

# ÚZEMNÍ PLÁN KOSTOMLATY POD ŘÍPEM

## Úplné znění po změně č.1



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Kostomlaty pod Řípem byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Kostomlaty pod Řípem

Datum nabytí účinnosti:

Pořadové číslo poslední změny:

1

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Ing. Kamila Kloubská,  
vedoucí oddělení úřadu územního plánování

Otisk úředního razítka:

**Pořizovatel:** Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování, Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem

**Projektant:** Ing. Petr Laube, Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

<b>Název dokumentace:</b>	<b>Územní plán Kostomlaty pod Řípem – úplné znění po změně č.1</b>
<b>Objednatel:</b>	<b>Obec Kostomlaty pod Řípem</b> Kostomlaty pod Řípem 90, 413 01, Roudnice nad Labem
<b>Určený zastupitel:</b>	<b>Marta Krátká</b>
<b>Pořizovatel:</b>	<b>Městský úřad Roudnice nad Labem</b> stavební úřad, úřad územního plánování Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem
<b>Projektant:</b>	<b>Ing. Petr Laube</b> Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice
<b>Autorský kolektiv:</b>	Ing. Petr Laube

**Obsah:**

<b>a.</b>	<b>Vymezení zastavěného území.....</b>	<b>4</b>
<b>b.</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot .....</b>	<b>4</b>
<b>c.</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....</b>	<b>4</b>
<b>d.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....</b>	<b>6</b>
d.1	Doprava.....	6
d.2	Občanské vybavení.....	6
d.3	Technické vybavení.....	6
d.4	Odpadové hospodářství .....	7
<b>e.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin.....</b>	<b>7</b>
e.1	Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití .....	7
e.2	Územní systém ekologické stability .....	8
e.3	Protierozní opatření.....	9
e.4	Ochrana před povodněmi.....	9
e.5	Koncepce rekreace .....	9
e.6	Dobývání nerostů .....	9
<b>f.</b>	<b>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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....</b>	<b>9</b>

<b>g.</b>	<b>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 .....</b>	<b>15</b>
g.1	Veřejně prospěšné stavby.....	15
g.2	Veřejně prospěšná opatření.....	15
g.3	Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu.....	15
g.4	Plochy pro asanaci.....	16
<b>h.</b>	<b>Vymezení dalších 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 .....</b>	<b>16</b>
<b>i.</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....</b>	<b>16</b>
<b>j.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....</b>	<b>16</b>
<b>k.</b>	<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizaci).....</b>	<b>16</b>
	<b>Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části.....</b>	<b>16</b>

**Seznam použitých zkratk:**

MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7
RBK	Regionální biokoridor
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizace č.1, č.2, č.3, č.4, č.5 a č.7

**a. Vymezení zastavěného území**

V grafické dokumentaci územního plánu je uvedena hranice zastavěného území. Tato hranice byla vymezena k 12.4.2024.

Celková rozloha zastavěného území obce Kostomlaty pod Řípem činí 37,3 ha, což představuje 4,8 % řešeného území. Zastavěné území tvoří jedno zastavěné území.

**b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot**

Koncepce rozvoje obce Kostomlaty pod Řípem vychází z její geografické polohy v jihovýchodní části okresu Litoměřice, cca 8 km jihovýchodně od centra správního obvodu obce s rozšířenou působností, města Roudnice nad Labem. Hlavní funkcí obce je vedle funkce zemědělské (na východním okraji Kostomlat pod Řípem, kde se nachází zemědělský areál s chovem skotu) funkce obytná. Proto vymezuje územní plán především plochy bydlení, formou individuálních jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím, a to zejména podél západního okraje sídla, ale také v jeho severovýchodní a jihozápadní části. Přitom by měla být současně realizována postupná obnova stávajících rodinných domů s cílem modernizovat a dále zvýšit estetickou a funkční úroveň existující zástavby.

V rámci ochrany a rozvoje hodnot území jsou v územním plánu preferovány přirozené podmínky udržitelného rozvoje, zejména poloha obce v mimořádně hodnotném přírodním a historicky osídleném území na úpatí hory Říp, s výhledy na panorama Českého středohoří. Obec patří do zemědělsky intenzivně využívaného území v Polabí, s kvalitními ornými půdami. Přírodní hodnoty obce respektuje územní plán ochranou břehových porostů podél vodotečí a ochranou lesních komplexů na jižním okraji řešeného území, a především ochranou kvalitního zemědělského půdního fondu v okolí sídla.

Kromě ochrany přírodních hodnot je zajištěna i ochrana historických hodnot, které tvoří vedle jediné nemovité kulturní památky – kostelu sv. Petra a Pavla – i navazující uspořádané původní zemědělské usedlosti s tradičním půdorysem, tvořeným obytným objektem, chlévem a stodolou, a také četné archeologické nálezy – pohřebiště s dvěma kostrovými hroby (kultura se šňůrovou keramikou, kultura zvoncovitých pohárů) a sídliště (mladší doba bronzová) na svahu od kostela k východu, mezi stromy v zahradách, dále sídliště (mladší doba hradištní) v poli za obcí, ojedinělý kostrový hrob (mladší doba hradištní) v panské ovocné zahradě a ojedinělý kostrový hrob (kultura zvoncovitých pohárů) v poli u obce. Území obce se nachází ve II. zóně ochranného pásma hory Říp. Územní plán všechny kulturní hodnoty sídla plně respektuje a do jeho historické části nenavrhuje žádnou novou výstavbu. Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání sídla. Zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě.

Z demografického hlediska vytváří územní plán předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel a podporuje rozvoj sídla. Po naplnění navrhovaných ploch pro budoucí výstavbu by mohlo (při očekávaném hrubém úbytku bytů ve výši 0,6 % ročně a při průměrné velikosti stavebních parcel cca 1 200 m<sup>2</sup>) v obci žít až 700 obyvatel, tedy o dvě třetiny více ve srovnání se současným stavem.

Podmínkou udržitelného rozvoje je uchování hospodářského potenciálu obce, který spočívá v zachování výrobních ploch, které tvoří ekonomickou základnu sídla. Územní plán integruje do zastavěného území obce i důležitý civilizační prvek, který tvoří vedle železniční trati č.095 Vraňany-Libochovice především významná silnice II. třídy č..246 umožňující spojení s Roudnicí nad Labem a s Mělníkem.

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

Cílem urbanistické koncepce územního rozvoje obce je vyplnit volné plochy v rámci zastavěného území a vymezit nezbytné nové plochy v okrajových partiích sídla, aby došlo k postupnému zkompaktnění a k celkové arondaci urbanistického půdorysu obce; bez zbytečných výběžků a neorganicky vytvářených urbanistických novotvarů. Určujícím faktorem architektonicko-urbanistického řešení je skutečnost, že se obec nachází v II. zóně ochranného pásma národní kulturní památky - hory Říp.

V budoucnu by se měl další rozvoj obce zaměřit především na výstavbu jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím. Pro ty vymezuje územní plán nové plochy především v západní, ale také v jihozápadní a v severovýchodní části sídla. Kapacita nových ploch bydlení venkovského charakteru vymezených územním plánem činí více než 120 rodinných domů.

U ploch Z.1, Z.2, Z.3, Z.4 a Z.6 navrhuje územní plán prověření změn jejich využití územní studií.

Územní plán navrhuje na správním území obce Kostomlaty pod Řípem následující zastavitelné plochy:

Označení plochy	Změna využití plochy
Z.1	BV - bydlení venkovské
Z.2	BV - bydlení venkovské
Z.3	BV - bydlení venkovské
Z.5	BV - bydlení venkovské
Z.6	BV - bydlení venkovské
Z.7	BV - bydlení venkovské
Z.10	VL - výroba lehká
Z.11	OX - občanské vybavení jiné

Územní plán vymezuje na území obce Kostomlaty pod Řípem tyto přestavbové plochy:

Označení plochy	Změna využití plochy
P.1	BV - bydlení venkovské
P.2	BV - bydlení venkovské
P.3	BV - bydlení venkovské
P.4	BV - bydlení venkovské

V rámci sídelní zeleně je v řešeném území navržena plocha Z.9 u hřbitova.

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách (jako součást zastavěných i zastavitelných ploch jsou chápány i plochy dopravní infrastruktury):

- BV - bydlení venkovské
- OV - občanské vybavení veřejné
- OS - občanské vybavení - sport
- OH - občanské vybavení - hřbitovy
- OX - občanské vybavení jiné
- PU - veřejná prostranství všeobecná
- ZZ - zeleň - zahrady a sady
- ZS - zeleň sídelní ostatní
- DS - doprava silniční
- DD - doprava drážní
- TU - technická infrastruktura všeobecná

VL - výroba lehká

VZ - výroba zemědělská a lesnická

WT - vodní a vodních toků

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

**d.1 Doprava**

Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné nové silnice ani úpravu stávajících silnic. Pouze na křižovatce silnic II/246 a III/24631 na severovýchodě sídla je navržena kruhová křižovatka (bez nároku na nové plochy dopravy silniční).

Místní komunikace

Územní plán navrhuje nové místní komunikace především pro potřeby nových ploch Z.2, Z.3, Z.5, Z.6 a Z.7 a k výrobní ploše Z.10.

Nové místní komunikace navrhuje územní plán budovat výhradně podle ČSN 736110 v rámci funkční třídy C, tj. místní komunikace obslužné a budou tvořit veřejná prostranství.

Železnice

Územní plán nenavrhuje na trati č.095 (Vraňany-Libochovice) procházející řešeným územím žádné úpravy.

Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny. Pouze navrhuje úpravu autobusových zastávek, včetně vybudování zálivů, s minimálními nároky na plochy.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Komunikace pro pěší navrhuje územní plán v nových obytných lokalitách (minimální šířka chodníků 2m). Nové cyklostezky nejsou navrhovány.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán nenavrhuje žádné nové plochy pro parkování vozidel. To bude zajištěno v nových plochách bydlení v rámci regulativů (s tím, že u každého rodinného domu budou dvě místa pro parkování, z toho jedno v garáži).

**d.2 Občanské vybavení**

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro zařízení občanské vybavenosti. Malá obslužná zařízení občanské vybavenosti mohou být součástí Ploch BV - bydlení venkovské.

**d.3 Technické vybavení**

**Odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

Územní plán nenavrhuje úpravy vodních toků. Pouze ponechává podél trasy toků volný manipulační pruh o šířce 6 m. Případné dotčení břehového porostu podél příslušného potoka je nutné projednat se správcem toku.

Vodní plochy v obci zůstanou zachovány. Bude je však nutné vyčistit, opravit hráze i břehy a nadále využívat k požárním a hospodářským účelům. Navíc v západním sektoru Kostomlat pod Řípem, na rozhraní rozvojových ploch bydlení Z.2 a Z.3, vymezuje územní plán menší plochu po vodní nádrž Z.8.

**Zásobování pitnou vodou**

Územní plán navrhuje rozšíření stávající rozvodné sítě o nové vodovodní řady napojující nové plochy bydlení Z.2, Z.3, Z.5, Z.6 a Z.7 a plochu výroby a skladů Z.10. Ostatní rozvojové plochy budou zásobeny ze stávajících řadů.

**Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Územní plán navrhuje rozšíření splaškové kanalizační sítě (svedené do ČOV Horní Beřkovic) o nové kanalizační řady napojující rozvojové plochy vymezené územním plánem Z.2, Z.3, P.4, Z.5, P.1, Z.6, Z.7 a Z.10. Ostatní rozvojové plochy budou odkanalizovány stávajícími řady.

V budoucnu budou pro odvádění dešťových odpadních vod v maximální míře využívány stávající odvodňovací prvky – rigoly, příkopy, dílčí kanalizace. V místech, kde nejsou tyto prvky dostatečně kapacitní nebo kde jsou ve špatném technickém stavu, budou zřízeny nové. Dešťové vody z nově navržených ploch budou likvidovány přednostně vsakem v místě spadu (tam kde to umožní geologické poměry). V místě kde nebude možné dešťové vody vsakovat budou odváděny převážně povrchovým odvodňovacím systémem do vodoteče.

**Elektrická energie**

Územní plán nenavrhuje žádné nové trafostanice. Nárůst potřeby elektrické energie vyvolaný novou bytovou výstavbou bude zajištěn ze stávajících trafostanic, u nichž bude zvýšen výkon.

**Plyn**

Územní plán navrhuje rozšíření středotlakého plynovodního potrubí v sídle o nové řady k rozvojovým plochám bydlení Z.2, Z.3, P.4, Z.5, P.1, Z.6 a Z.7 a k ploše výroby a skladů Z.10. Ostatní rozvojové plochy budou zásobeny ze stávajících řadů.

**Spoje**

V rámci územního plánu je navrženo rozšíření místní telefonní sítě do lokalit soustředěné navrhované výstavby a napojení účastnických stanic v trase provedením doplňkové kabelové telekomunikační sítě.

**d.4 Odpadové hospodářství**

Územní plán nenavrhuje žádné změny v likvidaci odpadů.

**e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin****e.1 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v nezastavěném území:

ZO - zeleň ochranná a izolační

DS - doprava silniční

DD - doprava drážní

WT - vodní a vodních toků

AP.p - pole

AP.t - trvalé travní porosty

AT - trvalé kultury

LU - lesní všeobecné

MU - smíšené nezastavěného území všeobecné

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále jsou na území obce vymezeny čtyři plochy ZO - zeleň ochranná a izolační – v prostoru mezi hřbitovem a navrženou místní komunikací k výrobnímu areálu (K.2), podél plochy bydlení Z.5 (K.3), mezi budoucí místní komunikací směřující k zemědělskému areálu a stávajícím výrobním areálem na východě Kostomlat pod Řípem (K.4) a podél západního okraje

rozvojové plochy bydlení Z.3 v západním sektoru sídla (K.5). Dále vymezuje územní plán západně od současné zástavby obce plochy pro vodní nádrž (Z.8) a pro poldr (K.1).

Označení plochy	Změna využití
K.2	ZO - zeleň ochranná a izolační
K.3	ZO - zeleň ochranná a izolační
K.4	ZO - zeleň ochranná a izolační
K.5	ZO - zeleň ochranná a izolační
K.1	WT - vodní a vodních toků
Z.8	WT - vodní a vodních toků

## e.2 Územní systém ekologické stability

Na katastrálním území obce Kostomlaty pod Řípem byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability vymezena soustava lokálních biocenter a lokálních biokoridorů. Navrhovaná opatření v jednotlivých biocentrech a biokoridorech jsou uvedena v následující tabulce.

Lokální biokoridory LBK g a LBK h a lokální biocentrum LBC 10 zasahuje do výhradního ložiska štěrkopísků B 3 158300 Cítov 2-Kostomlaty pod Řípem se stanovenými chráněnými ložiskovými územími (CHLÚ) č.15 830 001 Daminěves a č.15 830 002 Kostomlaty pod Řípem a s dobývacími prostory (DP) č.701116 Kostomlaty pod Řípem a č.701144 Kostomlaty pod Řípem I. Tyto prvky ÚSES jsou územním plánem navrženy k založení. V případě že by došlo k jejich realizaci a k následnému využívání ložiska nerostných surovin budou, po dobu provádění hornické činnosti na příslušných částech ložiska, jednotlivé prvky ÚSES nefunkční. Jejich funkčnost bude obnovena těžební organizací v rámci provedení sanace a rekultivace těžbou dotčeného území.

### BIOCENTRA

Pořadové číslo, název	Navrhovaná opatření
<b>10 Pod oborou</b>	na navržené ploše vysadit a dopěstovat lesní porost, jehož kostru budou tvořit duby zimní a letní, doplněné habrem obecným, lípou srdčitou, jilmem habrolistým, javorem mléčím a jasanem ztepilým; konkrétní organizaci porostu v biocentru řídit podle detailních hydrických poměrů na navržené ploše
<b>12 Lazy</b>	hospodaření v lesních porostech podřídí prioritní ekologické funkci vymezeného biocentra a v tomto smyslu ovlivňovat jejich druhovou skladbu; vmíšený smrk ztepilý nahradit doubravními druhy
<b>13 Vidlák</b>	hospodaření v lesních porostech podřídí prioritní ekologické funkci vymezeného biocentra a v tomto smyslu ovlivňovat i druhovou skladbu lesního porostu, zejména eliminací trnovníku akátu

### BIOKORIDORY

Pořadové číslo	Navrhovaná opatření
<b>g</b>	vytvořit lesní pás o minimální šířce 15 m v druhovém složení odpovídajícím lipové bukové doubravě (dominance dubu zimního, s příměsí habru obecného, lípy srdčité a javoru mléčím, vzhledem k vláhovému deficitu bez buku lesního). Z keřů lze použít lísku obecnou, zimolez pýřitý, ptačí zob obecný, hloh jednosemenný, svídu krvavou, šípek a trnku obecnou
<b>h Daminěvská strouha</b>	navržený biokoridor založit výsadbou břehových porostů v minimální šířce 7 m od břehové čáry na obou stranách strouhy. Pro tento účel lze doporučit výběr z následujících druhů dřevin: dub letní, lípa srdčitá, jasan ztepilý, habr obecný, javor mléč, javor klen, jilm



habrolistý, střemcha hroznatá, kalina obecná, brslen evropský a krušina obecná. V krátkém sušším úseku mezi strouhou a LBC 12 (hydrické řady normální a omezená) použít dub zimní, habr obecný, javor mléč, břízu bílou a před zaústěním do LBC 12 i borovici lesní
---

### e.3 Protierozní opatření

Ze souboru opatření proti vodní erozi připadají na rovinném území Kostomlat pod Řípem v úvahu především pěstování pásových plodin (tj. střídání pásů plodin s malým protierozním účinkem s pásy plodin s větším protierozním účinkem) a agrotechnická opatření.

Z opatření proti větrné erozi navrhuje územní plán doplnění doprovodné vegetace podél cest a vodotečí.

### e.4 Ochrana před povodněmi

Katastrální území obce je odvodňováno drobnými vodotečemi, které často vysychají. Jelikož nehrozí rozvodnění místních vodních toků, územní plán žádná protipovodňová opatření nenavrhuje. Pro zachycování přívalových vod vymezuje územní plán západně od sídla plochu pro poldr K.1.

### e.5 Konceptce rekreace

Na území obce se v současné době nenacházejí rekreační lokality a územní plán ani žádnou plochu pro chatky a rekreační domky nevymezuje. I nadále zůstane hlavní rekreační formou individuální rekreace v chalupách rozmístěných po celém sídle. Pro sportovní využití je navržena v lese severozápadně od Kostomlat pod Řípem střelnice (plocha Z.11).

### e.6 Dobývání nerostů

Do východní části katastrálního území Kostomlat pod Řípem zasahuje výhradní ložisko štěrkopísků B 3 158300 Cítov 2-Kostomlaty pod Řípem se stanoveným chráněným ložiskovým územím č.15 830 002 Kostomlaty pod Řípem a s dobývacími prostory (DP) č.71116 Kostomlaty pod Řípem a č.71144 Kostomlaty pod Řípem I. Jižní okraj sídla zasahuje sesuvné území č.5895.

Územní plán do těchto území nenavrhuje žádnou novou výstavbu.

Do výše zmíněného výhradního ložiska, CHLÚ a dobývacího prostoru zasahuje návrh prvků lokálního ÚSES (LBK g, LBK h, LBC 10). Tyto prvky ÚSES jsou územním plánem navrženy k založení. V případě že by došlo k jejich realizaci a k následnému využívání ložiska nerostných surovin, budou po dobu provádění hornické činnosti, na příslušných částech ložiska, jednotlivé prvky ÚSES nefunkční. Jejich funkčnost bude obnovena těžební organizací v rámci provedení sanace a rekultivace těžbou dotčeného území.

- f. **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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

### BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití: - rodinné domy;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a veřejná zeleň,

- chov drobného hospodářského zvířectva,
- zahrady s pěstováním zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu,
- rodinná rekreace a občanské vybavení,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- dopravní infrastruktura,
- nezbytná technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - drobné řemeslné podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše

a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

- bydlení na plochách Z.3, Z.6 a Z.7, případné zřízení střelnice a bioplynové stanice je podmíněno akustickým posouzením se zajištěním podlimitních hodnot hluku vůči obytné zástavbě;

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví,  
- podíl zpevněných ploch max. 35 %,   
- velikost stavebních pozemků min. 800 m<sup>2</sup>.

## OV - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

Hlavní využití: - stavby a zařízení komerční a občanské vybavenosti;

Přípustné využití: - maloobchod a stravování,

- ubytování,
- kulturně společenská zařízení,
- administrativa,
- veřejná prostranství a parkoviště
- školská zařízení,
- zdravotnické a sociální služby,
- stavby pro církevní účely,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- veřejná zeleň,
- sportovní plochy (tělocvičny, hřiště),
- nezbytná technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde k narušení výškové hladiny vzhledem k okolní stávající zástavbě;

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - výška objektů max. 15 m po hřeben střechy.

## OS - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT

Hlavní využití: - stavby a zařízení pro sport;

Přípustné využití:

- hřiště,
- koupaliště,
- plochy veřejné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- komunikace,
- bazén,
- tábořiště,
- dětská hřiště,
- sportovní haly,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

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

Nepřípustné využití: - hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další),  
- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení sportovišť do max. výše 2 m,  
- zábrany za brankami fotbalového hřiště max. 6 m.

**OX - OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ**

Hlavní využití: - střelnice

Přípustné využití: - sportovní střelba pro organizované sportovce,  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- obytná výstavba na ploše Z.3, případně zřízení střelnice je podmíněno akustickým posouzením se zajištěním podlimitních hodnot hluku vůči obytné zástavbě

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**OH - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY**

Hlavní využití

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť;

Přípustné využití

- smuteční síň,  
- církevní stavby (kostel, kaple apod.),  
- doprovodná zeleň,  
- zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebišť,  
- parkoviště  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,  
- oplocení;

Nepřípustné

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

**VL - VÝROBA LEHKÁ**

Hlavní využití: - výroba a skladování;

Přípustné využití: - zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat,

- ochranná zeleň,  
- veřejná prostranství a parkoviště  
- stravování,  
- manipulační plochy,  
- objekty pro administrativu,  
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),  
- veřejná zeleň,  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity,  
- bydlení na plochách Z.6 a Z.7, případně zřízení bioplynové stanice je podmíněno akustickým posouzením se zajištěním podlimitních hodnot hluku vůči obytné zástavbě;

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 po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže apod.).

**VZ - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ**

Hlavní využití: - zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat;

Přípustné využití:

- ochranná zeleň,  
- veřejná prostranství a parkoviště  
- manipulační plochy,  
- modernizace stávajících staveb,  
- skladové objekty,

- stravování,
- administrativa,
- sociální zařízení (WC, umývárny, šatny),
- plochy veřejná zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

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

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.

## **PU - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ**

Hlavní využití

- plochy veřejných prostranství,

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace,
- parkoviště,
- veřejná zeleň,
- mobiliář,
- dětská hřiště,
- vodní toky a plochy,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití;

## **ZS - ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ**

Hlavní využití: - veřejná zeleň,

Přípustné využití: - parkové úpravy ploch, mobiliář,

- dětská hřiště
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

## **DD - DOPRAVA DRÁŽNÍ**

Hlavní využití: - železniční doprava;

Přípustné využití: - železniční kolejiště,

- náspy a zářezy,
- mostky a propustky,
- protihlukové bariery,
- odvodnění;

Nepřípustné využití: - jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

## **DS - DOPRAVA SILNIČNÍ**

Hlavní využití:

- Silniční doprava (silnice, místní komunikace, účelové komunikace);

Přípustné využití:

- veřejná prostranství,
- veřejná zeleň,
- příjezdy k objektům,
- parkování
- vozovky,
- chodníky,

- veřejné osvětlení,
- mobiliář,
- odvodnění,
- podzemní vedení technické infrastruktury;

**Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

**TU - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ****Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury,

**Přípustné využití**

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti,
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti,
- pozemky, zařízení a stavby na energetické a rozvodné síti,
- pozemky, zařízení a stavby na telekomunikační síti,
- vedlejší stavby související s provozem stavby hlavní (garáže, provozní budovy, skladovací a administrativní budovy apod.),
- ochranná a izolační zeleň,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod, protipovodňová opatření
- nezbytná dopravní infrastruktura,

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

**LU - LESNÍ VŠEOBECNÉ**

**Hlavní využití** – pozemky určené k plnění funkce lesa

**Přípustné využití:** - lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa,

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

**Podmíněně přípustné využití:** - jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství,

- cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné architektury,
- stavby pro myslivost a lesnictví do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- technická a dopravní infrastruktura;

**Nepřípustné využití:** - jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití,

- oplocení trvalého charakteru.

**AP.p – POLE**

**Hlavní využití** – plochy zemědělského půdního fondu (pole)

**Přípustné využití:** - změna kultury mimo změny na zahrady a sady;

- revitalizační opatření,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území,
- zalesnění,
- technická a dopravní infrastruktura;

**Nepřípustné využití:** - jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití,

- územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu a to na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF, v prvcích vymezených jako součást ÚSES a ve vzdálenosti 50m od okraje lesa. Výjimku tvoří pouze fotovoltaické panely umístěné na střechách staveb.

**AP.t – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY**

**Hlavní využití** – plochy zemědělského půdního fondu (pole)

**Přípustné využití:** - změna kultury mimo změny na pole a zahrady a sady;

- revitalizační opatření,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území,

- zalesnění,
- zemědělské objekty pro farmový chov hospodářských zvířat a uskladnění píce nebo steliva ze dřeva bez základových konstrukcí a zpevněných ploch (krmná zařízení do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 3 m, přístřešky pro zvířata proti nepohodě do 60 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 6 m a přístřešky pro uskladnění píce do 60m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 6 m,
- technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití,

- územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu a to na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF, v prvcích vymezených jako součást ÚSES a ve vzdálenosti 50m od okraje lesa. Výjimku tvoří pouze fotovoltaické panely umístěné na střeších staveb.

## AT – TRVALÉ KULTURY

Hlavní využití: – plochy zemědělského půdního fondu (zahrady a sady v nezastavěném území)

Přípustné využití: - revitalizační opatření,

- opatření ke zvýšení ekologické stability území,
- zalesnění,
- zemědělské objekty pro farmový chov hospodářských zvířat a uskladnění píce nebo steliva ze dřeva bez základových konstrukcí a zpevněných ploch (krmná zařízení do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 3 m, přístřešky pro zvířata proti nepohodě do 60 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 6 m a přístřešky pro uskladnění píce do 60m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 6 m,
- technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití,

- územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu a to na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF, v prvcích vymezených jako součást ÚSES a ve vzdálenosti 50m od okraje lesa. Výjimku tvoří pouze fotovoltaické panely umístěné na střeších staveb.

## MU - SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ

Přípustné využití: - extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, soliterní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva ;

Podmíněně přípustné využití: - cyklostezky a pěší trasy,

- objekty drobné architektury do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití: - stavby a zařízení nenávratně znehodnocující krajinnou zeleň.

## ZZ - ZELEŇ - ZAHRADY A SADY

Hlavní využití: - zahrady v zastavěném území a zastavitelných plochách;

Přípustné využití:

- oplocení,
- zahradní objekty pro uskladnění náradí a plodin,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. velikost zahradních jednopodlažních objektů 25 m<sup>2</sup>.

## ZO - ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Hlavní využití: - ochranná a izolační zeleň

Přípustné využití: - stromová a keřová společenstva

- dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - výsadba stromů a keřů na protihlukových valech, za podmínky, že tyto vally budou chráněny proti erozi;

Nepřípustné využití: - jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

## **WT - VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ**

Hlavní využití: - vodní toky a plochy

Přípustné využití: - vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, které jsou přírodní nebo uměle vybudované,

- poldry,
- revitalizace vodních toků;
- vodo hospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže;

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

- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití.

**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**

### **g.1 Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

D1 – D10 – místní komunikace

D11 – polní cesta

VT.1 – VT.9 – splaškové kanalizační potrubí

VT.10 – VT.16 – vodovodní potrubí

VT.17 – VT.22 – plynové potrubí STL

### **g.2 Veřejně prospěšná opatření**

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra LBC 10

lokální biokoridory LBK g, LBK h

### **g.3 Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

#### **Protipožární ochrana obyvatelstva**

Z hlediska požární ochrany navrhuje územní plán výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení, zabezpečit zdroje vody pro hašení požárů z obecního vodovodu nebo z požárních nádrží a zajistit jejich trvalou použitelnost a stanovit další zdroje vody pro hašení požárů a podmínky pro zajištění jejich trvalé použitelnosti. Voda bude v jednotlivých ulicích rozvedena do hydrantů.

#### **Obecná ochrana obyvatelstva**

V rámci územního plánu jsou podle vyhlášky č.380/2002 Sb., § 20 navrženy pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (odst.c) §20) budovy obecního úřadu a kostela, přičemž objekt obecního úřadu bude využit pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci (odst.e). Pro zabezpečení evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (odst.d) je určeno hřiště za školou a budova bývalé školy.

Podle požadavků vyhlášky č.380/2002 Sb., § 20, odst.a) je třeba navrhnout řešení na ochranu před povodní a průlomovou vlnou. V řešeném území se však v záplavovém území žádné stavby nenacházejí. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (odst.g) je vymezen prostor za východním okrajem zemědělského areálu, přičemž pro uskladnění nebezpečných látek navrhuje územní plán plochu za hřbitovem. Pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a

zastavitelné plochy obce (odst.f) bude využita silnice II/246 ve směru na Mělník. Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií (odst.i) bude zabezpečeno z Mělníka. Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb budou využity plochy na místním hřbitově.

**g.4 Plochy pro asanaci**

Na území obce nebude nutné provádět žádné asanační úpravy.

**h. Vymezení dalších 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**

Územní plán žádné veřejně prospěšné stavby a opatření s možností uplatnění předkupního práva nenavrhuje.

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

Územní plán kompenzační opatření nenavrhuje.

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

Územní plán navrhuje plochy US.1 (Z.1), US.2 (Z.2), US.3 (Z.3), US.4 (P.4) a US.5 (Z.6), ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Předmětem řešení územní studie bude zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy.

Lhůta pro pořízení studie je stanovena do 30.6.2030.

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

Územní plán stanovuje etapizaci pro plochy Z.2, Z.3, Z.5 a K.2 - viz výkres pořadí změn v území.

**Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 16 listů.

Grafická část dokumentace sestává celkem ze 4 výkresů:

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