

**KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.**

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: [posta@kadleckk.cz](mailto:posta@kadleckk.cz), [www.kadleckk.cz](http://www.kadleckk.cz)



## ÚZEMNÍ PLÁN OBCE TIŠICE

Právní stav po vydání Změny č. 5 ÚPO

### Závazná část územního plánu obce

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI – PRÁVNÍ STAV PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 5 ÚPO TIŠICE:

vydávající správní orgán	ZASTUPITELSTVO OBCE TIŠICE
pořadové číslo poslední změny ÚPO	5
datum nabytí účinnosti	18. 6. 2015
pořizovatel	MĚSTSKÝ ÚŘAD NERATOVICE, stavební odbor
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Markéta Čákorová
funkce oprávněné úřední osoby	referent stavebního odboru MěÚ Neratovice, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice
podpis:	otisk úředního razítka:

Červen 2015

## ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Kateřina Benáková

## OBSAH Závazné části – textová část:

<b>Funkční využití území.....</b>	<b>3</b>
<b>Zastavitelné území.....</b>	<b>3</b>
<b>Dopravní vybavenost území .....</b>	<b>3</b>
<b>Technická vybavenost území.....</b>	<b>3</b>
<b>Občanská vybavenost území.....</b>	<b>4</b>
<b>Funkční využití jednotlivých ploch území a jejich uspořádání – regulativy.....</b>	<b>4</b>
Zastavitelné území: .....	4
A. Centrum obce (CO) .....	4
B. Kolektivní bydlení (KB).....	5
C. Smíšené bydlení (SB).....	6
D. Rekreační bydlení (RE).....	7
E. Občanská vybavenost (OV).....	8
F. Hřbitov (HB).....	9
X. Sportovní plochy (SP) .....	9
G. Zemědělská výroba rostlinná (ZV-r).....	10
H. Zemědělská výroba živočišná (ZV-ž) .....	10
I. Průmyslová výroba, malovýroba a skladování (PV).....	11
J. Veřejná zeleň a prostranství (VZ).....	12
K. Zahrady a sady (ZS).....	13
L. Dopravní infrastruktura (DI).....	13
Nezastavitelné území: .....	13
A. Bydlení v zájmových územích ochrany přírody (B-zúpo) .....	13
B. Bydlení rekreační v zájmových územích ochrany přírody (R-zúpo).....	14
C. Myslivost – bažantnice (LH) .....	15
D. Těžba šterkopísku aktivní (TŠ-a) .....	15
E. Skládka toxického odpadu (SK-t).....	16
F. Odkaliště (O).....	16
G. Technická infrastruktura (TI) .....	16
H. Vodní plochy a toky (VP).....	17
I. Orná půda (OP).....	17
J. Louky a pastviny (LO, PA) .....	17
K. Lesy (LE).....	18
L. Ostatní zeleň (OZ) .....	18
M. Silnice II. a III. třídy (KS).....	19
N. Místní komunikace (KM).....	19
O. Železniční tratě a plochy (ŽE).....	20
<b>Zvláštní požadavky na využití území.....</b>	<b>20</b>
<b>Limity území .....</b>	<b>21</b>
<b>Územní systém ekologické stability území (ÚSES).....</b>	<b>23</b>
<b>Ochrana kulturních památek.....</b>	<b>25</b>
<b>Veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“).....</b>	<b>25</b>
<b>Další ustanovení plynoucí ze změn územního plánu obce .....</b>	<b>26</b>

# ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

## Článek 1

### Funkční využití území

1. Závaznou částí ÚP je funkční využití jednotlivých ploch území tak, jak je zakresleno a popsáno na výkrese ÚP č. 2.

## Článek 2

### Zastavitelné území

1. Zastavitelné území tvoří plochy současně zastavěné a plochy zastavitelné, které ÚP navrhuje k další zástavbě tak, jak je zakresleno na výkrese ÚP č. 2.

2. Ostatní plochy území s výjimkou liniových staveb (komunikací, inženýrských sítí apod.) a staveb potřebných k funkčnímu využití dané plochy jsou nezastavitelné.

## Článek 3

### Dopravní vybavenost území

1. Závaznou částí ÚP jsou trasy a plochy dopravní vybavenosti území, zakreslené na výkrese ÚP č. 4. Jsou to:

- a) přeložka silnice č. II/331
- b) přeložka silnice č. III/24421
- c) přeložka silnice č. III/24413
- d) skelet místních komunikací v zastavitelném území

## Článek 4

### Technická vybavenost území

1. Závaznou částí ÚP jsou trasy a plochy vybavenosti vodního hospodářství zakreslené ve výkrese ÚP č. 5. Jedná se o:

- a) vodovodní přivaděč
- b) vodovodní řady
- c) splašková kanalizace dle zpracovaného projektu
- d) splašková kanalizace navrhovaných ploch zástavby
- e) obecní čistírna odpadních vod
- f) obecní vakuová stanice odpadních vod

2. Dále jsou závaznou částí ÚP trasy a plochy vybavenosti energetiky a spojů zakreslené ve výkrese ÚP č. 6. Jedná se o:

- a) venkovní vedení VVN a VN
- b) zrušení venkovního vedení VN a TS
- c) přestavba TS venkovní na kabelovou
- d) kabelové vedení VN
- e) plynovod STL
- f) místní telefonní kabel
- g) TS venkovní
- h) síťový rozvaděč

## **Článek 5**

### **Občanská vybavenost území**

1. Závaznou částí ÚP jsou stavby obč. vybavenosti, zakreslené na výkrese ÚP č. 2, a to:
- a) stavby občanské vybavenosti na plochách OV 101, OV 104, OV 105, OV 106, OV 109, OV 201, OV 202, OV 203
  - b) obecní úřad
  - c) dům seniorů na ploše OV 103
  - d) sportovní vybavenost na ploše SP 101

## **Článek 6**

### **Funkční využití jednotlivých ploch území a jejich uspořádání – regulativy**

1. Závaznou částí ÚP jsou hlavní funkce jednotlivých ploch území, jejich přípustné, podmínečně přípustné a nepřípustné využití a pravidla pro uspořádání těchto ploch.
2. Jedná se o následující plochy území ohraničené a popsané na výkrese ÚP č. 2:

## **ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ:**

### **A. CENTRUM OBCE (CO)**

#### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je vytvoření centrálního prostoru pro obec a její občany. Prostor bude vytvořen plochou veřejné zeleně, komunikacemi a plochami parkovacích stání.

Plochy okolo návsi jsou určeny pro občanskou vybavenost a tvoří ji areály účelových staveb a zařízení veřejně prospěšné stavby obecního úřadu.

#### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- zařízení sociální, zdravotnická a školní
- dětská hřiště
- odstavování vozidel obyvatel, příp. zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném pozemku
- veřejná zeleň
- objekty a sítě technické infrastruktury
- zastávky hromadné dopravy

#### **Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

- výrobní a průmyslová činnost
- velkosklady a podobné provozy
- zemědělská činnost

#### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

Maximální výška okolní nové výstavby 4 nadzemní podlaží. Vyhrazené pozemky bytových domů mohou být oplocené.

Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách na vlastním pozemku.

Komunikace je třeba budovat a udržovat v kvalitě a parametrech určených pro obytné zóny.

Všechny objekty musí mít zajištěn zdroj pitné vody a likvidaci odpadních vod v souladu s platnými předpisy, a musí být napojeny na elektrické rozvody.

Pozemky jednotlivých domů v linii oddělující stavební pozemky od veřejného prostranství budou oploceny plotem o max. výšce 1,60 m na podezdívce a architektonicky ztvárněným.

## **B. KOLEKTIVNÍ BYDLENÍ (KB)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí je bydlení v bytových domech, s pozemky vyhrazenými pro potřeby obyvatel.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- bydlení v bytových domech s vyhrazenými pozemky pro potřeby uživatelů bytů
- zařízení sociální, zdravotnická a školní
- dětská hřiště
- odstavování vozidel obyvatel, příp. zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním pozemku
- výstavba garáží pro potřeby obyvatel bytového domu
- okrasné zahrady, veřejná zeleň
- objekty a sítě technické infrastruktury

### **Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- podnikatelská činnost (obchod, služby) bez vlastních účelových staveb, pouze pokud její produkce hluku, prachu a zápachu nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny

### **Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

- výrobní a průmyslová činnost
- velkosklady a podobné provozy
- zemědělská činnost

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

Maximální výška nové výstavby 3 nadzemní podlaží. Vyhrazené pozemky bytových domů mohou být oplocené. Procento zastavění je doporučeno 65 %.

Podnikatelské provozovny mohou být umístovány pouze uvnitř bytových domů.

Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách nebo na vlastním pozemku.

Komunikace je třeba budovat a udržovat v kvalitě a parametrech určených pro obytné zóny.

Všechny objekty musí mít zajištěn zdroj pitné vody a likvidaci odpadních vod v souladu s platnými předpisy a musí být napojeny na elektrické rozvody.

Pozemky jednotlivých domů v linii oddělující stavební pozemky od veřejného prostranství budou oploceny plotem o max. výšce 1,60 m na podezdívce a architektonicky ztvárněným.

## C. SMÍŠENÉ BYDLENÍ (SB)

### Charakteristika území:

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech. Doprovodnou funkcí je drobné podnikání a pěstitelská činnost. Pozemky slouží samozásobitelské pěstitelské činnosti a individuální rekreaci.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- stávající objekty individuální rekreace (chaty a chalupy)
- zařízení sociální, zdravotnická a školní
- dětská hřiště
- odstavování vozidel obyvatel a zákazníků
- stavby technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- okrasné a užitkové zahrady
- chovatelství drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu (slepice, králíci apod.)
- objekty a sítě technické infrastruktury

### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- podnikatelská činnost (obchod, služby, drobná výroba) s vlastními účelovými stavbami, pouze pokud její produkce hluku, prachu a zápachu nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny (max. zastavěná plocha samostatného objektu pro podnikání 100 m<sup>2</sup>)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- výstavba nových staveb pro individuální rekreaci (chaty, chalupy) a přestavba rodinných domů pro tento účel

### Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

#### *Nová výstavba:*

Výstavba rodinných domů o 2 NP a podkroví na volných parcelách min. velikosti parcel 800 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha včetně pomocných objektů max. 400 m<sup>2</sup>. U zástavby proluk nutno respektovat současnou stavební čáru a max. 65 % zastavitelnosti pozemku.

Odstavování vozidel pouze na vlastním pozemku (garáž nebo parkovací stání).

Komunikace je třeba budovat a udržovat v kvalitě a parametrech určených pro obytné zóny.

Všechny objekty musí mít zajištěn zdroj pitné vody a likvidaci odpadních vod v souladu s platnými předpisy a musí být napojeny na elektrické rozvody.

#### *Rekonstrukce a přestavba:*

Stávající objekty je možno zvyšovat pouze do výše dvou nadzemních podlaží a podkroví. Při opravách a přestavbách bez změny počtu podlaží možno ponechat objekty i s plochou střechou. Při půdorysných úpravách objektů je nutné respektovat současnou stavební čáru a max. 65 % zastavitelnosti pozemku.

Provozovny podnikatelské činnosti mohou být umístovány v rodinném domě nebo i v samostatných stavbách. Při jejich umístování je nutné respektovat současnou stavební čáru a max. 65 % zastavitelnosti pozemku.

*Pro plochy SB 142 a SB 147:*

V dalším stupni PD bude pro tyto lokality prověřeno, zda hlukem z provozu v bývalém zemědělském areálu nedochází k překročení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru nově navrhované obytné zástavby a u plochy SB147 prověření, že provoz střelnice neovlivňuje nadměrným hlukem nově navrženou zástavbu.

*Pro plochu SB 141:*

Stavby pro bydlení umísťovat co nejdále od provozovaného tělesa dráhy s ohledem na negativní vlivy způsobené provozem železniční dopravy.

*Pro plochy SB 142 a SB 145:*

Stavby pro bydlení umísťovat co nejdále od silnice a mimo o.p. silnice, s ohledem na negativní vlivy ze silniční dopravy.

*Pro plochu SB 144:*

Výstavba v ochr. pásmu lesa je limitována souhlasem dotčeného orgánu ochrany lesa.

*Pro plochu SB 146:*

Při umísťování nových staveb bude zohledněno umístění části plochy v záplavovém území.

*Pro plochu SB 149:*

V následných řízeních o povolení stavby bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech z provozu na železnici.

*Pro plochy SB 150 – část, SB 151, SB 152, SB 203:*

Plochy v ochranném pásmu dopravní infrastruktury jsou podmíněčně zastavitelné, podmínkou je prokázání v územním resp. stavebním řízení nepřekročení stanovených hlukových limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech (SB 150, SB 151, SB 152 ze železnice, SB 150 a SB 203 ze silnice).

Stavby pro bydlení je třeba umísťovat co nejdále od provozovaného tělesa dráhy s ohledem na negativní vlivy způsobené provozem železniční dopravy.

Stavby pro bydlení umísťovat co nejdále od silnice a mimo o.p. silnice, s ohledem na negativní vlivy ze silniční dopravy.

*Pro plochu SB 152:*

Výstavba v ochranném pásmu lesa je limitována souhlasem dotčeného orgánu ochrany lesa. Umístění staveb v ploše bude respektovat hranici ochranného pásma lesa.

*Pro plochu SB 153:*

Výstavba na pozemcích lesa je limitována souhlasem dotčeného orgánu ochrany lesa. Dopravní přístup na plochu bude řešen přes p.p.č. 538/2 k.ú. Chrást u Tišic.

## **D. REKREAČNÍ BYDLENÍ (RE)**

### **Charakteristika území:**

Jedná se o funkčně smíšenou zónu, její hlavní funkcí je bydlení ve stavbách individuální rekreace, doplněné funkcí sportovní. Pozemky slouží především individuální rekreaci a samozásobitelské pěstitelské činnosti.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- bydlení v rodinných domech
- stavby individuální rekreace (chalupy, chaty, zahradní domky)
- sportovní plochy
- odstavování vozidel obyvatel na vlastním pozemku nebo na společných vyhrazených plochách
- okrasné a užitkové zahrady
- objekty a sítě technické infrastruktury
- chovatelství drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu (samozásobitelství)

### **Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- podnikatelská činnost (obchod, služby, drobná výroba) s vlastními účelovými stavbami (max. zastavěná plocha 50 m<sup>2</sup>) a to pouze u objektů trvalého bydlení a pouze pokud produkce hluku, prachu a zápachu nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny
- agroturistika, tj. plochy pro ustájení zvířat, plochy pro související sport (jezdeckví, parkur a pod.); je nutné dodržet pásma hygienické ochrany

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemová, plošná apod.):**

#### *Nová výstavba:*

Výstavba je možná na samostatných parcelách o min. výměře 500 m<sup>2</sup>, je nutné respektovat současnou stavební čáru a max. 65 % zastavitelnosti pozemku.

Vzdálenost objektu od okraje sousedního objektu min. 7 m. Max. výška stavby je dvě nadzemní podlaží (tj. 1 NP a podkroví nepřevyšující stávající hladinu okolní zástavby).

#### *Rekonstrukce a přestavba:*

Stávající objekty je možno zvyšovat pouze do výše dvou nadzemních podlaží a podkroví (vyšší stávající objekty nezvyšovat).

Přestavba chat na trvalé bydlení je možná při respektování regulativů pro objekty trvalého bydlení s respektováním příslušného regulativu.

## **E. OBČANSKÁ VYBAVENOST (OV)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je co nejširší nabídka občanské vybavenosti sloužící potřebám občanů (obecní samospráva, školství, zdravotnictví, pohostinství) a dále objekty služeb, jejichž zachování je v zájmu zvyšování kvality bydlení a soužití občanů.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- obecní samospráva a administrativa
- zařízení sociální a zdravotnická
- zařízení školní a sportovní
- zařízení kulturní a administrativní
- dočasné ubytování a stravování – mimo plochu OV 108
- obchod, služby
- bydlení v rodinných domech, příp. samostatné byty v objektech občanského vybavení – mimo plochu OV 108
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb
- dopravní vybavenost, odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku
- objekty a sítě technické infrastruktury
- veřejná zeleň



### **Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- bydlení ve větším rozsahu než je bydlení správce nebo majitele pouze v případě, že objekt splňuje nároky na bytové domy a funkce obytná není v rozporu s funkcí stávající – mimo plochu OV 108
- podnikatelská činnost (obchod, služby) bez vlastních účelových staveb, pouze pokud její produkce hluku, prachu a zápachu nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny

### **Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

- výrobní a průmyslová činnost
- velkosklady a podobné provozy
- zemědělská činnost
- bytové domy

### **Pravidla pro uspořádání území:**

*Pro plochy OV 107 a OV 204 (zábavní park):*

Zastavěná plocha max. 70 %, max. dvě nadzemní podlaží a podkroví, max. však 15 m.

Min. plocha zeleně 15 %.

Prověření dopravní zátěže na okolí bude ověřeno v dalším stupni PD, bude vyhodnocena možná kumulace vlivů dopravní zátěže z těchto ploch na akustickou situaci řešeného území. Podmínkou využití ploch je splnění hygienických limitů hluku u nejbližší chráněné obytné zástavby.

Do lokalit částečně zasahuje ochranné pásmo lesa. Případné umístění staveb v ochranném pásmu musí být v dalších stupních řízení projednáno s příslušným orgánem ochrany lesů.

## **F. HŘBITOV (HB)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je konkrétní občanské vybavení, plocha a účelové stavby pro pohřbívání.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- pohřbívání
- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku
- zeleň
- zpevněné a nezpevněné pěší komunikace

### **Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- účelové stavby pro funkci zóny (např. márnice, hrobky, přístřešky)

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

Funkce nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území – ochranné pásmo 100 m od hranice pozemku.

## **X. SPORTOVNÍ PLOCHY (SP)**

### **Charakteristika území:**

Sportovní a rekreační činnost.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- plochy a objekty pro sport a společnou rekreaci
- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku
- podnikatelská činnost, související se sportovní činností a rekreací, s vlastními účelovými stavbami a prostory (prodej občerstvení, sportovních potřeb apod.)
- objekty a sítě technické infrastruktury

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

Velikost nečleněného půdorysu stavby max. 400 m<sup>2</sup>, výška objektu 15 m. V území je třeba udržovat zatravněné plochy s keřovou i stromovou zelení.

## **G. ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA ROSTLINNÁ (ZV-R)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je zemědělská rostlinná výroba vázaná na stavební objekty a technickou infrastrukturu a poskytování souvisejících zemědělských služeb.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- zemědělská rostlinná výroba ve vlastních účelových stavbách, zemědělské služby
- trvalé bydlení správce nebo majitele
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- plochy zeleně

### **Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- živočišná výroba pouze v případě, že bude stanoveno PHO a limit počtu chovaných kusů tak, aby pachová zóna nezasahovala do okolních stávajících ploch hygienické ochrany

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

*Nová výstavba a přestavba:*

Nové objekty s dvěma nadzemními podlažními, se zpevněnou nástupní plochou a parkováním vozidel, vymezení ploch průhledným oplocením.

Všechny objekty musí mít zajištěn zdroj pitné vody a likvidaci odpadních vod v souladu s platnými předpisy, objekty trvalého bydlení musí být napojeny na elektrické rozvody.

*Vyhrazená zeleň:*

Uvnitř areálů bude ponecháno min. 20 % plochy nezpevněné a opatřené zelení.

Doporučen je pás zeleně vedený po obvodu areálu, široký 20 m a vysoký alespoň 8 – 10 m. Tento pás by měl mít všechna patra porostu (stromové, keřové, bylinné), aby byl dostatečně funkční. Dřeviny by zde měly být listnaté i jehličnaté, aby bylo odclonění účinné během celého roku.

## **H. ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA ŽIVOČIŠNÁ (ZV-Ž)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je zemědělská živočišná výroba vázaná na stavební objekty a technickou infrastrukturu a poskytování souvisejících zemědělských služeb.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- zemědělská výroba ve vlastních účelových stavbách, zemědělské služby
- nezemědělská výroba v rozsahu ploch typu PV (malovýroba a podnikání)
- trvalé bydlení správce nebo majitele
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- plochy ochranné a izolační zeleně
- objekty a sítě technické infrastruktury

### **Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- možnost převést do ploch průmyslové výroby, malovýroby a skladování

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

#### *Nová výstavba a přestavba:*

Nové objekty o dvou nadzemních podlažích, se zpevněnou nástupní plochou a parkováním vozidel, vymezení ploch průhledným oplocením; v rámci areálu podél oplocení ponechat min. 20 % plochy nezpevněné a opatřené zelení.

Při obnově živočišné výroby v objektech k tomu dříve určených a následném rozšiřování provozu, zvyšování počtu kusů, změnách druhu chovaných zvířat nebo změnách technologie chovu a větrání je třeba vždy prokázat výpočtem (dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy), že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do ploch funkcí a ploch hygienické ochrany a to ani stávajících ani územním plánem schválených – tzv. „posouzení chovu z hlediska negativního ovlivnění zdravých životních podmínek“.

Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany (PHO).

Všechny objekty musí mít zajištěn zdroj pitné vody a likvidaci odpadních vod v souladu s platnými předpisy, objekty trvalého bydlení musí být napojeny na elektrické rozvody.

Uvnitř areálů bude ponecháno min. 20 % plochy nezpevněné a opatřené zelení.

Doporučen je pás zeleně vedený po obvodu areálu, vysoký alespoň 8 – 10 m. Tento pás by měl mít všechna patra porostu (stromové, keřové, bylinné), aby byl dostatečně funkční.

Dřeviny by zde měly být listnaté i jehličnaté, aby bylo odclonění účinné během celého roku.

## **I. PRŮMYSLOVÁ VÝROBA, MALOVÝROBA A SKLADOVÁNÍ (PV)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je drobná a střední výroba, výrobní a opravářské služby, nevýrobní služby, navazující zpracovatelské provozovny řemeslného charakteru.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- drobná a střední průmyslová výroba, řemeslné dílny a opravny, sklady
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami
- služby, obchod, administrativa
- odstavování vozidel na vlastním pozemku a ploše zpevněné
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb

### **Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- výrobní a podnikatelská činnost jiného druhu pouze pokud její produkce hluku, dopravní zátěže, prachu a zápachu nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny

## **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

*Přestavba, výstavba:*

Zastavěná plocha max. 70 %, dvě nadzemní podlaží a podkroví. Velikost nečleněného půdorysu stavby max. 400 m<sup>2</sup>, výška objektu 15 m. V území je třeba udržovat zatravněné plochy s keřovou i stromovou zelení, min. 15 % ploch ozeleněné.

Všechny objekty musí mít zajištěn zdroj pitné vody a likvidaci odpadních vod v souladu s platnými předpisy, objekty trvalého bydlení musí být napojeny na elektrické rozvody.

*Vyhrazená zeleň:*

Uvnitř areálů bude ponecháno min. 15 % plochy nezpevněné a opatřené zelení. Doporučen je byl pás zeleně vedený po obvodu areálu, vysoký alespoň 8 – 10 m. Tento pás by měl mít všechna patra porostu (stromové, keřové, bylinné), aby byl dostatečně funkční. Dřeviny by zde měly být listnaté i jehličnaté, aby bylo odclonění účinné během celého roku. Všechny objekty musí mít zajištěn zdroj pitné vody a likvidaci odpadních vod v souladu s platnými předpisy, objekty trvalého bydlení musí být napojeny na elektrické rozvody.

*Pro plochy PV 104 a PV 105:*

Výstavba v lokalitách PV 104 a PV 105 je podmíněčně přípustná, podmínkou je zrušení příslušné části chráněného ložiskového území a dobývacího prostoru a po provedení technické rekultivace zavezením na původní úroveň terénu.

Podmínkou využití je dodržování limitů hluku u nejbližší zástavby, v dalším stupni PD budou záměry včetně dopravní zátěže na okolí prověřeny hlukovou studií. Podmínkou využití ploch je splnění hygienických limitů hluku u nejbližší chráněné obytné zástavby.

Do lokality PV 105 částečně zasahuje ochranné pásmo lesa. Případné umístění staveb v ochranném pásmu musí být v dalších stupních řízení projednáno s příslušným orgánem ochrany lesů.

*Pro plochu PV 106:*

V rozsahu 10 m bude od pat kmenů podél silnice p.č. 331/66 ponechána stávající zeleň – ochranný zelený pás.

## **J. VEŘEJNÁ ZELEŇ A PROSTRANSTVÍ (VZ)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je rekreace v prostoru utvářeném zelení s nezbytnou údržbou.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- parky a veřejně přístupné zahrady
- zpevněné i nezpevněné pěší komunikace

### **Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- drobná zahradní architektura (altány, pomníky, lavičky apod.)
- objekty a sítě technické infrastruktury

## **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

Návrh a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Max. podíl zpevněných ploch 20 %.

## **K. ZAHRADY A SADY (ZS)**

### **Charakteristika území:**

Významné celky sadů a zahrad, uvnitř a vně současně zastavěného území, hrající významnou roli v tvorbě kvalitního životního prostředí v obci. Území není určeno k zástavbě, i když je třeba součástí současně zastavěného území.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- zahrady a sady
- zemědělská produkce
- meliorace půdy

### **Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- stavby pouze pro funkci zóny (přístřešky pro nářadí a pod.)
- sítě technické infrastruktury (vedení vody, kanalizace, vedení sítě VN a NN, místní sdělovací vedení, vedení plynu STL) pouze v nezbytných případech

*Pro plochu ZS 103:*

V ploše nebudou umístěny žádné trvalé ani dočasné stavby.

## **L. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (DI)**

### **Charakteristika území:**

Plocha dopravní infrastruktury silniční – doprava v klidu.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- stavby pro dopravní infrastrukturu (garáže, dílny)
- odstavování vozidel
- komunikace
- doprovodná zeleň
- objekty a sítě technické infrastruktury

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

Max. hladina zástavby: 1 NP a podkroví

## **NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ:**

V rámci nezastavitelného území je možná vzájemná změna využití území mezi jednotlivými druhy nezastavitelného území, při kladném vyjádření příslušných orgánů ochrany životního prostředí (tj. přírody a krajiny, lesa – PUPFL, ZPF, vod, ovzduší, odpadů atd.) vždy jednotlivě ke konkrétnímu záměru.

## **A. BYDLENÍ V ZÁJMOVÝCH ÚZEMÍCH OCHRANY PŘÍRODY (B-ZÚPO)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je ochrana přírody a krajiny. Objekty stávajícího bydlení a drobného podnikání budou ponechány na dožití.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- rekonstrukce stávajících staveb zvyšující hygienický komfort stavby (studny, žumpy, domovní ČOV)
- opravy staveb neměníci půdorys ani výšku stavby
- podnikatelská činnost se stávajícími vlastními účelovými stavbami a prostory (obchod, služby)
- dopravní vybavenost, odstavování vozidel na vlastním pozemku
- zeleň
- objekty a sítě technické infrastruktury

### **Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- dočasné stavby pouze pro funkci zóny (přístřešky pro nářadí a pod.)
- sítě technické infrastruktury (vedení vody, kanalizace, vedení sítě VN a NN, místní sdělovací vedení, vedení plynu STL) pouze v nezbytných případech

### **Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

- nové stavby
- měnit půdorys staveb, jejich výšku, typ a charakter
- doplňkové stavby (kůlny, garáže, bazény, altány apod.)
- měnit při rekonstrukci typ zdiva (např. místo stavby dřevěné budovat stavbu zděnou)

Na pozemcích v oblastech zájmu ochrany přírody nebude měněna druhová skladba dřevin bez souhlasu orgánu ochrany přírody a vysazovány smí být pouze dřeviny odpovídající místní přirozené druhové skladbě porostu.

V ochranných pásmech zvláště chráněných území (ZCHÚ) a památných stromů (PS) a v územích jako ZCHÚ vyhlášených nebo navržených je k jakýmkoliv změnám současného stavu (včetně změny kultury, oplocení apod.) nutno žádat o souhlas orgán ochrany přírody a krajiny, který vydá rozhodnutí. Při stavbách a stavebních úpravách staveb na lesním pozemku je nezbytné vyjádření orgánu ochrany lesa.

## **B. BYDLENÍ REKREAČNÍ V ZÁJMOVÝCH ÚZEMÍCH OCHRANY PŘÍRODY (R-ZÚPO)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je ochrana přírody a krajiny. Objekty stávající individuální rekreace budou ponechány na dožití.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- stávající chaty s vlastními účelovými stavbami a prostory jsou ponechány na dožití
- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku
- zeleň
- objekty a sítě technické infrastruktury

### **Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

- měnit půdorys staveb, jejich výšku, typ a charakter
- převádět objekty určené k individuální rekreaci na objekty trvalého bydlení
- doplňkové stavby (kůlny, garáže, bazény, altány apod.)
- zřizovat k objektům trvalé cesty

Na pozemcích v oblastech zájmu ochrany přírody nebude měněna druhová skladba dřevin bez souhlasu orgánu ochrany přírody a vysazovány smí být pouze dřeviny odpovídající místní přirozené druhové skladbě porostu.

V ochranných pásmech zvláště chráněných území (ZCHÚ) a památných stromů (PS) a v územích jako ZCHÚ vyhlášených nebo navržených je k jakýmkoliv změnám současného stavu (včetně změny kultury, oplocení apod.) nutno žádat o souhlas orgán ochrany přírody a krajiny, který vydá rozhodnutí. Při stavbách a stavebních úpravách staveb na lesním pozemku je nezbytné vyjádření orgánu ochrany lesa.

## **C. MYSLIVOST – BAŽANTNICE (LH)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je koordinovaný chov bažantů na pozemku k tomuto účelu určeném včetně souvisejících činností.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- chov bažantů případně jiného hospodářského ptactva ve vlastních účelových stavbách, včetně souvisejících činností
- trvalé bydlení správce nebo majitele
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- plochy zeleně
- objekty a sítě technické infrastruktury

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

*Přestavba:*

Zastavěná plocha max. 20 %, objekty o dvou nadzemních podlaží + podkroví, výška objektů max. 10 m, zastavěná plocha jednotlivého objektu max. 200 m<sup>2</sup>.

## **D. TĚŽBA ŠTĚRKOPÍSKU AKTIVNÍ (TŠ-A)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je těžba šterkopísku.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- plochy a stavby technického vybavení nutné pro těžbu
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- plochy zeleně
- obslužné komunikace
- objekty a sítě technické infrastruktury

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

*Nová výstavba:*

Je dána technickými parametry příslušné činnosti a stanovena platnými normami.

*Pro plochu TŠa101:*

Prověření dopravní zátěže na okolí bude ověřeno v dalším stupni PD, bude vyhodnocena možná kumulace vlivů dopravní zátěže z těchto ploch na akustickou situaci řešeného území. Podmínkou využití ploch je splnění hygienických limitů hluku u nejbližší chráněné obytné zástavby.

Do lokality TŠa 101 částečně zasahuje ochranné pásmo lesa. Případné umístění staveb v ochranném pásmu musí být v dalších stupních řízení projednáno s příslušným orgánem ochrany lesů.

Plocha bude rekultivována na přírodní biotop s trávničky, zelení a vodní plochou.

Při detailním řešení využití plochy bude zohledněno umístění v záplavovém území.

## **E. SKLÁDKA TOXICKÉHO ODPADU (SK-T)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území jsou plochy skládky toxického materiálu.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- skládka toxického materiálu
- účelové komunikace
- provozní stavby a zařízení
- objekty a sítě technické infrastruktury
- plochy zeleně

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

*Nová výstavba:*

Je dána technickými parametry příslušné činnosti a stanovena platnými normami.

## **F. ODKALIŠTĚ (O)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je sedimentace kalů.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- plochy a stavby nutné pro provoz odkaliště
- plochy zeleně
- objekty a sítě technické infrastruktury

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

*Nová výstavba:*

Je dána technickými parametry příslušné činnosti a stanovena platnými normami.

## **G. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (TI)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní funkcí území je zajištění energetického a technického vybavení obce.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- plochy a stavby technického vybavení města
- odstavení vozidel na vlastním pozemku
- plochy zeleně

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

*Nová výstavba:*

Je dána technickými parametry příslušné činnosti a stanovena platnými normami.



## H. VODNÍ PLOCHY A TOKY (VP)

### Charakteristika území:

Ekologická stabilizace území – vodní plochy a toky, příbřežní porosty, mokřady.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky
- mokřady
- ostatní zeleň
- ekologická zeleň (zeleň ÚSES)
- zemědělská produkce – chov ryb

### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodohospodářské stavby
- objekty a sítě technické infrastruktury

### Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

Sítě technické infrastruktury přes toky budou procházet nejkratším směrem.  
Hospodaření na plochách biocenter a biokoridorů podléhá režimu ÚSES.

## I. ORNÁ PŮDA (OP)

### Charakteristika území:

Krajinná zóna s funkcí zemědělské rostlinné výroby.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- hospodaření na zemědělském půdním fondu
- ostatní zeleň
- hydromeliorační zařízení
- účelové stavby a provozní zařízení zemědělské výroby (sil. jámy a pod.)
- veřejné a účelové komunikace

### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- objekty živočišné výroby: dočasné objekty ustájení hospodářských zvířat (úkryty na pastvě)
- objekty a sítě technické infrastruktury

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- nová výstavba kromě staveb podmíněně přípustných a přípustných
- skladování a zneškodňování komunálních a průmyslových odpadů

## J. LOUKY A PASTVINY (LO, PA)

### Charakteristika území:

Polyfunkční nezastavitelné území určené zemědělské produkci – píci.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- louky, pastviny, trvalé travní porosty
- ostatní zeleň

- ekologická zeleň (zeleň ÚSES)
- hydromeliorační zařízení
- veřejné a účelové komunikace
- sítě technické infrastruktury

**Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- objekty živočišné výroby: dočasné objekty ustájení hospodářských zvířat (úкрыty na pastvě)
- sítě technické infrastruktury

**Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

Přirozené původní luční porosty musí být zachovány. Hospodaření na plochách biocenter a biokoridorů podléhá režimu ÚSES.

## K. LESY (LE)

**Charakteristika území:**

Ekologická stabilizace území – plochy pro pozemky učené k plnění funkcí lesa.

**Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- lesní produkce
- objekty lesního hospodářství
- účelové stavby a provozní zařízení lesnické výroby včetně účelových komunikací
- meliorace půdy
- objekty a sítě technické infrastruktury
- ekologická zeleň (zeleň ÚSES)

**Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- jednoduché účelové stavby (seníky a krmelce)

**Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

Stanovena platnými předpisy. Hospodaření na plochách biocenter a biokoridorů podléhá režimu ÚSES.

## L. OSTATNÍ ZELEŇ (OZ)

**Charakteristika území:**

Plochy území tvořené příbřežní porosty, náletovou zelení, mokřady, doprovodnou zelení podél vodních toků, železnice a komunikací.

**Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- doprovodná zeleň komunikací, železnice a vodních toků
- ekologická zeleň (zeleň ÚSES)
- výsadba lesních porostů
- účelové a pěší cesty

**Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- technická infrastruktura

**Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**  
Hospodaření na plochách biocenter a biokoridorů podléhá režimu ÚSES.

## **M. SILNICE II. A III. TŘÍDY (KS)**

### **Charakteristika území:**

Hlavní činnost v území je průjezdní silniční doprava, plní sběrnou funkci tím, že dopravně napojuje vnější silniční síť navazujících území.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- průtahy silnic II. a III. třídy
- odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly
- pěší provoz (chodníky) a cyklistický provoz
- výsadba doprovodné zeleně
- objekty a sítě technické infrastruktury

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

Návrhové kategorie: S 7,5/50; sítě technické infrastruktury budou uloženy dle příslušných platných norem. Projekt komunikací se bude zabývat problematikou nutnosti a konkrétním rozsahem protihlukové ochrany stávající zástavby.

Návrh územního rozhodnutí na umístění přeložky silnice II/331 v doteku ochranného pásma vrtu VP 697 musí být projednán s Českým hydrometeorologickým ústavem, pobočka Praha.

## **N. MÍSTNÍ KOMUNIKACE (KM)**

### **Charakteristika území:**

Silniční obslužná komunikace – obecně přístupné a užívané ulice, cesty a prostranství, které slouží místní dopravě a jsou zařazeny do sítě místních komunikací.

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- místní silniční, cyklistická a pěší doprava sloužící přímé obsluze staveb v sídle
- odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly
- doprovodná zeleň
- objekty a sítě technické infrastruktury

### **Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):**

Sítě technické infrastruktury budou uloženy dle příslušných platných norem.

#### *Návrhové komunikace:*

Obousměrné komunikace se navrhují v kategorii min. MO 7,5/40, jednosměrné MO 6/30. Odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace nebo řešeno vsakováním srážkových vod do terénu.

#### *Pro plochu KM 119:*

Výstavbu na ploše KM 119, která prochází okrajovou částí VKP 90, lze provádět pouze se souhlasem příslušného orgánu ochrany přírody.

## O. ŽELEZNIČNÍ TRATĚ A PLOCHY (ŽE)

### Charakteristika území:

Hlavní funkcí území jsou plochy pro železnici včetně železničních zařízení, sloužící kolejové veřejné dopravě.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- železniční doprava
- odstavování vozidel železniční dopravy
- železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou, železniční přejezdy
- plochy pro nakládku a vykládku, manipulační plochy
- zařízení železniční dopravy
- veřejná a vyhrazená zeleň

### Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- stanovena platnými předpisy a normami
- komunikace a sítě technické infrastruktury nesouvisející s železničním provozem budou tímto územím přecházet nejkratším směrem
- nutno respektovat ochranná pásma

### Článek 7

#### Zvláštní požadavky na využití území

1. Závaznou částí ÚP jsou následující zvláštní požadavky na využití území:

a) Veškeré zemní zásahy v řešeném území je třeba posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy.

b) Jakékoliv stavební zásahy na pozemcích odvodněných systematickou drenáží musí být při územním řízení projednány se Zemědělskou vodohospodářskou správou. Jakékoliv stavební zásahy na pozemcích se závlahovým zařízením musí být při územním řízení projednány s majitelem, kterým je „Závlahové družstvo Labe 5“ se sídlem ve Všetatech č. 18, 277 16 Všetaty, provozovatelem První Labská s.r.o. se sídlem v Ovčárech č. 159. Investor zajistí na svůj náklad další funkčnost těchto hydromelioračních zařízení.

c) Veškeré plánované stavební zásahy do povodí vodních toků musí být projednány se správcem vodních toků.

d) Při dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa do vzdálenosti 50 m od jejich okraje je nezbytný souhlas orgánu státní správy lesů.

e) V řešeném území se nachází chráněná ložisková území a dobývací prostory. Podmínky pro umístění staveb a zařízení v území chráněného ložiskového území a dobývacího prostoru jsou stanoveny zvláštními předpisy (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a předpisy související).

f) V řešeném území se nacházejí maloplošná chráněná území. Ochranná pásma zvláště chráněných území jsou ošetřena § 37 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Ochranné pásmo vyhláší orgán, který zvláště chráněné území vyhlásil, a to stejným způsobem. Pokud se ochranné pásmo národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky nebo přírodní památky nevyhlásí, je jím území do vzdálenosti 50 m od hranic zvláště chráněného území.

g) Otázku památných stromů a jejich ochranných pásem řeší § 46 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Každý památný strom má základní ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí, pokud není stanoveno orgánem ochrany přírody jinak. V tomto pásmu není dovolena žádná pro památný strom škodlivá činnost, například výstavba, terénní úpravy, odvodňování, chemizace.

h) Pro ochranu ÚSES platí ustanovení zvláštních předpisů (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška 395/1992 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb.). Veškeré zásahy do prvků ÚSES, včetně jejich ochranných pásem musí být projednány s orgánem ochrany přírody. Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru činí maximálně 2 km od osy NRBK na každou stranu.

i) Společné podmínky využití:

- Napojení nových rozvojových ploch z hlediska dopravního připojení je třeba řešit s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na okolní funkční plochy (resp. na chráněnou zástavbu).
- V případě realizace záměrů, které mohou ovlivnit akustickou situaci, vypracovat detailní hlukové studie k daným záměrům, a to pro fázi provozu, případně i výstavby. V případě, že zde budou překročeny hygienické limity dané Nařízením vlády č. 148/2006 Sb., vypracovat návrh případných protihlukových opatření.
- Urbanisticko-architektonickou koncepci výstavby plánovaných záměrů koncipovat tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Citlivě realizovat terénní úpravy tak, aby nedocházelo k výrazné změně reliéfu a nebyl narušen krajinný ráz.
- Odvod maximálního množství srážkových vod řešit přirozeným vsakem do území. V případě nemožnosti zasakování srážkových vod zajistit jejich dostatečnou retenci v území.

## **Článek 8** **Limity území**

1. Závaznou částí ÚP jsou limity území omezující využití částí území a činnosti v nich dle platných zákonů, územních rozhodnutí a dalších předpisů.

2. Limity území jsou zakresleny ve výkresech ÚP a popsány následovně:

a) pásma hygienické ochrany (PHO):

- PHO chemické továrny Spolana Neratovice – pásmo zakresleno ve výkresu č. 2 a je stanoveno územním rozhodnutím ONV Mělník
- PHO veterinárního asanačního ústavu – VAÚ Tišice – hranice pásma zakreslena ve výkresu č. 2 a je stanovena územním rozhodnutím ONV Mělník
- PHO velkovýkrmny vepřů Mělník – hranice pásma zakreslena ve výkresu č. 2 a je stanovena územním rozhodnutím MěÚ Neratovice
- PHO obecní čistírny odpadních vod a vakuové stanice podtlakové kanalizace – hranice pásma zakreslena ve výkresech č. 2 a 5 a činí 100 m od objektu ČOV a 10 m od objektu VS

b) chráněná ložisková území (HLÚ):

- CHLÚ č. 16330000 Mlékojedy I. a CHLÚ č. 3163300 Tišice – hranice CHLÚ zakresleny ve výkresu č. 2 a stanoveny správním rozhodnutím MŽP
- dobývací prostory štěrkopísku DP 701 103 Tišice I a DP 700 984 Tišice – nachází se v CHLÚ Tišice, jsou zakresleny ve výkresu č. 2 a stanoveny správním rozhodnutím Oblastního báňského úřadu Kladno

- prognózní území štěrkopísku R 9370023 Přívory 1, R 9370024 Přívory 2, R 9370028 Všetaty – Nedomice, R 9370026 Chrást u Tišic a R 9370025 Kozly u Tišic – území jsou zakreslena ve výkresu č. 2 a evidovaná Geofondem ČR.

c) inundační (zátopová) území:

- inundační území Labe pro Q 100 – je zakreslené ve výkresech č. 2 a 5
- inundační území pro havárii vodního díla Orlick (Vltavské kaskády) – je zakresleno ve výkresech č. 2 a 5

Všechny stavební činnosti v inundačních územích podléhají souhlasu vodohospodářských orgánů.

d) ochranná pásma geologických vrtů:

- vrt č. VP 687, k. ú. Kozly
- vrt č. VP 697, k. ú. Tišice

Vrty jsou zakresleny ve výkresu č. 2 a ochranná pásma stanovena územním rozhodnutím ONV Mělník

e) ochranná pásma dopravních staveb:

- silnice II. tř.
- silnice III. tř.
- železnice

Ochranná pásma jsou zakreslena ve výkresech č. 2 a 4 a stanovena zákony.

f) ochranná pásma technické infrastruktury:

- hlavního vodovodního řadu pitné vody – činí 2 m po obou stranách potrubí do DN 200
- vodovodního přívaděče Neratovice – Všetaty DN 400 – činí 3 m po obou stranách potrubí; pásmo je nezastavitelné, zákaz výsadby stromů a musí být veřejně přístupné
- stávající vodovodní řady – ochranná pásma stanovena § 23 zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu
- vodovodních řadů závlahové soustavy užitkové vody – činí 5 m od osy potrubí
- kanalizace
- el. vedení VVN 110 kV – zakresleno ve výkresech č. 2 a 6, stanovena zákonem č. 458/2000 Sb., zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon)
- el. vedení VN 35 kV – zakresleno ve výkresech č. 2 a 6, stanovena energetickým zákonem
- trafostanic – zakresleno ve výkresech č. 2 a 4, stanovena energetickým zákonem
- podzemních el. kabelů – činí 1 m od osy kabelu
- vysokotlakého plynovodu (VTL) do DN 100 – činí 4 m od osy potrubí
- bezp. pásmo vysokotlakého plynovodu do DN 400 – činí 15 m, stanoveno energetickým zákonem
- VTL regulační stanice – činí 4 m
- bezpečnostní pásmo vysokotlaké regulační stanice – činí 10 m; je stanoveno energetickým zákonem
- radioreleový paprsek (RR) – spodní okraj ochranného pásma prochází ve výšce 213 m n.m.
- telefonních kabelů dálkových a místní tel. sítě

g) ochranná pásma lesů, vodních toků a ploch

- lesů – činí 50 m od okraje lesa; stanoveno zákonem č. 289/1995 Sb. o lesích (lesní zákon)

- významných vodních toků – manipulační pásmo Labe činí 10 m, Košáteckého potoka činí 8 m – pásma měřena od břehové hrany; pásma stanovena zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon)
- h) ochranná pásma prvků územního systému ekologické stability (ÚSES)
- nadregionální biokoridor (NRBK) – ochranná zóna činí 2 km na obě strany od jeho osy
  - zvláště chráněná území – ochranná pásma 50 m od okraje území (nestanoví-li orgán ochrany přírody jinak)
  - ochranná pásma památných stromů – činí desetinásobek průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí (nestanoví-li orgán ochrany přírody jinak); v pásmu není dovolena žádná pro strom škodlivá činnost, zejména výstavba, terénní úpravy, odvodňování, chemizace a p.
- i) ochranné pásmo hřbitova – zakresleno na výkresu č. 2 a činí 100 m od obvodu hřbitova

## Článek 9

### Územní systém ekologické stability území (ÚSES)

1. Závaznou částí ÚP jsou ekologické prvky ÚSES zakreslené na výkresu č. 7 a následující opatření k jejich zlepšení:

#### 1. Nadregionální biokoridory (NRBK)

a) NRBK 28 Labe – Opatření: V lesním porostu hospodařit výběrným způsobem, v rámci výchovy potlačovat topol, likvidace nepůvodních bylin, občasné kosení rákosu, pravidelné kosení polokulturních luk, odstranění nepovolených skládek

b) NRBK 29 Labe – Opatření: postupovat stejně jako u předchozího i v dalších prvcích s dále uvedenými úpravami

#### 2. Regionální ÚSES

##### *Regionální biocentra (RBC)*

a) RBC 14 Úpor a Kelské louky – Opatření: Louky je nutné kosit, v rámci lesního hospodaření podpořit přirozené druhy polabských luhů, omezit další rozšiřování chatových osad, stávající ponechat na dožití.

##### *Regionální biokoridory (RBK)*

a) RBK 32 Košátecký potok – Opatření: revitalizace toku, omezit hnojení a chemickou ochranu na okolní zemědělské půdě, omezit rozšiřování kalových polí k RBK

#### 3. Lokální ÚSES

##### *Lokální biocentra (LBC)*

a) LBC 158 V Záblatí – Opatření: extenzivní využívání luk, občasné kosení

b) LBC 159 Košátecký potok u Remízku – Opatření: zajistit ochranu biocentra před znečištěním z provozu závodu Spolana a za skládky chemických odpadů

c) LBC 160 Ústí Košáteckého potoka – Opatření: zajistit ochranu biocentra před znečištěním z provozu závodu Spolana a za skládky chemických odpadů

d) LBC 162 Nad Tišicemi – Opatření: přenést ornou půdu na přirozenou louku a postupně doplňovat vhodnými druhy dřevin

e) LBC 163 Všetatská Černava – Opatření: pravidelné kosení, likvidace rákosu

f) LBC 164 Remíz u Klokoče – Opatření: zachovat mokřadní společenstva a stromový porost uprostřed zemědělské krajiny, provést asanační probírku dřevin

g) LBC 165 Obora – Opatření: upravit druhové složení dřevin

- h) LBC 313 Jiřická tůň – Opatření: odstranění nepovolených skládek, občasně posekání rákosu, prořezávka dřevin, při nadměrném zarůstání redukovat vodní vegetaci, pravidelné kosení polokulturních luk; v lokalitě návrh na MCHÚ Jiřická tůň a louky

#### *Lokální biokoridory (LBK)*

- a) LBK 92 Klokoč u Olšin – Opatření: revitalizovat tok, doplnit břehové porosty vhodnými druhy dřevin, občasně kosení břehů  
b) LBK 93 Chrást – remíz u Klokoče – Opatření: převedení orné na TTP v šířce 15 m  
c) LBK 94 Chrást – Obora – Opatření: omezení intenzivního zemědělského hospodaření v okolí bývalého meandru, obnovit kosení luk, případně likvidace rákosu, odstranění náletových dřevin. Chránit lokalitu před další zástavbou. Při obnově lesního porostu podpořit přirozená společenstva; část podél obce Kozly je k navržení na VKP

#### **4. Významné krajinné prvky (VKP)**

- a) VKP 89 Za kanálem u Všetatské Černavy  
b) VKP 90 V dílcích – Opatření: z jedné strany směrem od silnice je mokřad zavážen, pro udržení lučního charakteru lokality je nutné louku pravidelně kosit  
c) VKP 91 Tůňka u Chrástu – Opatření: v blízkosti silnice navážky, ohroženo skládkováním, zachovat přirozený charakter tůně  
d) VKP 93 Mokřady u obce Kozly – Opatření: omezení intenzivního zemědělského hospodaření v okolí bývalého meandru, obnovit kosení luk, případně likvidace rákosu, odstranění náletových dřevin. Chránit lokalitu před další zástavbou.

#### **5. Maloplošná chráněná území (MCHP)**

- a) MCHP Všetatská Černava  
b) MCHP Písčina u Tišic  
Opatření: pravidelně odstraňovat náletové dřeviny a nežádoucí byliny (např. ovsík vyvýšený)  
c) MCHP Jiřina – přírodní památka  
d) MCHP Pod ploty  
Opatření: louky je nutné kosit, v rámci lesního hospodaření podpořit přirození druhy polabských luhů, omezit další rozšiřování chatových osad.  
e) MCHP Mokřady u Chrástu – Opatření: omezení intenzivního zemědělského hospodaření v okolí bývalého meandru, obnovit kosení luk, případně likvidace rákosu, odstranění náletových dřevin. Cílem je navrátit vegetaci do stavu druhově bohatých mokřadních luk, dodržování regulativů ÚP, neměnit kulturu pozemků, zákaz zřizování skládek a deponií, zákaz intenzivního chovu zvířete.  
f) MCHP Mlékojedský luh – Opatření: při výchově lesního porostu všech věkových stupňů podporovat dřeviny tvrdého luhu na úkor topolu, totéž platí v budoucnu při obnově lesa, dodržovat regulativy ÚP, neměnit kulturu pozemků, zákaz zřizování skládek a deponií, zákaz rozdělování ohňů mimo míst k tomu určených  
g) MCHP Městský les – Opatření: nejzachovalejší lesní společenstvo ponechat bez zásahu, ostatní obhospodařovat tak, aby bylo docíleno přirozené skladby dřevin, neprovádět těžbu holosečí, zamezit zázemňování tůní odstraněním padlých stromů a větví, občasně kosení rákosu a odstraňování náletových dřevin z mokřých luk, lokalitu chránit před skládkováním a zástavbou, dodržovat regulativy ÚP, neměnit kulturu pozemků, zákaz zřizování skládek a deponií  
h) MCHP Okrouhlík – Opatření: omezení intenzivního zemědělského hospodaření v okolí bývalého meandru, vhodnými zásahy zamezit přílišnému zázemňování, občasně posekání rákosu, příp. odstranění náletových dřevin



- i) MCHP Jiřická tuň a louky – Opatření: odstranění nepovolených skládek, občasné posekání rákosu, prořezávka dřevin, při nadměrném zarůstání redukovat vodní vegetaci, pravidelné kosení polokulturních luk

#### **6. Památné stromy:**

- a) lípa malolistá v Labské ulici, k. ú. Kozly – Opatření: stabilizovat kosterní větve, ošetření v rozsahu zdravotního a stabilizačního řezu  
b) topol černý v zástavbě, k. ú. Tišice  
c) lípa malolistá u pošty, k. ú. Tišice – Opatření: ošetření v rozsahu bezpečnostního řezu

#### **7. Významné stromy:**

- a) lípa malolistá v Labské ulici, k.ú. Kozly  
b) vrba bílá na okraji chatové zástavby Pod Horkou, k.ú.Kozly  
c) vrba bílá na SZ kraji zástavby, k.ú. Tišice  
d) lípa malolistá na návsi před obecním úřadem, k.ú. Chrást

#### **8. Plochy veřejné zeleně:**

- na křižovatce ulic Boleslavská a U Kapličky
- na hřbitově
- po rekultivované skládce komunálního odpadu
- u rybníka v Kozlech – Pod Kovárnou

### **Článek 10**

#### **Ochrana kulturních památek**

1. Území obce je územím archeologických nálezů. Je proto závazné dodržovat ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, zejména pokud se týká terénních prací, které je nutno oznamovat Archeologickému ústavu v předstihu dvou týdnů

2. Závaznou částí ÚP jsou vyhlášené kulturní památky a to:

- kostel Všech Svatých na hřbitově, registr. č. 1419/1
- obvodní zeď hřbitova
- márnice na hřbitově

Ochrana těchto kulturních památek je rovněž stanovena uvedeným zákonem o státní památkové péči.

### **Článek 11**

#### **Veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“)**

1. Závaznou částí ÚP jsou VPS, jejichž stanovení a vymezení tras a ploch pro jejich umístění je jedním z podkladů pro vyvlastění pozemků a stávajících staveb pro uskutečnění VPS. VPS, které mají charakter pozemních staveb, jsou vymezené v ÚP katastrálními čísly pozemků, pro lineární stavby dopravní jejich trasou s předpokladem upřesnění ploch územním rozhodnutím a lineární stavby inženýrských sítí jejich trasou a bodem umístění jejich vybavenosti (např. trafostanice), jejichž plochy nutno rovněž upřesnit územním rozhodnutím.

2. VPS jsou zakresleny na výkrese ÚP č. 9.

Jedná se o VPS:

a) dopravní infrastruktury

- D1 silnice II. tř.
- D2 silnice III. tř.
- D3 komunikace místní včetně chodníků (KM 101 – KM 122) – I. etapa
- D4 komunikace místní včetně chodníků (KM 201 – KM 209) – II. etapa

b) technické infrastruktury:

vodního hospodářství

- TI1 vodovodní přívaděč a redukční stanice RS – I. etapa
- TI2 vodovod – I. etapa
- TI3 vodovod – II. etapa
- TI4 kanalizace – I. etapa
- TI5 kanalizace pro nové plochy zástavby – I. etapa
- TI6 kanalizace pro nové plochy zástavby – II. etapa

energetiky a spojů

- TI8 plynovod STL – I. etapa
- TI9 plynovod STL – II. etapa
- TI10 kabelová vedení VN a trafostanice TS – I. etapa
- TI11 kabelová vedení VN a trafostanice TS – II. etapa
- TI12 venkovní vedení VN a trafostanice TS – I. etapa
- TI13 zrušení venkovního vedení VN a trafostanice TS – I. etapa
- TI14 zrušení venkovního vedení VN – II. etapa
- TI15 přestavba trafostanice venkovní na trafostanici kabelovou – I. etapa
- TI16 telefonní kabel a síťový rozvaděč – I. etapa

c) občanské vybavenosti:

- P3 – centrum obce (náves)

### **Další ustanovení plynoucí ze změn územního plánu obce**

Ze Změny č. 5 ÚPO:

Pro vybrané plochy OV 103 + SB 139 + SB 220 + část SB 221 (mimo p.p.č. 690/8 k.ú. Kozly) musí být před výstavbou uzavřena dohoda o parcelaci.