

# ÚZEMNÍH PLÁN ŽIDOVICE

---



## Úplné znění po změnách č.1 a č.2

---

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Židovice
Pořadové číslo poslední změny:	2
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	12.5.2023
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

**Název dokumentace:** Územní plán Židovice - Úplné znění po změnách č.1 a č.2

**Objednatel:** Obec Židovice  
Židovice 78, 411 83 Hrobce

**Určený zastupitel:** Ing. Miloslav Krejtný

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

**Projektant územního plánu, změny č.1 a č.2, včetně úplného znění po změnách č.1 a č.2:**  
Ing. Petr Laube  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

## **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>
c.1	Urbanistická koncepce .....	4
c.2	Zastavitelné plochy .....	7
c.3	Plochy přestavby .....	8
c.4	Systém sídelní zeleně .....	8
<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>8</b>
d.1	Plochy občanského vybavení .....	8
d.2	Koncepce dopravní infrastruktury .....	8
d.3	Koncepce technické infrastruktury .....	9
<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>11</b>
<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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....</b>	<b>13</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>20</b>
g.1	Veřejně prospěšné stavby .....	20
g.2	Veřejně prospěšná opatření .....	20
<b>h.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....</b>	<b>20</b>

i.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	20
j.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	21
k.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	21
l.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	21
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	22

### **Pro potřeby tohoto územního plánu se rozumí:**

#### **Malovýroba, řemeslná či přidružená výroba**

- 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.

#### **Prvky drobné lidové a sakrální architektury**

- Stavby lidové architektury umístované v zastavěném území i ve volné krajině (boží muka, křížky, zvoničky, kapličky apod.).

#### **Maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném území a zastavitelných plochách**

- Veškeré zastavěné plochy včetně chodníků, cest, zpevněných parkovacích stání, teras, pergol apod.
- Do maximální zastavěnosti stavebního pozemku se započítávají i plochy, u kterých nedochází k přirozenému zasakování povrchových vod (např. cesta zpevněná zatravněvací dlaždicí).

#### **Rodinný dům**

- Samostatná stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (viz Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území). Rodinný dům, který tvoří jeden funkčně propojený celek na jednom stavebním pozemku (jedno číslo popisné, jedno napojení na kapacitně dostačující veřejně přístupnou zpevněnou komunikaci, napojení na veřejnou TI vždy jen jednou samostatnou přípojkou). Bytové jednotky nejsou funkčně oddělitelné ve smyslu vzniku samostatných RD s možností samostatného napojení na veřejnou TI a veřejnou komunikaci.

#### **Podkroví**

- Podkroví je prostor pod krovem určený k účelovému využití případně k bydlení. Svislá nadezdívka může být max. 1,3 m vysoká (měřeno v interiéru od úrovně podlahy).

**a. Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území byla stanovena v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a aktualizována v průběhu prací na návrhu územního plánu k 24.11.2022. Zastavěné území obce se skládá z 5 částí o celkové rozloze 33,2 ha.

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

Návrh územního plánu respektuje stávající venkovský charakter řešeného území a jeho začlenění sídla do krajinného prostředí v oblasti Polabí. Územní plán zachovává dominantní funkci řešeného území, kterou je zemědělství.

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje obce. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu je navrženo i posílení ekonomické základny obce, prostřednictvím rozvoje ploch výroby a skladování. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obce tak, aby byla zachována stávající kompaktní struktura sídla.

Součástí návrhu územního plánu je i řešení uspořádání krajiny, převážně formou ploch přírodních. V rámci těchto ploch je řešeno uspořádání prvků systému ÚSES.

Návrhem územního plánu jsou respektovány stávající hodnoty řešeného území, mezi které patří zejména drobné enklávy zeleně v zemědělsky využívané krajině, nemovitá kulturní památka (boží muka před obecním úřadem) a stávající vedení technické a dopravní infrastruktury. Územní plán navrhuje jednotlivé plochy a stanovuje podmínky jejich využití tak, aby nedošlo k jejich narušení a aby byla zajištěna jejich ochrana.

**c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně****c.1 Urbanistická koncepce**

Urbanistická struktura Židovic je tvořena převážně ulicovou zástavbou. Hlavní kompoziční osu sídla tvoří silnice III/24056, díky které má obec protáhlý půdorys v severojižním směru.

Stávající zástavba je situována do pásu území vymezeného tělesem železnice č. 090 a venkovním vedením elektrické energie VN 22 kV. Na toto uspořádání navazuje i návrh územního plánu, který vymezuje nové zastavitelné plochy do tohoto koridoru a využívá návaznosti na zastavěné území sídla. Hlavním cílem urbanistické koncepce bylo prioritně využít proluky v historické (jižní), ale i novodobé (severní) části Židovic. Výjimku v tomto uspořádání tvoří návrh plochy Z17 pro rozšíření stávajícího zemědělského areálu. Plocha je navržena za vedení elektrické energie tak, aby nedošlo k ovlivnění obytného území sídla rozšířením plochy výroby.

Pro zajištění možného rozvoje plochy výroby a skladování ve vazbě na funkční areál firmy Aromy je navržena plocha výroby a skladování (Z1).

Nové plochy pro bytovou výstavbu byly rozděleny do funkčních využití tak, aby respektovaly stávající urbanistické uspořádání sídla a navazovaly na stávající plochy se stejným využitím. Plochy smíšené obytné (Z15 a Z16) navazují na stávající plochy smíšené obytné v centrální části sídla, plochy bydlení individuální (Z2, Z4, Z5, Z7, Z8 a Z12) navazují na novodobou zástavbu na severním okraji sídla.

Pro zajištění prioritní dostavby stávajících proluk v nově realizovaných obytných lokalitách byla navržena etapizace výstavby (plocha bydlení individuálního Z20 je navržena do II. etapy výstavby).

Plochy občanské vybavenosti jsou v obci stabilizované a odpovídají velikosti a významu sídla. Podmínky využití těchto ploch jsou nastaveny tak, aby bylo možné upravit jejich využití dle aktuálních potřeb obce, což se týká zejména nevyužívaného areálu bývalé školy.

**Charakter a struktura stávající zástavby:**

Historické jádro obce tvoří zástavba zemědělských usedlostí obklopujících protáhlý návesní prostor, který je doplněn bytovou výstavbou podél silnice III/24056 a ulicí na jižním okraji zastavěného území. Tato zástavba byla zařazena do ploch smíšených obytných.

Bytová výstavba je tvořena převážně jednopodlažními individuálními rodinnými domy (výjimečně dvoupodlažními) s využitelným podkrovím, které jsou doplněny hospodářskými stavbami. Stavby mají převážně protáhlý obdélníkový půdorys, případně půdorys, který je z těchto obdélníků složený do tvaru písmena L.

Hlavní obytná stavba je v ulici podél silnice III/24056 situována delší stěnou do uličního profilu, přímo na hranu pozemku. Výjimku tvoří pouze 3 rodinné domy naproti obecnímu úřadu, které jsou umístěny štítovou stěnou do uličního prostoru.

U zbývajících historické zástavby (náves a ulice na jihovýchodním okraji sídla) je uspořádání výstavby nejednotné a střídá se zde orientace hlavního obytného objektu štítovou stěnou kolmo a rovnoběžně na uliční prostor.

Z hlediska typu zastřešení převládají sedlové střechy, doplněné polovalbovými, případně valbovými střechami.

U novodobé výstavby, která se nachází převážně na severním okraji Židovic, převládá městský a příměstský charakter zástavby. Zástavbu tvoří individuální rodinné domy bez doprovodných hospodářských staveb. Jako doplňkové stavby se zde vyskytují zejména zahradní domky, pergoly, samostatně stojící garáže atp. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy bydlení individuální.

Do novodobé zástavby patří i 6 objektů řadových rodinných domů naproti bývalému panskému dvoru.

Výšková hladina novodobé zástavby je převážně jednopodlažní (výjimečně dvoupodlažní) bez využitelného podkroví. Umístění, tvar obytného objektu a jeho zastřešení je značně nejednotné a nelze proto popsat charakteristický prvek této bytové zástavby.

Samostatně byly v územním plánu vyčleněny plochy bydlení hromadného. Mezi tyto plochy byly zařazeny bytové domy na severním okraji Židovic u areálu Aromy a bytový dům naproti panskému dvoru. Jedná se o maximálně dvoupodlažní objekty obdélníkového půdorysu s převážně sedlovou střechou.

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách:

Plochy bydlení hromadné - BH

Plochy bydlení individuální - BI

Plochy smíšené obytné - SO

Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost - OV

Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport - OS

Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch - PV

Plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch - PZ

Plochy dopravní infrastruktury - silniční - DS

Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě - TI

Plochy výroby a skladování - průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl - VL

Plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba - VZ

Plochy výroby a skladování - drobná výroba a výrobní služby - VD

Vymezení ploch s prvky regulačního plánu:

Územní plán stanovuje prvky regulačního plánu pro následující zastavitelné plochy, které jsou uvedené v následující tabulce.

Ozn. plochy	Max. výška zástavby	Stavební čára	Tvar a umístění hlavních stavebních objektů	Tvar střechy	Oplocení	Dopravní a technická infrastruktura	Etapa využití plochy
Z2	1NP + podkroví			Nepřípustné jsou ploché a pultové střechy	Průhledné nebo poloprůhledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		I.

Ozn. plochy	Max. výška zástavby	Stavební čára	Tvar a umístění hlavních stavebních objektů	Tvar střechy	Oplocení	Dopravní a technická infrastruktura	Etapa využití plochy
Z4	1NP + podkroví	Stanoví územní studie. V případě marného uplynutí lhůty pro zpracování územní studie se stanovuje stavební čára 6m od hrany veřejného prostoru)		Nepřípustné jsou ploché a pultové střechy	Průhledné nebo polopřehledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén	Podmínkou využití plochy je předchozí vybudování splaškové kanalizace	I.
Z5	1NP + podkroví	Stanoví územní studie. V případě marného uplynutí lhůty pro zpracování územní studie se stanovuje stavební čára 6m od hrany veřejného prostoru)		Nepřípustné jsou ploché a pultové střechy	Průhledné nebo polopřehledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén	Místní komunikace bude umístěna v souběhu se stávající silnicí	I.
Z10	1NP + podkroví			Nepřípustné jsou ploché a pultové střechy	Průhledné nebo polopřehledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		I.
Z11	1NP + podkroví		Stavební objekty musí být vzájemně uskočené (střídání přední a zadní části stavebního pozemku se zohledněním stávající zástavby)	Nepřípustné jsou ploché a pultové střechy	Průhledné nebo polopřehledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		I.
Z12	1NP bez obytného nebo užitného podkroví	Stanoví územní studie. V případě marného uplynutí lhůty pro zpracování územní studie se stanovuje stavební čára 6m od hrany veřejného prostoru)		Nepřípustné jsou ploché a pultové střechy	Průhledné nebo polopřehledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén	Podmínkou využití plochy je předchozí vybudování splaškové kanalizace	I.
Z15	1NP + podkroví	6m od hrany veřejného prostoru	Podélný půdorys orientovaný štítovou stěnou do veřejného prostoru	Sedlová střecha o sklonu 30° a vyšším	Průhledné nebo polopřehledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		I.
Z16	1NP + podkroví	6m od hrany veřejného prostoru	Podélný půdorys orientovaný štítovou stěnou do veřejného prostoru	Sedlová střecha o sklonu 30° a vyšším	Průhledné nebo polopřehledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		I.
Z19	1NP bez obytného nebo užitného podkroví	Stanoví územní studie. V případě marného uplynutí lhůty pro zpracování územní studie se stanovuje stavební čára 6m od hrany veřejného prostoru)		Nepřípustné jsou ploché a pultové střechy	Průhledné nebo polopřehledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		I.

Ozn. plochy	Max. výška zástavby	Stavební čára	Tvar a umístění hlavních stavebních objektů	Tvar střechy	Oplocení	Dopravní a technická infrastruktura	Etapa využití plochy
Z20	1NP bez obytného nebo užitného podkroví	Stanoví územní studie. V případě marného uplynutí lhůty pro zpracování územní studie se stanovuje stavební čára 6m od hrany veřejného prostoru)		Nepřípustné jsou ploché a pultové střechy	Průhledné nebo poloprůhledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		II.

## c.2 Zastavitelné plochy

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Etapa	Rozloha plochy (ha)	Předpokládaná kapacita
Z1	Plocha výroby a skladování - průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl	I.	2,28	-
Z2	Plocha bydlení individuální	I.	0,13	1 RD
Z3	Plocha veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch	I.	0,06	-
Z4	Plocha bydlení individuální	I.	0,85	4 - 6 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z5	Plocha bydlení individuální	I.	2,99	12 - 18 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z7	Plocha bydlení individuální	I.	0,17	1 RD
Z8	Plocha bydlení individuální	I.	0,20	1 - 2 RD
Z10	Plocha bydlení individuální	I.	0,19	1 RD
Z11	Plocha bydlení individuální	I.	0,14	1 RD
Z12	Plocha bydlení individuální	I.	2,61	16 - 20 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z13	Plocha veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch	I.	0,14	-
Z14	Plocha veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch	I.	0,04	-
Z15	Plocha smíšená obytná	I.	0,97	4 - 6 RD
Z16	Plocha smíšená obytná	I.	1,21	6 - 10 RD
Z17	Plocha výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba	I.	1,19	-
Z19	Plocha bydlení individuální	I.	1,38	8 - 12 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z20	Plocha bydlení individuální	II.	3,34	18 - 24 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z24	Plocha veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch	I.	0,07	-
Z33	Plocha veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch	I.	0,13	-

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

**c.3 Plochy přestavby**

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Etapa	Rozloha plochy (ha)	Předpokládaná kapacita
P1	Plocha bydlení individuální	I.	0,10	1 RD

Tab. 2 – Přehled ploch přestavby

**c.4 Systém sídelní zeleně**

V řešeném území se nachází dvě významnější plochy sídelní zeleně. Jedná se o plochu před obecním úřadem a plochu naproti bývalému panskému dvoru u řadových rodinných domů. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch veřejných prostranství – s převahou nezepevněných ploch a stanovuje pro ně podmínky využití tak, aby tato zeleň zůstala zachována.

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení jak soukromé zeleně, tak i možnost realizace dalších ploch zeleně v rámci uličního prostoru.

Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících je vhodné preferovat původní druhy dřevin.

Pro zvýšení podílu zeleně v severní části sídla, a začlenění novodobé výstavby do stávajícího urbanistického uspořádání obce, byla navržena plocha Z6, jako plocha zeleně nezastavitelných soukromých zahrad.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Etapa	Rozloha plochy (ha)	Předpokládaná kapacita
Z6	Plocha zeleně nezastavitelných soukromých zahrad	I.	2,28	-

Tab. 3 – Přehled ploch sídelní zeleně

**d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití****d.1 Plochy občanského vybavení**

Objekty občanského vybavení byly zařazeny mezi plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost a plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport. Tyto plochy jsou v obci stabilizované a odpovídají velikosti a významu sídla. Podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby bylo možné uzpůsobit jejich využití dle aktuálních potřeb obce, což se týká zejména nevyužívaného areálu bývalé školy.

Nové plochy občanského vybavení nejsou územním plánem navrhovány. Jejich případná realizace je přípustná v plochách bydlení individuálního a v plochách smíšených obytných.

**Ochrana obyvatelstva**

- Varování a vyznění obyvatelstva je zabezpečeno pomocí sirény a obecního rozhlasu.
- Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva bude využita budova obecního úřadu a hostince.
- V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat z veřejného prostranství u budovy obecního úřadu.
- Na území obce se lze jako hromadné stravovací zařízení využít místní hostinec.
- Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v budově bývalé školy.
- Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice v Roudnici nad Labem.
- Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.
- K záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva budou využity plochy podél komunikace III/24617, které jsou dobře dopravně přístupné.
- Pohřební služby lze realizovat na hřbitově v Roudnici nad Labem.

**d.2 Koncepce dopravní infrastruktury**

Stávající koncepce dopravní infrastruktury je v řešeném území stabilizovaná.



Silniční doprava

Územní plán nenavrhává žádné změny v silniční dopravě. Základní dopravní obsluha řešeného území je zajištěna silnicemi třetích tříd č. 24056, 24617 a 24048. Pozemky silniční dopravy jsou zařazené mezi plochy dopravní infrastruktury – silniční a jsou v řešeném území stabilizované.

Železniční doprava

Územní plán nenavrhává žádné změny v železniční dopravě. Řešeným územím prochází železniční trať č. 090 Praha – Děčín. Těleso železniční trati je v řešeném území dlouhodobě stabilizované. Pozemky železniční dopravy jsou zařazené mezi plochy dopravní infrastruktury – drážní.

V západní části řešeného území je na podkladu katastrální mapy zpřesněn zakres koridoru drážní dopravy – územní rezerva vysokorychlostní trati SRN/ČR (plocha R1). Trasa koridoru je převzata ze ZÚR UK.

Místní komunikace

Místní komunikace v řešeném území jsou stabilizované. Místní komunikace jsou v územním plánu zakresleny jako součást ploch veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch.

Územní plán navrhuje plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch Z3, Z13 a Z24, jejichž součástí budou nové místní komunikace zpřístupňující plochy bydlení individuálního Z2, Z4, Z5 a Z12. Pro zajištění dopravní obsluhy ploch smíšených obytných Z15 a Z16 je navržena plocha veřejného prostranství Z13. Územní plán dále navrhuje rozšíření stávající místní komunikace (plocha Z14) vedoucí po západním okraji plochy Z15, z které lze tuto plochu rovněž dopravně obsloužit.

Plochy veřejných prostranství jsou navrženy v minimální šířce 8m. V případě potřeby lze další místní komunikace budovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Parkovací a odstavné plochy

Územní plán nenavrhává veřejné parkoviště. Parkovací stání budou vždy řešena v dostatečné kapacitě v rámci realizace záměru, který potřebu nových parkovacích ploch vyvolá.

V případě potřeby lze parkovací plochy realizovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Cyklostezky a cyklotrasy

V řešeném území je vybudovaná cyklostezka vedoucí po břehu řeky Labe.

**d.3 Koncepce technické infrastruktury**Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování obce pitnou vodou se nemění. Židovice jsou zásobeny pitnou vodou z oblastního vodovodu Žernoseky.

Pro zásobování nově navržených ploch pitnou vodou jsou územním plánem navrženy vodovodní řady VST 7, VST 8, VST 9 a VST 16. Vodovodní řad VST 7 bude zásobovat navržené plochy bydlení Z19, Z20 a P1. Vodovodní řad VST 8 bude zásobovat navržené plochy smíšené obytné Z15 a Z16. Vodovodní řad VST 9 bude zásobovat navržené plochy bydlení Z2, Z4, Z5 a Z12. Vodovodní řad VST 16 bude zásobovat vnitřní část plochy Z12. Ostatní návrhové plochy lze v případě potřeby napojit ze stávajících řadů.

V případě potřeby lze další nové vodovodní řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Likvidace odpadních vod

Obec je odkanalizována jednotnou kanalizací se zaústěním na ČOV uvnitř areálu firmy Aroma. V současné době je ČOV na hranici své životnosti a je zatížena nátokem balastních vod do kanalizační soustavy obce. Z tohoto důvodu je navrženo vybudování nového kanalizačního řadu, díky kterému se oddělí splaškové vody od vod dešťových a balastních, čímž by měl být problém s kanalizací vyřešen. V případě, že by bylo nutné změnit technologii nebo úpravu a rozšíření stávající

ČOV, lze toto provést na základě podmínek využít ploch s rozdílným způsobem využití. Do doby realizace rekonstrukce kanalizačního systému v Židovicích je, před výstavbou jednotlivých RD, nutné ověřit aktuální možnost napojení na stávající kanalizační řady a ČOV. Nově realizovanou kanalizaci je nutné budovat jako oddílnou.

Pro zajištění likvidace odpadních vod z rozvojových lokalit jsou navrženy nové kanalizační řady VST 1 – VST 6 a VST 14. Kanalizační řad VST 1 bude odvádět odpadní vody z navržených ploch bydlení Z19, Z20 a P1. Kanalizační řad VST 2 je navržen jako nový páteřní kanalizační řad, místo stávajícího hlavního řadu, který je v nevyhovujícím technickém stavu. Kanalizační řad VST 3 bude odvádět odpadní vody z navržených ploch smíšených obytných Z15 a Z16. Kanalizační řad VST 4 napojuje severní část Židovic na nový páteřní řad v obci. Kanalizační řad VST 5 napojuje páteřní řad v obci na ČOV. Kanalizační řad VST 6 bude odvádět odpadní vody z navržených ploch bydlení Z2, Z4, Z5 a Z12. Kanalizační řad VST 14 napojí vnitřní část plochy Z12. Ostatní návrhové plochy lze v případě potřeby odkanalizovat ze stávajících řadů.

V případě potřeby lze další nové kanalizační řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

#### Likvidace dešťových vod

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnňovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu. Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prováděna na vlastním pozemku vsakem.

Tato opatření lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

V řešeném území je nutné zachovat stávající otevřené meliorační příkopy, které odvádí vodu ze zemědělských pozemků. Na hranici zastavěného území jsou tyto vodoteče zatrubněny a svedeny do Labe, případně do jednotné kanalizace.

Pro zachycení přívalových dešťů v centrální části obce je navržena plocha vodní a vodohospodářská Z18, která bude sloužit jako suchý poldr. Její zpřístupnění bude řešeno dle potřeby přes pozemky ZPF jako nezbytná dopravní infrastruktura.

#### Zásobování plynem

Koncepce zásobování plynem se nemění. Obec je plně plynofikována. Na jihozápadním okraji řešeného území se nachází regulační stanice plynu, napojená na VTL plynovod vedoucí od Roudnice nad Labem. STL plynovodní řady vedou v trasách místních komunikací a zásobují celé řešené území.

Pro zásobování nově navržených ploch plynem jsou územním plánem navrženy plynovodní řady VST 10, VST 11, VST 12 a VST 18. Plynovodní řad VST 10 bude zásobovat navržené plochy bydlení Z19, Z20 a P1. Plynovodní řad VST 11 bude zásobovat navržené plochy smíšené obytné Z15 a Z16. Plynovodní řad VST 12 bude zásobovat navržené plochy bydlení Z2, Z4, Z5 a Z12. Plynovodní řad VST 18 bude zásobovat vnitřní část plochy Z12. Ostatní návrhové plochy lze v případě potřeby napojit ze stávajících řadů.

V případě potřeby lze další nové řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

#### Zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování obce elektrickou energií se nemění. Územní plán nenavrhuje nové plochy technické infrastruktury pro umístění nových trafostanic.

Zastavitelné plochy budou napojeny ze stávajících trafostanic, případně z nových trafostanic, které lze budovat dle potřeby jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

#### Spoje

Koncepce v oblasti spojů se územním plánem nemění. Obec je napojena na telefonní ústřednu v Hrobčích. Východní částí obce probíhá severojižním směrem dálkový optický kabel.

V případě potřeby lze nové spojové kabely umisťovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Na komínu Aromy je umístěno telekomunikační zařízení společnosti T-mobile.

**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**

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán navrhuje zachovat stávající koncepci uspořádání krajiny, pro kterou je charakteristické intenzivní zemědělské využívání. Územní plán navrhuje pouze nezbytná opatření vedoucí ke zvýšení ekologické stability krajiny a zvýšení protierozní odolnosti řešeného území.

Stávající vodní toky a vodní plochy v krajině jsou považované za stabilizované a jejich využití je možné v souladu s podmínkami využití území uvedenými v kapitole f.

Návrhy změn využití v nezastavěném území nestavebního charakteru jsou navrženy jako plochy změn v krajině a jsou takto označeny i v grafické části územního plánu.

V návaznosti na zastavitelnou plochu Z12 je navržena plocha přírodní Z25 využívající stávající svah s náletovou zelení, který je pro bytovou zástavbu nevhodný.

K posílení ekologické stability krajiny je navrženo několik ploch zeleně přírodního charakteru (plochy Z27, Z31, Z32, Z34 a Z35). Tyto plochy jsou navrženy převážně na podkladu územní studie krajiny ORP Roudnice nad Labem, případně jako doplnění alejí podél stávající cestní sítě.

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v nezastavěném území:

Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch - PV

Plochy dopravní infrastruktury - silniční - DS

Plochy dopravní infrastruktury - drážní - DZ

Plochy zeleně přírodního charakteru - ZP

Plochy zeleně nezastavitelných soukromých zahrad - ZN

Plochy vodní a vodohospodářské - VV

Plochy zemědělské - orná půda - NZ.1

Plochy zemědělské - trvalé travní porosty - NZ.2

Plochy zemědělské - vinice - NZ.3

Plochy přírodní - NP

Plochy lesní - NL

Územní systém ekologické stability

V území jsou v souladu se ZÚR Ústeckého kraje vymezeny prvky ÚSES. Jedná se o část regionálního biocentra RBC 016 Opukové stráně a nadregionálního biokoridoru K 10 Stříbrný roh – Polabský luh při východním okraji území. Nadregionální biokoridor K 10 je v územním plánu zpřesněn v rozsahu břehových partií řeky Labe, v měřítku územního plánu. Regionální biocentrum RBC 016 Opukové stráně, do řešeného území zasahuje pouze částečně (cca 1,17ha) zbývající část biocentra leží na území města Roudnice nad Labem. Dále jsou v území vymezena lokální biocentra LBC 2 (část), LBC 3, LBC 4 (část) a lokální biokoridory LBK a, LBK b, LBK c, LBK d. Většina území obce leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu. Plochy biocenter jsou zakresleny jako plochy přírodní.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP. Některé prvky ÚSES jsou upraveny se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Významnou součástí ÚSES jsou interakční prvky, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability, meze, remízky, vegetační doprovody cest apod.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což jsou v daném území převážně lesní porosty, v nivě Labe i louky. Popsaná přirozená společenstva v území jsou: na většině území – 7 Černýšová dubohabřina (*Melampyrum nemorosum*-*Carpinetum*), při východním okraji území v nivě Labe – 4 Topolová doubrava (*Quercus*-*Populetea*), místy v komplexu s jilmovou doubravou (*Quercus*-*Ulm*).

**Pro funkční využití ploch biocenter je:**

**přípustné:**

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

**podmíněně přípustné:**

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra,
- V případě RBC 016 jsou podmíněně přípustné veškeré práce a činnosti vyplývající z povinnosti správce železniční dopravní cesty zajistit provozuschopnost dráhy. Vymezení biocentra nesmí ohrozit zajištění bezpečnosti železničního provozu, provozuschopnosti všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení údržby a případné rekonstrukci drážních staveb a zařízení včetně přístupu k nim, nesmí být narušena stabilita drážního tělesa dotčené železniční trati, musí být zajištěn volný schůdný a manipulační prostor, průjezdný profil S ohledem na uvedené může být v prostoru RBC 016 prováděna nezbytná údržba zeleně, stromů, zajištění padajících kamenů, sanace skály apod. Tyto případné zásahy budou prováděny s maximální šetrností vzhledem k předmětu ochrany, ale v rozsahu zajišťujícím zabezpečení vše výše uvedené;

**nepřípustné:**

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

**Pro funkční využití ploch biokoridorů je:**

**přípustné:**

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- revitalizace vodních toků je žádoucí.

**podmíněně přípustné:**

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

**nepřípustné:**

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

**Prostupnost krajiny**

Pro zajištění větší prostupnosti krajiny navrhuje územní plán obnovu historické cesty v severní části řešeného území, jako plochu veřejného prostranství - s převahou zpevněných ploch (plocha Z3). Cesta je navržena jako pokračování místní komunikace obsluhující zastavitelné plochy Z2, Z4, Z5 a Z12.

Druhá navržená plocha veřejného prostranství - s převahou zpevněných ploch leží v západní části řešeného území (plocha Z33).

Dále je u plochy Z12 ponechán průchod stávající účelové komunikace do volné krajiny.

Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

#### Protierozní opatření

Výše uvedené prvky ÚSES lze považovat za základní kostru protierozních opatření v krajině. Ty jsou doplněny interakčními prvky znázorněnými v koordinačním výkrese.

Pro zamezení nátoky dešťových vod je v územním plánu navržena plocha Z18, která bude sloužit k realizaci suchého poldru. Jako součást protierozního opatření v této části řešeného území je přípustné vybudovat na stávající vodoteči systém drobných hrázek, které ovlivní odtok přívalových vod. Nad plochou poldru je navržena plocha zemědělská – trvalé travní porosty (plocha Z28) určená k zatravnění.

Jako další protierozní opatření je navržen nesouvislý pás zatravnění v trase stávajícího vedení elektrické energie, vedoucí v severojižním směru napříč řešeným územím (plocha zemědělská – trvalé travní porosty - Z26). U zastavěného území je tento pás doplněn dalšími plošně rozsáhlejšími plochami zemědělskými – trvalé travní porosty (plochy Z29 a Z30).

#### Ochrana před povodněmi

Územní plán nenavrhuje žádné protipovodňové opatření, jejich případná realizace je možná jako nezbytná technická infrastruktura v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

#### Rekreace

V řešeném území se nachází jeden objekt individuální rekreace (chata na jižním okraji zastavěného území), kterou navrhuje územní plán ke změně využití na plochu bydlení individuální (plocha přestavby P1). Žádné jiné plochy rekreace v řešeném území navrženy nejsou.

#### Dobývání ložisek nerostných surovin

Do severní a severozápadní části řešeného území zasahuje netěžené výhradní ložisko nerostných surovin Rohatce se stejnojmenné CHLÚ, které je územním plánem respektované. Těžba tohoto ložiska není navržena.

Do částí výhradního ložiska, resp. CHLÚ, zasahují prvky lokálního ÚSES (LBC2, LBC3, LBC 4, LBK b, LBK c, LBK d). V případě budoucí těžby ložiska budou tyto prvky ÚSES po dobu těžby nefunkční a jejich funkčnost bude obnovena těžební organizací v rámci provedení asanace 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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

#### **BH Plochy bydlení hromadné**

##### **Hlavní využití**

- bytové domy

##### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň

- ochranná a izolační zeleň
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví

### **BI Plochy bydlení individuální**

#### **Hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech

#### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby pro drobné podnikání za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití ploch Z4, Z5, Z12, Z19 a Z20 za podmínky zpracování územní studie
- u plochy Z20 budou obytné stavby umístěny mimo ochranné pásmo dráhy
- u ploch Z5 a Z12 bude obytná výstavba konstrukčně i situačně řešena s ohledem na koridor železniční trati č.090, emitující hluk

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví (u zastavitelných ploch viz tabulka prvků regulačního plánu v kapitole c.1)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, záplavové území, apod.) omezující danou plochu
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném území a zastavitelných plochách 30%
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

### **SO Plochy smíšené obytné**

#### **Hlavní využití**

- rodinné domy se zázemím hospodářských objektů

#### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby pro výrobní a nevýrobní služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví (u zastavitelných ploch viz tabulka prvků regulačního plánu v kapitole c.1)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 1 200m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, záplavové území, apod.) omezující danou plochu
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném území a zastavitelných plochách 35%

### **OV Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost**

#### **Hlavní využití**

- veřejná občanská vybavenost (administrativa a správa obce, školství, zdravotnictví, kultura, sociální služby apod.)

#### **Přípustné využití**

- komerční občanská vybavenost (ubytování a stravování, nevýrobní služby apod.)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- bydlení za podmínky, že zůstane zachováno jako hlavní využití plochy (nebo objektu) občanské vybavení

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví

### **OS Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport**

#### **Hlavní využití**

- tělovýchova a sport

#### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- objekty občanské vybavenosti sloužící jako doplněk k hlavnímu využití (ubytování a stravování, sociální zařízení, šatny apod.)
- veřejná prostranství
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

### **PV Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch**

#### **Hlavní využití**

- veřejná prostranství zajišťující základní dopravu v území

#### **Přípustné využití**

- místní a účelové komunikace
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací

- plochy pro umístění mobiliáře
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, záplavové území, apod.) omezující danou plochu

### **PZ Plochy veřejných prostranství - s převahou nebezpečných ploch**

#### **Hlavní využití**

- veřejná a sídelní zeleň

#### **Přípustné využití**

- travnaté plochy s výsadbou okrasných dřevin
- plochy pro umístění mobiliáře
- prvky drobné lidové a sakrální architektury
- dětské hřiště a hřiště pro míčové hry
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

### **DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční**

#### **Hlavní využití**

- silniční doprava

#### **Přípustné využití**

- silnice a místní komunikace, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- nezbytná technická infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží

### **DZ Plochy dopravní infrastruktury - drážní**

#### **Hlavní využití**

- železniční doprava

#### **Přípustné využití**

- železnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti železničního tělesa (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- stavby a zařízení související s provozem a správou železnice
- železniční stanice, zastávky a nástupiště
- doprovodná a izolační zeleň
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím



### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží

### **TI Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě**

#### **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 síti (elektrická energie a plyn)
- pozemky, zařízení a stavby telekomunikací a spojů
- veřejná prostranství
- nezbytná dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží

### **VL Plochy výroby a skladování - průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl**

#### **Hlavní využití**

- plochy a pozemky výrobních areálů lehkého průmyslu, u kterých negativní vlivy nepřekračuje hranice areálu a nezasahuje sousedící plochy bydlení

#### **Přípustné využití**

- malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- fotovoltaické elektrárny umístované v rámci areálu ploch výroby a skladování, včetně střech a fasád budov
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- větrné elektrárny
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu

### **VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba**

#### **Hlavní využití**

- plochy zemědělské výroby

#### **Přípustné využití**

- živočišná výroba
- malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu

## **VD Plochy výroby a skladování - drobná výroba a výrobní služby**

### **Hlavní využití**

- malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby

### **Přípustné využití**

- komerční občanská vybavenost
- stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- větrné elektrárny
- velikost a uspořádání nových staveb musí respektovat stávající strukturu a tvar okolní zástavby,
- výšková hladina staveb musí respektovat průměrnou výšku okolní zástavby

## **ZP Plochy zeleně přírodního charakteru**

### **Hlavní využití**

- krajinná a přírodě blízká zeleň

### **Přípustné využití**

- meliorace
- protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- vylučuje se umístování staveb pro zemědělství a lesnictví v souladu §18 odst.5 v plochách nebo jejich částech zasahujících do vzdálenosti 50m od okraje lesa, do záplavového území, v aktivní zóně záplavového území, v plochách ÚSES všech úrovní a v chráněném ložiskovém území.

## **ZN Plochy zeleně nezastavitelných soukromých zahrad**

### **Hlavní využití**

- užitkové zahrady navazující na plochy bydlení

### **Přípustné využití**

- oplocení
- protierozní opatření
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

## **VV Plochy vodní a vodohospodářské**

### **Hlavní využití**

- vodní toky a plochy

### **Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- břehové porosty a doprovodná zeleň
- údržba a úprava vodních ploch a vodních toků
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

### **NZ.1 Plochy zemědělské - orná půda**

#### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

#### **Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- vylučuje se umístování staveb pro zemědělství a lesnictví v souladu §18 odst.5 v plochách nebo jejich částech zasahujících do vzdálenosti 50m od okraje lesa, do záplavového území, v aktivní zóně záplavového území, v plochách ÚSES všech úrovní a v chráněném ložiskovém území.

### **NZ.2 Plochy zemědělské - trvalé travní porosty**

#### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

#### **Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- vylučuje se umístování staveb pro zemědělství a lesnictví v souladu §18 odst.5 v plochách nebo jejich částech zasahujících do záplavového území, v aktivní zóně záplavového území, v plochách ÚSES všech úrovní a v chráněném ložiskovém území.

### **NZ.3 Plochy zemědělské - vinice**

#### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (vinice)

#### **Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- vylučuje se umístování staveb pro zemědělství a lesnictví v souladu §18 odst.5 v plochách nebo jejich částech ležících v chráněném ložiskovém území.

### **NP Plochy přírodní**

#### **Hlavní využití**

- plochy biocenter

#### **Přípustné využití**

- plochy lesní
- plochy zemědělské
- plochy krajinné zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**NL Plochy lesní****Hlavní využití**

- pozemky určené k plnění funkce lesa

**Přípustné využití**

- lesní komunikace
- účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**podmínky prostorového uspořádání:**

- vylučuje se umístování staveb v souladu §18 odst.5 v plochách nebo jejich částech zasahujících ÚSES všech úrovní a v chráněném ložiskovém území.

**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 následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

- VSV 1 - plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch
- VSV 2 - plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch
- VST 1 - kanalizace
- VST 2 - kanalizace
- VST 3 - kanalizace
- VST 4 - kanalizace
- VST 5 - kanalizace
- VST 6 - kanalizace
- VST 7 - vodovodní řad
- VST 8 - vodovodní řad
- VST 9 - vodovodní řad
- VST 10 - plynovodní potrubí STL
- VST 11 - plynovodní potrubí STL
- VST 12 - plynovodní potrubí STL
- VST 14 - kanalizace
- VST 16 - vodovodní řad
- VST 18 - plynovodní potrubí STL

**g.2 Veřejně prospěšná opatření**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

- VOR 1 - plochy vodní a vodohospodářské
- VOU NRBK K10 – nadregionální biokoridor K10

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

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Územní plán navrhuje plochu územní rezervy R1 – koridor drážní dopravy – vysokorychlostní trať SRN/ČR.

Plocha je převzata ze ZÚR ÚK a její trasa je zpřesněna na podkladu aktuální katastrální mapy.

Při využití plochy R1 je, v rámci návrhu konkrétní trasy VRT, nutné zkoordinovat její průběh se stávajícími trasami dopravní a technické infrastruktury. Dále je nutné vyřešit křížení trasy koridoru železnice s potokem Čepel (včetně záplavového území Q<sub>100</sub> a aktivní zóny záplavového území) a lokálním systémem ÚSES, který je na potok vázán.

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

U ploch Z4, Z5, Z12 a Z19 a Z20 je nutné, pro další rozhodování o jejich využití, zpracování územní studie.

Územní studie prověří možnosti účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění území na stavební pozemky rodinných domů a pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí budou místní komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Územní studie dále prověří možné ohraničení řešených ploch liniovou zelení, nejlépe o šíři alespoň 10m. Územní studie dále prověří napojení stavebních pozemků na stávající technickou infrastrukturu sídla. V návrhu řešení územní studie budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch.

U ploch Z5 a Z20, které svou výměrou přesahují 2ha, budou navrženy odpovídající plochy veřejných prostranství (plochy veřejné zeleně).

U plochy Z5 je nutné zohlednit navržený vstup do plochy v její jižní části, za stávajícím obytným objektem. Součástí prověření územní studie bude prověření umístění místní komunikace vedoucí v souběhu se stávající silnicí III. třídy, se stavebními pozemky situovanými ve vazbě na stávající zástavbu podél západního okraje plochy Z5. Územní studie prověří i možné propojení navržené komunikace s komunikací vedoucí po severním okraji plochy Z5. Územní studie prověří umístění technické infrastruktury v návaznosti na návrh trasy místní komunikace.

V rámci územní studie pro plochu Z20 bude řešeno i akustické studie s ohledem na možné vlivy hluku z dopravy s ohledem na polohu plochy Z20 v bezprostřední blízkosti železnice a silnice III/24056.

U ploch Z19 a Z20, které jsou značně pohledově exponované, je nutné tento fakt zohlednit a v rámci prací na studii zvážit možnost upřesnění prostorových regulativů pro jednotlivé stavby, nad rámec možností územního plánu. Jedním z cílů řešení územní studie, pro plochy Z19 a Z20, bude zamezení vzniku nežádoucích nových dominant v území.

U ploch Z4 a Z12, které jsou značně pohledově exponované, je nutné tento fakt zohlednit a v rámci prací na studii upřesnit prostorové regulativy pro jednotlivé stavby, nad rámec možností územního plánu tak, aby byl minimalizován dopad na krajinný ráz.

Územní studie musí být zpracovány, a data o těchto studiích musí být vložena do evidence územně plánovací dokumentace, do 4 let od vydání změny č.1 územního plánu.

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

Územní plán stanovuje využití navržených ploch ve dvou etapách.

Využití plochy Z20 je možné až ve druhé etapě.

Využití plochy Z20 je možné až po vyčerpání 70% plošné rozlohy všech navržených ploch bydlení individuálního.

Vyčerpáním ploch se rozumí fyzické zahájení výstavby na těchto plochách, případně vydání stavebního povolení na tyto plochy, resp. jejich části.

Ostatní plochy navržené územním plánem jsou zařazeny do první etapy využití a lze je využít okamžitě, při dodržení podmínek stanovených územním plánem.

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

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptačí oblasti.

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

Textová část územního plánu obsahuje 22 listů, grafická část územního plánu obsahuje 5 výkresů:

1.	Základní členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
4.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
5.	Pořadí změn v území	1 : 5 000