

---

## REGULACE

---

### 1. HRANICE SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V řešeném území jsou zásadně rozlišena území urbanizovaná a neurbanizovaná. Hranici mezi nimi tvoří hranice současně zastavěného území (SZÚ), kterým je jedno nebo více oddělených zastavěných území ve správním území obce. Podle zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zákona č. 83/1998 Sb. je hranicí obalová čára, zahrnující soubor

- stavebních parcel (zastavěných ploch a nádvoří) a pozemkových parcel, které s ním sousedí a slouží účelu, pro které byly stavby zřízeny (povoleny, kolaudovány)
- parcel zemědělských pozemků a vodních ploch, obklopených parcelami uvedenými v předchozím odstavci
- parcel ostatních ploch; z nich dráhy, dálnice, silnice a ostatní komunikace pouze v případě, že jsou obklopeny parcelami, uvedenými v předešlých odstavcích

**Zastavitelné území**, ke kterému se rovněž vztahují regulativy pro urbanizované území, tvoří plochy vhodné k zastavění – návrh rozvojových ploch v územním plánu. Kromě těchto ploch je nutno respektovat **nezastavitelné plochy**, což jsou veškeré plochy mimo SZÚ a některé plochy uvnitř SZÚ – zemědělská půda, veřejná a ostatní zeleň, vodní plochy a toky včetně pobřežního pásu, veřejná prostranství a komunikace.

### 2. REGULACE

Účelné využívání území obce, regulace stavební činnosti tak, aby zájmy jednotlivých občanů, podniků a organizací nebyly v rozporu s dlouhodobými záměry obce jako celku, ochrana historických hodnot, přírodního a krajinářského prostředí v jejím zázemí, se snahou o neustálé a trvalé zlepšování životního prostředí, to vše je důvodem k vytvoření pravidel, jimiž by se veškerá činnost v obci měla v budoucnu řídit.

Při přípravě i realizaci obnovy (stavební úpravy) i nové výstavby v obci je třeba provádět veškerou činnost za účasti a ve prospěch jejích obyvatel, při současném respektování jejího postavení, významu a při plnění podmínek na zachování charakteru zastavění, ochrany historických hodnot, na zdravé bydlení a pracovní podmínky obyvatel, na atraktivní prostředí pro návštěvníky, na ochranu životního prostředí, přírody a krajiny, atd., atd.

Předmětem regulace může být

- funkční využití území (pozemky a objekty je možno využívat jen pro funkce, které jsou do plánu funkčního využití území přípustné nebo výjimečně přípustné)
- intenzita využití území (koeficient zastavěnosti pozemku, podlažnosti, obestavěného prostoru, event. stanovení výšky, počtu podlaží)
- umístění objektu (regulační čáry)
- druh zástavby (izolovaný dům, řadový dům, atd.)
- zastřešení objektu
- architektonické řešení ve vztahu k historickému charakteru okolní zástavby nebo přírodnímu prostoru
- materiálové řešení
- formulování termínů a způsobů realizace

Pro úroveň územního plánu sídelního útvaru přichází v úvahu ve většině případů pouze regulace funkčního využití území, i když u některých z nich je možno tuto regulaci přiměřeně stanovenými podmínkami rozšířit. Záleží to však na velikosti řešeného území a podrobnosti řešení.

Mezi nejdůležitější nástroje těchto "regulačních pravidel" tedy na úrovni územního plánu sídelního útvaru Řehlovice patří

- plán organizace a využití území – funkční členění
- základní regulační podmínky

Plán funkčního využití člení urbanizované území obce na jednotlivá polyfunkční území a monofunkční plochy. Nově stavěné, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení musí odpovídat charakteristice území a ploch.

**Polyfunkční území** jsou charakteristická horizontální a vertikální skladebností funkcí. Charakteristika funkčních území určuje, jaké funkce slouží jednotlivá území a stanovuje druhy objektů a zařízení, jejichž výstavba je v nich přípustná nebo výjimečně přípustná. Volbou vhodných a výjimečně přípustných funkcí vznikají příslušné typy polyfunkčních území s různou mírou využitelnosti pro specifikované stavby a ostatní zařízení, jejichž výstavba, rekonstrukce a modernizace je možná.

Stavby a ostatní zařízení vyjmenovaná jako vhodná, resp. jako výjimečně přípustná v rámci polyfunkčních území, jsou v jednotlivých případech nepřipustná, resp. výjimečně přípustná, pokud odporují svým počtem, polohou, rozsahem nebo účelem vlastnostem území. Pro uplatnění tohoto pravidla směji být zohledněna pouze urbanistická hlediska.

**Monofunkční plochy** jsou charakteristické homogenitou jednoho typu funkce, nepřipouštějící jiný druh využití.

Plán funkčního členění území obce **Ř e h l o v i c e** (výkres č.1c) je zpracován v měřítku 1 : 2 000, kde jednotlivá polyfunkční území i monofunkční plochy jsou označeny symbolikou, odpovídající textové části. Kromě uvedeného členění jsou zde zakresleny i *hranice současně zastavěného území a hranice zastavitelného území* obce. Dále uvedené regulativy se vztahují k plochám, vymezeným v tomto výkrese.

## 2.1. OBECNÉ REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ

Urbanizované území obce Řehlovice tvoří:

### *polyfunkční území*

- obytné území venkovského typu OV
- smíšená centrální zóna SC
- území drobné výroby a služeb VS
- území výroby a skladů V

### *monofunkční plochy*

- plochy občanského vybavení O
- plochy technického vybavení TV
- plochy dopravy D
- plochy zemědělské výroby ZV
- plochy zeleně Z
- sportovní plochy S
- vodní plochy VP

### Neurbanizované území

- plochy zemědělského půdního fondu
- vodní plochy a toky
- plochy krajinné zeleně
- ostatní plochy mimo současně zastavěné území

## POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ

### území bydlení venkovského typu - OV

#### slouží

- pro bydlení

#### funkční využití

- *přípustné*
  - rodinné bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a s chovem drobného hospodářského zvířectva
  - maloobchodní zařízení, veřejné stravování, ubytování s omezenou kapacitou do 10 lůžek, služby a drobné podnikání, nerušící okolní bytovou zástavbu
  - živnostenské provozovny a malé areály
  - nezbytné plochy technického vybavení
  - odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území
  - příslušné komunikace motorové, pěší a cyklistické
  - zeleň liniová a plošná
- *podmíněně přípustné* (ojedinělý výskyt, malý plošný rozsah)
  - zařízení kulturní, školská, zdravotní, sociální péče, sportovní, správní
  - zahradnictví

- *nepřípustné*
  - výrobní, skladová a dopravní zařízení jako hlavní stavby

#### s m í š e n á c e n t r á l n í z ó n a - S C

##### f u n k č n í v y u ž í t í

- *přípustné*
  - veřejné prostory – náves
  - občanská vybavenost, správní a církevní objekty a zařízení v rámci těchto prostorů
  - veřejná zeleň, malé vodní plochy
  - zastávky veřejné dopravy
  - plochy pro pořádání veřejných vystoupení, poutí
  - odstavná stání a parkoviště sloužící funkčnímu využití
- *nepřípustné*
  - jakákoliv zařízení výrobní

##### d o p l ň u j í c í u s t a n o v e n í

- součástí zóny jsou i přední fronty budov a předzahrádky
- nutnost věnovat pozornost architektonické a stavební kvalitě

#### ú z e m í d r o b n é v ý r o b y a s l u ž e b - V S

##### s l o u ž í

- pro umístění zařízení výroby a služeb podstatně neovlivňující své okolí

##### f u n k č n í v y u ž í t í

- *přípustné*
  - výrobní zařízení konečné spotřeby
  - stavby pro skladování, veřejné provozy
  - opravárenské služby
  - dopravní služby
  - obchodní a podnikatelská činnost
  - provozovny drobného podnikání a služeb všeho druhu
  - obchodní, kancelářské a správní budovy
  - čerpací stanice pohonných hmot
  - odstavná místa a garáže
  - příslušné komunikace
  - zařízení veřejného stravování a obchodů
  - nezbytná zařízení technické vybavenosti
  - služební a pohotovostní byty
  - zeleň liniiová a plošná
- *nepřípustné*
  - vše ostatní

## území výroby a skladů - V

## slouží

- pro výrobu a výrobní služby

## funkční využití

- *přípustné*
  - zařízení výroby a výrobních služeb všeho druhu, sklady, skladovací plochy a veřejné provozy
  - parkoviště a odstavná místa, příslušné komunikace, čerpací stanice PHM
  - nezbytná technická vybavenost
  - zeleň liniová a plošná
  - stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikaci
- *podmíněně přípustné* (ojedinělý výskyt, malá plošná rozloha)
  - bydlení pohotovostní a služební
  - provozovny drobného podnikání a služeb
- *nepřípustné*
  - vše ostatní

## MONOFUNKČNÍ PLOCHY

plochy občanského vybavení	- O
▪ ústav sociální péče	
dopravní plochy	- D
▪ železnice, silnice II. a III. třídy	
plochy technického vybavení	- TV
▪ čistírny odpadních vod	
plochy zemědělské výroby	- ZV
▪ areály zemědělské výroby v obci	
sportovní plochy	- S
▪ sportoviště	
vodní plochy	- VP
▪ tok Bíliny	
plochy zeleně	- Z

Ostatní sídla, která jsou v rámci územního plánu sídelního útvaru Řehlovice řešena komplexně – **B r o z á n k y**, **D u b i c e** a **S t a d i c e**, byla *pro stanovení regulačních podmínek* pro další rozvoj vzhledem ke své velikosti a charakteru *zařazena do kategorie – smíšené území malých sídel (SMS), tedy bez monofunkčních ploch*. Plán funkčního členění těchto sídel nebyl zpracováván, protože *hranice takto vymezených polyfunkčních území je totožná s hranicí současně zastavěného i zastavitelného území* (a to i ve svých izolovaných samostatných částech), která je zakreslena v hlavních výkresech – urbanistický návrh (2, 3 a 4), zpracovaných v měřítku 1 : 2 000.

Urbanizované území sídel Brozánky, Dubice a Stadice tvoří:

- smíšené území malých sídel SMS

Neurbanizované území

- plochy zemědělského půdního fondu
- vodní plochy a toky
- plochy krajinné zeleně
- ostatní plochy mimo současně zastavěné území

smíšené území malých sídel - SMS

funkční využití

- *připustné*
  - rodinné bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovem drobného zvířectva
  - hospodářská zařízení zemědělské výroby, bez negativních vlivů na sousední pozemky
  - zařízení nerušící výroby a služeb
  - provozy pro sběr a zpracování zemědělských produktů
  - obchody, veřejné stravování, zařízení školská, sociální, zdravotní, kulturní, sportovní, správní, služby a drobné podnikání (živnostenské provozovny) bez negativních vlivů na sousední pozemky
  - odstavná stání a parkoviště sloužící potřebě funkčního využití území
  - nezbytné plochy technické vybavenosti
  - příslušné komunikace
  - zeleň liniová a plošná
- *podmíněně připustné* (ojedinělý výskyt)
  - rekreační domky – eventuelní dostavba na vhodných plochách v rámci SZÚ
- *nepřipustné*
  - bytové domy
  - všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují sousední pozemky

## 2.2. ZÁKLADNÍ REGULAČNÍ PODMÍNKY V ÚZEMÍ

Vyplývají ze zákonů a norem a jsou to zejména

- ochranná pásma dopravy, energetiky, spojů, vodního hospodářství, lesa (viz příslušné kapitoly)
- ÚSES
- kulturní památky a jejich pásma ochrany

## 2.3. SPECIFICKÉ REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

### *urbanistická struktura, bydlení, ekonomická základna*

- respektovat urbanistickou koncepci a územním plánem určené funkční využití území
- za hlavní rozvojové plochy považovat plochy návrhem vymezené
- hranici současně zastavěného území i navrhovanou hranici zastavitelného území obce považovat po jejím schválení za nepřekročitelnou
- nová výstavba bude vycházet z kvalitních charakteristik stávající struktury
- rozvoj obytné funkce realizovat zásadně formou výstavby individuálních rodinných domů s maximální výškou 2 nadzemní podlaží + podkrovní
- pro jejich realizaci na navrhovaných plochách zajistit zpracování podrobnějších urbanistických podkladů – studií (zejména pro lokality s větším počtem navrhovaných objektů a při kumulaci staveníšť)
- v co nejširší míře podporovat rozvoj občanské vybavenosti a drobných podnikatelských aktivit, především na územním plánem vymezených plochách
- po individuálním posouzení umožnit ve výjimečných případech výstavbu rekreačních objektů na vhodných plochách v rámci současně zastavěného území sídel

### *přírodní a životní prostředí*

- respektovat navržený územní systém ekologické stability všemi uživateli území
- prioritní záležitostí musí být alespoň částečná obnova zemědělské výroby, která zajistí péči o kulturní krajinu v tomto území
- respektovat půdu s nevýrobní funkcí jako důležitou složku životního prostředí, její plochy rozšiřovat
- maximálně vycházet vstříc novým zájemcům o hospodaření na zemědělské půdě, umožnit zřízení rodinných farem
- doplnit veřejnou zeleň v obcích a realizovat výsadbu izolační, doprovodné a ochranné zeleně na všech plochách k tomu určených
- realizovat založení a postupnou výsadbu lesoparku v Řehlovicích
- při výsadbě nových ploch zeleně a rekonstrukci stávající používat pouze domácí druhy dřevin
- při výstavbě a jiné činnosti v maximální míře chránit vzrostlou zeď; její likvidace může být pouze v nejnaléhavějších případech a musí být schválena orgánem ochrany přírody
- nerozšiřovat plochy pro individuální pobytovou rekreaci, v ojedinělých případech a po pečlivém uvážení umožnit eventuelní dostavbu na vhodných plochách v intravilánech jednotlivých sídel
- v žádném případě nerozšiřovat výstavbu malých chatových objektů
- preferovat rozvoj turistiky v území
- při jakékoliv nové výstavbě respektovat požadavky správy CHKO České středohoří
- při konkrétních stavbách nebo stavebních úpravách prováděných v památkovém ochranném pásmu NKP Stadice je nutno postupovat podle §14 odst.2 zákona č. 20/1987 Sb., t.j. na základě závazného stanoviska odd. kultury OkÚ Ústí nad Labem, obdobně podle §14 odst.1 citovaného zákona při obnově památek, nacházejících se v řešeném území
- v místech výskytu radonu je nutné zabezpečit stavbu proti jeho vnikání do objektu
- respektovat platný LHP a podle něj řídit veškerou činnost v lese

- na územích možného výskytu svahových deformací nepovolovat výstavbu žádných objektů ani jinou činnost, která by vedla k poruše soudržnosti terénu; v nezbytných případech je nutný posudek geologa

#### *doprava*

- držet na optimální technické úrovni stávající silnice III. třídy, které jsou jedinými komunikacemi zpřístupňující řešené území
- parametry místních obslužných komunikací přizpůsobit stávající zástavbě a event. směrové úpravy provádět bez demolicí objektů, pro zpevnění vozovek v centrech sídel na veřejných prostranstvích upřednostnit dlážděné povrchy
- umožnit komunikační napojení navrhovaných obytných lokalit na stávající síť MK
- zajistit komunikační přístupy na jednotlivé pozemky z veřejných dopravních cest
- polohu železničních tratí považovat za stabilizovanou
- umožnit zřízení požadovaného počtu ploch klidové dopravy pro bytové domy a vybavenost v obcích
- držet autobusovou dopravu jako jeden z nosných systémů hromadné dopravy osob

#### *vodní hospodářství*

- v řešeném území je nutno respektovat vyhlášená PHO zdrojů pitné vody
- nové kanalizace v sídlech řešeného území budou řešeny jako oddílné nebo pouze splaškové
- budou navržena opatření ke snížení dešťového odtoku z území, dešťové vody z nově navrhovaných ploch budou svedeny podél komunikací do recipientu
- respektovat trasu přívodu splašků z Brozánky do Řehlovic
- respektovat trasu vodovodu z Dubice do Podlešína a místo pro rozšíření VDJ Dubice
- pro možné budoucí využití je nutno chránit opuštěný vodní zdroj jižně od Řehlovic: do doby vyhlášení zahrnuje PHO provizorně navržené území
- pitné vodovody Řehlovice, Stadice a Dubice mohou plnit zároveň funkci požárních vodovodů ve smyslu ČSN 73 08 73; při jejich rozšiřování se doporučuje k požadavkům normy přihlížet
- v ostatních sídelních lokalitách je nutno zajistit jiné zdroje požární vody
  - pro Habří, Radejčín, Moravany a Brozánky – nádrže
  - pro Nové Stadice a Hliňany poslouží jako zdroj požární vody Bilina
- nutno udržet ve funkčním stavu i nádrže v Řehlovicích a Dubicích
- likvidace odpadních vod bude řešena v souladu se zákonem č. 138/1973 Sb. a souvisejícími předpisy
- nutno respektovat vyhlášené zátopové území Biliny vyhlášené RŽP Okresního úřadu Ústí nad Labem; objekty RD na pozemcích v tomto zátopovém území budou umístěny mimo zátopu (0,5 m nad hladinou průtoku  $Q_{100}$ )

#### *energetika*

##### *Řehlovice, Brozánky, Hliňany, Stadice, Habří, Moravany, Radejčín*

- energetická koncepce sídla je založena na dodávkách elektřiny a ekologických paliv nezávislých na energetických sítích
- v případě poptávky po elektrickém vytápění bude realizace limitována kapacitou trafostanice a sekundárního vedení, druh elektrického vytápění určí provozovatel sítě
- elektřiny bude ve všech objektech využíváno pro svícení, vaření, akumulaci ohřev užitkové vody
- u elektrotopných systémů využívat přednostně tepelných čerpadel a hybridních systémů



- u topných systémů nezávislých na energetických sítích využívat zásadně ekologických paliv dostupných na energetickém trhu
- uhlí spalovat pouze v moderních ekologických kotlích, obecní vyhláškou zamezit spalování odpadu
- u nové i stávající zástavby věnovat maximální pozornost tepelně-technickým vlastnostem

#### *Dubice, Dubičky*

- energetická koncepce sídla je založena na dodávkách elektřiny a zemního plynu
- navržená výstavba bude komplexně plynofikována, tzn. využívat plyn pro vytápění, vaření a ohřev užitkové vody, přednostně využívat kombinovaných kotlů pro vytápění a ohřev vody
- komplexní plynofikace bude rozvíjena i do stávajících objektů
- elektřina bude využívána pouze pro běžné spotřebiče připojitelné přes zásuvku a svícení (tzv. elektrizační stupeň A)
- objekty vytápěné nezávisle na energetických sítích budou zásadně využívat ekologických paliv dostupných na energetickém trhu
- uhlí spalovat pouze v moderních ekologických kotlích, obecní vyhláškou zamezit spalování odpadu
- u nové i stávající zástavby věnovat maximální pozornost tepelně-technickým vlastnostem

#### *spoje*

- navrženou výstavbu 100 %-ně telefonizovat
- vytvořit rezervu pro telefonizaci ploch určených pro podnikání