

ÚZEMNÍ PLÁN ÚPOHLAVY

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY – VÝROKOVÁ ČÁST

DUBEN 2024

Název dokumentace:
ÚZEMNÍ PLÁN ÚPOHLAVY

Druh dokumentace:
ÚZEMNÍ PLÁN

Fáze zpracování:
VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Řešené území:
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ÚPOHLAVY (č. 774669)

Datum:
9.4.2024

Objednatel:
OBEC ÚPOHLAVY
Úpohlavy 61
410 02 Lovosice 2
IČO: 00554588

Odpovědný projektant:



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

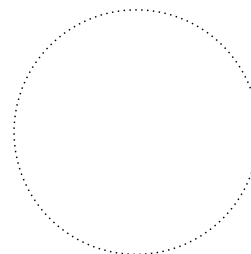
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚZEMNÍ PLÁN VYDAL:
ZASTUPITELSTVO OBCE, OBEC ÚPOHLAVY 61, 410 02 LOVOSICE 2

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:
9.4.2024

JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE A PODPIS OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ
OSOBY POŘIZOVATELE:
MARTIN JAROŠ, REFERENT ÚŘADU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
MĚSTSKÉHO ÚŘADU LOVOSICE

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA:



OBSAH

a) Vymezení zastavěného území.....	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	6
2. Technická infrastruktura.....	8
3. Občanské vybavení.....	9
4. Veřejná prostranství, veřejná zeleň.....	9
e) Koncepce uspořádání krajiny.....	9
1. Územní systém ekologické stability.....	10
2. Plochy lesní.....	10
3. Vodní toky a nádrže.....	10
4. Ochrana před povodněmi.....	11
5. Dobývání nerostů.....	11
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití.....	12
g) 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.....	18
1. Veřejně prospěšné stavby.....	18
2. Veřejně prospěšná opatření.....	18
3. Plochy pro asanaci.....	18
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	19
1. Veřejně prospěšné stavby.....	19
2. Veřejně prospěšná opatření.....	19
i) Stanovení kompenzačních opatření.....	19
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	19
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části....	19

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území zachycuje stav k 9.4.2024. Hranice zastavěného území je znázorněna v grafické části územního plánu.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Úpohlavy jsou obcí s dlouhou historií, kdy první písemná zmínka o obci je z roku 1227 - 1228.

V obci žije v současné době 266 obyvatel (k 1.1.2020). Obec dosáhla populačního vrcholu v roce 1910, kdy zde bylo evidováno 421 obyvatel.

Hlavní funkcí obce je bydlení a je zde zastoupena také funkce zemědělská. Základní koncepci rozvoje území obce ovlivňuje především její poloha. Zastavěné území obce je po východní a západní hranici obklopeno chráněným ložiskovým územím, které představuje územní limit rozvoje obce.

Poloha obce, v rámci širších územních vztahů, má na její sídelní funkci, jakož i na její další územní rozvoj pozitivní vliv, protože umožňuje dobré dopravní spojení s městy v Ústeckém kraji a Středočeském kraji prostřednictvím nedaleké dálnice D8. Dálniční křižovatka na 48 km je vzdálena z centra obce Úpohlavy 5,9 km po komunikacích pro motorová vozidla. Řešeným územím navíc prochází železnice se zastávkou Úpohlavy.

Řešené území se nachází v nadmořské výšce 172 - 184 m n.m. a lze jej charakterizovat jako rovinu.

V obci se nachází některé služby základní občanské vybavenosti (obchod s potravinami, restaurace a obecní úřad). Obec má vybudovaný vodovod a kanalizaci svedenou do potoka bez přečištění odpadních vod. Územní plán navrhuje plochu pro realizaci čistírny odpadních vod.

Koncepce rozvoje území obce, včetně ochrany a rozvoje jejích hodnot vychází z urbanistické struktury obce a z její geografické polohy. Sídlo bude i nadále plnit především funkci bydlení.

Územní plán navrhuje zejména stabilizaci stávajícího urbanistického půdorysu sídla a postupný mírný rozvoj sídla prostřednictvím ploch bydlení v rodinných domech.

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Územní plán v rámci stanovené urbanistické koncepce rozvíjí především funkci bydlení a stabilizuje ostatní stávající funkce obce. Cílem územního plánu je zajištění udržitelného rozvoje sídla za předpokladu ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Návrh funkčního využití ploch a jejich prostorového uspořádání respektuje stávající architektonicko-urbanistický charakter sídla.

Úpohlavy jsou menší obcí s 96 domy (dle sčítání v roce 2011) rozprostírající se na rovině. V severním sektoru obce je jasně vymezené centrum sídla s významným zastoupením veřejných prostranství v okolí vodní plochy a kapličky. Hlavní funkcí obce je bydlení a je zde zastoupena také funkce zemědělská.

Úpohlavy se rozvíjely postupně od stávajícího centra sídla, které se nachází v okolí kapličky. V sídle je několik dochovaných staveb lidové architektury. Jedná se domy s obdélníkovým půdorysem, sedlovou střechou se sklonem 40 - 45° a štítovou orientací směrem do ulice. Stavby lidové architektury se nacházejí v centru obce nedaleko od kapličky. V centru obce, v jeho severním sektoru je dodnes patrný také historický návesní prostor. Veškerá nová výstavba umístěná v centru sídla bude respektovat urbanistický charakter stávající zástavby.

Územní plán navrhuje zejména rozvoj bydlení v rodinných domech. Územní plán navrhuje nové zastavitelné plochy bydlení venkovské (Z.BV) především při východní hranici zastavěného území Úpohlav. Na všech navržených plochách bydlení lze postavit max. 32 rodinných domů.

Vzhledem k tomu, že se obec Úpohlavy nachází na velice kvalitních půdách, zemědělství zde bylo přítomné nejen v historii, ale je zde přítomné i v současné době. Zemědělské stavby jsou situovány především v severní části sídla. Zde byl, na kraji obce, v druhé polovině 20. století, vybudován zemědělský areál. Jedna zemědělská usedlost se nachází v jižní části sídla. Územní plán stávající zemědělskou funkci považuje za stabilizovanou a její další rozvoj nenavrhuje.

Územní plán považuje za stabilizovanou také občanskou vybavenost v obci a její další rozvoj nenavrhuje. Občanskou vybavenost lze označit jako nadstandardní vzhledem k velikosti sídla.

Z hlediska urbanistické struktury sídla je nejcennější a zároveň historicky nejzachovalejší centrum sídla v okolí kapličky. V centru obce se nachází také velkorysá veřejná prostranství s množstvím vzrostlé zeleně. Centrum obce má v současné době potenciál pro zlepšení. Je doporučeno zde vytvořit jedinečnou a reprezentativní náves. Regulativy územního plánu umožňují rekonstrukci centra obce.

Územní plán navrhuje plochu technické infrastruktury všeobecné (Z.TU1) pro realizaci čistírný odpadních vod západně od sídla za potokem Modla.

Území obce má vysokou hustotu zastavění téměř v celém území. Na některých stavebních pozemcích převažují zastavěné plochy nad plochami zeleně. Více je tento jev patrný v jižním a jihozápadním sektoru sídla. Územní plán stanovuje max. podíl 40 % zpevněných ploch na stavebním pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Územní plán stanovuje regulativy ploch s různým funkčním využitím v kapitole f). Územní plán stanovuje podmínku zpracování územní studie na ploše Z.BV6.

Územní plán vymezuje následující plochy ke změně funkčního využití:

Označení plochy	Funkční využití plochy	Rozloha plochy [ha]	Maximální kapacita plochy (počet domů)
Z.BV1	Bydlení venkovské	0,03	1
Z.BV2	Bydlení venkovské	0,15	1
Z.BV4	Bydlení venkovské	0,76	6
Z.BV5	Bydlení venkovské	0,32	4
Z.BV6	Bydlení venkovské	1,26	12
Z.BV8	Bydlení venkovské	0,09	1
Z.BV9	Bydlení venkovské	0,86	7
Z.ZX1	Zeleň jiná - veřejná	0,10	-
Z.ZX2	Zeleň jiná - veřejná	0,60	-
Z.TU1	Technická infrastruktura všeobecná	0,05	-

Územní plán vymezuje následující koridory ke změně funkčního využití:

Označení koridoru	Funkční využití koridoru	délka [m]	šířka [m]
CNZ.ZVN	Koridor technické infrastruktury – vedení el. energie ZVN 400 kV	1 850	250 – 300
CNZ.Z5	Koridor dopravní infrastruktury – optimalizace železnice	2 150	50 – 120

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

1. Dopravní infrastruktura

Návrh územního plánu vychází ze skutečnosti, že řešené území je z dopravního hlediska dostupné, jak po silnicích, tak po železnici. I nadále budou tvořit základní přístupové komunikace do obce silnice III/23750, III/23757 a III/23758. Nejbližší dálniční křižovatka na 48 km dálnice D8 je z centra obce vzdálená pouze 5,9 km po komunikacích pro motorová vozidla. Obec Úpohlavy má dobré výchozí předpoklady pro budoucí rozvoj plynoucí z dopravního napojení na významné dopravní tahy.

Konkrétní záměry, které nejsou graficky znázorněny, směřující ke zlepšení dopravní obslužnosti území (např. rozšíření komunikací, budování výhyben, úprava stávajících komunikací) je možné realizovat ve všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ nebo „nezbytná dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f) níže.

1) Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy v rámci silnic III. třídy č. 23750, č. 23757 a č. 23758

2) Místní komunikace

Návrhové plochy vymezené územním plánem jsou přístupné ze stávajících komunikací pro motorová vozidla.

3) Železnice

Územní plán navrhuje Koridor dopravní infrastruktury - optimalizace železnice pod označením CNZ.Z5. Koridor vede podél stávající železnice. V severní části obce se nachází železniční zastávka Úpohlavy.

3) Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny.

4) Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán umožňuje realizaci chodníků a cest pro pěší na všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ nebo „nezbytná dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f).

Řešeným územím prochází cyklostezka č. 3118. Cyklostezka vede v řešeném území po silnicích III. třídy. Územní plán doporučuje vést cyklostezku mimo komunikace pro motorová vozidla, případně cyklostezku vystavět v souběhu se silnicemi a oddělit ji od silnic min. 2 m pásem zeleně.

Jihozápadní částí řešeného území prochází červená turistická stezka: Zlatá stezka Zemí hradů. Územní plán žádné nové komunikace pro pěší nenavrhuje.

5) Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán umožňuje realizaci parkovišť zejména na plochách veřejných prostranství a plochách dopravní infrastruktury. Parkoviště je dále možné realizovat na všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f).

Územní plán nevymezuje samostatné plochy dopravní infrastruktury sloužící výhradně pro realizaci parkovišť.

Územní plán stanoví podmínku, že při nové výstavbě musí být na stavebním pozemku rodinného domu vyhrazena minimálně dvě místa pro parkování osobních automobilů.

2. Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury vychází ze stávajících podmínek a požadavků obce na rozvoj technické infrastruktury.

1) Zásobování pitnou vodou

V řešeném území je vybudován vodovod, který obsluhuje celé zastavěné území. Nové stavby budou napojeny primárně na vodovod, pokud to nebude možné, bude zásobování pitnou vodou probíhat individuálně. Územní plán umožňuje realizaci vodovodních řadů v rámci stanovených regulativů, všude tam, kde je přípustná „technická infrastruktura“.

2) Odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci je vybudován systém jednotné kanalizace (K-LT.040-J.N). 95% odpadních vod je odváděno do kanalizace zaústěnou jednou vyústí do potoka Modla, 5% je odvedeno do septiků s přepadem do kanalizace.

Územní plán navrhuje plochu technické infrastruktury všeobecné Z.TU1 pro realizaci čistírny odpadních vod.

Územní plán umožňuje vybudování nové kanalizace ve všech plochách s různým funkčním využitím, které mají stanoveno přípustné využití: „technická infrastruktura“ (viz kapitola f) níže. V rámci přípustného využití „technická infrastruktura“ je možno budovat také stavby související s provozem kanalizace (přečerpávací stanice apod.).

V obci je částečně vybudována dešťová kanalizace. Územní plán rozšíření dešťové kanalizace nenavrhuje. Srážkové vody budou plošně zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, popř. vsakovacích jímek, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

3) Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v současném systému likvidace odpadů. Odpad je odvážen mimo řešené území.

4) Elektrická energie

Napojení návrhových ploch na elektrickou energii bude zajištěno napojením na stávající trafostanice nebo na nově zbudované trafostanice. V případě potřeby lze lokalizovat nové transformační stanice v rámci ploch s různým funkčním využitím tam, kde je v regulativech přípustná „technická infrastruktura.“

5) Plyn

Obec Úpohlavy je plynofikována. Územní plán umožňuje další rozšíření plynovodů zejména v zastavěném území a v zastavitelných plochách prostřednictvím přípustného využití „technická infrastruktura“ (viz kapitola f) níže.

3. Občanské vybavení

V sídle se nachází některé služby základní občanské vybavenosti. Občanskou vybavenost lze označit jako nadstandardní vzhledem k velikosti sídla. V obci žije 266 obyvatel (k 1.1.2020) a občanům je k dispozici obchod se smíšeným zbožím, Hostinec Pod Kaštanem a obecní úřad. V obci se dále nachází fotbalové hřiště s šatnami a dětské hřiště.

Územní plán umožňuje rozšíření počtu zařízení občanské vybavenosti v rámci stávajících ploch občanského vybavení, v rámci ploch smíšených obytných a také v rámci ploch bydlení. Tím je podpořena možnost rozvoje občanského vybavení v rámci bydlení v rodinných domech.

4. Veřejná prostranství, veřejná zeleň

Z hlediska urbanistické struktury sídla je nejcennější a zároveň historicky nejzachovalejší centrum sídla v okolí kapličky, kde se nachází velkorysá veřejná prostranství s množstvím vzrostlé zeleně. Centrum obce má v současné době potenciál pro zlepšení. Je doporučeno zde vytvořit jedinečnou a reprezentativní náves. Regulativy územního plánu umožňují rekonstrukci centra obce.

Územní plán navrhuje dvě nové plochy veřejné zeleně: Z.ZX1 a Z.ZX2.

e) Koncepce uspořádání krajiny

V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou vymezeny plochy s různým funkčním využitím a prvky územního systému ekologické stability. Krajina v řešeném území je v současné době silně pozměněna lidskou činností. Východní část řešeného území zasahuje lokalita povrchové těžby vápence. V současnosti je na území Úpohlav těžba ukončena a pokračování těžby se zde neplánuje. Územní plán v rámci stanovených regulativů umožňuje rekultivaci lomů povrchové těžby.

Na území obce převládá zemědělská půda s celkovou rozlohou 368 ha (z toho 349 ha připadá na ornou půdu). Celková rozloha řešeného území je 396,64 ha. Vodní plochy mají v řešeném území celkovou rozlohu 4,2 ha. Lesní pozemky se v řešeném území nenacházejí. Vzrostlé zeleně v krajině mimo zastavěné území je minimum.

Řešené území se nachází v nadmořské výšce 172 -184 m n.m. a lze jej charakterizovat jako rovinu.

Podoba krajiny byla v Úpohlavech velmi zásadně pozměněna lidskou činností, nejen povrchovou těžbou, ale také budováním meliorací, narovnáním drobných vodních toků a scelením zemědělské půdy do velkých celků. V současné době zde dochází k větrné erozi, především kvůli absenci zeleně v krajině. Do budoucna je žádoucí charakter krajiny směřovat k její původní podobě. Je žádoucí vytvořit remízky, lesy a lépe hospodařit s vodou a maximálně ji zadržovat v krajině přírodními způsoby.

V řešeném území převažují zemědělské půdy s nejvyššími třídami ochrany (I. a II. třída).

Územní plán umožňuje v rámci svých regulativů výsadbu stromořadí podél účelových cest v krajině. Opatření vedoucí ke zvýšení ekologické stability území jsou přípustná v rámci regulativů všech nezastavitelných ploch (viz kapitola f).

1. Územní systém ekologické stability

V rámci lokálního ÚSES jsou v územním plánu navrženy následující lokální biocentra (LBC) a lokální biokoridory (LBK):

- LBC 11,
- LBC 12,
- LBC 13,
- LBK 14,
- LBK 15,
- LBK 16.

2. Plochy lesní

Územní plán plochy lesní nenavrhuje.

3. Vodní toky a nádrže

Územní plán plochy vodní a vodohospodářské nenavrhuje.

Podél vodotečí musí být zachován manipulační pruh o šířce 6 m od břehu.

4. Ochrana před povodněmi

Řešeným územím protékají dvě menší vodoteče, z nichž žádná nemá stanoveno záplavové území. Řešené území lze charakterizovat jako rovinu, kde nehrozí riziko bleskových povodní. Územní plán žádnou ochranu před povodněmi nenavrhuje.

5. Dobývání nerostů

Na území obce se nachází dobývací prostor východně od sídla, chráněné ložiskové území se nachází západně i východně od obce. V řešeném území se nachází výhradní ložisko nerostných surovin. Zastavěné území obce Úpohlavy se nachází v blízkosti dobývacího prostoru a chráněného ložiskového území. Jižně od obce je evidované sesuvné území.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
s určením převažujícího účelu využití**

BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	stavby pro individuální rekreaci
	mobilní domy
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí na sousedních pozemcích nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	využitelnost plochy Z.BV6 je podmíněna zpracováním územní studie
	umístění staveb a zařízení na plochách Z.BV2, Z.BV8, Z.BV9 v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, je podmíněno závazným stanoviskem orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; na stavebním pozemku nebudou umístovány dvojdomy, trojdomy, řadové domy apod.
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu v návrhových plochách je 800 m ² ;
	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu ve stávajících plochách je 500 m ²
	podíl zpevněných ploch na stavebním pozemku max. 40 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy 1 nadzemní podlaží a obytné podkrovní
	na ploše Z.BV5 je možné stavět domy také v druhé řadě zástavby (2 domy v první řadě a 2 domy v druhé řadě zástavby)
	na každé stavební parcele budou vyhrazena alespoň dvě místa určená k parkování osobních automobilů
	rodinné domy v centru obce (v okolí kaple) budou respektovat architektonicko-urbanistický charakter historické zástavby

BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)	
Hlavní využití	bytové domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho bytového domu je 1 200 m ²
	podíl zpevněných ploch pozemku pro umístění 1 bytového domu max. 40 %
	maximální výška zástavby bytovými domy 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby

SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)	
Hlavní využití	rodinné domy s hospodářským zázemím, event. se zařízením pro drobné podnikání
Přípustné využití	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	stavby a zařízení pro zemědělství
	maloobchod a stravování
	školská a zdravotnická zařízení
	stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
	stavby a zařízení veřejné správy
	služební byty
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi, zápachem nebo vibracemi
	chov hospodářských zvířat za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zpevněných ploch na pozemku max. 50 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	stavby v centru obce (v okolí kaple) budou respektovat architektonicko-urbanistický charakter historické zástavby

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ (OU)	
Hlavní využití	podnikání a služby
Přípustné využití	sociální zázemí
	maloobchod a stravování
	školská a zdravotnická zařízení
	stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
	stavby a zařízení veřejné správy
	služební byty
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Podmíněně přípustné využití	drobná řemeslná výroba za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 1 nadzemní podlaží a podkroví
	stavby v centru obce (v okolí kaple) budou respektovat architektonicko-urbanistický charakter historické zástavby

OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT (OS)	
Hlavní využití	venkovní hřiště
Přípustné využití	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (klubovna, maloobchod, stravování, technické zázemí)
	veřejná zeleň
	veřejná prostranství
	dětská hřiště
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 1 nadzemní podlaží a podkroví
	podíl zpevněných ploch na pozemku max. 10 %

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)	
Hlavní využití	veřejná prostranství
Přípustné využití	veřejná a izolační zeleň
	dětská hřiště
	dopravní infrastruktura (místní a účelové komunikace, parkoviště, chodníky, cyklotrasy, cyklostezky, zastávky autobusů apod.)
	technická infrastruktura
	stavby a zařízení parku
	vodní toky a vodní plochy
	mobiliář
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)	
Hlavní využití	zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat zpracování plodin zemědělské výroby
Přípustné využití	manipulační plochy skladové objekty ochranná zeleň objekty pro administrativu dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně výška staveb max. 12 m: měřeno od přilehlého terénu po horní okraj stavby

DOPRAVA SILNIČNÍ – SILNICE III. TŘÍDY (DS)	
Hlavní využití	komunikace pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště chodníky cyklotrasy a cyklostezky
	doprovodná zeleň podél komunikací zastávky autobusů mostky a propustky nezbytná dopravní infrastruktura technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

DOPRAVA JINÁ - MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DX)	
Hlavní využití	komunikace pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště chodníky veřejná prostranství a veřejná zeleň zastávky autobusů cyklotrasy a cyklostezky nezbytná dopravní infrastruktura technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - OPTIMALIZACE ŽELEZNICE (Z5)	
Hlavní využití	stavby a zařízení pro železniční dopravu
Přípustné využití	využití území pod koridorem dle regulativů rozdílných funkčních ploch za předpokladu neomezení hlavního využití
	ÚSES
	vodní toky a plochy
	ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	protihlukové bariéry
	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY- VEDENÍ EL. ENERGIE ZVN 400 kV (ZVN)	
Hlavní využití	dvojitě venkovní vedení el. energie zvláště vysokého napětí 400 kV
Přípustné využití	využití území pod koridorem dle regulativů rozdílných funkčních ploch za předpokladu neomezení hlavního využití
	ÚSES
	vodní toky a plochy
	ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmínky prostorového uspořádání	realizace koridoru bude provedena tak, aby nebyl narušen Územní systém ekologické stability (ÚSES)
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)	
Hlavní využití	čistírna odpadních vod
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladování a nakládání s odpady
	budovy a zařízení technického zabezpečení obce
	stavby a zařízení technické infrastruktury
	ochranná a izolační zeleň
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

Společné regulativy

Řešené území má charakter území s archeologickými nálezy a většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému doзору nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu. Před realizací veškeré výstavby v území s archeologickými nálezy (viz grafická část) je nutné oznámit záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.

ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (AU)	
Hlavní využití	orná půda, trvalé travní porosty
Přípustné využití	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	nezbytná dopravní infrastruktura
	nezbytná technická infrastruktura
	výsadba stromořadí podél komunikací
	stavby, zařízení a jiná opatření pro pěstování ovoce a zeleniny v souladu s § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

TĚŽBA NEROSTŮ VŠEOBECNÁ (GU)	
Hlavní využití	rekultivace povrchových lomů
Přípustné využití	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	zeleň
	trvalé travní porosty
	vodní plochy a vodní toky
	pěstování plodin
	nezbytná dopravní infrastruktura
	nezbytná technická infrastruktura
	stavby, zařízení a jiná opatření pro pěstování ovoce a zeleniny v souladu s § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (LBC, LBK)	
Hlavní využití	ÚSES (Územní systém ekologické stability)
Přípustné využití	obnova krajinných hodnot území
	stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
	terénní úpravy v zájmu zlepšení prostupnosti krajiny
Podmíněně přípustné využití	nezbytná dopravní a nezbytná technická infrastruktura, za podmínky neomezení hlavního využití
	stavby a vybavení turistického informačního systému za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím
	stavby, zařízení a opatření pro zemědělství a lesní hospodářství za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím a není možné je realizovat mimo ÚSES
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ (WU)	
Hlavní využití	vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže
Přípustné využití	protipovodňové stavby a opatření
	stavby a opatření pro zadržování vody v krajině
	nezbytná dopravní infrastruktura
	nezbytná technická infrastruktura
	protierozní zeleň
	revitalizace vodních toků a ploch
	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.), činnosti související s údržbou, chovem ryb
Podmíněně přípustné využití	koupání a chov vodní drůbeže za podmínky souhlasu vodoprávních a hygienických orgánů státní správy
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

ZELEŇ JINÁ - VEŘEJNÁ (ZX)	
Hlavní využití	veřejná zeleň
Přípustné využití	stavby do 10 m ² zastavěné plochy související s využitím pozemku, mobiliář
	nezbytná dopravní infrastruktura
	nezbytná technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	umístění staveb a zařízení na ploše VZ1 v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, je podmíněno závazným stanoviskem orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

g) 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

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby:

- Koridor technické infrastruktury – vedení el. energie ZVN 400 kV (CNZ.ZVN),
- Koridor dopravní infrastruktury - optimalizace železnice (CNZ.Z5),
- Plocha technické infrastruktury všeobecné (Z.TU1).

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření.

3. Plochy pro asanaci

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro asanaci.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření

Územní plán Úpohlavy nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplynula žádná kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán vymezuje následující plochy, jejichž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie:

- Plochy bydlení venkovské (Z.BV6).

Územní studie budou vloženy do evidence územně plánovací činnosti do šesti let od vydání územního plánu.

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Tato výroková část Územního plánu Úpohlavy obsahuje 20 stran, Odůvodnění územního plánu Úpohlavy obsahuje 59 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem z 6 výkresů:

Územní plán

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Odůvodnění územního plánu

4. Koordinační výkres
5. Výkres širších vztahů
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu