

ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽIDOVICE



Ministerstvo
pro místní rozvoj

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

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Židovice
Datum nabytí účinnosti:	23.10.2026
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřadu územního plánování

Kamila
Kloubská

Digitálně podepsal
Kamila Kloubská
Datum: 2026.10.26
08:04:53 +01'00'

Otisk úředního razítka:

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

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

Název dokumentace: Změna č.3 územního plánu Židovice

Objednatel: Obec Židovice
Židovice 78, 411 83 Hrobce

**Marek
Beránek**

Digitálně podepsal Marek Beránek
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-00526479,
o=Obec Židovice, ou=2, cn=Marek
Beránek, sn=Beránek,
givenName=Marek,
serialNumber=P479519
Datum: 2026.10.25 17:48:40 +01'00'

Určený zastupitel: Martin Rehárik

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

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

**Ing. Petr
Laube**

Digitálně podepsal
Ing. Petr Laube
Datum: 2026.10.24
16:27:29 +02'00'

Autorský kolektiv: Ing. Petr Laube

Obsah:

I. Textová část změny č.3 územního plánu

II. Grafická část změny č.3 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
NRBK	Nadregionální biokoridor
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9
RBC	Regionální biokoridor
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚSK	Územní studie krajiny
ÚP	Územní plán
ÚRP	Územní rozvojový plán ve znění změn č.1a a 2
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.10 (E1)

Obec Židovice

V Židovicích, dne 5.10.2026

Zastupitelstvo obce Židovice jako orgán příslušný k vydání územně plánovací dokumentace podle § 27 odst. 1 a § 104 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

vydává

Změnu č.3 územního plánu Židovice

Změnou č.3 se mění Územní plán Židovice takto:

Textová část Změny č.3 (výroková část) je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Židovice ve znění Změn č.1 a č.2 s vyznačením změn provedených ve Změně č.3 Židovice (= srovnávacím textem), tzn. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem** a zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým modrým písmem~~.

Důvodem této formy zpracování je přehlednost. Vzhledem k tomu, že podstatným předmětem Změny č.3 je převedení platného ÚP do jednotného standardu a uvedení do souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. (náležitosti nového stavebního zákona), dochází tak k velkému množství textových úprav, k nahrazování ucelených částí, ke změnám označení všech ploch RZV, jejich číslování, a j. Obvyklý způsob výroku výpisem nově vloženého a rušeného textu by byl značně nepřehledný a nesrozumitelný.

I. Textová část změny č.3 územního plánu

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~~ **k 15.6.2026**. 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 Z.17 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~~ VL - výroba lehká (Z.1).

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~~ SV - ~~smíšené obytné venkovské~~ (Z.15 a Z.16) navazují na stávající plochy smíšené obytné venkovské v centrální části sídla, plochy BI - bydlení individuální (Z.2, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.12) navazují na novodobou zástavbu na severním okraji sídla.

Pro zajištění prioritní dostavby stávajících proluk v nově realizovaných obytných lokalitách byla navržena etapizace výstavby (plocha BI - bydlení individuální Z.20 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 **BH** - bydlení hromadné. 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~~ **BH – bydlení hromadné**

~~Plochy bydlení individuální – BI~~ **BI – bydlení individuální**

~~Plochy smíšené obytné – SO~~ **SV – smíšené obytné venkovské**

~~Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost – OV~~ **OV – občanské vybavení veřejné**

~~Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – OS~~ **OS – občanské vybavení sport**

~~Plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch – PV~~ **PU – veřejná prostranství všeobecná**

~~Plochy veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch – PZ~~ **ZS – zeleň sídelní ostatní**

~~Plochy dopravní infrastruktury – silniční – DS~~ **DS – doprava silniční**

~~Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě – TI~~ **TU – technická infrastruktura všeobecná**

~~Plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl – VL~~ **VL – výroba lehká**

~~Plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba – VZ~~ **VZ – výroba zemědělská a lesnická**

~~Plochy výroby a skladování – drobná výroba a výrobní služby – VD~~ **VD – výroba drobná a služby**

Vymezení ploch s prvky regulačního plánu:

Územní plán stanovuje prvky regulačního plánu pro následující ~~zastavitelné plochy území, které~~ **zastavitelné plochy území, které** jsou ~~uvedené~~ **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
Z2U.1	1NP + podkroví			Nepřípustné jsou ploché a pultové střechy	Průhledné nebo poloprůhledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		I.
Z4U.2	1NP + podkroví	Stanoví územní studii. 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	Podmínkou využití plochy je předchozí vybudování splaškové kanalizace	I.
Z5U.3	1NP + podkroví	Stanoví územní studii. 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	Místní komunikace bude umístěna v souběhu se stávající silnicí	I.
Z4U.4	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
Z44U.5	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 polopřůhledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		I.
Z42U.6	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 polopřůhledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén	Podmínkou využití plochy je předchozí vybudování splaškové kanalizace	I.
Z45U.7	1NP + podkroví	6m od hrany veřejného prostoru	Podélný půdorys orientovaný štitovou stěnou do veřejného prostoru	Sedlová střecha o sklonu 30° a vyšším	Průhledné nebo polopřůhledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		I.
Z46U.8	1NP + podkroví	6m od hrany veřejného prostoru	Podélný půdorys orientovaný štitovou stěnou do veřejného prostoru	Sedlová střecha o sklonu 30° a vyšším	Průhledné nebo polopřůhledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		I.
Z49U.9	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 polopřůhledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		I.
Z20U.10	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 polopřůhledné 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
Z.1	Plocha výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl VL - výroba lehká	I.	2,28	-
Z.2	Plocha bydlení individuální BI - bydlení individuální	I.	0,13	1 RD
Z.3	Plocha veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch PU - veřejná prostranství všeobecná	I.	0,06	-

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Etapa	Rozloha plochy (ha)	Předpokládaná kapacita
Z.4	Plocha bydlení individuální BI - bydlení individuální	I.	0,85	4 - 6 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z.5	Plocha bydlení individuální BI - bydlení individuální	I.	2,99	12 - 18 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z.7	Plocha bydlení individuální BI - bydlení individuální	I.	0,17	1 RD
Z.8	Plocha bydlení individuální BI - bydlení individuální	I.	0,20	1 - 2 RD
Z.10	Plocha bydlení individuální BI - bydlení individuální	I.	0,19	1 RD
Z.11	Plocha bydlení individuální BI - bydlení individuální	I.	0,14	1 RD
Z.12	Plocha bydlení individuální BI - bydlení individuální	I.	2,61	16 - 20 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z.13	Plocha veřejných prostranství — s převahou zpevněných ploch PU - veřejná prostranství všeobecná	I.	0,14	-
Z.14	Plocha veřejných prostranství — s převahou zpevněných ploch PU - veřejná prostranství všeobecná	I.	0,04	-
Z.15	Plocha smíšená obytná SV - smíšené obytné venkovské	I.	0,97	4 - 6 RD
Z.16	Plocha smíšená obytná SV - smíšené obytné venkovské	I.	1,21	6 - 10 RD
Z.17	Plocha výroby a skladování — zemědělská a lesnická výroba VZ - výroba zemědělská a lesnická	I.	1,19	-
Z.19	Plocha bydlení individuální BI - bydlení individuální	I.	1,38	8 - 12 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z.20	Plocha bydlení individuální BI - bydlení individuální	II.	3,34	18 - 24 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z.24	Plocha veřejných prostranství — s převahou zpevněných ploch PU - veřejná prostranství všeobecná	I.	0,07	-
Z.33	Plocha veřejných prostranství — s převahou zpevněných ploch PU - veřejná prostranství všeobecná	I.	0,13	-

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

c.3 Plochy přestavby Transformační plochy

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Etapa	Rozloha plochy (ha)	Předpokládaná kapacita
P4 T.1	Plocha bydlení individuální Plocha bydlení individuální	I.	0,10	1 RD

Tab. 2 – Přehled ~~ploch přestavby~~transformačních ploch

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 nezpevněných ploch~~ZS - zeleň sídelní ostatní 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 Z.6, jako plocha ~~zeleně nezastavitelných soukromých zahrad ZZ - zeleň zahradní a sadová~~.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Etapa	Rozloha plochy (ha)	Předpokládaná kapacita
Z.6	Plocha zeleně nezastavitelných soukromých zahrad ZZ - zeleň zahradní a sadová	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 občanské vybavenosti byly zařazeny mezi plochy ~~občanského vybavení – veřejná vybavenost~~ **OV - občanské vybavení veřejné** a plochy ~~občanského vybavení – tělovýchova a sport~~ **OS - občanské vybavení sport**. Tyto plochy jsou v obci stabilizované a odpovídají velikosti a významu sídla. Podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby bylo možné upravit 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~~ **BI - bydlení individuální** a v plochách ~~smíšených obytných~~ **SV - smíšené obytné venkovské**.

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 nenavrhuje 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~~ **DS - doprava silniční** a jsou v řešeném území stabilizované.

Železniční doprava

~~Územní plán nenavrhuje 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~~ **DD - doprava 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 ZUR UK.~~

Územní plán zpřesňuje na podkladu dat ZÚR ÚK záměr nové železniční dráhy jako součásti systému rychlých spojení (koridor DD1), označený v ÚP Židovice jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití CNZ.DD1. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto dopravní stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor navržený, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavbu, stavby související a podmiňující, včetně umísťování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro kterou byl koridor vymezen. Koridor je zároveň vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.DD1.

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 PU - veřejná prostranství všeobecná~~.

Územní plán navrhuje plochy ~~veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PU - veřejná prostranství všeobecná~~ Z.3, Z.13 a Z.24, jejichž součástí budou nové místní komunikace zpřístupňující plochy ~~bydlení individuálního BI - bydlení individuální~~ Z.2, Z.4, Z.5 a Z.12. Pro zajištění dopravní obsluhy ploch ~~smíšených obytných SV - smíšené obytné venkovské~~ Z.15 a Z.16 je navržena plocha ~~veřejného prostranství PU - veřejná prostranství všeobecná~~ Z.13. Územní plán dále navrhuje rozšíření stávající místní komunikace (plocha Z.14) vedoucí po západním okraji plochy Z.15, 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 nenavrhuje 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.

Letecká doprava

Celé řešené území se nachází v OP veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště Roudnice nad Labem, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb. Jižní cíp obce se dále nachází v OP proti nebezpečným a klamavým světům, v OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN a ve vnějším ornitologickém OP.

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 BI - bydlení individuální~~ Z.19, Z.20 a ~~P4T.1~~. Vodovodní řad VST-8 bude zásobovat navržené plochy ~~smíšené obytné SV - smíšené obytné venkovské~~ Z.15 a Z.16. Vodovodní řad VST-9 bude zásobovat navržené plochy ~~bydlení BI - bydlení individuální~~ Z.2, Z.4, Z.5 a Z.12. Vodovodní řad VST-16 bude zásobovat vnitřní část plochy Z.12. 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 využití 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 BI - bydlení individuální~~ Z.19, Z.20 a ~~P4T.1~~. Kanalizační řad VST-2 je navržen jako nový páteří 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 SV - smíšené obytné venkovské~~ Z.15 a Z.16. Kanalizační řad VST-4 napojuje severní část Židovic na nový páteří řad v obci. Kanalizační řad VST-5 napojuje páteří řad v obci na ČOV. Kanalizační řad VST-6 bude odvádět odpadní vody z navržených ploch ~~bydlení BI - bydlení individuální~~ Z.2, Z.4, Z.5 a Z.12. Kanalizační řad VST-14 napojí vnitřní část plochy Z.12. 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 WT - vodní a vodních toků~~ ZK.18, 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 BI - bydlení individuální~~ Z.19, Z.20 a ~~P4T.1~~. Plynovodní řad VST-11 bude zásobovat navržené plochy ~~smíšené obytné SV - smíšené obytné venkovské~~ Z.15 a Z.16. Plynovodní řad VST-12 bude zásobovat navržené plochy ~~bydlení BI - bydlení individuální~~ Z.2, Z.4, Z.5 a Z.12. Plynovodní řad VST 18 bude zásobovat vnitřní část plochy Z.12. 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 Z.12 je navržena plocha ~~přírodní~~ NU - přírodní všeobecné ZK.25 využívající stávající svah s náletovou zelení, který je pro bytovou zástavbu nevhodný.

K posílení ekologické stability krajiny je navrženo několik ploch ~~zeleně přírodního charakteru~~ ZK - zeleň krajinná (plochy ZK.27, ZK.31, ZK.32, ZK.34 a ZK.35). 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~~ PVPU - veřejná prostranství všeobecná

~~Plochy dopravní infrastruktury silniční~~ DSDS - doprava silniční

~~Plochy dopravní infrastruktury drážní~~ DZDD - doprava drážní

~~Plochy zeleně přírodního charakteru~~ ZPZK - zeleň krajinná

~~Plochy zeleně nezastavitelných soukromých zahrad~~ ZNZZ - zeleň zahradní a sadová

~~Plochy vodní a vodo hospodářské~~ VVWT - vodní a vodních toků

~~Plochy zemědělské orná půda~~ NZ.1AP - orná půda

~~Plochy zemědělské trvalé travní porosty~~ NZ.2AL - trvalé travní porosty

~~Plochy zemědělské vinice~~ NZ.3AT - trvalé kultury

~~Plochy přírodní~~ NPNU - přírodní všeobecné

~~Plochy lesní~~ NLLU - lesní všeobecné

Územní systém ekologické stability

V území jsou v souladu se ZÚR Ústeckého kraje vymezeny prvky ÚSES. Jedná se o část regionálního biocentra RBC-~~016~~137 Opukové stráně a nadregionálního biokoridoru NRBK.11 a NRBK.~~K-10~~12 Stříbrný roh – Polabský luh při východním okraji území. Nadregionální biokoridor NRBK.11 a NRBK.~~K-10~~12 je v územním plánu zpřesněn v rozsahu břehových partií řeky Labe, v měřítku územního plánu. Regionální biocentrum RBC-~~016~~137 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 a plánem ÚSES pro ORP Roudnice nad Labem. 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 (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*), při východním okraji území v nivě Labe – 4 Topolová doubrava (*Quercu-Populeteum*), místy v komplexu s jilmovou doubravou (*Quercu-Ulmetum*).

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-046-137 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-046-137 prováděná 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;

nepřipustné:

- 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 ohrožily 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~~ **PU - veřejná prostranství všeobecná** (plocha Z.3). Cesta je navržena jako pokračování místní komunikace obsluhující zastavitelné plochy Z.2, Z.4, Z.5 a Z.12.

Druhá navržená plocha ~~veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch~~ **PU - veřejná prostranství všeobecná** leží v západní části řešeného území (plocha Z.33).

Dále je u plochy Z.12 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 ~~koordinacním~~ **hlavním** výkrese.

Pro zamezení nátoky dešťových vod je v územním plánu navržena plocha **ZK.18**, 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~~ **AL - trvalé travní porosty** (plocha **ZK.28**) 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~~ **AL - trvalé travní porosty – ZK.26**). U zastavěného území je tento pás doplněn dalšími plošně rozsáhlejšími plochami ~~zemědělskými – trvalé travní porosty~~ **AL - trvalé travní porosty** (plochy **ZK.29** a **ZK.30**).

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~~ **jižním** okraji zastavěného území), kterou navrhuje územní plán ke změně využití na plochu ~~bydlení individuální~~ **BI - bydlení individuální** (~~plocha přestavby P1~~ **transformační plochy T.1**). 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 (LBC.2, LBC.3, 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)~~ **Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem 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 podkrovní

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 Z.4, Z.5, Z.12, Z.19 a Z.20 za podmínky zpracování územní studie
- u plochy Z.20 budou obytné stavby umístěny mimo ochranné pásmo dráhy
- u ploch Z.5 a Z.12 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 podkrovní (u zastavitelných ploch viz tabulka prvků regulačního plánu v kapitole c.1)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m² (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.

SOSV Plochy smíšené obytné venkovské**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 200m² (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 občanské vybavení veřejné**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 občanské vybavení 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

PVPU Plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch veřejná prostranství všeobecná**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

PZZS Plochy veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch zeleň sídelní ostatní**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 doprava 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

DZDD Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava 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 TU Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě technická infrastruktura všobecná**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 výroba lehká**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 umístěvané 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~~ výroba zemědělská a lesnická**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~~ výroba drobná a 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

ZPK ~~Plochy zeleně přírodního charakteru~~ zeleň krajinná**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 § ~~48 odst. 5~~ 122, odst. 1 v plochách nebo jejich částech zasahujících do vzdálenosti ~~50m–30m~~ od okraje lesa, do záplavového území, v aktivní zóně záplavového území, v plochách ÚSES všech úrovní a v chráněném ložiskovém území.

ZNZZ ~~Plochy zeleně nezastavitelných soukromých zahrad~~ zeleň zahradní a sadová**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

VVWT Plochy vodní a vodohospodářské vodní a vodních toků**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.1AP Plochy zemědělské – orná půda 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 umísťování staveb pro zemědělství a lesnictví v souladu § 48-odst.5122, odst. 1 v plochách nebo jejich částech zasahujících do vzdálenosti 50m–30m od okraje lesa, do záplavového území, v aktivní zóně záplavového území, v plochách ÚSES všech úrovní a v chráněném ložiskovém území.

NZ.2AL Plochy zemědělské – trvalé travní porosty 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 umísťování staveb pro zemědělství a lesnictví v souladu § 48-odst.5122, odst. 1 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.3AT Plochy zemědělské – vinice trvalé kultury**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 umísťování staveb pro zemědělství a lesnictví v souladu §~~48-odst.5~~122, odst. 1 v plochách nebo jejich částech ležících v chráněném ložiskovém území.

NPNU Plochy přírodní přírodní všeobecné**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

NLLU Plochy lesní lesní všeobecné**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 umísťování staveb v souladu §~~48-odst.5~~122, odst. 1 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~~VD.1 - plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch
- ~~VSV~~VD.2 - plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch
- VD.DD1 - železniční dráha jako součást systému rychlých spojení
- ~~VST~~VT.1 - kanalizace
- ~~VST~~VT.2 - kanalizace
- ~~VST~~VT.3 - kanalizace
- ~~VST~~VT.4 - kanalizace
- ~~VST~~VT.5 - kanalizace
- ~~VST~~VT.6 - kanalizace
- ~~VST~~VT.7 - vodovodní řad
- ~~VST~~VT.8 - vodovodní řad
- ~~VST~~VT.9 - vodovodní řad
- ~~VST~~VT.10 - plynovodní potrubí STL
- ~~VST~~VT.11 - plynovodní potrubí STL
- ~~VST~~VT.12 - plynovodní potrubí STL
- ~~VST~~VT.14 - kanalizace

~~VST-VT.16~~ - vodovodní řád
~~VST-VT.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-VN.1~~ - plochy vodní a vodohospodářské
~~VOU-VU.NRBK-K10-12~~ – 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.h. 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 Q₁₀₀ a aktivní zóny záplavového území) a lokálním systémem ÚSES, který je na potok vázán.~~ Územní plán plochy územních rezerv nenavrhuje.

~~j.i. 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 Z.4 (US.1), Z.5 (US.2), Z.12 (US.3) a Z.19 (US.4) a Z.20 (US.5) 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 Z.5 a Z.20, které svou výměrou přesahují 2ha, budou navrženy odpovídající plochy veřejných prostranství (plochy veřejné zeleně).

U plochy Z.5 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 Z.5. Územní studie prověří i možné propojení navržené komunikace s komunikací vedoucí po severním okraji plochy Z.5. Územní studie prověří umístění technické infrastruktury v návaznosti na návrh trasy místní komunikace.

V rámci územní studie pro plochu Z.20 bude řešeno i akustické studie s ohledem na možné vlivy hluku z dopravy s ohledem na polohu plochy Z.20 v bezprostřední blízkosti železnice a silnice III/24056.

U ploch Z.19 a Z.20, 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 Z.19 a Z.20, bude zamezení vzniku nežádoucích nových dominant v území.

U ploch Z.4 a Z.12, 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.~~ **Lhůta pro pořízení územních studií se stanovuje do 31.12.2032.**

k.j. Stanovení pořadí ~~provádění~~ změn v území ~~(etapizace)~~

Územní plán stanovuje využití navržených ploch ve dvou etapách.

Využití plochy Z.20 je možné až ve druhé etapě.

Využití plochy Z.20 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.k. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena~~

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

I. Vymezení definic pojmů

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. 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 nadezdávka může být max. 1,3 m vysoká (měřeno v interiéru od úrovně podlahy).

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 Výkres základního 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 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
1 : 5 000 | |
| 5. | Pořadí Výkres pořadí změn v území
1 : 5 000 | |

II. Grafická část změny č.3 územního plánu

Výčet výkresů grafické části změny č.3:

Výkresy:

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 4. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

Poučení

Proti změně č.3 územního plánu Židovice, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

Marek
Beránek

Digitálně podepsal Marek Beránek
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-00526479, o=Obec
Židovice, ou=2, cn=Marek Beránek,
sn=Beránek, givenName=Marek,
serialNumber=P479519
Datum: 2026.10.25 17:49:24 +01'00'

Marek Beránek
starosta obce