

KOSTOMLATY POD ŘÍPEM

ÚZEMNÍ PLÁN

POŘIZOVATEL: Městský úřad Roudnice nad Labem

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6
Šumberova 8

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Kostomlaty pod Řípem -
územní plán

Řešené území: Administrativní území obce Kostomlaty pod Řípem zahrnující
katastrální území obce Kostomlaty pod Řípem

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem

Projektant: AUA - Agroubanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8
odpovědný projektant: Ing. Stanislav Zeman
autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
Živnostenský rejstřík č.ŽO/011801/92 Zák
IČO: 14 938 634
DIČ: 006-380519/032

Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:

- Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant
- Ing. Petr Laube - hlavní projektant, urbanistická koncepce
- RNDr. Zdeněk Tomáš - urbanistická koncepce, demografie, odnětí ZPF
- Mgr. Ing. Jan Majer - Územní systém ekologické stability
- Ing. Antonín Janovský - dopravní řešení
- Ing. Ivo Zajíc - technická infrastruktura
- Mgr. Jitka Tomášová - počítačové zpracování
- Firma Dináto - digitální zpracování

OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	4
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	6
1) <i>Doprava</i>	6
2) <i>Občanské vybavení</i>	7
3) <i>Technické vybavení</i>	7
4) <i>Odpadové hospodářství</i>	8
e) Koncepce uspořádání krajiny	9
1) <i>Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</i>	9
2) <i>Územní systém ekologické stability</i>	9
3) <i>Protierozní opatření</i>	10
4) <i>Ochrana před povodněmi</i>	10
5) <i>Koncepce rekreace</i>	11
6) <i>Dobývání nerostů</i>	11
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	11
1) <i>Zastavěné území a zastavitelné plochy</i>	11
2) <i>Nezastavitelné plochy</i>	16
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajištění obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	17
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	17
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	18
3) <i>Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i>	19
4) <i>Plochy pro asanaci</i>	19
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	20
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	20
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	21
i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	21

a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ a v hlavním výkrese uvedena hranice zastavěného území obce dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena v rámci průzkumů a rozborů r.2006 a byla aktualizována k 18.1.2008.

Celková rozloha zastavěného území obce Kostomlaty pod Řípem činí 37,1 ha, což představuje 4,7 % řešeného území. Zastavěné území tvoří jedno zastavěné území.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

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

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

Kromě ochrany přírodních hodnot je zajištěna i ochrana historických hodnot, které tvoří vedle jediné nemovité kulturní památky – kostelu sv. Petra a Pavla – i navazující uspořádané původní zemědělské usedlosti s tradičním půdorysem, tvořeným obytným objektem, chlívem a stodolou, a také četné archeologické nálezy – pohřebiště s dvěma kostrovými hroby (kultura se šňůrovou keramikou, kultura zvoncovitých pohárů) a sídliště (mladší doba bronzová) na svahu od kostela k východu, mezi stromy v zahradách, dále sídliště (mladší doba hradištní) v poli za obcí, ojedinělý kostrový hrob (mladší doba hradištní) v panské ovocné zahradě a ojedinělý kostrový hrob (kultura zvoncovitých pohárů) v poli u obce. Území obce se nachází ve II. zóně ochranného pásma hory Říp. Územní plán všechny kulturní hodnoty sídla plně respektuje a do jeho historické části nenavrhuje žádnou novou výstavbu.

Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání sídla. Zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě.

Z demografického hlediska vytváří územní plán předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel a podporuje rozvoj sídla. Po naplnění navrhovaných ploch pro budoucí výstavbu by mohlo (při očekávaném hrubém úbytku bytů ve výši 0,6 % ročně a při průměrné velikosti stavebních parcel cca 1 200 m²) v obci žít až 700 obyvatel, tedy o dvě třetiny více ve srovnání se současným stavem.

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

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

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

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

U ploch B1, B2, B3, B4 a B8 navrhuje územní plán prověření změn jejich využití územní studií.

Územní plán navrhuje na správním území obce Kostomlaty pod Řípem celkem 8 zastavitelných ploch. Z tohoto počtu je 6 ploch bydlení venkovského charakteru, jedna plocha je vymezena pro výrobu a sklady a jedna plocha pro střelnici.

Označení plochy	Změna využití plochy	Kapacita plochy
B1	Plocha bydlení venkovského charakteru	5-8 individuálních rodinných domů
B2	Plocha bydlení venkovského charakteru	20-27 individuálních rodinných domů
B3	Plocha bydlení venkovského charakteru	40-45 individuálních rodinných domů
B5	Plocha bydlení venkovského charakteru	4-6 individuálních rodinných domů
B8	Plocha bydlení venkovského charakteru	13-17 individuálních rodinných domů

Označení plochy	Změna využití plochy	Kapacita plochy
B9	Plocha bydlení venkovského charakteru	2-3 individuální rodinné domy
V1	Výroba a sklady	x
S1	Střelnice	x

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

Označení plochy	Změna využití plochy	Kapacita plochy
B4	Plocha bydlení venkovského charakteru	5-8 individuálních rodinných domů
B6	Plocha bydlení venkovského charakteru	2-3 individuální rodinné domy
B7	Plocha bydlení venkovského charakteru	3-5 individuálních rodinných domů
B10	Plocha bydlení venkovského charakteru	3-4 individuální rodinné domy

V rámci sídelní zeleně jsou v řešeném území rovněž navrženy dvě plochy veřejné zeleně – mezi plochou bydlení B9 a hřbitovem na severovýchodním okraji sídla (VZ1) a severozápadně od kostela (VZ2). Celková rozloha ploch navržených pro veřejnou zeleň činí 0,30 ha.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

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. Nepřehledný přejezd silnice III/24631 přes železnici na jižním okraji sídla řeší územní plán návrhem instalace závor. Silnice III/24631 vyžaduje úpravy povrchu vozovky a dílčí rozšíření zejména v centru sídla. (S ohledem na malé nároky na plochy nelze tyto úpravy vyjádřit v měřítku 1 : 5 000.)

Místní komunikace

Územní plán navrhuje nové místní komunikace především pro potřeby nových ploch B2, B3, B5, B8 a B9 a k výrobní ploše V1. Několik stávajících místních komunikací v prostoru severně od návsi a komunikace vycházející v jižní části sídla ze silnice III/24631 severozápadním směrem jsou navrženy k rozšíření.

Nové místní komunikace navrhuje územní plán budovat výhradně podle ČSN 736110 v rámci funkční třídy C, tj. místní komunikace obslužné a v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb., budou tvořit veřejná prostranství.

Železnice

Územní plán nenavrhuje na trati č.095 (Vraňany-Libochovice) procházející řešeným územím žádné úpravy. Na železničním přejezdu přes silnici III/24631 u zastávky, na jihu Kostomlat pod Řípem, budou zřízeny závory.

Veřejná doprava

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

Komunikace pro pěší a cyklisty

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

Plochy pro dopravu v klidu

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

2. Občanské vybavení

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro zařízení občanské vybavenosti. Malá obslužná zařízení občanské vybavenosti mohou být součástí Ploch bydlení venkovského charakteru.

3. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

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

Vodní plochy v obci zůstanou zachovány. Bude je však nutné vyčistit, opravit hráze i břehy a nadále využívat k požárním a hospodářským účelům. Navíc v západním sektoru Kostomlat pod Řípem, na rozhraní rozvojových ploch bydlení B2 a B3, vymezuje územní plán menší plochu po vodní nádrži VP1.

Zásobování pitnou vodou

Územní plán navrhuje rozšíření stávající rozvodné sítě o nové vodovodní řady napojující nové plochy bydlení B2, B3, B5, B8 a B9 a plochu výroby a skladů V1. 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 B2, B3, B4, B5, B6, B8, B9 a V1. 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 B2, B3, B4, B5, B6, B8, B9 a k ploše výroby a skladů V1. 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.

4. Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v likvidaci odpadů.

e) Koncepce uspořádání krajiny

1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále jsou na území obce vymezeny čtyři plochy ochranné zeleně – v prostoru mezi hřbitovem a navrženou místní komunikací k výrobnímu areálu (OZ1), podél plochy bydlení B5 (OZ2), mezi budoucí místní komunikací směřující k zemědělskému areálu a stávajícím výrobním areálem na východě Kostomlat pod Řípem (OZ3) a podél západního okraje rozvojové plochy bydlení B3 v západním sektoru sídla (OZ4). Celková rozloha ploch navržených pro veřejnou zeleň činí 2,37 ha. Dále vymezuje územní plán západně od současné zástavby obce plochy pro vodní nádrž (VP1) a pro poldr (P1).

Označení plochy	Změna využití
OZ1	Ochranná zeleň
OZ2	Ochranná zeleň
OZ3	Ochranná zeleň
OZ4	Ochranná zeleň
V1	Poldr
VP1	Vodní plocha

2. Územní systém ekologické stability

Na katastrálním území obce Kostomlaty pod Řípem byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability vymezena soustava tří lokálních biocenter a čtyř lokálních biokoridorů. Navrhovaná opatření v jednotlivých biocentrech a biokoridorech jsou uvedena v následující tabulce. Podrobně jsou jednotlivé prvky Územního systému ekologické stability popsány v odůvodnění územního plánu.

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
f	v trasách obou navržených větví biokoridoru vytvořit lesní pás. V místech lipových bukových doubrav by měl dominovat dub zimní 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; v místech zakrslých doubrav použít dub zimní, břízu bílou, topol osiku a borovici lesní
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
i	hospodaření v biokoridorem dotčených lesních porostech podřídit jejich prioritní ekologické funkci, v tomto smyslu dbát o jejich maximální druhovou diverzitu, odpovídající daným stanovištním podmínkám. Chránit pro migraci bioty cenné fotony

3. Protierozní opatření

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

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

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 P1.

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 využití je navržena v lese severozápadně od Kostomlat pod Řípem střelnice.

6. Dobývání nerostů

Do východní části katastrálního území Kostomlat pod Řípem zasahuje výhradní ložisko 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. Správcem zmiňovaných ložisek je Kámen Zbraslav, s.r.o. Jižní okraj sídla zasahuje sesuvné území č.5895.

Územní plán do těchto území nenavrhuje žádnou novou výstavbu.

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

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

PLOCHY BYDLENÍ

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU

Hlavní využití: - rodinné domy,

- místní komunikace, pěší cesty,
- parkování v rámci vlastního pozemku;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a veřejná zeleň,

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

Podmíněně přípustné využití: - řadové domy a bytové domy,

- 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 B3, B8 a B9, případné zřízení střelnice a bioplynové stanice je podmíněno akustickým posouzením se zajištěním podlimitních hodnot hluku vůči obytné zástavbě;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví, u řadových domů a bytových domů dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví

- podíl zpevněných ploch max. 35 %,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m².

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OBČANSKÁ VYBAVENOST

Hlavní využití: - maloobchod a stravování,

- ubytování,
- kulturně společenská zařízení,
- administrativa,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - 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.

PLOCHY PRO SPORT

Hlavní využití: - hřiště,

- koupaliště,
- plochy veřejné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),

- komunikace,
- bazén,
- tábořiště,
- dětská hřiště,
- sportovní haly,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

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

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

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

STŘELNICE

Přípustné využití: - sportovní střelba pro organizované sportovce,

- komunikace,
- bazén,
- tábořiště,
- dětská hřiště,
- sportovní haly,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - pořádání střeleckých soutěží, za podmínky, že budou ohlášeny dle platných právních předpisů;

- zařízení občanské vybavenosti (občerstvení)
- sociální zázemí (WC, šatny)
- obytná výstavba na ploše B3, 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;

HŘBITOV

Využití, včetně přípustných a nepřípustných regulativů určuje statut pohřebišť a pietních míst.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VÝROBA A SKLADY

Hlavní využití: - výroba a skladování,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat,
- stravování,
- manipulační plochy,
- objekty pro administrativu,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity,
- bydlení na plochách B8 a B9, případně zřízení bioplynové stanice je podmíněno akustickým posouzením se zajištěním podlimitních hodnot hluku vůči obytné zástavbě;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- výška staveb max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže apod.).

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB

Hlavní využití: - zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - manipulační plochy,
- modernizace stávajících staveb,
- skladové objekty,
- stravování,
- administrativa,
- sociální zařízení (WC, umývárny, šatny),
- plochy veřejná zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

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

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

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

VEŘEJNÁ ZELEŇ

Přípustné využití: - parkové úpravy ploch, mobiliář,
- polní cesty;

Podmíněně přípustné využití: - dětská hřiště;

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

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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

ŽELEZNICE

Hlavní využití: - železniční doprava;

Přípustné využití: - železniční kolejště,
- náspy a zářezy,
- mostky a propustky,
- protihlukové bariery,
- odvodnění;

Podmíněně přípustné využití: - stavby povolené v ochranném pásmu železnice Správou železniční a dopravní cesty;

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

SILNICE III. TŘÍDY

Hlavní využití: - doprava osobními a nákladními vozidly,
- doprava zemědělské techniky;

Přípustné využití: - mostky a propustky,
- parkoviště,
- podzemní vedení technické infrastruktury;

Podmíněně přípustné využití: - cyklistická doprava, pokud v místě nejsou cyklostezky,
- pěší doprava, pokud v místě nejsou chodníky,
- veřejné osvětlení;

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

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Hlavní využití: - příjezdy k objektům,
- parkování;

Přípustné využití: - vozovky,
- chodníky,
- veřejné osvětlení,
- stojany na kola,
- mobiliář,
- odvodnění,
- podzemní vedení technické infrastruktury;

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

ZASTÁVKA AUTOBUSU

Hlavní využití: - autobusová zastávka ;

Přípustné využití: - lavičky,
- přístřešek,
- tabule pro umístění jízdního řádu;

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

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude nutné získat před realizací jakékoliv výstavby souhlas Archeologického ústavu Akademie věd ČR.

Nezastavitelné plochy

PLOCHY LESNÍ

LESY, LESNÍ CESTY

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 m² zastavěné plochy,
- technická a dopravní infrastruktura;

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

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

ORNÁ PŮDA, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY, POLNÍ CESTY

Přípustné využití: - změna kultury;

Podmíněně přípustné využití: - revitalizační opatření,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území,
- zalesnění,
- zemědělské objekty pro farmový chov hospodářských zvířat a uskladnění píce nebo steliva ze dřeva bez základových konstrukcí a zpevněných ploch (krmná zařízení do 20 m² zastavěné plochy a výšky 3 m, přístřešky pro zvířata proti nepohodě do 60 m² zastavěné plochy a výšky 6 m a přístřešky pro uskladnění píce do 60m² zastavěné plochy a výšky 6 m,
- technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

KRAJINNÁ ZELEŇ, DOPROVODNÁ ZELEŇ (VÝZNAMNÉ SOLITÉRY A SKUPINY STROMŮ)

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 m² zastavěné plochy,
- technická a dopravní infrastruktura;

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

OCHRANNÁ ZELEŇ

Přípustné využití: - stromová a keřová společenstva;

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

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

PLOCHY PŘÍRODNÍ

Viz. Kapitola e) textové zprávy ÚP.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

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;

Podmíněně přípustné využití: - vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže, výjimečně přípustné jsou činnosti spojené s rekreací;

Nepřípustné využití: - stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území,
- jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1) Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

Veřejně prospěšné stavby uvádí následující seznam s čísly odpovídajícími výkresu „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace“.

D1 – D10 – místní komunikace

D11 – polní cesta

D12 – kruhová křižovatka

D13 – D18 – rozšíření místních komunikací

K1 – K9 – splaškové kanalizační potrubí

V1 – V7 – vodovodní potrubí

P1 – P6 – plynové potrubí STL

Označení VPS	Parcelní číslo
D1	120/1
D2	910/2, 110/2, 868
D3	868, 108/2, 910/2
D4	705/1, 602, 683/4, 756/10
D5	127/2, 883, 127/8, 127/9
D6	260/6, 250, 866/1
D7	866/1, 866/2
D8	866/1
D9	866/1
D10	866/1, 882
D11	307/1, 307/2, 882
D12	923, 868, 956, 891/1
D13	866/1, 82
D14	866/1
D15	866/1
D16	866/1
D17	866/1
D18	866/1, 866/17, 309/4, 309/11, 309/6, 309/5
K1	910/2, 110/2
K2	910/2
K3	910/2, 705/1
K4	883, 127/9, 866/1
K5	866/1
K6	866/1
K7	866/1, 866/2
K8	266/6, 250, 866/1
K9	882, 866/1
V1	910/2, 110/2
V2	910/2
V3	910/2, 705/1
V4	883, 127/9
V5	266/6, 250, 866/1
V6	866/1
V7	882, 866/1
P1	910/2, 110/2
P2	910/2
P3	910/2, 705/1
P4	883, 127/9, 866/1
P5	866/1, 866/2
P6	882, 866/1

2) Veřejně prospěšná opatření

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra LBC 10, LBC 12 a LBC 13
lokální biokoridory LBK f, LBK g, LBK h a LBK i

Označení VPO	Parcelní číslo
LBC 10	619, 623
LBC 12	463
LBC 13	436/2
LBK f	861

Označení VPO	Parcelní číslo
LBK g	619, 790, 906, 553
LBK h	556/2, 619, 790, 623, 658/1, 658/5, 756/1, 706, 756/4, 705/5, 756/6, 756/5, 756/7, 756/8, 705/7, 705, 658/7, 658/8, 756/10, 756/2, 756/3, 705/3, 705/2, 705/4, 705/1, 901, 455/6, 928
LBK i	897/1, 434, 899, 436/2, 901

3) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Protipožární ochrana obyvatelstva

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

Obecná ochrana obyvatelstva

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

Podle požadavků vyhlášky č.380/2002 Sb., § 20, odst.a) je třeba navrhnout řešení na ochranu před povodní a průlomovou vlnou. V řešeném území se však v záplavovém území žádné stavby nenacházejí. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (odst.g) je vymezen prostor za východním okrajem zemědělského areálu, přičemž pro uskladnění nebezpečných látek navrhuje územní plán plochu za hřbitovem. Pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obce (odst.f) bude využita silnice II/246 ve směru na Mělník. Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií (odst.i) bude zabezpečeno z Mělníka. Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb budou využity plochy na místním hřbitově.

4) Plochy pro asanaci

Na území obce nebude nutné provádět žádné asanační úpravy.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):

1) Veřejně prospěšné stavby

D1 – D10 – místní komunikace

D11 – polní cesta

D12 – kruhová křižovatka

D13 – D18 – rozšíření místních komunikací

K1 – K9 – splaškové kanalizační potrubí

V1 – V7 – vodovodní potrubí

P1 – P6 – plynové potrubí STL

Označení VPS	Parcelní číslo
D1	120/1
D2	910/2, 110/2, 868
D3	868, 108/2, 910/2
D4	705/1, 602, 683/4, 756/10
D5	127/2, 883, 127/8, 127/9
D6	260/6, 250, 866/1
D7	866/1, 866/2
D8	866/1
D9	866/1
D10	866/1, 882
D11	307/1, 307/2, 882
D12	923, 868, 956, 891/1
D13	866/1, 82
D14	866/1
D15	866/1
D16	866/1
D17	866/1
D18	866/1, 866/17, 309/4, 309/11, 309/6, 309/5
K1	910/2, 110/2
K2	910/2
K3	910/2, 705/1
K4	883, 127/9, 866/1
K5	866/1
K6	866/1
K7	866/1, 866/2
K8	266/6, 250, 866/1
K9	882, 866/1
V1	910/2, 110/2
V2	910/2
V3	910/2, 705/1
V4	883, 127/9

Označení VPS	Parcelní číslo
V5	266/6, 250, 866/1
V6	866/1
V7	882, 866/1
P1	910/2, 110/2
P2	910/2
P3	910/2, 705/1
P4	883, 127/9, 866/1
P5	866/1, 866/2
P6	882, 866/1

2) Veřejně prospěšná opatření

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra LBC 10, LBC 12 a LBC 13
lokální biokoridory LBK f, LBK g, LBK h a LBK i

Označení VPO	Parcelní číslo
LBC 10	619, 623
LBC 12	463
LBC 13	436/2
LBK f	861
LBK g	619, 790, 906, 553
LBK h	556/2, 619, 790, 623, 658/1, 658/5, 756/1, 706, 756/4, 705/5, 756/6, 756/5, 756/7, 756/8, 705/7, 705, 658/7, 658/8, 756/10, 756/2, 756/3, 705/3, 705/2, 705/4, 705/1, 901, 455/6, 928
LBK i	897/1, 434, 899, 436/2, 901

i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 21 listů.

Grafická část dokumentace sestává celkem z 8 výkresů.