ÚZEMNÍ PLÁN KOSTOMLATY POD ŘÍPEM

Úplné znění po změnách č.1 a č.2

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Kostomlaty pod Řípem
Datum nabytí účinnosti:	17.2.2026
Pořadové číslo poslední změny:	2
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřadu územního plánování

Kamila Kloubská

Digitálně podepsal Kamila Kloubská
Datum: 2026.02.18 09:02:34 +01'00'

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

01 / 2026

Název dokumentace: **Územní plán Kostomlaty pod Řípem – úplné znění po změnách č.1 a č.2**

Objednatel: **Obec Kostomlaty pod Řípem**
Kostomlaty pod Řípem 90, 413 01, Roudnice nad Labem

Určený zastupitel: **Marta Krátká**

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

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

Ing. Petr Laube
Digitálně podepsal Ing. Petr Laube
Datum: 2026.02.17 11:23:29 +01'00'

Autorský kolektiv: Ing. Petr Laube

Obsah:

a. Vymezení zastavěného území 4
b. Základní koncepce rozvoje území obce 4
c. Urbanistická koncepce 4
d. Koncepce veřejné infrastruktury 6
d.1 Doprava 6
d.2 Občanské vybavení 7
d.3 Technické vybavení 7
d.4 Odpadové hospodářství 7
e. Koncepce uspořádání krajiny 8
e.1 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití 8
e.2 Územní systém ekologické stability 8
e.3 Protierozní opatření 9
e.4 Ochrana před povodněmi 9
e.5 Koncepce rekreace 10
e.6 Dobývání nerostů 10
f. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 10
f.1 Obecné podmínky a zásady 10
f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání 12
g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 21
g.1 Veřejně prospěšné stavby 21
g.2 Veřejně prospěšná opatření 21
g.3 Plochy pro asanaci 22
h. Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena 22
i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie 22
j. Vymezení definic pojmů 22

Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části 23

Seznam použitých zkratek:

FVE	Fotovoltaická elektrárna
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9
RZV	Rozdílný způsob využití
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚSK	Územní studie krajiny
ÚP	Územní plán
ÚRP	Územní rozvojový 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, č.7 a č.8

a. Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je uvedena hranice zastavěného území. Tato hranice byla vymezena k 6.5.2025.

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

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 v obci žít až 700 obyvatel, tedy o dvě třetiny více ve srovnání se současným stavem. Tento demografický vývoj lze očekávat i s ohledem na nový záměr vysokorychlostní železnice a s tím související poptávku po nových stavebních pozemcích.

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

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 70 rodinných domů.

Územní plán dále navrhuje dvě transformační plochy T.2 (areál bývalého statku) a T.6 (areál bývalé školy) na plochy SC – smíšené obytné centrální u kterých se navrhuje multifunkční využití umožňující realizaci bytů a občanského vybavení (v ploše T.2 – omezený počet rodinných domů).

U ploch Z.2, Z.3 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.2	BV - bydlení venkovské
Z.3	BV - bydlení venkovské
Z.5	BV - bydlení venkovské
Z.9	ZS – zeleň sídelní ostatní
Z.11	OX - občanské vybavení jiné
Z.12	DS – doprava silniční
Z.15	DS – doprava silniční
Z.16	DS – doprava silniční
Z.17	BV - bydlení venkovské
Z.18	DS – doprava silniční
Z.19	DS – doprava silniční
Z.20	DS – doprava silniční
Z.21	ZS – zeleň sídelní ostatní
Z.22	DS – doprava silniční
Z.23	ZS – zeleň sídelní ostatní
Z.24	ZS – zeleň sídelní ostatní
Z.25	ZS – zeleň sídelní ostatní
Z.26	DS – doprava silniční
Z.27	DS – doprava silniční
Z.28	DS – doprava silniční

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

Označení plochy	Změna využití plochy
T.1	BV - bydlení venkovské
T.2	SC – smíšené obytné centrální
T.3	BV - bydlení venkovské
T.4	BV - bydlení venkovské
T.5	DS – doprava silniční
T.6	SC – smíšené obytné centrální
T.7	VL – výroba lehká
T.8	ZS – zeleň sídelní ostatní
T.9	BV - bydlení venkovské
T.10	PU - veřejná prostranství všeobecná
T.11	TO - nakládání s odpady

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

BV - bydlení venkovské

SC – smíšené obytné centrální

OV - občanské vybavení veřejné

OS - občanské vybavení sport

OH - občanské vybavení hřbitovy

OX - občanské vybavení jiné

PU - veřejná prostranství všeobecná

ZZ - zeleň zahradní a sadová

ZS - zeleň sídelní ostatní

DS - doprava silniční

DD - doprava drážní

TU - technická infrastruktura všeobecná

TO – nakládání s odpady

VL - výroba lehká

VZ - výroba zemědělská a lesnická

WT - vodní a vodních toků

d. Koncepce veřejné infrastruktury

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 a dále plochy pro obnovu komunikací v krajině Z.19, Z.20, Z.22, Z26 a T.27. Jako součást nové plochy veřejného prostranství T.5 je dále navrženo propojení stávajících komunikací na západním okraji obce.

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 budovat v rámci všech zastavitelných ploch. 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).

d.2 Občanské vybavení

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro zařízení občanské vybavenosti. Stavby a zařízení občanské vybavenosti mohou být součástí Ploch BV - bydlení venkovské a ploch SC – smíšené obytné centrální.

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. Západně od plochy Z.2 vymezuje územní plán plochu pro poldr K.1 a K.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 T.4 a T.9. Konkrétní trasy nových řadů nejsou územním plánem navrhované. Ostatní rozvojové plochy budou zásobeny ze stávajících řadů.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán navrhuje rozšíření splaškové kanalizační sítě (svedené do ČOV Horní Beřkovice) o nové kanalizační řady napojující rozvojové plochy vymezené územním plánem Z.2. Z.3, T.4, Z.5, T.1, T.9. Konkrétní trasy nových stok nejsou územním plánem navrhované. 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, T.4, Z.5, T.1 a T.9. Konkrétní trasy nových řadů nejsou územním plánem navrhované. 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 navrhuje plochu T.11 s využitím TO - nakládání s odpady pro realizaci sběrného místa na východním okraji sídla.

e. Koncepce uspořádání krajiny

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:

DS - doprava silniční

DD - doprava drážní

WT - vodní a vodních toků

AP – orná půda

AL – trvalé travní porosty

AT - trvalé kultury

LU - lesní všeobecné

MU - smíšené krajinné všeobecné

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále vymezuje územní plán západně od současné zástavby obce plochy pro poldr (K.1 a K.8).

Na podkladu Územní studie krajiny ORP Roudnice nad Labem je navrženo doplnění ploch v krajině s cílem omezit větrnou a vodní erozi a zvýšit podíl zeleně v krajině. Jedná se o plochy MU – smíšené krajinné všeobecné K.9, K.10, K.11, K.12, K.13, K.14, K.15, K.16, K.17 a K.18 a plochy LU – lesní všeobecní K.6 a K.7

Označení plochy	Změna využití
K.1	WT - vodní a vodních toků
K.6	LU – lesní všeobecné
K.7	LU – lesní všeobecné
K.8	WT - vodní a vodních toků
K.9	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.10	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.11	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.12	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.13	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.14	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.15	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.16	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.17	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.18	MU - smíšené krajinné všeobecné

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

BIOKORIDORY

Pořadové číslo	Navrhovaná opatření
g	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 mléče, 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
h Daminěvská strouha	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

Na podkladu Územní studie krajiny ORP Roudnice nad Labem je navrženo doplnění ploch v krajině s cílem omezit větrnou a vodní erozi a zvýšit podíl zeleně v krajině. Jedná se o plochy MU – smíšené krajinné všeobecné K.9, K.10, K.11, K.12, K.13, K.14, K.15, K.16, K.17 a K.18 a plochy LU – lesní všeobecní K.6 a K.7

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 (bez grafického znázornění).

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 a K.8.

e.5 Koncepce 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 vyžití 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. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

f.1 Obecné podmínky a zásady

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V případě účelnosti je pro každou plochu je stanoveno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- V grafické části dokumentace jsou ve výjimečných případech vymezeny plochy, které svými plošnými parametry, tj. rozlohou, jsou ve vydávaném měřítku nevyjádřitelné. V tomto případě je pro jednoznačnost navrhované funkce index zobrazen přímo nad touto plochou, zástavbu překrývá.
- Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek, a to technickým řešením v navazujícím stupni dokumentace, případně podmínkou danou právními předpisy, pokud je to nutné (např. zákon o lesích apod.). Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je vhodné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Nová zástavba musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu. Nová zástavba, včetně dostaveb, přístaveb a nástaveb ve stávající zástavbě musí respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.
- Novou zástavbu je třeba přizpůsobit charakteru a struktuře zástavby a je třeba posoudit její soulad s převládajícím charakterem stávající okolní zástavby:
  - měřítkem zástavby (velikost, objem,…)

- výškovou hladinou (max. výškou stavby v hřebeni ve vztahu k rostlému terénu),
- intenzitou zástavby,
- druhem zastřešení.

- Řádně povolenou zástavbu, která podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině a ke krajinnému rázu. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.

Níže uvedené regulativy jsou platné v celém řešeném území:

- Obecnou podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy.
- Pokud se někde v textové části objevuje pojem stavba, rozumí se tím i soubor staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.
- Hlavní využití stavby nebo souboru staveb musí být vždy min. 50% hrubé podlažní plochy stavby nebo souboru staveb. V případě dělení pozemků nesmí velikost pozemku se stavbou poklesnout pod dále uvedené regulativy, pokud výměra pozemků klesne pod stanovenou mez, nelze nové pozemky považovat za stavební.
- V případě obnovy lze stavbu provést i na menším pozemku, pokud je nebo byl evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ale pouze ve velikosti stávajících (nebo původních) staveb. Musí být však zachován stávající koeficient zastavění pozemku a prokázána odpovídající likvidace dešťových vod. Minimální velikost takto definovaného pozemku není územním plánem určena.
- V zastavěném území lze při oddělování pozemků ve prospěch veřejných prostranství nebo ploch silniční dopravy může být minimální výměra stavebního pozemku snížena pod limit maximálně o oddělovanou hodnotu u navazujícího pozemku, ze kterého došlo k oddělení; platí pro všechny plochy.
- Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení a infrastruktury, které jsou nezbytné pro využití těchto a přilehlých ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze u ploch MU (viz níže) a v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinotvorných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy).
- Dále lze připustit realizaci stavby zastávek hromadné dopravy a další stavby dopravní infrastruktury od silnic až do úrovně účelových komunikací ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. V plochách MU a v plochách, kde je vymezený ÚSES je toto využití podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinotvorných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy).
- Při umisťování jakékoliv stavby technické infrastruktury je nutné prokázat, že stavba nemá negativní vliv na lidské zdraví, zejména s ohledem na produkci nebezpečného hluku a vibrací, včetně nebezpečného elektromagnetického znečištění životního prostředí.
- FVE může být v zastavěném území a zastavitelných plochách umístěna výhradně na střešním plášti staveb, nebo na jejich fasádě.
- V zastavěném území a zastavitelných plochách neplatí výškové omezení pro technologické stavby a zařízení, které jsou součástí technické nebo dopravní infrastruktury – např. sloupy, stožáry, rozhledny, vysílače apod. Pro veškerá zařízení OZE zde ale platí výšková omezení pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.
- V plochách krajinných (AP, AL, LU, MU, WT) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) s nezpevněným povrchem bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné, pouze pokud budou komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí.

- V rámci ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
  - podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat minimálně jednostranné volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m u drobných toků, od břehové hrany jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku
  - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Vyloučení staveb v nezastavěném území podle §122, odst. (1)

V ploše řešené ÚP se vylučují stavby podle §122, odst. (1):

1. v ploše MU a LU:
   - stavby nebo soubor staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (s výjimkou staveb pro lesnictví – krmelce a posedy bez pobytových místností)
   - stavby nebo soubor staveb (součet) nad 15 m^2; a výšky více než 3 m nad niveletou přilehlého terénu
   - regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 3 ha; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 300 m
   - přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
2. v ostatních plochách AP, AL, AT:
   - stavby nebo soubor staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa
   - stavby nebo souboru staveb (součet) nad 15 m^2; a výšky více než 3 m nad niveletou přilehlého terénu
   - regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 5 ha bez další stavby; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 500 m
   - přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení

Regulace staveb se netýká staveb pro cestovní ruch typu orientační tabule, tabule naučných stezek, mobiliáře v krajině (lavičky apod.). Za mobiliář v krajině nelze považovat žádnou stavbu, která umožňuje pobyt osob pod střechou a je z více než 50% uzavřená bočními konstrukcemi.

Zemědělské stavby, které umožňují i volné ustájení hospodářských zvířat musí být vzdáleny min. 300 m od hranic ploch BV.

3. v plochách ÚSES:
   - terénní úpravy a zpevnění ploch, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení prvků)
   - cesty, komunikace pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdectví) nebo pěší propojení, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj), křížení možné je
4. ve všech plochách oplocení kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné:
   - lesní školky
   - dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.
   - zemědělské ohrazení pastvy typu bradla, ohradník apod.

Pro stavby v bodu 1 až 4 neplatí výškové omezení pro technologické stavby a zařízení, které jsou součástí technické nebo dopravní infrastruktury – např. sloupy, stožáry, rozhledny, vysílače apod. Omezení ale platí pro veškerá zařízení OZE, s výjimkou níže uvedených v bodě 8.

5. V souladu s §122, odst. (1) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb:

- pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 30 m od okraje lesa;
- pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
- pro rekreaci typu ekologická a informační centra

6. V souladu s §122, odst. (1) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb: výrobny elektřiny získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická) – kromě staveb podle bodu 7, z geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu.
7. V případě stavby pro zemědělství a lesnictví v souladu s §122, odst. (1) lze umístit FVE nebo větrnou elektrárnu ostrovního systému do 5kW, ale u FVE pouze na střešním plášti dané stavby; u větrné elektrárny do vzdálenosti 20 m od této stavby, výška je vždy omezena na 12 m (včetně pohybu vrtule).
8. Vyloučeny jsou dále větrné elektrárny (v rozsahu půdorysného průmětu pohybu vrtule) v plochách:
   - ÚSES
   - v plochách významných krajinných prvků
   - ve vzdálenosti menší než 750 m od ploch bydlení nebo smíšeného bydlení
   - na půdách I. nebo II. třídy ochrany, týká se i nových přístupových komunikací k zařízení

BV - bydlení venkovské

Hlavní využití:
- rodinné domy;

Přípustné využití:
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- drobné účelové a doplňkové stavby,
- chov drobného hospodářského zvířectva,
- zahrady s pěstováním zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu,
- rodinná rekreace a občanské vybavení,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- 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 a případné zřízení střelnice (plocha Z.11) 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:
- charakter zástavby – izolované RD (s výjimkou území s prvky regulačního plánu U.2, kde jsou přípustné řadové rodinné domy),
- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, max. však 8 m,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 700 m^2 (v zastavitelných a transformačních plochách) – nevztahuje se na území s prvky regulačního plánu U.2,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce v území s prvky regulačního plánu U.2 – 400 m^2,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce na východním okraji plochy Z.3 v návaznosti na stávající komunikaci 650 m^2 – platí pro první řadu pozemků
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1.300 m^2 (v zastavitelných a transformačních plochách) – nevztahuje se na území s prvky regulačního plánu U.2,

- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2.000 m^2 (v zastavitelných a transformačních plochách) – nevztahuje se na území s prvky regulačního plánu U.2,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce uvnitř zastavěného území 700 m^2, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 700 m^2,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách uvnitř zastavěného území 1200 m^2, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 700 m^2,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách uvnitř zastavěného území 1800 m^2, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 700 m^2,
- koeficient zastavění pozemku pro rodinný dům max. 30% (z toho max. hlavní stavbou 20%),
- koeficient zeleně na terénu pro rodinný dům min. 50%,
- koeficient zastavění pozemku pro veřejnou občanskou vybavenost v zastavitelných plochách 60%,

Podmínky ochrany krajinného rázu:

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb,

Území s prvky regulačního plánu:

Pro území U1 a U2:

- oplocení do veřejného prostoru a do volné krajiny bude průhledné, maximálně poloprůhledné,
- nepřípustné do veřejného prostoru a do volné krajiny je plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru,
- maximální výška oplocení bude do 180 cm s max. výškou podezdívky 60 cm,

Pro území U.1

- min. sklon střechy 30°,
- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou nebo polovalbovou střechou. Valbová střecha je přípustná pouze na objektech, které tento typ zastřešení historicky obsahovaly (převážně stavby občanského vybavení).
- nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou,

Pro území U.2

- přípustné jsou řadové rodinné domy,
- min. velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 400m^2,
- min. sklon střechy 30°,
- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou nebo polovalbovou střechou.
- nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou,

SC – smíšené obytné centrální

Hlavní využití

- stavby a zařízení občanského vybavení
- bytové domy
- pouze v ploše T2 individuální izolované rodinné domy o max. jedné bytové jednotce nebo řadové rodinné domy, každý o max. jedné bytové jednotce

Přípustné využití

- drobné účelové a doplňkové stavby
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov nebo fasádě staveb
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu T.2

- max. 8 RD
- max. 3 bytové domy s max. společnou kapacitou 25 bytových jednotek (bytový dům - původní č. p. 8 - 8 bytových jednotek, 2 nové bytové domy po max. 6 bytových jednotkách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 400 m^2
- koeficient zastavění pozemku pro rodinný dům max. 40% (z toho max. hlavní stavbou 30%)
- koeficient zeleně na terénu pro rodinný dům min. 50%
- maximální výška zástavby pro rodinné domy - dvě nadzemní podlaží (nebo přízemí a podkroví), max. však 10 m od terénu přiléhající k příslušné fasádě domu
- maximální výška zástavby pro bytové domy 18 m nad upraveným terénem (do úrovně 232 m n. m.),

Území s prvky regulačního plánu U.3:

- Areál bude oplocen a uzavřen branami (stejně jako původní statek)
- Uvnitř areálu je přípustná kombinace poloveřejných a soukromých prostranství
- Stávající stavba sýpky bude kromě bytů obsahovat také společné, společenské a další nebytové funkce
- Součástí areálu bude soukromá a polosoukromá zeleň a vodní plochy

Bytové domy

- Sedlová nebo valbová, polovalbová či křížová střecha sklon 30°-50°
- Počet podlaží: 1 polozapuštěný obytný suterén (částečně pod úrovní terénu ze strany veřejného prostranství na pozemku č. 866/4 k. ú. Kostomlaty pod Řípem) + další 3 nadzemní podlaží a podkroví (jako maximum); třetí a čtvrté nadzemní podlaží tvoří podkroví (případně bude celé podkroví řešeno jako mezonety)
- Červená tašková krytina
- Střecha smí obsahovat také vikýře a střešní okna
- Nové bytové domy budou umístěné v blízkosti hranice mezi pozemky č. st. 9/1 a 866/4 k. ú. Kostomlaty pod Řípem

Rekonstrukce sýpky

- Původní objem bude doplněn moderní funkční přístavbou pro parkování a skladování (jízdní kola, koloběžky, sportovní potřeby atd.)
- Rekonstrukce bude respektovat přibližný objem a tvar původní budovy (vyjma přístavby garáží, případně zimní zahrady či krytého vstupu v přízemí)
- Střecha může být navýšena v rámci sanace, nových skladeb apod. max. však o 1m
- Původní střecha může být doplněn a vikýři a střešními okny
- Červená tašková krytina

Nebytový prostor

- Přízemní moderní stavba s plochou střechou na severozápadním okraji pozemku č. 670 a st. 9/1 k. ú. Kostomlaty pod Řípem
- Nebytový prostor smí být umístěn na hranic pozemků č. 670 a st. 9/1 k. ú. Kostomlaty pod Řípem
- Objekt může být využitý jako dílna, sklad, kancelář, ateliér, ubytování, případně kombinace

Rodinné domy

- Na stavbě hlavní bude sedlová či polovalbová střecha, červená krytina
- Na přidružených hmotách typu garáž, zimní zahrada atd. smí být plochá střecha ideálně zelená
- Rodinné domy mohou být umístěné až na hranici se sousedním pozemkem
- Odstup staveb od hranice veřejného prostranství: 6-7 m

<u>OV - občanské vybavení veřejné</u>

Hlavní využití:

- stavby a zařízení komerční a občanské vybavenosti;

Přípustné využití:

- maloobchod a stravování,
- trvalé ubytování správce, majitele, případně obecní byty,

- 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.
- koeficient zastavění pozemku max. 50%

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:

- 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 pohřebiště,
- parkoviště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- oplocení;

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

VL - výroba lehká

Hlavní využití:
- výroba a skladování;

Přípustné využití:
- trvalé ubytování správce nebo majitele (max. 1 bytová jednotka),
- 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,

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

Podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavění pozemku max. 40%
- koeficient zeleně na terénu min. 40%
- 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:

- koeficient zastavění pozemku max. 40%
- koeficient zeleně na terénu min. 40%
- 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.

TO nakládání s odpady

Hlavní využití:

- pozemky technické infrastruktury pro nakládání s odpady,

Přípustné využití:

- sběrný dvůr,
- veřejná prostranství,
- administrativní a správní budovy,
- ochranná a izolační zeleň,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím,

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 40%,
- koeficient zeleně na terénu min. 40%,

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^2 zastavěné plochy,
- technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití:
- jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití,
- oplocení trvalého charakteru.

AP – orná půda

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,

AL – 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,
- technická a dopravní infrastruktura;

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

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,
- technická a dopravní infrastruktura;

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

MU - smíšené krajinné 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^2 zastavěné plochy,
- technická a dopravní infrastruktura,
- při využití ploch K.9 a K.10 bude v navazujících řízeních prokázáno, že případné prvky v krajině neomezí VTL Plynovod (v případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 10 m na obě strany od půdorysu plynovodů),
- při využití ploch K.9 a K.10 bude v navazujících řízeních prokázáno, že případné prvky v krajině neomezí produktovod, budou ho respektovat včetně jeho zabezpečovacího pásma;

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

ZZ - zeleň zahradní a sadová

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

Přípustné využití:
- oplocení,
- zahradní objekty pro uskladnění nářadí 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^2.

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;
- vodohospodářské 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

g.1 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

VD.1, VD.4, VD.5, VD.7, VD.8 a VD.12 místní komunikace

g.2 Veřejně prospěšná opatření

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra VU.LBC10

lokální biokoridory VU.LBKg, VU.LBKh

g.3 Plochy pro asanaci

Územní plán plochy pro asanaci nenavrhuje.

h. Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Územní plán kompenzační opatření nenavrhuje.

i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán navrhuje plochy US.2 (Z.2), US.3 (Z.3), 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 technické a dopraví infrastruktury v rozsahu celé plochy a to včetně dopravy v klidu.

Lhůta pro pořízení studie je stanovena do 30.6.2030.

j. Vymezení definic pojmů

Drobná a řemeslná výroba

- výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka.
- obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně o živnostenském podnikání.

Charakter zástavby

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, apod. ve vztahu ke stávající zástavbě

Jednotky v rodinném domě

- v každém z RD může být v souladu s právními předpisy vymezen určený počet jednotek. Pozemek pro RD a číslo popisné je vždy pro jeden RD, bez ohledu na počet jednotek.

Koeficient zastavění pozemku

- je podíl maximálně přípustné zastavěné plochy stavebního pozemku a jeho rozlohy, vyjádřený v procentech.
- ostatní konstrukce a stavby (např. zpevněné plochy, zapuštěné bazény, nezakryté terasy, vyvýšené záhony apod.) se do koeficientu zastavění pozemku nezapočítávají a nelze je zároveň zahrnout ani do koeficientu ploch zeleně podle dalšího bodu.

Koeficient zeleně (případně zeleně na terénu)

- určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně, veřejných prostranství), vyjádřený v % celkové rozlohy stavebního pozemku. Za zeleň je považována pouze plocha na terénu schopná vsakování a současně nezakrytá jakoukoliv konstrukcí neumožňující dopad dešťové vody ze svislého směru; za zeleň stavebního pozemku nelze považovat žádnou část výplně zatravňovacích dlaždic ani záhony s nepropustným dnem. Do ploch zeleně se nezapočítává žádná zeleň, pod kterou jsou podzemní stavby typu podsklepení. Zeleň nad jímkami na dešťovou vodu a jinými šachtami se započítává, pokud je mocnost vegetačního souvrství více než 0,6m a však je možný dále mimo jímky.

Nerušící výroba

- je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení)

Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 23 listů.

Grafická část dokumentace sestává celkem ze 3 výkresů:

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