzivních forem
-----------------------	--



<b>přípustné</b>	Plochy účelových staveb pro zemědělskou prvovýrobu souvisejících s hlavním využitím
------------------	---

### **Plochy lesní – NL**

<b>hlavní využití</b>	Krajinná zóna lesnické produkce, nezastavitelné plochy lesů určené především k plnění funkcí lesa ve smyslu lesního zákona: převážně lesy hospodářské, povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody
<b>přípustné</b>	stavby a zařízení lesního hospodářství a lesnické výroby, související dopravní a technická infrastruktura
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **Plochy přírodní – ochrana přírody - NP**

<b>hlavní využití</b>	Přírodní priority – krajinná zóna s plochami vymezenými pro územní ochranu
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby a zařízení

### **Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň - NSz**

<b>hlavní využití</b>	Stromořadí, remízky, zeleň úvozů, a mezí v krajině, nutná zařízení pro zajištění zemědělské činnosti
<b>přípustné</b>	Sady a zahrady v krajině Stavby související s hlavním využitím (seník, ohrazení pastvin, polní cesty)
<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby, změny dokončených staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **Plochy smíšené nezastavěného území – sport - NSs**

<b>hlavní využití</b>	Krajinná zóna se specifickým sportovním využitím – golfové hřiště
<b>přípustné</b>	Maloplošné přízemní objekty do 120 m <sup>2</sup> související s hlavním využitím – přístřešky, obslužné objekty, sociální zařízení.

<b>nepřípustné</b>	Veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
--------------------	---

### Ve všech zastavitelných územích je přípustné umísťovat:

- komunikace vozidlové a odstavná stání sloužící pro obsluhu těchto ploch
- plochy pěšího provozu.
- zeleň
- technickou infrastrukturu

### Prostorové uspořádání stabilizovaných ploch

Pro stavby a změny dokončených staveb ve stabilizovaných plochách stanoví regulativy stavební úřad s přihlédnutím k charakteru okolního zastavění.

Výška některých částí společensky významných objektů ve stabilizovaných plochách (radnice, škola, kostel, apod.) může být vyšší než je okolní urbanistická struktura. O výšce rozhoduje příslušný stavební úřad.

### Prostorové uspořádání ploch změn

Pro regulaci prostorového využití území nově zastavovaných ploch jsou stanoveny tyto regulativy prostorového využití území:

- maximální procento zastavění pozemku
- minimální procento ozelenění pozemku
- minimální - maximální podlažnost

Maximální procento zastavění pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy všech objektů k celkové ploše pozemku.

Minimální procento ozelenění pozemku udává minimální procentní podíl nezpevněných ploch zeleně k celkové ploše pozemku.

Minimální - maximální podlažnost udává minimální a maximální počet nadzemních podlaží objektu včetně podkroví.

Pro účely stanovení maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění pozemku určeného pro výstavbu rozlišuje:

- zastavěnou část pozemku
- ozeleněnou část pozemku
- ostatní nezastavěnou část pozemku (např. zpevněná plocha, odstavné stání, vodní plocha, manipulační plocha atd.)

### Pro jednotlivé druhy funkcí se stanoví:

Funkční území	Maximální % zastavění pozemku	Minimální % ozelenění pozemku	Minimální maximální podlažnost	Charakter zástavby
BV	40	50	1-2+p	RD, bytové domy
BV.1	40	50	1-2+p	RD, bytové domy, rekreační objekty
BR	40	50	1-2+p	Izolované stabilizované lokality
OV.1	50	30	1-2+p	rozvolněná
OM	40	60	1-3+p	rozvolněná

OS	neurčeno	neurčeno	1-2+p	rozvolněná
SV	70	20	1-2+p	RD, hospodářské budovy
Funkční území	Maximální % zastavění pozemku	Minimální % ozelenění pozemku	Minimální maximální podlažnost	Charakter zástavby
TI	80	20	1-2	volná
VD	70	30	1-2+p	bloková, rozvolněná
VL	70	30	1-3	bloková
VZ	30	60	1-3+p	bloková

Při posuzování procenta ozelenění pozemku je možné realizovat max. 1/3 ozeleněných ploch jako součást objektu (např. střešní zahrada atd.)

Požadovaný počet odstavných a parkovacích stání musí být zajištěn prioritně v rámci vlastní plochy (pozemku) stavby.

Odstavování nákladních vozidel, zemědělských strojů a autobusů je možno řešit pouze v lokalitách, v nichž funkční regulativy stanovují využití VD, VL, VZ, DS, SV a OS.

## **8. 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**

Jsou navrženy plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění i s možností uplatnění předkupního práva. Grafické znázornění je doloženo na výkrese Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Index **W** – možnost uplatnit vyvlastnění i předkupní právo

Index **V** – možnost uplatnit pouze vyvlastnění

U prvků ÚSES – biokoridorů a biocenter – možnost uplatnit pouze vyvlastnění

### **Dopravní infrastruktura**

**WD 01** - Parkoviště na západním okraji Závišína s nově zřízenou zastávkou veřejné dopravy

**WD 02** – Komunikace spojující Starý Zádub a Zádub

**WD 03** – Kruhový objezd v západní části Závišína

**WD 04** – Rozšíření hlavní spojnice Zádubu a Závišína

**WD 05** – Místní obslužná komunikace Starého Zádubu

**WD 06** – Místní obslužná komunikace na jižním okraji Závišína

**WD 07** – Místní obslužná komunikace na severní straně Závišína

**WD 08** – Komunikace spojující obec Závišín s výrobní zónou na severním okraji Závišína

**WD 10** – Místní obslužná komunikace ve východní části obce Závišín

**WD 11** – Protihluková stěna u obce Závišín u komunikace II/230

**WD 12** – Mimoúrovňová křižovatka na komunikaci II/230

**WD 13** – Místní obslužná komunikace v západní části obce Zádub

**WD 14** – Místní obslužná komunikace ve východní části obce Zádub

**WD 15** – Protihluková stěna u obce Zádub u komunikace II/230

**WD 16** – Místní obslužná komunikace v jižní části obce Milhostov

- WD 17** – Vybudování parkoviště pro osobní automobily v obci Milhostov
- WD 18** – Parkoviště na severovýchodním okraji obce Milhostov
- WD 19** – Cyklotrasa po účelové komunikaci mezi Krakonošem Zádubem a Milhostovem

### **Technická infrastruktura**

- VT 01** – STL plynovod pro zásobování obce Zádub
- VT 02** – STL plynovod pro zásobování obce Závíšín
- VT 03** – STL plynovod pro zásobování obce Milhostov
- WT 04** – Výstavba nové TS pro průmyslovou zónu v Závíšíně
- WT 05** – Výstavba nové TS pro obytnou zónu včetně kabelového přívodu v Závíšíně
- VT 06** – Kabelový rozvod vedení NN v Závíšíně
- VT 07** – Kabelový rozvod vedení NN v Zádubu
- WT 08** – Výstavba nové TS včetně kabelového přívodu v Milhostově
- VT 09** – Kabelový rozvod vedení NN v Milhostově
- VT 10** – Rozvody vodovodního řadu v Závíšíně
- VT 11** – Rozvody vodovodního řadu v Zádubu
- VT 12** – Nový zásobní vodovodní řad pro obce Ovesné Kladruby a Milhostov
- VT 13** – Kanalizace Zádub – nová splašková kanalizace
- WT 14** – Kanalizace Zádub – čerpací stanice ČS 1
- VT 15** – Kanalizace Zádub – výtlačný řad kanalizace z ČS 1
- VT 16** – Kanalizace Závíšín – nová splašková kanalizace
- WT 17** – Kanalizace Závíšín – čerpací stanice ČS 3
- VT 18** – Kanalizace Závíšín – výtlačný řad kanalizace z ČS 3 do šachty Š 1
- WT 19** – Kanalizace Závíšín – čerpací stanice ČS 2
- VT 20** – Kanalizace Závíšín – výtlačný řad kanalizace z ČS 2
- WT 21** – Přeložka TS 22/04 kV včetně nového napojení na VN 22 kV – Starý Zádub
- VT 22** – STL plynovod pro zásobování východní části obce Zádub
- VT 23** – Dálkový optický kabel do části Milhostov
- WT 24** – Vodojem pro vodovodní přívaděč do Ovesných Kladrub

### **Prvky ÚSES**

#### **Biokoridory**

- NK 47** – Nadregionální biokoridor K47 Kladská – Zahrádky
- RK 1049** – Jižní okraj území - délka 900m
- LBK 1** – Jihovýchodní okraj území - délka 300m
- LBK 2** – Jihozápadní okraj území - délka 800m
- LBK 3** – 500m jižně od Zádubu - délka 280m
- LBK 4** – 800m jihovýchodně od Zádubu – délka 560 m
- LBK 5** – 1300m JZ od Zádubu, Zádub – mimo řešené území
- LBK 6** – 800m jihozápadně od Zádubu - délka 400m
- LBK 7** – Východně od Zádubu podél silnice - délka 1000m
- LBK 8 + LBK 8a** – Východně od Závíšína podél silnice - délka 1100m
- LBK 9** – Podél Teplé cca 600m severozápadně od Závíšína - délka 500m
- LBK 10** – Od prameniště Teplé – RBC 4 ke křížení s II/230 - délka 520m
- LBK 11** – 800m západně od Zádubu - délka 700m

#### **Biocentra**

- RBC 1** – Prameniště říčky Teplé
- RBC 2** – Okolí nádrže Podhora
- LBC 1** – Milhostovské mofety
- LBC 2** – 500m na SZ od Milhostova
- LBC 3** – 200m na JV od Milhostova
- LBC 4** – 700m na SV od Milhostova
- LBC 5** – 100m na Západ od Závíšína
- LBC 6** – 700m na Západ od Zádubu
- LBC 7** – 400m na Západ od Zádubu
- LBC 8** – 400m na Severozápad od Závíšína

**9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Index **W** – možnost uplatnit vyvlastnění i předkupní právo

U veřejných prostranství – možnost uplatnit pouze předkupní právo

**Dopravní infrastruktura**

označení	Popis	Katastrální území	Výpis dotčených parcel	Předkupní právo
WD 01	Parkoviště na západním okraji Závěšína s nově zřízenou zastávkou veřejné dopravy	Zádub	p.p.č: 448/44, 448/10	Obec Zádub-Závěšín
WD 02	Komunikace spojující Starý Zádub a Zádub	Zádub	p.p.č.:448/37,420/51, 420/41, 420/61,	Obec Zádub-Závěšín
WD 03	Kruhový objezd v západní části Závěšína	Zádub	p.p.č.: 495, 451/12, 331/3, 539/1	Obec Zádub-Závěšín
WD 04	Rozšíření hlavní spojnice Zádubu a Závěšína	Zádub	p.p.č.: 331/3, 448/5, 448/4, 448/2, 495	Obec Zádub-Závěšín
WD 05	Místní obslužná komunikace Starého Zádubu	Zádub	p.p.č.: .448/6, 448/7, 538/1	Obec Zádub-Závěšín
WD 06	Místní obslužná komunikace na jižním okraji Závěšína	Zádub	p.p.č.:456/13, 453/2, 453/1	Obec Zádub-Závěšín
		Závěšín	p.p.č.: 17/6	
WD 07	Místní obslužná komunikace na severní straně Závěšína	Závěšín	p.p.č.: 213/4,213/3,218/5,218/7, 809/1, 829	Obec Zádub-Závěšín
		Zádub	p.p.č.: 330/13	
WD 08	Komunikace spojující obec Závěšín s výrobní zónou na severním okraji Závěšína	Závěšín	p.p.č.:202/8,193/11, 193/1	Obec Zádub-Závěšín
WD 10	Místní obslužná komunikace ve východní části obce Závěšín	Závěšín	p.p.č. :156/9, 144/1, 144/4, 144/5, 796/2	Obec Zádub-Závěšín
WD 11	Protihluková stěna u obce Závěšín u komunikace II/230	Závěšín	p.p.č. : 170/2, 167, 156/3, 156/4, 156/12, 156/2, 156/8, 144/1, 144/3, 24/8, 24/9, 24/10, 24/2	kraj Karlovarský
WD 12	Mimoúrovňová křižovatka na komunikaci II/230	Zádub	p.p.č.: 462/6, 464/6, 456/23, 462/2	kraj Karlovarský

<b>WD 13</b>	Místní obslužná komunikace v západní části obce Zádub	Zádub	<b>p.p.č.: 402/1, 148, 154/6, 154/5, 154/7, 142/4</b>	Obec Zádub-Závišín
<b>WD 14</b>	Místní obslužná komunikace ve východní části obce Zádub	Zádub	<b>p.p.č.: 2/3, 71/23, 489/1, 828/1, 828/3</b>	Obec Zádub-Závišín
<b>WD 15</b>	Protihluková stěna u obce Zádub u komunikace II/230	Zádub	<b>p.p.č.: 88/4, 88/10, 88/1, 508/2, 119/2, 134/2, 134/3, 134/4, 134/5, 134/1, 134/9, 134/10, 134/11, 60/2, 60/3, 71/4, 71/7, 71/2, 88/4</b>	kraj Karlovarský
<b>WD 16</b>	Místní obslužná komunikace v jižní části obce Milhostov	Milhostov u Mar.Lázní	<b>p.p.č. : 36/8</b>	Obec Zádub-Závišín
<b>WD 17</b>	Vybudování parkoviště pro osobní automobily v obci Milhostov	Milhostov u Mar.Lázní	<b>p.p.č.:577/17, 577/16</b>	Obec Zádub-Závišín
<b>WD 18</b>	Parkoviště na severovýchodním okraji obce Milhostov	Milhostov u Mar.Lázní	<b>st.p.č.: 24/1</b>	Obec Zádub-Závišín
<b>WD19</b>	Cyklotrasa po účelové komunikaci mezi Krakonošem Zádubem a Milhostovem	Milhostov u Mar.Lázní	<b>p.p.č.: 308/22, 601/3</b>	Obec Zádub-Závišín
		Zádub	<b>p.p.č.: 502, 503/2, 523/1</b>	

### Technická infrastruktura

<b>označení</b>	<b>Popis</b>	<b>Katastrální území</b>	<b>Výpis dotčených parcel</b>	<b>Předkupní právo</b>
<b>WT 04</b>	Výstavba nové TS pro průmyslovou zónu v Závišíně	Závišín	<b>p.p.č.: 202/11, 202/5, 829</b>	Obec Zádub-Závišín
<b>WT 05</b>	Výstavba nové TS pro obytnou zónu včetně kabelového přívodu v Závišíně	Závišín	<b>p.p.č.: 213/4, 829</b>	Obec Zádub-Závišín
<b>WT 08</b>	Výstavba nové TS včetně kabelového přívodu v Milhostově	Milhostov u Mar.Lázní	<b>p.p.č.: 308/2, 308/5, 308/21, 315, 165/2,</b>	Obec Zádub-Závišín
<b>WT 14</b>	Kanalizace Zádub – čerpací stanice ČS 1	Zádub	<b>p.p.č.: 134/1</b>	Obec Zádub-Závišín
<b>WT 17</b>	Kanalizace Závišín – čerpací stanice ČS 3	Závišín	<b>p.p.č.: 202/2</b>	Obec Zádub-Závišín
<b>označení</b>	<b>Popis</b>	<b>Katastrální území</b>	<b>Výpis dotčených parcel</b>	<b>Předkupní právo</b>

<b>WT 19</b>	Kanalizace Závěšín – čerpací stanice ČS 2	Závěšín	<b>p.p.č.: 462/2</b>	Obec Zádub-Závěšín
<b>WT 21</b>	Přeložka TS 22/04 kV včetně nového napojení na VN 22 kV – Starý Zádub	Zádub	<b>p.p.č.: 448/6, 448/37</b>	Obec Zádub-Závěšín
<b>WT 24</b>	Vodojem pro vodovodní přivaděč do Ovesných Kladrub	Zádub	<b>p.p.č.:453/1</b>	Obec Ovesné Kladruby

### **Veřejná prostranství**

<b>označení</b>	<b>Popis</b>	<b>Katastrální území</b>	<b>Výpis dotčených parcel</b>	<b>Předkupní právo</b>
<b>PV</b>	Náves s rybníčkem v obci Milhostov	Milhostov u Mar.Lázní	<b>p.p.č.: 577/16, 577/17</b>	Obec Zádub-Závěšín

U ploch WD 11, 12 a 15 jde o vymezení předkupního práva dle § 101 SZ pro kraj Karlovarský, u plochy WT24 pro obec Ovesné Kladruby, u všech ostatních ploch pro obec Zádub-Závěšín.

### **10. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

V územním plánu se kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nenavrhují.

### **11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu (I/1 a I/2) obsahuje .....38 listů

Grafická část územního plánu obsahuje .....3 výkresy

### **12. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

ÚP obce Zádub-Závěšín je navržena územní rezerva č.1 v jižní části Milhostova u M.L. pro budoucí umístění čističky odpadních vod.

R1. Územní rezerva č1 pro ČOV-výhled –jižní kraj Milhostova u M.L.

Podmínkou pro prověření navrženého využití rezervní plochy je podmíněno změnou územního plánu.

### **13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

V řešeném území se nevyskytuje

**14. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

V řešeném území se nevyskytuje

**15. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

V řešeném území se nevyskytuje

**16. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

V řešeném území se nevyskytuje

**17. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech**  
**Vysvětlivky pojmů:**

**Maloobchod**

Maloobchodem se rozumí obchodní zařízení, objekt, který slouží k obchodu s max. celkovou plochou 200 m<sup>2</sup> v jednom podlaží včetně provozně souvisejících zařízení nebo s nezbytnými parkovacími plochami do 20 míst.

**Provozy nerušících služeb, výroby a chovů**

Nerušící provozy se rozumí takové činnosti, které neobtěžují hlukem či zápachem a dalšími negativními účinky nad přípustnou míru danou hygienickými předpisy stanovené pro vymezenou lokalitu.

**Rušící zařízení**

Rušící zařízení se rozumí objekty, jejichž negativní účinky a vlivy omezují, obtěžují a ohrožují (včetně ohrožení dobré pověsti) sousedství, obytnou pohodu a hlavní funkci stanovenou ve vymezené lokalitě, nad přípustnou mírou (např. herny, erotické salony, diskotéky, tanečnické kluby, noční kluby apod.)

**Kulturní zařízení**

Kulturním zařízením se rozumí všechny objekty pro kulturu (např. knihovny, muzea, výstavní síně, obřadní síně, divadla, kina, společenské sály, církevní stavby – kostely a modlitebny) s výjimkou rušících zařízení.

**Stavby pro malochov drobných hospodářských zvířat:**

Malochovem drobných hospodářských zvířat se rozumí chov určený pro vlastní spotřebu, negativní účinky a vlivy na okolí nesmějí překročit přípustnou míru danou hygienickými předpisy stanovené pro vymezenou lokalitu. Drobným hospodářským zvířetem se rozumí zvíře do hmotnosti 25 kg.

**Stavby pro malochov hospodářských zvířat:**

Malochovem hospodářských zvířat se rozumí chov do 25 kusů trvale ustájených zvířat, negativní vlivy na okolí nesmějí překročit přípustnou míru danou hygienickými předpisy. Hospodářským zvířetem se rozumí zvíře s hmotností nad 25 kg.

**Zařízení a stavby pro obsluhu vymezené lokality:**



Rozumí se taková zařízení a stavby, jejichž kapacity svým rozsahem v podstatě nepřesahují  
- v územích pro bydlení potřeby trvale bydlících obyvatel lokality, ve které jsou umístěny  
- v územích ostatních potřeby trvale a dočasně přítomných osob v lokalitě ve které jsou umístěny

### **Veřejné prostranství**

Plochy veřejných prostranství jsou prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Veřejná prostranství tvoří zejména návsi, ulice, chodníky, silnice a místní komunikace, veřejná zeleň, parky, tržiště, průchody, nadchody, podchody apod.

### **Drobná výroba**

Rozumí se objekty výrobního zařízení malého rozsahu co do zastavění pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy.

V územích výrobních (VD) je objekt drobné výroby zařízení, jehož zastavěná plocha nepřesahuje 400 m<sup>2</sup>.

V ostatních (BV, BV1, BR, SV) je objekt drobné výroby zařízení jehož plocha celkem ve všech podlažích nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>.

### **Služby**

Službami se rozumí stavby a zařízení nevýrobního charakteru, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 200 m<sup>2</sup>, s výjimkou rušicích zařízení

### **Ostatní zde nedefinované pojmy**

Význam všech ostatních použitých pojmů je shodný s definicemi uvedenými ve stavebním zákonu, obecně technických požadavcích na výstavbu a souvisejících předpisech.

## **GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁDUB - ZÁVIŠÍN**

I/3.A – ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ	1:5 000
I/3.B – HLAVNÍ VÝKRES	1:5 000
I/3.B.1 – HLAVNÍ VÝKRES – INFRASTRUKTURA	1:5 000
I/3.B.2 – HLAVNÍ VÝKRES SÍDLA ZÁDUB, ZÁVIŠÍN	1:2 000
I/3.B.3 – HLAVNÍ VÝKRES SÍDLA MILHOSTOV	1: 2 000
I/3.C – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:5 000
I/3.C.1 – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB OPATŘENÍ A ASANACÍ SÍDLA ZÁDUB, ZÁVIŠÍN	1:2 000
I/3.C.2 – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB OPATŘENÍ A ASANACÍ SÍDLA MILHOSTOV	1:2 000

## **GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁDUB-ZÁVIŠÍN**

II/2.A	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:5 000
--------	--------------------	---------