

ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSTOMLATY POD ŘÍPEM

Odůvodnění

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Kostomlaty pod Řípem

Datum nabytí účinnosti:

17.2.2026

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Ing. Kamila Kloubská,
vedoucí oddělení úřadu územního
plánování

Otisk úředního razítka:

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

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

Název dokumentace:	Změna č.2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem
Objednatel:	Obec Kostomlaty pod Řípem Kostomlaty pod Řípem 90, 413 01, Roudnice nad Labem
Určený zastupitel:	Marta Krátká
Pořizovatel:	Městský úřad Roudnice nad Labem stavební úřad, úřad územního plánování Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem
Projektant:	Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice
Autorský kolektiv:	Ing. Petr Laube

Obsah:**III. Textová část odůvodnění změny č.2 územního plánu**

a.	Stručný popis postupu pořízení územního plánu.....	4
b.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.	4
c.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,.....	10
d.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	21
d.1	Soulad s územním rozvojovým plánem.....	21
d.2	Soulad s politikou územního rozvoje ČR.....	22
d.3	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	32
e.	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	40
f.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	41
g.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	41
h.	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	41
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	41
i.1	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.2 vyplývajících ze změny stavebního zákona.....	42
i.2	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.2 vyplývajících z ÚAP	42
i.3	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	43
i.4	Zdůvodnění úprav vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a ploch změn v krajině	43
i.5	Zdůvodnění úprav vymezení technické infrastruktury.....	48
i.6	Zdůvodnění úprav stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	48

i.7	Zdůvodnění úprav 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.....	48
i.8	Zdůvodnění úprav ve vymezení ploch s podmínkou zpracování územní studie	49
i.9	Zdůvodnění úprav etapizace ploch	49
i.10	Zdůvodnění vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 zákona č.283/2021Sb.....	49
j.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	49
k.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	49
l.	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	50
m.	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	50
m.1	Zemědělský půdní fond	50
m.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).....	54
n.	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	54
o.	Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	56
p.	Text s vyznačením změn.....	56
	Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.2.....	92

IV. Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

FVE	Fotovoltaická elektrárna
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací a změn č. 1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9
RZV	Rozdílný způsob využití
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚSK	Územní studie krajiny
ÚP	Územní plán
ÚRP	Územní rozvojový plán
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizace č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.7 a č.8

III. Textová část odůvodnění změny č.2 územního plánu

a. Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Pořízení Změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem bylo realizováno podle právní úpravy obsažené v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a to formou zkráceného postupu pořizování změny územního plánu s využitím zprávy o uplatňování územního plánu, která obsahovala pokyny pro zpracování této změny. O pořízení Změny č. 2 územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Kostomlaty pod Řípem dne 29. 4. 2024.

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, ve spolupráci s obcí Kostomlaty pod Řípem, zohlednil nové souvislosti v území, zejména probíhající stavební řízení, a vycházel rovněž z vlastního průzkumu území.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu byl zpracován v souladu s platnými právními předpisy a byl prověřen z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, konkrétně s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění účinném od 1. 3. 2024 a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění účinném od 29. 5. 2024. Současně byly zohledněny aktuální skutečnosti vyplývající z aktualizovaných územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem a z širších územních vztahů.

Zpráva o uplatňování územního plánu obsahovala pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 2 územního plánu. Po jejím schválení Zastupitelstvem obce Kostomlaty pod Řípem byla vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Zastupitelkou určenou pro spolupráci s pořizovatelem byla jmenována starostka obce Marta Krátká. Projektantem Změny č. 2 územního plánu byl autorizovaný urbanista Ing. Petr Laube. Pořizovatelem byl Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování. Referentkou pověřenou výkonem územně plánovací činnosti byla Ing. Kamila Kloubská, která splňovala kvalifikační předpoklady pro výkon této činnosti.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí ve dnech 15. 7. 2024 až 29. 7. 2024. Veřejnost byla o této skutečnosti informována veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Kostomlaty pod Řípem a Městského úřadu Roudnice nad Labem, a to rovněž způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, oprávnění investoři a správci technické infrastruktury byli obesláni oznámením č. j. MURCE/29446/2024 ze dne 24. 6. 2024. Dotčené orgány a krajský úřad byli podle § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzváni k uplatnění požadavků na obsah návrhu zadání ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení. Sousední obce, oprávnění investoři a správci sítí byli ve stejné lhůtě vyzváni k uplatnění podnětů a připomínek. Pořizovatel současně všechny oslovené subjekty upozornil, že k podnětům a připomínkám uplatněným po uplynutí stanovené lhůty nebylo přihlášeno.

Všem dotčeným subjektům i veřejnosti bylo zároveň oznámeno, že Změna č. 2 územního plánu byla pořizována zkráceným postupem a že návrh změny byl doplněn o prvky regulačního plánu.

Veškeré obdržené podněty, připomínky a stanoviska byly pořizovatelem ve spolupráci s určenou zastupitelkou vyhodnoceny a předloženy Zastupitelstvu obce Kostomlaty pod Řípem.

Zastupitelstvo obce schválilo zprávu o uplatňování územního plánu dne 12. 2. 2025.

Na základě schválené zprávy o uplatňování územního plánu zpracoval autorizovaný urbanista Ing. Petr Laube návrh Změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem, který obsahuje prvky regulačního plánu. Předaný návrh změny byl následně předložen k projednání postupem podle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Po odevzdání návrhu svolal pořizovatel na den 28. 7. 2025 společné jednání o návrhu územního plánu. K tomuto jednání pozval dotčené orgány a sousední obce jednotlivě dopisem ze dne 30. 6. 2025, č. j. MURCE/29835/2025. Veřejnost byla o projednání návrhu informována veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena ode dne 30. 6. 2025, s uvedením data veřejného projednání dne 10. 8. 2025 a s možností uplatnění připomínek a námitek ve lhůtě 15 dnů ode dne konání veřejného projednání. Touto veřejnou vyhláškou byli současně jednotlivě obesláni oprávnění investoři.

Veřejného projednání se, vyjma zástupců obce, zpracovatele a pořizovatele, nikdo další nezúčastnil. K návrhu Změny č. 2 územního plánu byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, námitky oprávněných investorů a námitka veřejnosti. Tyto byly pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceny a návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek byl rozeslán dotčeným orgánům dne 13. 10. 2025 pod č. j. MURCE/48367/2025.

Po uplynutí stanovené lhůty a po prověření souhlasných stanovisek k navrženému vypořádání obdržení stanovisek požádal pořizovatel nadřízený orgán územního plánování o stanovisko k návrhu změny, a to dopisem ze dne 24. 11. 2025, č. j. MURCE/53570/2025. Součástí této žádosti byla veškerá došlá stanoviska dotčených orgánů a podané připomínky a námitky.

Nadřízený orgán územního plánování - **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu**, ze dne 18.12.2025, č.j.KUUK/186071/2025, MURCE/58982/2025 ze dne 19.12.2025

Návrh změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem – stanovisko

Předmětem návrhu změny jsou změny funkčního využití vybraných pozemků na plochy orné půdy, zredukování vybrané plochy bydlení, změna vybraných ploch na plochy lesní a polní cesty, a změna vybraných ploch bydlení na plochy bydlení smíšené, změna z ploch občanského vybavení na bytový dům a zřízení ploch výroby a skladu s max. 1 bytovou jednotkou. Se změnami funkčního využití bude ÚP též převeden do jednotného standardu vybraných částí ÚP.

KÚ ÚK UPS posoudil návrh změny z hledisek uvedených v § 101 stavebního zákona a sděluje následující:

- Z hlediska **zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:**

KÚ ÚK UPS konstatuje, že koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy je zajištěna.

- Z hlediska **Politiky územního rozvoje České republiky**, ve znění závazném od 01.10.2025

(dále jen PÚR ČR):

V úvodu kap. d) odůvodnění návrhu změny je uveden výčet aktualizací Politiky územního rozvoje ČR. Do tohoto výčtu *požadujeme doplnit* také poslední schválenou *změnu č. 8*, jejíž úplné znění je závazné k 01.10.2025 (její obsah se území obce věcně nedotýká).

Návrh změny respektuje dotčené **celostátní priority** a v části odůvodnění jsou tyto řádně vyhodnoceny – bez připomínek.

Obec je dle PÚR ČR zařazena do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje problém *ohrožení suchem*, SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie – naplnění úkolů plynoucích z těchto zařazení je v odůvodnění návrhu změny vyhodnoceno.

- Z hlediska **Územního rozvojového plánu** (dále jen ÚRP) KÚ ÚK UPS uvádí, že první ÚRP vydala podle § 20 písm. e) stavebního zákona Vláda ČR usnesením č. 581 navrhované změny se s prvním ÚRP nevyhodnocuje
- Z hlediska **Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje**, ve znění po vydání aktualizace č. 8 (dále jen ZÚR ÚK), **účinných od 31.12.2024:**

ZÚR ÚK stanovily **krajské priority** územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Návrh změny způsob respektování dotčených priorit řádně vyhodnocuje – bez připomínek.

ZÚR ÚK vymezily krajinný celek **KC13** – Severočeské nížiny a pánve, do kterých obec spadá, a stanovily dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny. Tyto dílčí kroky jsou návrhem změny věcně vyhodnoceny a je odůvodněno jejich naplnění.

ZÚR ÚK stanovily v kap. 5. **úkoly pro upřesnění územních podmínek ochrany rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje**. – bez připomínek.

KÚ ÚK UPS konstatuje, že návrh změny je věcně v souladu se ZÚR ÚK, je však nezbytné doplnit návrh odůvodnění o výše zmiňovanou změnu PÚR.

KÚ ÚK UPS sděluje, že ve smyslu § 101 odst. 2 stavebního zákona lze návrh předložit schvalujícímu orgánu ke schválení po zapracování výše uvedeného požadavku.

Vyhodnocení: bereme na vědomí kladné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování informace o vydání 8. změny PUR ČR.

V průběhu pořizování obdržel pořizovatel souhlasná stanoviska k návrhu změny, anebo stanoviska bez připomínek.

Dále byly obdrženy námítky oprávněných investorů, tyto byly pořizovatelem odmítnuty, neboť se nevztahovaly k samotné změně územního plánu, ale k území jako celku.

V souvislosti s podanými připomínkami oprávněných investorů uvádíme, že oprávnění investoři mohou podat návrh na pořízení změny územního plánu s ohledem na své zájmy v území, ale tyto požadavky není možné řešit ve změně, která má jiné řešené území a rozsah. Proto byly připomínky odmítnuty s čímž se ztotožnily i dotčené orgány a nadřízený orgán územního plánování.

Dále je nezbytné upozornit zastupitelstvo obce na nabytí účinnosti Změny č.8 politiky územního rozvoje ČR.

Změna č. 8 Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) byla schválena vládou ČR dne 27. srpna 2025 a stala se závaznou od 1. října 2025, přičemž aktualizovala především kapitoly o sídelní struktuře, dopravní a technické infrastruktury (např. modernizace železnic, Baťův kanál, letiště Ostrava-Mošnov, nové elektrárny, produktovod CO2) a reagovala na nové skutečnosti od předchozí aktualizace. Zásadně nemění koncepci, ale aktualizuje priority, zejména v rozvojových osách, a její znění bylo zveřejněno ve Sbírce zákonů pod č. 366/2025 Sb..

Klíčové body Změny č. 8 PÚR ČR:

- **Datum schválení:** Vládou ČR usnesením č. 633/2025 ze dne 27. 8. 2025.
- **Datum závaznosti:** Od 1. 10. 2025.
- **Hlavní cíle:** Reagovat na nové potřeby, zhodnotit plnění úkolů a aktualizovat záměry po několika letech od poslední úpravy.
- **Dotčené oblasti:** Kapitola 3 (Sídelní struktura), kapitoly 5 a 6 (Dopravní a technická infrastruktura).
- **Konkrétní aktualizace (příklady):**
 - **Doprava:** Modernizace železnice Staré Město u Uh. Hradiště, vymezení Baťova kanálu, rozšíření letiště Ostrava-Mošnov.
 - **Technická infrastruktura:** Záměry elektrických stanic, vedení, přečerpávací vodní elektrárny, produktovod CO2.

Na základě kladného stanoviska nadřízeného orgánu a souhlasu dotčených orgánů je možné změnu územního plánu vydat opatřením obecné povahy, přičemž lze konstatovat:

Změna územního plánu je v souladu se stanovisky dotčených orgánů a nadřízeného orgánu územního plánování a je tudíž předkládána ZO Kostomlaty pod Řípem k vydání formou opatření obecné povahy.

S ohledem na to, že pořizování bylo zahájeno ještě podle zákona č.183/2006 Sb. postupuje se v souladu s §323 odst.9 zákona č.183/2021 Sb. ještě podle původního předpisu, tj. podle zákona 183/2006 Sb.

b. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§38 odst. 1 stavebního zákona – Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu. Touto změnou tak nebude negativně ovlivněno zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních.

Změnou č.2 se dále redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině.

Změna č.2 dále navrhuje nové zastavitelné plochy a transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č.2.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

§38 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Vliv změny č.2 územního plánu na udržitelný rozvoj území je s ohledem na charakter a předmět řešení změny omezený. Díky návrhu ploch změn v krajině na podkladu ÚSK ORP Roudnice nad Labem lze očekávat mírné zvýšení posílení pilíře životního prostředí.

Změnou č.2 nejsou navrhovány žádné nové plochy, které by měnili charakter území a měli negativní vliv na jeho další vývoj.

§38 odst. 3 stavebního zákona - Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změnou č.2 jsou upravovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zajistit zvyšování kvality vystavěného prostředí sídla, rozvíjet jeho identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel.

§38 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území

Změnou č.2 nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce. Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině.

Změna č.2 dále navrhuje nové zastavitelné plochy a transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č.2.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

§38 odst. 5 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Změna č.2 byla pořízena a projednána v souladu s požadavky stavebního zákona. Změnou č.2 jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy v území.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§39 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

Změnou č.2 nejsou dotčeny hodnoty území. Jako podklad pro změnu č.2 územního plánu byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem a dále vlastní průzkum projektanta změny č.2 územního plánu.

Jako podklad pro návrh ploch změn v krajině byla použita ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

Změna č.2 řeší uvedení územního plánu do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině.

Změna č.2 dále navrhuje nové zastavitelné plochy a transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č.2.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.2 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu.

Změnou č.2 nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce. Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině.

Změna č.2 dále navrhuje nové zastavitelné plochy a transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č.2.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území

Změnou č.2 se redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině.

Změna č.2 dále navrhuje nové zastavitelné plochy a transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č.2.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Změnou č.2 nedojde k ovlivnění stávajících urbanistických struktur v řešeném území.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch

Změna č.2 navrhuje transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č.2 v souladu s tímto úkolem.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Změnou č.2 je navržena jedna menší transformační plocha T.7 s využitím VL – výroba lehká. Plochy pro výrobu z obnovitelných zdrojů nejsou změnou č.2 navrhované.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Změnou č.2 jsou upravovány podmínky využití ploch s cílem zajištění kvalitního bydlení v území v přímém kontaktu s horou Říp.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Změnou č.2 jsou upravovány podmínky využití ploch s cílem zajištění kvalitního bydlení v území v přímém kontaktu s horou Říp s se zohledněním stávajících hodnot a limitů v území.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Změnou č.2 se ruší etapizace ploch navržená v platném územním plánu.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Změnou č.2 jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy v území.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Změnou č.2 se ruší návrh VPS tras technické infrastruktury obsažených v ÚP po změně č.1.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Záplavové území není v řešeném území stanoveno.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č.2 řeší úpravy v návrzích ploch, včetně úprav podmínek jejich využití v souladu s tímto cílem.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

Změnou č.2 nejsou stanovovány žádné nové podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Změnou č.2 nejsou vytvářeny nové podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Změnou č.2 nejsou řešeny žádné nové asanační a rekultivační zásahy do území.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Změnou č.2 jsou upraveny a řešeny podmínky pro využití obnovitelných zdrojů energie v řešeném území.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Změnou č.2 jsou zohledněny podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území. Kompenzační opatření nejsou změnou č.2 navrhována.

Změna č.2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Změna č.2 naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.2 obsahuje aktualizaci zastavěného území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Změna č.2 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- je zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán i jeho změna č.2 jsou zpracovány v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění. Grafická část změny č.2 je zpracována převážně v měřítku 1 : 5 000;
- změna č.2 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č.2 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny č.2 bylo schválené zadání změny č.2, které bylo součástí zprávy o uplatňování viz kapitola a., kde je uveden celý postup pořízení změny č.2;
- zpracovaná změna č.2 vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Roudnice nad Labem, aktualizovaných v roce 2024;
- změna č.2 je v souladu s PÚR ČR a ZÚR ÚK;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k obsahu změny nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;
- změnou č.2 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu. Tato úprava spočívá zejména v úpravě názvosloví a číselných označení ploch a koridorů obsažených v ÚP. Tyto úpravy mají v převážné většině případů pouze charakter technické úpravy dokumentace ÚP.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že změna č.2 byla zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

c. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

Změna č.2 územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednané zprávy o uplatňování, včetně pokynů pro zpracování změny č.2.

Komplexní výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů:

Ochrana životního prostředí	Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění; Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění	Změna č.2 respektuje právní předpisy upravující ochranu životního prostředí. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno a není tak zpracováno.
Ochrana přírody a krajiny	Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění; Vyhláška č.395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení z.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění	Změna č.2 respektuje základní povinnosti při obecné ochraně přírody: vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. Změna č.2 respektuje zákon a vyhlášku upravující ochranu přírody a krajiny. Požadavky platných právních předpisů jsou implementovány do koncepce uspořádání krajiny obsažené v platném ÚP.
Ochrana vod	Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění; Vyhláška č. 432/2001 Sb., o dokladech žádosti o rozhodnutí nebo vyjádření a o náležitostech povolení, souhlasů a vyjádření vodoprávního úřadu; Vyhláška č.470/2001 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků	V souladu s vodním zákonem územní plán chrání povrchové a podzemní vody, stanovuje podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů a zachování i zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod a vytváří podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha. ÚP vytváří podmínky k zajištění zásobování obyvatel pitnou vodou a zajištění ochrany vodních ekosystémů a na nich přímo závislých suchozemských ekosystémů. Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.
Ochrana ovzduší	Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší	Změna č.2 respektuje požadavky právních předpisů o ochraně ovzduší.
Ochrana zemědělského půdního fondu	Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění Vyhláška č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu	Změna č.2 zajišťuje hospodárné využití půdního fondu. Změnou č.2 se redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině. Změna č.2 dále navrhuje nové zastavitelné plochy a transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č.2. Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

Ochrana lesa	Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění	Změna č.2 chrání plochy lesa, které nejsou změnou č.2 dotčeny.
	Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění	Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.
		Změna č.2 chrání veřejné zájmy definované zákonem o ochraně přírody krajiny.
Ochrana ložisek nerostných surovin	Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění;	Změnou č.2 je respektované stávající ložisko nerostných surovin, dobývací prostor a chráněné ložiskové území.
	Zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů;	
	Vyhláška č. 104/1988 Sb., o racionálním využívání výhradních ložisek, o povolování a ohlašování hornické činnosti a ohlašování činnosti prováděné hornickým způsobem, v platném znění;	
	Vyhláška č. 364/1992 Sb., o chráněných ložiskových územích	
Odpadové hospodářství	Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění	Změna č.2 respektuje platné právní předpisy v oblasti odpadového hospodářství.
Ochrana veřejného zdraví	Zákon č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, v platném znění;	Změna č.2 respektuje právní předpisy o ochraně veřejného zdraví.
	Zákon č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon);	Do řešeného území nezasahují žádná ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů.
	Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů;	
	Vyhláška č. 423/2001 Sb., o zdrojích a lázních	
Památková péče	Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění	Změna č.2 respektuje stávající ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp a další památkově chráněné objekty v řešeném území.
	Vyhláška č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění	Změna č.2 respektuje evidovaná území s archeologickými nálezy.

Doprava na pozemních komunikacích	Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění; Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění	Změna č.2 respektuje silnice II. a III. třídy, včetně ochranných pásem.
Doprava drážní	Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění	Změna č.2 respektuje stávající železniční trať v území a její ochranné pásmo.
Doprava letecká	Zákon č. 49/1997 Sb., o civilních letectví a o změně a doplnění zákona č. 455 /1991 Sb., o podnikání (živnostenský zákon), v platném znění; Vyhláška č. 108/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) v platném znění	Plochy letecké dopravy se v řešeném území nenachází. Změna č.2 respektuje ochranná pásma letišť.
Doprava vodní	Zákon č.114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění	Vodní cesty se v řešeném území nenachází.
Energetika	Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění; Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií	Změna č.2 respektuje a chrání současnou energetickou soustavu v rozsahu sítě elektrického vedení.
Využívání jaderné energie a ionizujícího záření	Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění	V řešeném území se nenachází stavby či zařízení pro využívání jaderné energie.
Obrana státu	Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky	Obranu státu zajišťuje v řešeném území Policie ČR. Žádné objekty Policie ČR se na území obce nenachází.
Civilní ochrana	Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, v platném znění; Vyhláška č. 328/2001 Sb., o některých podrobnostech zabezpečení integrovaného záchranného systému; Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva	Pro obec není zpracován havarijní plán.

Požární ochrana	Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších zákonů; Vyhláška č. 246/2001 Sb., stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci)	Změnou č.2 není dotčena požární ochrana řešeného území. Zůstává v platnosti dle platného územního plánu.
-----------------	--	--

Zvláštní zájmy ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany :

- Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č.222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č.127/2005 o elektronických komunikacích

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, INFORMACE O ŘEŠENÍ ROZPORŮ:

1) Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů podaných k návrhu Z3:

Obeslány byly tyto dotčené orgány:

1. Ministerstvo ŽP ČR, koordinované stanovisko, Vršovická 65, 100 00 Praha
1. Ministerstvo ŽP, odbor výkonu státní správy sekce IV, Mírové náměstí 3129/36, 400 01 Ústí nad Labem
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem MO, odbor ochrany úz. zájmů, oddě. Ochrany územních zájmů Čechy, Hradební 12/722, Praha 110 05 zájmů
3. Ministerstvo dopravy ČR, Odbor infrastruktury a územního plánu, nábreží L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 11015 Praha 1
5. Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
6. Státní pozemkový úřad Litoměřice, Velká Krajská 1, 412 01 Litoměřice
7. ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro ÚK, Winstona Churchilla 12, 400 01 Ústí nad Labem
8. Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor ŽP a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
9. Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
10. Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
11. Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj, Sebzuzínská 38, 403 21 Ústí nad Labem
12. Policie ČR – Krajské ředitelství policie Severočeského kraje, Lidické náměstí 899/9, 400 01 Ústí nad Labem
13. Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, Mírové náměstí 35, 412 01 Litoměřice
14. Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, Českolipská 1997/1, 412 69 Litoměřice
15. Městský úřad Roudnice nad Labem, Odbor životního prostředí, Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

16. Městský úřad Roudnice nad Labem, Stavební úřad (památková péče), Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
17. Městský úřad Roudnice nad Labem, Dopravní úřad (silniční hospodářství), Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
18. Městský úřad Roudnice nad Labem, Civilní obrana, Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice n.L.
19. Obvodní báňský úřad, U Města Chersonu 1429, 434 61 Most
20. VUSS (Vojenská a ubytovací správa), Hradební 12/772, P.O.BOX 5 45, 110 05 Praha
21. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství**, ze dne 5.8.2025, č.j. KUUK/110901/2025, MURCE/36246/2025 ze dne 7.8.2025

Návrh Změny č. 2 Územního plánu Kostomlaty pod Řípem – společné jednání – vyjádření

Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství

Ochrana ovzduší

nemá k návrhu změny č. 2 Územního plánu Kostomlaty pod Řípem z hlediska ochrany ovzduší připomínky.

Změna ÚP bude vydána v souladu s Programem zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04: aktualizace k roku 2024, který byl vyhlášen ve Věstníku Ministerstva životního prostředí - č.j. MZP/2024/080/209, květen 2024 – částka 4.

Ochrana přírody a krajiny

Na dotčených plochách se nenacházejí žádná maloplošná zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000 ani prvky regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability. Úřadu nejsou z území záměru známy výskyty zvláště chráněných druhů, které by mohly být dílčími plochami negativně ovlivněny.

Vzhledem k výše uvedenému nemáme ke společnému jednání o návrhu Změny č. 2 ÚP Kostomlaty pod Řípem podstatných připomínek.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Řešení návrhu změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem (dále jen „návrh změny ÚP“) navrhuje rozvojové plochy o celkové rozloze 13,9548 ha na pozemcích náležejících do zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“).

Největší část výše uvedeného záboru je tvořena plochami s navrhovaným funkčním využitím MU – smíšené krajinné všeobecné, jedná se o plochu s celkovou výměrou 9,0209 ha (plochy K.9, K.10, K.11, K.12, K.13, K.14, K.15, K.16, K.17, K.18).

Plochy **K.9** (výměra 1,0991 ha zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany), **K.10** (výměra 1,3882 ha zemědělské půdy s II. třídou ochrany), **K.11** (výměra 0,4188 ha s II. třídou ochrany) a **K.12** (výměra 0,6597 s II. třídou ochrany) jsou podle doloženého odůvodnění navrženy ve vazbě na stávající vodoteč v místech soustředění odtokových linií podle Veřejného registru půd LPIS.

Cílem návrhu ploch převzatých z Územní studie krajiny zpracované pro ORP Roudnice nad Labem (dále jen „ÚSK ORP Roudnice nad Labem“) je zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní odolnosti (vodní), což lze považovat za veřejný zájem převažující nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Vzhledem k výše uvedenému odůvodnění a tomu, že požadované plochy nejsou plošně příliš rozsáhlé s výjimkou ploch K.9 a K.10, které ale představují liniové plochy podél stávající vodoteče, lze považovat navrhované řešení za akceptovatelné. Návrh byl v tomto bodě shledán v souladu se zásadami plošné ochrany ZPD dle ust. § 4 zákona.

Plocha **K.13** představuje plošně nejrozsáhlejší zábor zemědělské půdy 4,6708 ha s V. třídou ochrany. Podle odůvodnění je plocha navržena z důvodu zvýšení podílu zeleně a rozbití velkého půdního bloku jižně od obce na podkladu ÚSK ORP Roudnice nad Labem a zároveň částečně v místech soustředění odtokových linií podle Veřejného registru půd LPIS.

Ačkoliv dojde k dotčení zemědělských půd s velmi nízkou produkční schopností plošně se jedná o rozsáhlou plochu záboru produkčně využívané zemědělské půdy, což představuje podstatný zásah do využívání ZPF. V doloženém odůvodnění chybí adekvátní zdůvodnění rozsahu této návrhové plochy. Vzhledem k těmto skutečnostem nelze s návrhem této plochy v požadované podobě souhlasit. Návrh v tomto bodě odporuje zásadám plošné ochrany ZPF dle ust. § 4 zákona.

Plochy **K.14** (výměra 0,1656 ha zemědělské půdy s V. třídou ochrany), **K.15** (výměra 0,0189 ha zemědělské půdy s V. třídou ochrany), **K.16** (výměra 0,2189 ha zemědělské půdy s V. třídou ochrany), **K.17** (výměra 0,1479 ha zemědělské půdy s IV. a V. třídou ochrany) a **K.18** (výměra 0,2330 ha zemědělské půdy s V. třídou ochrany) jsou navrženy jako liniové plochy podél hranic katastrálního území dotčené obce. Převážně navazují na sousední nezemědělské taktéž liniové pozemky.

Vzhledem k jejich umístění na méně hodnotných půdách v návaznostech na ostatní plochy a zanedbatelnému rozsahu záboru, lze s jejich zařazením do návrhu změny ÚP souhlasit. Návrh v tomto bodě neodporuje zásadám plošné ochrany ZPF dle ust. § 4 zákona.

Plocha **K.8** navrhovaná pro využití WT – vodní a vodních toků představuje zábor 0,3655 ha zemědělské půdy s IV. třídou ochrany. Tato plocha je navržena pro rozšíření návrhu plochy pro poldr již obsaženého v územním plánu (plocha K.1). Návrh této plochy vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem, která řeší umístění poldru ve dvou variantách, z nichž preferovaná v územním plánu je tato. Poldr je navrhován pro zachycení přívalových vod západně od sídla.

Vzhledem k výše uvedenému a s přihlédnutím k dotčení méně kvalitních půd, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh neodporuje zásadám plošné ochrany ZPF dle ust. § 4 zákona.

S návrhem výše uvedené plochy pro poldr plošně souvisí plocha **Z.25** navrhovaná pro využití ZS – zeleň sídelní ostatní představuje zábor 0,1638 ha zemědělské půdy s IV. třídou ochrany a plocha **Z.26** navrhovaná pro využití DS – doprava silniční představující zábor 0,0221 ha zemědělské půdy s IV. třídou ochrany.

Vzhledem k plošné i funkční návaznosti na výše uvedenou plochu a tomu, že dochází k záboru půd nižší kvality, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh byl shledán v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF dle ust. § 4 zákona.

Plocha **K.6** navrhovaná pro využití LU – lesní všeobecné představuje zábor 1,7065 ha zemědělské půdy převážně s V. třídou ochrany a jen nepatrnou částí i půd s II. třídou ochrany (0,0008 ha). Podle doložené dokumentace se jedná o součást protierozních opatření, které byly navrženy s cílem omezit větrnou a vodní erozi a zvýšit podíl zeleně v krajině.

Podle informací z Veřejného registru půd LPIS se jedná o území se soustředěným odtokovými liniemi. Vzhledem k požadované funkci a dotčení převážně půd s velmi nízkou produkční schopností lze s návrhem této plochy souhlasit. Návrh plochy neodporuje zásadám ochrany ZPF dle ust. § 4 zákona.

Plocha **K.7** navrhovaná pro využití LU – lesní všeobecné představuje zábor 1,1739 ha zemědělské půdy s IV. a V. třídou ochrany. Podle doložené dokumentace se jedná o součást protierozních opatření, které byly navrženy s cílem omezit větrnou a vodní erozi a zvýšit podíl zeleně v krajině. Jedná se o protáhlou plochu umístěnou západním směrem od obce, která svojí špicí navazuje na stávající lesní pozemek.

Vzhledem k požadované funkci a dotčení převážně půd s velmi nízkou produkční schopností lze s návrhem této plochy souhlasit. Návrh plochy neodporuje zásadám ochrany ZPF dle ust. § 4 zákona.

Plocha **T.5** navrhovaná pro využití PU - veřejná prostranství všeobecná představuje zábor 0,0112 ha zemědělské půdy s IV. třídou ochrany. Podle odůvodnění řeší tato plocha propojení stávajících pozemků na západním okraji zástavby a v platném ÚP je vedena jako plocha přestavby P.4 s využitím BV – bydlení venkovské. S ohledem na využití navazujících ploch je její využití zařazeno mezi plochu PU, namísto ploch DS.

Vzhledem k umístění plochy uvnitř zastavěného území její návaznosti na ostatní plochu komunikace lze s jejím zařazením do návrhu změny ÚP souhlasit. Návrh byl v tomto bodě shledán v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF dle ust. § 4 zákona.

Plocha **T.6** navrhovaná pro využití SC – smíšené obytné centrální představuje zábor 0,0597 ha zemědělské půdy s I. třídou ochrany. Plocha řeší přestavbu areálu bývalé školy, kdy u části areálu školy nedošlo v minulosti k odnětí půdy ze ZPF. Jedná se o pozemek uvnitř zastavěného území, kde není reálné jeho zemědělské obhospodařování a není tedy důvodné jeho zachování jako součást ZPF. Jedná se o pozemek obklopený ze tří stran ostatními plochami.

S ohledem na umístění plochy a nevýznamného rozsahu záboru lze výjimečně s návrhem této plochy souhlasit. Návrh byl shledán v souladu s § 4 zákona.

Plocha **T.7** navrhovaná pro využití VL – výroba lehká představuje zábor 0,0719 ha zemědělské půdy s IV. třídou ochrany. Podle odůvodnění se jedná o plochu, která řeší přestavbu části železniční zastávky.

Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu umístěnou uvnitř zastavěného území s návazností na ostatní plochy a dojde k dotčení půd s podprůměrnou produkční schopností, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh změny ÚP byl shledán v souladu se zásadami plošné ochrany ZPD dle ust. § 4 zákona.

Plocha označená **Z.17** navrhovaná pro využití BV – bydlení venkovské představuje zábor 0,0163 ha zemědělské půdy s IV. třídou ochrany. Podle doloženého odůvodnění je tato plocha v platném ÚP vymezena jako plocha DS – doprava silniční. Vzhledem k její velikosti se její původní vymezení jeví jako nevhodný detail řešení dopravní obsluhy navazující plochy Z.3.

S ohledem na výše uvedené a toho, že se jedná o prostorově nevýznamnou plochu s dotčením půd s podprůměrnou produkční schopností, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh změny ÚP byl shledán v souladu se zásadami plošné ochrany ZPD dle ust. § 4 zákona.

Plochy **Z.23** (0,13119 ha) a **Z.24** (0,1165 ha) navrhované pro využití ZS – zeleň sídelní ostatní představují zábor zemědělské půdy s II. třídou ochrany. Tyto plochy jsou navrženy s cílem rozšířit veřejnou zeleň a zkvalitnit okolí hřbitova, v návaznosti na stávající cestu ke hřbitovu. Podle doloženého odůvodnění veřejný zájem na realizaci kvalitních veřejných prostorů převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

S ohledem na umístění a odůvodnění lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit, návrh byl shledán v souladu se zásadami plošné ochrany ZPD dle ust. § 4 zákona.

Plocha **Z.21** navrhovaná pro využití ZS – sídelní zeleň ostatní představuje zábor 0,3970 ha zemědělské půdy s IV. a V. třídou ochrany. Podle odůvodnění je tato plocha navržena jako plocha veřejné zeleně pro území obce Kostomlaty pod Řípem a sousední obce Ctiněves pro pořádání kulturních a společenských akcí. Na tuto plochu navazují plochy **Z.20** (0,3327 ha zemědělské půdy s IV. a V. třídou) a **Z.22** (0,3009 ha zemědělské půdy s IV. a V. třídou), obě navrhované pro využití DS – doprava silniční, které řeší obnovu původní cestní sítě ve vazbě na území sousední obce.

Vzhledem k navrhovanému využití a s přihlédnutím k tomu, že dochází výhradně k dotčení půd s podprůměrnou až velmi nízkou produkční schopností, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh byl v tomto bodě shledán v souladu se zásadami plošné ochrany ZPD dle ust. § 4 zákona.

Plocha **Z.28** navrhovaná pro využití DS – doprava silniční představuje zábor 0,0642 ha zemědělské půdy s II. třídou ochrany. Tato plocha byla navržena pro zajištění dopravního napojení stávající silnice a komunikace navržené v ÚP jižně pod hřbitovem. Jedná se o zlepšení dopravního řešení ve východní části řešeného území, které lze považovat za veřejný zájem převažující nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Vzhledem k výše uvedenému odůvodnění a s přihlédnutím k nízkému rozsahu požadovaného záboru, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh byl v tomto bodě shledán v souladu se zásadami plošné ochrany ZPD dle ust. § 4 zákona.

Jako kompenzaci za zábor výše uvedených vymezených ploch je navrženo vypuštění následujících ploch v celkovém rozsahu záboru cca 7,71 ha zemědělské půdy. Jedná se o tyto vypouštěné plochy Z.1, Z.3, Z.5, Z.6, Z.7, Z.9, Z.10, Z.13, Z.14, K.2, K.3, K.4 a K.5.

Státní správa lesů

není příslušným orgánem státní správy lesů

neboť změnou nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa, na kterých by bylo záměrem umístění sportovních a rekreačních staveb.

Posuzování vlivů na životní prostředí

vydal k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Kostomlaty pod Řípem obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem samostatné stanovisko ze dne 25.07.2024, spisová značka KUUK/110852/2024/SEA, č. j. KUUK/110852/2024, s výsledkem – „změnu č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem“ **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.

Návrh změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem pro společné jednání vymezuje plochy redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině; navrhuje nové zastavitelné a transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č. 2 ÚP; navrhuje plochy změn v krajině řešící zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu (LU – lesní všeobecné a MU – smíšené krajinné všeobecné); převádí územní plán do jednotného standardu dle platné legislativy.

Návrh změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem pro společné jednání nestanoví rámec pro umístění záměrů podléhajících posouzení a po jeho důkladném prostudování nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).

Prevence závažných havárií

Z uvedeného důvodu nejsme na úseku prevence závažných havárií dotčeným správním úřadem.

Vyhodnocení: stanovisko v jeho souhlasných částech vzato na vědomí s orgánem ZPF bylo vedeno, kde bylo dohodnuto, že plocha K.13 bude lépe odůvodněna. Pořízovatel ve spolupráci s projektantem navrhli odůvodnění plochy, které bylo dotčeným orgánem akceptováno. Doplněné odůvodnění:

Plocha K.13 – navržená jako plochy MU – smíšené krajinné všeobecné. Plocha je navržena z důvodu zvýšení podílu zeleně a rozbití velkého půdního bloku jižně od obce na podkladu ÚSK ORP Roudnice nad Labem. Plocha je navržená zároveň částečně v místě soustředění odtokových linií podle Veřejného registru půdy LPIS.

Předmětné pozemky jsou zařazeny do V. třídy ochrany ZPF a jejich zemědělská produkční schopnost je dlouhodobě nízká. Ve vztahu k charakteru území je proto vhodnější jejich využití pro opatření k adaptaci na změnu klimatu a k posílení ekologické stability sídla. Návrh plochy je řešen i s ohledem na zvýšení koeficientu ekologické stability krajiny v řešeném území. Plocha K.13 nepřímou souvisí i s aktuálně probíhajícím záměrem na zahájení těžby štěrkopísků ve vymezeném dobývacím prostoru na východním okraji řešeného území. Tato těžba bude mít negativní vliv na kvalitu životního prostředí v řešeném území a cílem obce je v tomto případě posílit kvalitu životního prostředí a částečně tak kompenzovat negativní vlivy těžby, byť na jiné části katastrálního území. Navržený rozsah plochy vychází z požadavku na její funkci ve vztahu k obklopujícímu rozsáhlému obhospodařovanému půdnímu bloku (podle LPIS je plocha součástí zemědělsky obhospodařovaného půdního bloku o výměře cca 45,65 ha) a plochy uvažované pro těžbu štěrkopísků.

I přesto, že dobývací prostor navrhovanou plochou zeleně přímo nesouvisí, je nezbytné jej zohlednit při posuzování celkových dopadů na území. Existence dobývacího prostoru a s ním související zásah do krajiny představují významný faktor ovlivňující jeden z pilířů udržitelného rozvoje – environmentální stabilitu v území. Zřízení plochy zeleně v dráze přirozeného odtoku na opačné straně obce tak plní kompenzační a stabilizační funkci v území a vyvažuje očekávané zatížení krajiny spojené s hornickou činností.

Navržené řešení posiluje krajinnou strukturu obce, zvyšuje infiltrační a retenční schopnost dotčeného území, přispívá ke zmírňování erozních procesů a zajišťuje ekologické vyvážení území v situaci, kdy jiná část katastru bude dlouhodobě využívána pro těžbu štěrkopísků. Veřejný zájem na realizaci této plochy zeleně, jako opatření z hlediska ochrany krajiny a vodního režimu, jednoznačně převažuje nad zájmem na zachování zemědělského využití půdy nízké bonity.

- **Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku, ze dne 4.8.2025, č.j. MV-90408-10/OSM-2024, MURCE/35715/2025 ze dne 4.8.2025**

Stanovisko k návrhu změny č. 2 Územního plánu Kostomlaty pod Řípem

sdělujeme, že k návrhu změny č. 2 Územního plánu Kostomlaty pod Řípem neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.

Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí

- **Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru**, ze dne 31.7.2025, č.j. MO 699579/2025-1322, MURCE/35162/2025 ze dne 31.7.2025

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci

Společné projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem

Ministerstvo obrany vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona

stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

K navrženým dílčím změnám č.2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem nemá Ministerstvo obrany připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Vymezené území Ministerstva obrany – je v 82a a 119 je v textové i grafické části územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD, při dodržení ustanovení §36 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány zájmy Ministerstva obrany.

Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí

- **Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku**, ze dne 4.8.2025, č.j. MV-90408-10/OSM-2024, MURCE/35715/2025 ze dne 4.8.2025

sdělujeme, že k návrhu změny č. 2 Územního plánu Kostomlaty pod Řípem neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí

- **Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru**, ze dne 31.7.2025, č.j. MO 699579/2025-1322, MURCE/35162/2025 ze dne 31.7.2025

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci

Společné projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem

vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona

stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

K navrženým dílčím změnám č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem nemá Ministerstvo obrany připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD, při dodržení ustanovení §36 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany.

Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí

- **Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého**, ze dne 22.7.2025, č.j. SBS 37409/2025/OBÚ-04, MURCE/33735/2025 ze dne 23.7.2025

Stanovisko k návrhu změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem, Ústecký kraj

tímto **vydává** v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též „stavební zákon“), ve výše uvedené věci,

„souhlasné stanovisko“

k „Návrhu změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem,
podle ustanovení § 55b stavebního zákona, a to pro veřejné projednání předmětné změny
územního plánu.

OBÚ jako dotčený orgán při pořízení územního plánu, včetně jeho změn, vyhodnotil předložený „Návrh změny č.2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem“ ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí bez stanovených podmínek, a to z toho důvodu, že v předmětném území není evidováno chráněné ložiskové území, resp. dobývací prostor, ve smyslu ustanovení § 29 horního zákona.

Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí, nicméně pořizovatel se domnívá, že není správné, neboť v řešeném území se nachází dobývací prostor č. 71116 Kostomlaty pod Řípem a č. 71144 Kostomlaty pod Řípem I, výhradní ložisko štěrkopísků č. 3158300 Cítov 2-Kostomlaty pod Řípem a chráněné ložiskové území č. 15830002 Kostomlaty pod Řípem

- **Krajská veterinární správa**, ze dne 14.7.2025, č.j. SVS/2025/100811, MURCE/32093/2025 ze dne 14.7.2025

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj jako správní orgán ve věci uplatnění stanoviska k projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem na základě oznámení, vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko:

Správní orgán **nemá námítky** k návrhu na vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem.

Správní orgán obdržel dne 30. 6. 2025 výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu na vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem.

Vzhledem ke skutečnosti, že v uvedeném návrhu na vyhodnocení připomínek nejsou dotčeny žádné subjekty, které jsou pod státním veterinárním dozorem, nemá Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj námítky k obsahu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem.

Vyhodnocení: stanovisko bez námitek vzato na vědomí

- **Ministerstvo životního prostředí**, ze dne 7.7.2025, č.j. MZP/2025/220/1714, MURCE/31199/2025 ze dne 8.7.2025

Stanovisko k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Kostomlaty pod Řípem

K výše uvedenému návrhu Změny č. 2 ministerstvo sděluje, že nemá z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a ochrany horninového prostředí připomínek, neboť se v řešeném území nenacházejí sesuvy, poddolovaná území, CHLÚ, výhradní ložiska ani dobývací prostory.

Ministerstvo současně sděluje, že toto stanovisko nenahrazuje ostatní správní akty ministerstva, stejně jako ostatních dotčených orgánů státní správy, vydávané dle příslušných právních předpisů.

Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí, nicméně pořizovatel se domnívá, že není správné, neboť v řešeném území se nachází dobývací prostor č. 71116 Kostomlaty pod Řípem a č. 71144 Kostomlaty pod Řípem I, výhradní ložisko štěrkopísků č. 3158300 Cítov 2-Kostomlaty pod Řípem a chráněné ložiskové území č. 15830002 Kostomlaty pod Řípem

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu**, ze dne 2.7.2025, č.j. MPO 70090/2025, MURCE/30384/2025 ze dne 2.7.2025

Stanovisko k návrhu Změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem pro společné jednání

S návrhem Změny č. 2 ÚP Kostomlaty pod Řípem souhlasíme bez připomínek.

ODŮVODNĚNÍ

Změna č. 2 respektuje nerostné bohatství na území obce a do netěžených dobývacích prostorů č. 71116 Kostomlaty pod Řípem a č. 71144 Kostomlaty pod Řípem I, výhradního ložiska štěrkopísků č. 3158300 Cítov 2-Kostomlaty pod Řípem ani do chráněného ložiskového území č. 15830002 Kostomlaty pod Řípem, zasahujících do východní části katastru, nenavrhuje žádné zastavitelné plochy (pouze přes výhradní ložisko vede navržená plocha smíšená krajinná všeobecná K.10). Ostatní prognózní zdroj štěrkopísků č. 9244300 Černouček-Ledčice-Libkovic, který teče severozápadní okraj katastru, není limitem využití území, nicméně stejně ani do něj nenavrhuje Změna č. 2 ÚP žádné zastavitelné plochy (pouze okrajově plochu smíšenou krajinnou všeobecnou K.18).

Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství**, ze dne 1.7.2025, č.j. KUUK/094733/2025, MURCE/30123/2025 ze dne 1.7.2025

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

stanovisko k návrhu změny č. 2 Územního plánu Kostomlaty pod Řípem

souhlasí s návrhem změny č. 2 Územního plánu Kostomlaty pod Řípem bez připomínek.

Změna č. 2 Územního plánu Kostomlaty pod Řípem nenavrhuje žádné změny v síti silnic II. a III. třídy. Pouze na křižovatce silnic II/246 a III/24631 na severovýchodě sídla je navržena kruhová křižovatka bez nároku na nové plochy.

Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí, bude prověřeno a zapracováno do návrhu pokud nepůjde o nové plochy a nebo do odůvodnění, případně do schématu v případě územních nároků

- **KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE ÚSTECKÉHO KRAJE, odbor správy majetku, oddělení správy nemovitého majetku**, ze dne 1.7.2025, č.j. KRPU-123341-2/ČJ-2025-0400MN-14, MURCE/30109/2025 ze dne 1.7.2025

Oznámení místa a doby konání společného jednání a adresy uložení návrhu Změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem – sdělení

K návrhu Změny č.2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem nemáme žádné připomínky.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí

2) Výsledky konzultací:

- *nebyly řešeny*

d. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

d.1 Soulad s územním rozvojovým plánem

První Územní rozvojový plán vydala Vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 5.10.2024. Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. Vzhledem k této skutečnosti je změna č.2 v souladu s prvním ÚRP. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

d.2 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Níže je uvedeno vyhodnocení změny č.2 ke všem relevantním prioritám, které jsou pro řešení území podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Změna č.2 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu. Touto změnou tak nebude negativně ovlivněno zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních.

Změnou č.2 se dále redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině.

Změna č.2 dále navrhuje nové zastavitelné plochy a transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č.2.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č.2 respektuje tuto prioritu.

Změnou č.2 se redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině.

Změna č.2 dále navrhuje nové zastavitelné plochy a transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č.2.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Změnou č.2 nedejde k vytvoření ploch, u kterých by hrozila sociální segregace obyvatel.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Změna č.2 je řešena jako komplexní dokument se zohledněním jak soukromých, tak veřejných zájmů s cílem nalézt optimální řešení pro celé správní území obce v souladu s touto prioritou.

- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Požadavek se nevztahuje k plochám řešeným změnou č.2.

- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Změnou č.2 není tato priorita dotčena.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Změnou č.2 nebude tato priorita dotčena.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Změna č.2 navrhuje transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č.2 v souladu s touto prioritou.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Změnou č.2 je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině prostřednictvím obnovy několika historických cest v souladu s touto prioritou.

- (21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

Změnou č.2 je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině prostřednictvím obnovy několika historických cest v souladu s touto prioritou.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými*

cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Změnou č.2 je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině prostřednictvím obnovy několika historických cest v souladu s touto prioritou.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

V řešeném území jsou vymezeny všechny dostupné druhy dopravy, ÚP respektuje stávající plochy a zařízení dopravní infrastruktury a navrhuje opatření pro jejich doplnění a rozšíření, s ohledem na zlepšení hygienické kvality prostředí nebo dopravních poměrů v území.

Změnou č.2 je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině prostřednictvím obnovy několika historických cest v souladu s touto prioritou.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Změna č.2 respektuje stávající stabilizovanou silniční síť v řešeném území.

Změnou č.2 je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině prostřednictvím obnovy několika historických cest v souladu s touto prioritou.

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Změnou č.2 nebude tato priorita dotčena.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodních blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

V území zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

- (26) *Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.*

Záplavové území není v řešeném území stanoveno.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Změnou č.2 nebude tato priorita dotčena.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změnou č.2 jsou navrženy plochy T.8, Z.23, Z.24 a Z.25 s využití ZS – zeleň sídelní ostatní s cílem rozšíření ploch veřejné zeleně v řešeném území, v souladu s touto prioritou.

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Změnou č.2 je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině prostřednictvím obnovy několika historických cest v souladu s touto prioritou.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Změnou č.2 není tato priorita dotčena.

- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Nové plochy pro obnovitelné zdroje změna č.2 nenavrhuje. Změnou č.2 jsou upraveny podmínky pro jejich umísťování v řešeném území.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR.

Území ORP Roudnice nad Labem leží v rozvojové ose OS2 (Praha-Ústí nad Labem-hranice ČR/Německo-Dresden). Na základě zpřesnění v ZÚR ÚK leží řešené území obce ve zpřesněné rozvojové ose OS2 (viz. vyhodnocení obsažené v kapitole d.3).

Specifické oblasti

Řešené území leží ve specifických oblastech SOB9, SOB10 a SOB11 vymezených v PÚR ČR.

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchemVymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,

- b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,
- c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,
- d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturalizaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

Termín: průběžně

Revitalizaci a renaturalizaci vodních toků změna č.2 nenavrhuje a neřeší. Stávající koncepce vodního hospodářství zůstává v platnosti dle ÚP. Změnou č.2 je řešena úprava rozsahu plochy vodního poldru prostřednictvím plochy K.8.

Koncepce likvidace dešťových vod se změnou č.2 nemění.

Koncepce zásobování řešeného území vodou se změnou č.2 nemění a zůstává v platnosti dle ÚP.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

Z 9. změny PÚR ČR vyplynuly pro změnu č.2 nové požadavky vztahující se ke specifickým oblastem SOB10 a SOB11.

SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Vymezení:

Území obcí z ORP Aš, Benešov, Beroun (bez obcí v severozápadní a střední části), Bílina (bez obcí v jihovýchodní části), Bílovec (bez obcí v jihovýchodní části), Blansko (bez obcí ve střední a jižní části), Blatná, Blovice (bez obcí ve východní části), Bohumín (bez obcí v severovýchodní a západní části), Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Broumov (bez obcí v západní a severovýchodní části), Bruntál (bez obcí v severozápadní části), Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části), Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem (bez obcí v jihovýchodní části), Čáslav, Černošice (bez obcí ve střední části), Česká Lípa (bez obcí v západní, jižní a střední části), Česká Třebová, České Budějovice (bez obcí v severozápadní, západní a střední části), Český Brod, Český Krumlov (bez obcí v západní a severní části), Český Těšín, Dačice, Děčín (bez obcí v severní a jihozápadní části), Dobruška (bez obcí ve východní části), Dobříš, Domažlice (bez obcí v západní části), Dvůr Králové nad Labem, Frenštát pod Radhoštěm (bez obcí v jižní části), Frýdek-Místek (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant nad Ostravicí (jen obce v severní části), Havířov, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko (bez obcí v jižní části), Hlučín, Hodonín (bez obcí ve střední, jižní a východní části), Holešov, Holice (bez obcí v západní části), Horažďovice, Horšovský Týn, Hořice, Hořovice (bez obcí v severní části), Hradec Králové, Hranice (bez obcí v severní části), Humpolec, Hustopeče (bez obcí ve střední části), Cheb (bez obcí v jihovýchodní části), Chomutov (bez obcí v severní části), Chotěboř (bez obcí v jihovýchodní části), Chrudim (bez obcí v jihozápadní a západní části), Ivančice (bez obcí v severozápadní části), Jablonec nad Nisou (bez obcí v severní části), Jablunkov (bez obcí v západní části), Jaroměř, Jeseník (bez obcí v severní a jižní části), Jičín (bez obcí v jihozápadní části), Jihlava, Jilemnice (bez obcí v severní části), Jindřichův Hradec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Kadaň (bez obcí v severní, západní a jihozápadní části), Kaplice (bez obcí v jihovýchodní části), Karlovy Vary (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části), Karviná, Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Klatovy (bez obcí v jihozápadní části), Kolín, Konice, Kopřivnice, Kostelec nad Orlicí (bez obcí v západní části), Králíky (jen obce v západní a střední části), Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Kraslice (bez obcí v severní části), Kravaře, Krmov (bez obcí v severozápadní části), Kroměříž (bez obcí v jižní části), Kuřim, Kutná Hora, Kyjov (bez obcí v jihovýchodní a severovýchodní části), Lanškroun (bez obcí v severovýchodní části), Liberec (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Lipník nad Bečvou, Litoměřice (bez obcí v severozápadní části), Litomyšl, Litovel (bez obcí v severní a severovýchodní části), Litvínov (bez obcí v severní části), Louny, Lovosice (bez obcí v severní části), Luhačovice (bez obcí ve střední části), Lysá nad Labem, Mariánské Lázně (bez obcí v severní, střední a jižní části), Mělník (bez obcí v severní části), Mikulov (bez obcí ve východní části), Milevsko (bez obcí v západní části), Mladá Boleslav (bez obcí v severní části), Mnichovo Hradiště (bez obcí ve východní části), Mohelnice (bez obcí v severní, střední a jižní části), Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov (bez obcí v severovýchodní části), Most, Náchod (bez obcí v severovýchodní části), Náměšť nad Oslavou (bez obcí ve střední, jihovýchodní a jižní části), Nepomuk, Neratovice, Nová Paka, Nové Město na Moravě (bez obcí v severní a střední části), Nové Město nad Metují, Nový Bor (bez obcí v severní a jihozápadní části), Nový Bydžov (bez obcí v jihovýchodní části), Nový Jičín (bez obcí v severní a jižní části), Nymburk (bez obcí v severovýchodní části), Nýřany, Odry (bez obcí v jižní části), Olomouc (bez obcí ve východní a severozápadní části), Opava, Orlová, Ostrava (bez obcí v jihozápadní části), Ostrov (bez obcí v severní, střední a jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Pacov, Pardubice, Pelhřimov, Písek (bez obcí ve střední a severovýchodní části), Plzeň, Podbořany (bez obcí v severozápadní části), Poděbrady (bez obcí v severní, jihozápadní a jihovýchodní části), Pohořelice (bez obcí v jihovýchodní části), Polička (bez obcí v severozápadní části), Prachatice (jen obce v severní části), Prostějov, Přelouč, Přerov (bez obcí v jihozápadní části), Přeštice, Příbram (bez obcí v jihovýchodní části), Rakovník (bez obcí v jihovýchodní části), Rokycany (bez obcí v severovýchodní a jihovýchodní části), Rosice, Roudnice nad Labem, Rožnov pod Radhoštěm (jen obce v západní části), Rumburk (bez obcí v jihozápadní části), Rychnov nad Kněžnou (bez obcí ve východní části), Rýmařov (bez obcí v severní a jihozápadní části), Říčany, Sedlčany (bez obcí v jihozápadní části), Semily (bez obcí v severní části), Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav (bez obcí v jižní části), Sokolov (bez obcí v jižní části), Stod, Strakonice, Stříbro, Sušice (jen obce v severní a severovýchodní části), Světlá nad Sázavou, Svítavy, Šlapanice (bez obcí v severní části), Šternberk (bez obcí v jihovýchodní části), Šumperk (bez obcí v severozápadní a východní části), Tábor, Tachov (bez obcí v severovýchodní části), Tanvald (bez obcí v severní a východní části), Telč, Teplice (bez obcí v severní a jihovýchodní části), Tišnov, Trhové Sviny (bez obcí ve východní a jihozápadní části), Trutnov (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Třebíč, Třeboň (jen obce v jihozápadní, západní a severozápadní části), Třinec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Turnov (bez obcí v jižní, střední a severovýchodní části), Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště (bez obcí v severozápadní, západní, střední a jižní části), Uherský Brod (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Uničov (bez obcí v

jihozápadní části), Ústí nad Labem (bez obcí v severní a jihovýchodní části), Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Valašské Meziříčí (bez obcí ve východní části), Varnsdorf (bez obcí v jižní, jihozápadní a západní části), Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou (bez obcí v severozápadní, jižní a jihovýchodní části), Vimperk (jen obce v severovýchodní části), Vítkov, Vizovice, Vlašim (bez obcí v západní části), Vodňany, Votice, Vrchlabí (jen obce v jižní části), Vsetín (jen obce v západní části), Vysoké Mýto, Vyškov, Zábřeh (bez obcí v jihovýchodní a severní části), Zlín (bez obcí v severní části), Znojmo (bez obcí v jihozápadní části), Žamberk (bez obcí v jihovýchodní části), Žatec, Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), Železný Brod (bez obcí v jihozápadní části), Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- b) Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
- e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,
- f) minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) připravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- b) koordinace výstavby zdrojů energie s kapacitou a možnostmi elektrizační soustavy ČR, včetně ukládání energie.

Zodpovídá: Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, Ministerstvem dopravy, Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem kultury

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Zodpovídá: Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem životního prostředí

Termín: průběžně

SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezení:

Území obcí z ORP Aš, Benešov (bez obcí v severní části), Beroun (bez obcí v severozápadní, střední a východní části), Bílina (bez obcí v severozápadní a jihovýchodní části), Bílovec (bez obcí v jihovýchodní části), Blansko (bez obcí ve střední a jižní části), Blatná, Blovice (bez obcí ve východní části), Bohumín (bez obcí v severovýchodní a západní části), Boskovice (bez obcí ve střední části), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Broumov (bez obcí v západní a severovýchodní části), Bruntál (bez obcí v severní části), Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části), Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem (bez obcí v jihovýchodní části), Bystřice pod Hostýnem (bez obcí v jihovýchodní části), Čáslav, Černošice (bez obcí ve střední a jihovýchodní části), Česká Lípa (bez obcí v západní, jižní a střední části), Česká Třebová, České Budějovice (bez obcí v severozápadní, západní a střední části), Český Brod, Český Krumlov (bez obcí v západní a severní části), Český Těšín, Dačice, Děčín (bez obcí v severní a jihozápadní části), Dobruška (bez obcí ve východní části), Dobříš, Domažlice (bez obcí v západní části), Dvůr Králové nad Labem (bez obcí ve střední části), Frenštát pod Radhoštěm (bez obcí v jižní a střední části), Frýdek-Místek (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant nad Ostravicí (jen obce v severní části), Havířov, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko (bez obcí v jižní části), Hlučín, Hodonín (bez obcí ve střední, jižní a východní části), Holešov, Holice (bez obcí v západní části), Horažďovice, Horšovský Týn, Hořice, Hořovice (bez obcí v severní části), Hradec Králové, Hranice (bez obcí v severní části), Humpolec, Hustopeče (bez obcí ve střední části), Cheb (bez obcí v jihovýchodní části), Chomutov (bez obcí severní části), Chotěboř (bez obcí v jihovýchodní části), Chrudim (bez obcí v jihozápadní a západní části), Ivančice (bez obcí v severozápadní části), Jablonec nad Nisou (bez obcí v severní části), Jablunkov (jen obce v jihovýchodní a severovýchodní části), Jaroměř, Jeseník (bez obcí v severní a jižní části), Jičín (bez obcí v jihozápadní části), Jihlava, Jilemnice (bez obcí v severní části), Jindřichův Hradec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Kadaň (bez obcí v severní, západní a jihozápadní části), Kaplice (bez obcí v jihovýchodní části), Karlovy Vary (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části), Karviná, Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Klatovy (bez obcí v jihozápadní části), Kolín, Konice, Kopřivnice, Kostelec nad Orlicí (bez obcí v západní části), Králíky (jen obce v západní a střední části), Kralovice (bez obcí ve střední části), Kralupy nad Vltavou, Kraslice (bez obcí v severní části), Kravaře, Krmov (bez obcí v severozápadní části), Kroměříž (bez obcí v jižní části), Kuřim (bez obcí v západní části), Kutná Hora (bez obcí v západní části), Kyjov (bez obcí v jihovýchodní a severovýchodní části), Lanškroun (bez obcí v severovýchodní části), Liberec (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Lipník nad Bečvou, Litoměřice (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Litomyšl, Litovel (bez obcí v severní a severovýchodní části), Litvínov (bez obcí v severovýchodní, střední a jihozápadní části), Louny, Lovosice (bez obcí v severní části), Luhačovice (bez obcí ve střední části), Lysá nad Labem, Mariánské Lázně (bez obcí v severní, střední a jižní části), Mělník (bez obcí v severní části), Mikulov (bez obcí ve východní části), Milevsko (bez obcí v západní části), Mladá Boleslav (bez obcí v severní části), Mnichovo Hradiště (bez obcí ve východní části), Mohelnice (bez obcí v severní, střední a jižní části), Moravská Třebová (bez obcí v jihovýchodní části), Moravské Budějovice, Moravský Krumlov (bez obcí v severovýchodní části), Most (bez obcí v severní části), Náchod (bez obcí v severovýchodní části), Náměšť nad Oslavou (bez obcí ve střední, jihovýchodní a jižní části), Nepomuk, Neratovice, Nová Paka (bez obcí v jihovýchodní části), Nové Město na Moravě (bez obcí v severní a střední části), Nové Město nad Metují, Nový Bor (bez obcí v severní a jihozápadní části), Nový Bydžov (bez obcí v jihovýchodní části), Nový Jičín (bez obcí v severní a jižní části), Nymburk (bez obcí v severovýchodní části), Nýřany, Odry (bez obcí v jižní a severozápadní části), Olomouc (bez obcí ve východní a severozápadní části), Opava, Orlová, Ostrava (bez obcí v jihozápadní části), Ostrov (bez obcí v severní, střední a jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Pacov, Pardubice, Pelhřimov, Písek (bez obcí ve střední a severovýchodní části), Plzeň, Podbořany (bez obcí v severozápadní části), Poděbrady (bez obcí v severní, jihozápadní a jihovýchodní části), Pohořelice (bez obcí v jihovýchodní části), Políčka (bez obcí v severozápadní části), Prachovice (jen obce v severní části), Prostějov, Přelouč, Přerov (bez obcí v jihozápadní části), Přeštice, Příbram (bez obcí v jihovýchodní části), Rakovník (bez obcí v jihovýchodní části), Rokycany (bez obcí v severovýchodní a jihovýchodní části), Rosice, Roudnice nad Labem, Rožnov pod Radhoštěm (jen obce v západní části), Rumburk (bez obcí v jihozápadní části), Rychnov nad Kněžnou (bez obcí ve východní části), Rýmařov (bez obcí v severní a jihozápadní části),

Říčany (bez obcí v jihovýchodní části), Sedlčany (bez obcí v jihozápadní části), Semily (bez obcí v severní a střední části), Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav (bez obcí v jižní části), Sokolov (bez obcí v jižní části), Stod, Strakonice, Stříbro, Sušice (jen obce v severní a severovýchodní části), Světlá nad Sázavou, Svitavy, Šlapanice (bez obcí v severní části), Šternberk (bez obcí v jihovýchodní části), Šumperk (bez obcí v severní, západní, střední a východní části), Tábor, Tachov (bez obcí v severovýchodní části), Tanvald (bez obcí v severní a východní části), Telč, Teplice (jen obce v jižní a střední části), Tišnov (bez obcí v severní, střední, jižní a jihovýchodní části), Trhové Sviny (bez obcí ve východní a jihozápadní části), Trutnov (bez obcí v severozápadní, západní, střední, jihovýchodní a severovýchodní části), Třebíč, Třeboň (jen obce v jihozápadní, západní a severozápadní části), Třinec (jen obce v severní a východní části), Turnov (bez obcí v jižní, střední a severovýchodní části), Týn nad Vltavou (bez obcí v jižní části), Uherské Hradiště (bez obcí v severozápadní, západní, střední a jižní části), Uherský Brod (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Uničov (bez obcí v jihozápadní části), Ústí nad Labem (bez obcí v západní, severní a jihovýchodní části), Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Valašské Meziříčí (bez obcí v jižní a východní části), Varnsdorf (bez obcí v jižní, jihozápadní a západní části), Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou (bez obcí v severozápadní, jižní a jihovýchodní části), Vimperk (jen obce v severovýchodní části), Vítkov, Vizovice (bez obcí v severozápadní a jižní části), Vlašim (bez obcí v západní části), Vodňany, Votice, Vrchlabí (jen obce v jižní části), Vsetín (jen obce v západní části), Vysoké Mýto, Vyškov, Zábřeh (bez obcí v jihovýchodní a severní části), Zlín (bez obcí v severní a střední části), Znojmo (bez obcí v jihozápadní části), Žamberk (bez obcí v jihovýchodní části), Žatec, Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), Železný Brod (bez obcí v jižní a jihozápadní části), Židlochovice.

Důvody vymezení:

- Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
- minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
- minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,
- minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- přípravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- koordinace výstavby zdrojů energie s kapacitou a možnostmi elektrizační soustavy ČR, včetně ukládání energie.

Zodpovídá: Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, Ministerstvem dopravy, Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem kultury

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

- c) *obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- d) *přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),*
- e) *prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.*

Zodpovídá: Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem životního prostředí

Termín: průběžně

Změna č. 9 Politiky územního rozvoje ČR je závazná od 1. března 2025.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno:

- 1) pracovními podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a
- 2) schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Z výše uvedených důvodů nemá v tuto chvíli změna č.9 PÚR na návrh změny č.2 ve Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, ani ve Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie, žádný vliv.

Ostatní požadavky vyvolané Změnou č.9 PÚR ČR byly prověřeny a zohledněny.

Územní plán umožňuje umisťovat fotovoltaiky v zastavěném území přednostně na střechách a fasádách staveb. Konkrétní plochy pro fotovoltaiky a větrné elektrárny nejsou změnou č.2 navrhovány, neboť jejich vymezení nebylo předmětem zadání změny č.2.

S ohledem na to, že po prověření nejsou známy žádné nové požadavky na změny v území, které vyplývají z PÚR ČR je změna č.2 v souladu s PÚR ČR.

d.3 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Od doby vydání územního plánu nabyla účinnosti aktualizace č.8 ZÚR ÚK. Tato aktualizace řešila převážně vymezení ploch fotovoltaických elektráren a souvisejících koridorů vedení elektrické energie mimo řešené území a nemá tak vliv na území obce Kostomlaty pod Řípem.

S ohledem na výše uvedené jsou v následujícím vyhodnocení uvedeny pouze požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ve vztahu k obsahu změny č.2. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

Základní priority

- (1) *Vytvářet nástroje územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.*

Změnou č.2 nebude ovlivněn vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje řešeného území.

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu. Touto změnou tak nebude negativně ovlivněno zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních.

Změnou č.2 se dále redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině.

Změna č.2 dále navrhuje nové zastavitelné plochy a transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č.2.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

Navrhované řešení je v souladu s touto prioritou.

- (2) *Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.*

Změna č.2 upravuje podmínky využití ploch v souladu s aktuálním zněním zákona č. 283/2021 Sb. a v souladu s principy udržitelného rozvoje a zohledňuje stávající limity v území.

Životní prostředí

- (3) *Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).*

Změnou č.2 nebude tato priorita dotčena.

- (5) *Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy.*

Změnou č.2 nebude tato priorita dotčena.

Hospodářský rozvoj

- (10) *Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž v území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR ÚK a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle příslušného orgánu ochrany přírody.*

Změnou č.2 není těžba nerostných surovin řešena.

- (11) *Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield) s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.*

Změna č.2 navrhuje zejména transformační plochy T.2 a T.6 dle požadavků obce určených v zadání změny č.2 v souladu s touto prioritou.

Změnou č.2 se dále redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině.

- (12) *Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.*

Změnou č.2 není tato priorita dotčena.

- (13) *V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývajících z vyhlášených dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území (CHLÚ).*

Změnou č.2 není tato priorita dotčena.

- (14) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.*

Změnou č.2 se redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině a tím i zábor pozemků ZPF původně vymezených v územním plánu.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

- (16) *Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladu pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavené území ve volné krajině.*

Změnou č.2 je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině prostřednictvím obnovy několika historických cest v souladu s touto prioritou.

Dopravní a technická infrastruktura

- (19) *Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).*

Změnou č.2 nebude tento bod dotčen.

- (31) *Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.*

Změnou č.2 není koncepce likvidace odpadních vod stanovena v ÚP měněna.

Sídelní soustava a rekreace

- (38) *Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.*

Změnou č.2 je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině prostřednictvím obnovy několika historických cest v souladu s touto prioritou.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

Sociální soudržnost obyvatel

- (41) *Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.*

Změna č.2 respektuje stávající hodnoty a limity v území. Ve výrokové části územního plánu jsou upřesněny podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídaly požadavkům zákona č.283/2021Sb., v platném znění, s cílem maximálně chránit a respektovat hodnoty a aktuální limity řešeného území.

- (43) *Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.*

Průběh pořízení změny č.2 územního plánu probíhá v souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb., v platném znění. Veřejnost je do procesu pořízení změny č.2 územního plánu zapojena v souladu s tímto zákonem.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

- (44) *Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.*

Změnou č.2 jsou aktualizovány limity v území a jsou obsaženy v grafické a textové části.

- (45) *Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.*

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

- (46) *Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umísťování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Záplavové území není v řešeném území stanoveno.

Změnou č.2 je řešena úprava rozsahu plochy vodního poldru prostřednictvím plochy K.8.

Pokrytí území kraje územními plány

- (47) *Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.*

Obec má platný územní plán, ke kterému je pořizována tato změna č.2.

2. Vyhodnocení souladu navrhovaného řešení se ZÚR ÚK ve vztahu ke zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti republikového významu vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR ÚK (viz obr. 1).

Řešené území je součástí rozvojové osy republikového významu OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR ÚK (viz obr. 2).

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK zpřesňují úkoly pro územní plánování stanovené v PÚR, takto:

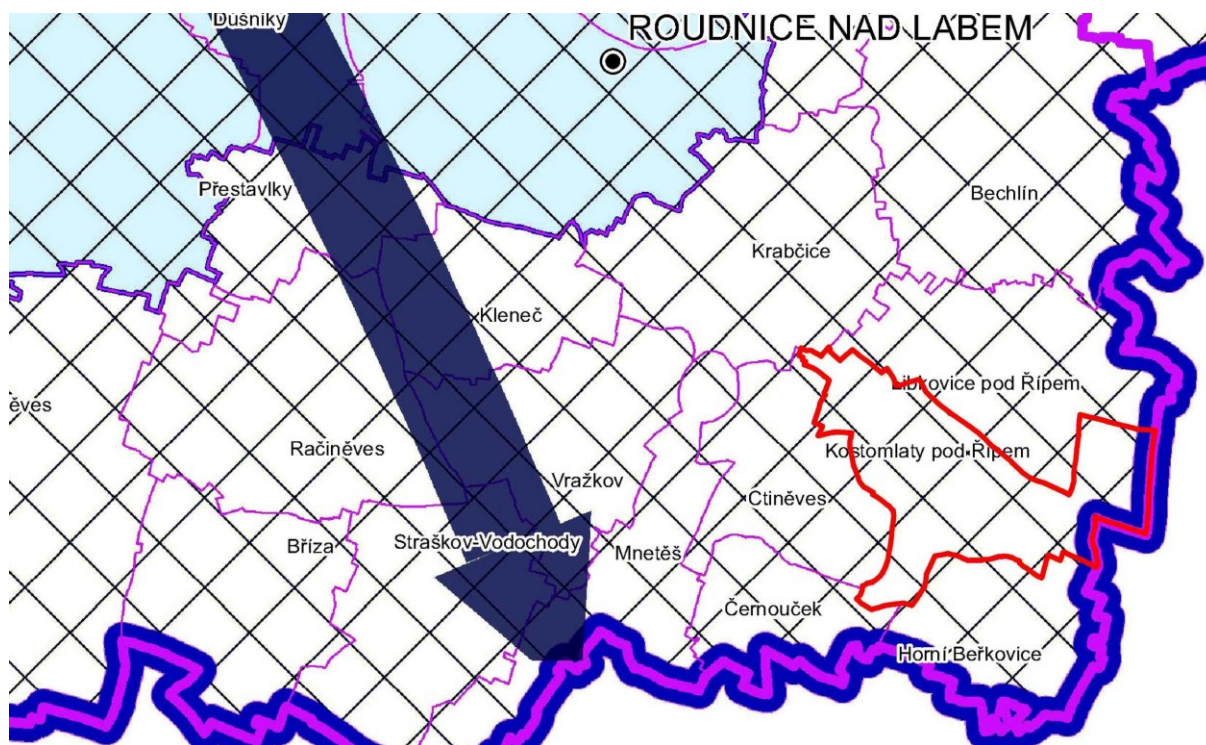
- (1) *Podporovat pokrytí území rozvojové osy územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány.*

Obec má platný územní plán, ke kterému je pořizována změna č.2 a je tak s tímto úkolem v souladu.

- (9) *Chránit a kultivovat typické a výjimečné přírodní, kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.*

Změnou č.2 nebude tato priorita dotčena.

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy vymezené v ZÚR ÚK (viz obr. 1).



Obr. 1 – Rozvojové oblasti a osy (výřez ze ZÚR ÚK)

3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Řešené území leží mimo specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR ÚK.

Řešené území leží mimo specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR ÚK (viz obr.1).

4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

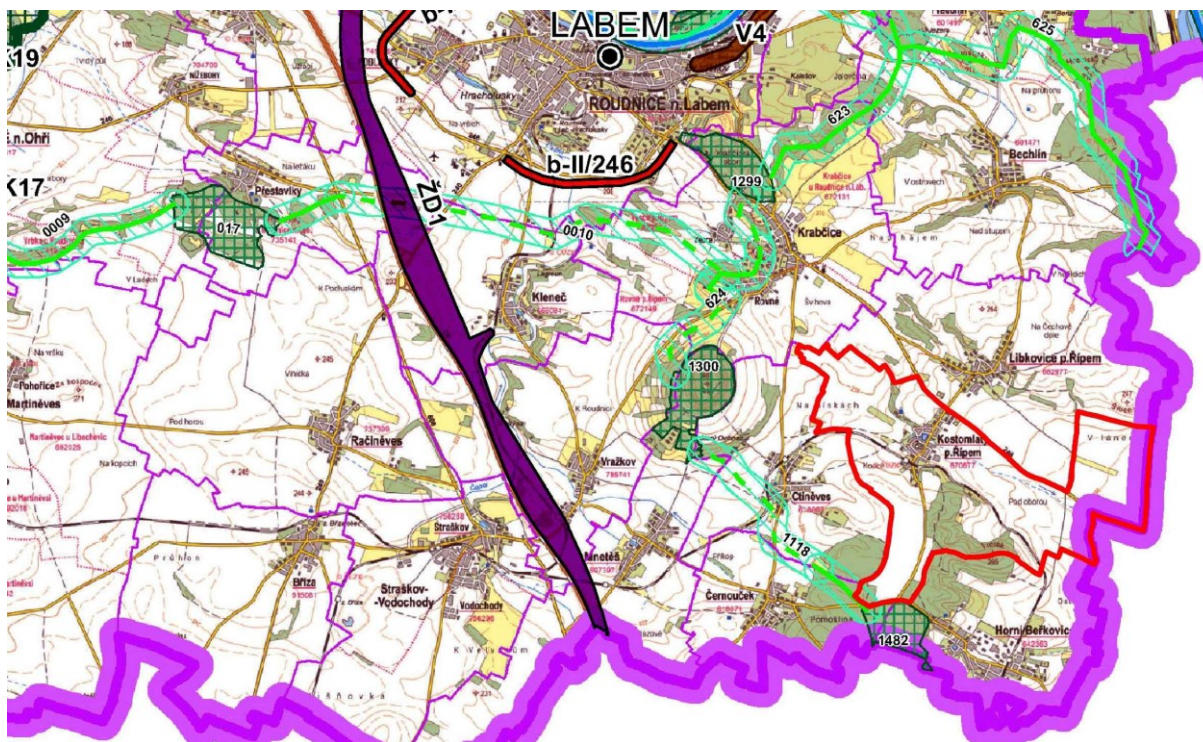
Plochy a koridory územního systému ekologické stability

ZÚR ÚK vymezují v řešeném území následující prvky ÚSES (viz obr. 2):

RBK 1118

Říp – Podmoklina

Tento biokoridor je v rámci ZÚR ÚK vymezen na rozhraní obcí Černouček a Kostomlaty pod Řípem. V platném ÚP Černouček jen tento biokoridor zpřesněn v min. šíři cca 200 m a více, což několikanásobně převyšuje požadavek na min šíři RBK stanovenou v ZÚR ÚK. Jelikož je vymezení RBK 1118 v ÚP sousední obce dostatečné, není důvodné vymezovat další část RBK 1118 na území obce Kostomlaty pod Řípem.



Obr. 2 – Plochy a koridory nadmístního významu (výřez ze ZÚR ÚK)

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

- (1) *Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky - včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).*

Všechny stanovené limity (ÚAP ÚK, ÚAP ORP Roudnice nad Labem) jsou v územním plánu respektovány v souladu s vyjádřením dotčených orgánů.

- (9) *Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajiny, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách*

Změnou č.2 nebude tato priorita dotčena.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

- (10) *Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.*

Změnou č.2 nebude tato priorita dotčena.

- (11) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území - zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).*

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

- (25) *Zohledňovat navrhovaná chráněná území, např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové zóny.*

Změnou č.2 je respektováno ochranné pásmo NKP hory Říp.

- (26) *Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.*

Změnou č.2 nebude tento bod dotčen.

- (27) *Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor*

S ohledem na výše uvedené je změna č.2 zpracována s prvky regulačního plánu, která upřesňuje podmínky pro zástavbu v řešeném území.

- (31) *Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.*

Změnou č.2 nebude tento bod dotčen.

6. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Řešené území je na základě ZÚR ÚK začleněno do krajinného celku č. 13 – Severočeské nížiny a pánve - viz. obr. 3.

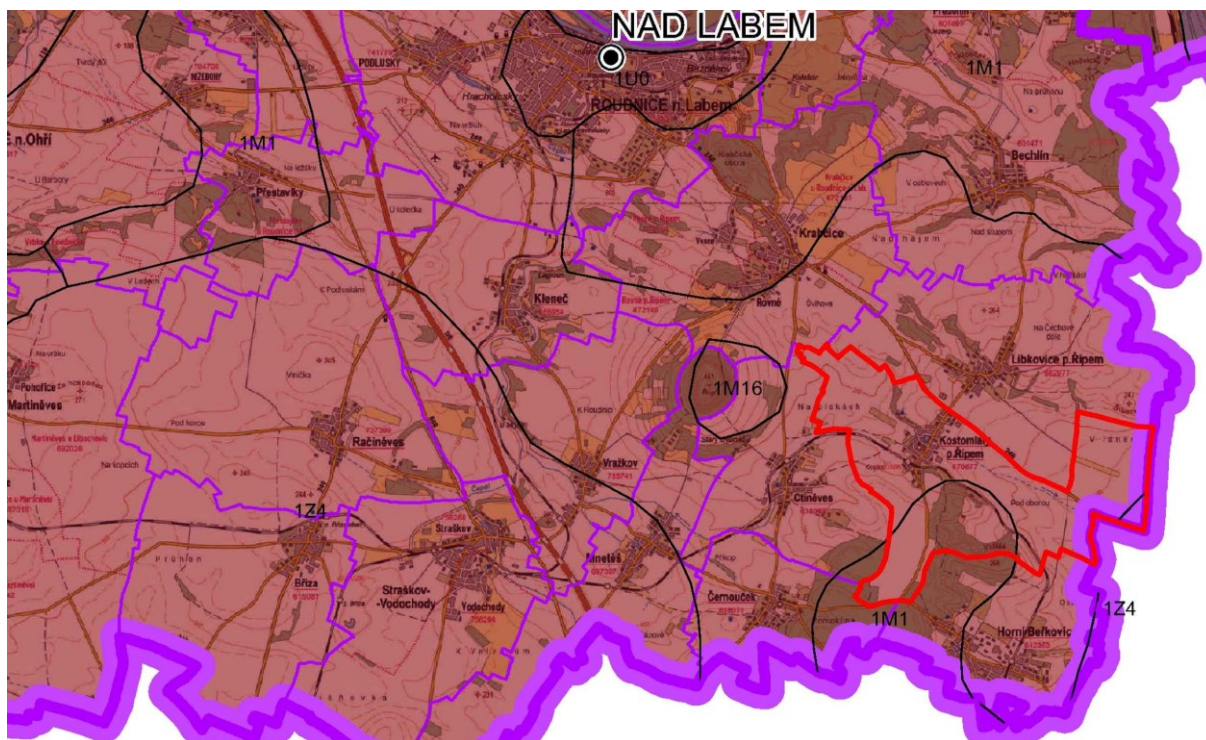
Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

- a) *respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),*
- b) *napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),*
- d) *stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,*
- e) *uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,*
- f) *individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.*

Změnou č.2 nebudou výše uvedené body dotčeny.

Změnou č.2 se upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu se zákonem č.283/2006Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.



Obr. 3 – Výkres oblastí se shodným krajinným typem (výřez ze ZÚR ÚK)

7. Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR ÚK v řešeném území žádné VPS ani VPO nenavrhují.



Obr. 4 – Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanačí nadmístního významu (výřez ze ZÚR ÚK)

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

Změnou č.2 byla prověřena návaznost prvků ÚSES. Všechny prvky v řešeném území jsou vymezeny tak, aby navazovaly na území sousedních obcí.

V rozpracovanosti bylo koordinováno i vymezení regionálního biokoridoru RBK 1118 Říp – Podmoklina. Tento biokoridor je v rámci ZÚR ÚK vymezen na rozhraní obcí Černouček a Kostomlaty pod Řípem. V platném ÚP Černouček jen tento biokoridor zpřesněn v min. šíři cca 200 m a více, což několikanásobně převyšuje požadavek na min šíři RBK stanovenou v ZÚR ÚK.

Změna č.2 řádně a dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů a limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací tím, že jednotlivé jevy a limity nejsou návrhem změny č.2 dotčeny.

e. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Návrh změny č.2 územního plánu je zpracován na základě schváleného zadání, které bylo součástí zprávy o uplatňování územního plánu Kostomlaty pod Řípem.

Návrh změny č.2 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR ÚK, včetně podrobného vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi.

Změnou č.2 byly prověřeno a navrženo vypuštění ploch obsažených ve schváleném zadání.

Byly prověřeny a navrženy nové zastavitelné plochy a transformační plochy vyplývající z aktuálních požadavků v území.

V návrhu změny č.2 byly zohledněny a aktualizovány limity využití území vycházející z ÚAP OPR Roudnice nad Labem.

Změna č.2 je zpracována s prvky regulačního plánu.

Změnou č.2 byla prověřena možnost vypuštění etapizace ploch.

Byl zpřesněn a doplněn zakres stávajících limitů využití území.

Změna č.2 byla řešena v jedné variantě.

Členění a obsah textové a grafické části změny č.2 je zpracováno v souladu se zákonem č.283/2021 Sb. v platném znění, schváleným zadáním územního plánu, metodikami MMR ČR a jednotným standardem.

Změna č.2 byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem. Na základě těchto konzultací byly provedeny další úpravy ploch nad rámec schváleného zadání. Jedná se o úpravy, které vyplynuly z rozpracovanosti změny č.2 na základě společných jednání a schůzek určeného zastupitele, pořizovatele a projektanta změny č.2 a jejichž rozsah převážně přímo souvisí s požadavky obsaženými v zadání změny č.2:

Zrušené návrh plochy nebo jejich částí nad rámec zadání změny č.2

- Z.8 původně plocha WT - vodní a vodních toků – změnou č.2 upraveno využití na stávající plochy PU - veřejná prostranství všeobecná. Jedná se o nevhodný detail řešení v rámci úprav okolních zastavitelných ploch Z.2 a Z.3
- Z.9 západní část plochy zmenšena a změněno využití z ploch ZS – zeleň sídelní ostatní na návrh ploch DS – doprava silniční (plocha Z.28). Plocha navazuje na návrh komunikace Z.15 obsažený v ÚP.
- Z.13 původně plocha DS – doprava silniční. Jedná se o zrušení návrhu dopravní obsluhy plochy bydlení Z.7 (požadavek ze zadání).
- Z.14 původně plocha DS – doprava silniční. Jedná se o zrušení návrhu dopravní obsluhy nahrazenou novou plochou Z.28 vedenou po obecních pozemcích a pozemcích státu.
- K.2 původně plocha ZO – zeleň ochranná a izolační – zrušeno z důvodu zmenšení plochy Z.3.
- K.3 původně plocha ZO – zeleň ochranná a izolační – zrušeno z důvodu zmenšení plochy Z.5.

- K.4 původně plocha ZO – zeleň ochranná a izolační – zrušeno z důvodu zrušení plochy Z.6.
- K.5 původně plocha ZO – zeleň ochranná a izolační – zrušeno z důvodu změny tras navržených ploch DS.

Nově navržené plochy nad rámec zadání změny č.2

- T.8 původně plocha BV – bydlení venkovské (P.4) – zmenšeno a navrženo jako ZS – zeleň sídelní ostatní. Důvodem je potřeba vymezení ploch zeleně.
- T.9 původně plocha BV – bydlení venkovské. Část stav a část návrh. Nově plocha v rozsahu umožňujícím obci realizaci RD na pozemcích obce, včetně prostupu územím.
- T.10 změna využití z původně požadovaného OV – občanské vybavení veřejné na plochy PU – veřejná prostranství všeobecná.
- Z.17 původně plocha DS – doprava silniční – změna na BV – bydlení venkovské. Detail řešení dopravní obsluhy bude proveden v územní studii.
- Z.23 návrh plochy ZS – zeleň sídelní ostatní před hřbitovem související s úpravou využití okolních ploch
- Z.24 návrh plochy ZS – zeleň sídelní ostatní před hřbitovem související s úpravou využití okolních ploch
- Z.25 návrh plochy ZS – zeleň sídelní ostatní. Úprava souvisí se změnou rozsahu plochy Z.2 a Z.3 a úpravou dopravní obsluhy řešeného území. Změna zároveň vyřeší požadavek na návrh odpovídajícího rozsahu ploch zeleně související s návrhem ploch bydlení.
- Z.26 úprava návrhu dopravního napojení plochy Z.19 po rozšíření plochy poldru (K.1 a nově K.8).
- Z.28 návrh plochy DS – doprava silniční v západní části plochy vymezené původně jako plocha ZS – zeleň sídelní ostatní (Z.9) Plocha navazuje na návrh komunikace Z.15 obsažený v ÚP.

Zadání změny č.2 územního plánu bylo splněno.

f. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ze dne 25.7.2024, č.j. KUUK/110852/2024/ZPZ/Sik, není nutno změnu č.2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Z výše uvedeného vyplývá, že dokumentace "Vyhodnocení vlivů změny č.2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem na udržitelný rozvoj území" nebyla zpracována.

g. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.2 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

h. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.2 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále redukuje rozsah zastavitelných ploch a s nimi souvisejících ploch změn v krajině.

Změna č.2 dále navrhuje nové zastavitelné plochy a transformační plochy dle požadavků obce určených v zadání změny č.2.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu LU – lesní všeobecné a MU - smíšené krajinné všeobecné. Tento návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem.

Změna č.2 je pořizována nad dokumentací úplného znění územního plánu Kostomlaty pod Řípem po změně č.1.

i.1 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.2 vyplývající ze změny stavebního zákona

Územní plán Kostomlaty pod Řípem, včetně změny č.1 byl pořízen a vydán za platnosti stavebního zákona č.183/2006Sb. S ohledem na nový stavební zákon č.283/2006 Sb., se změnou č.2 mění pasáže územního plánu, dle nového právního předpisu. Jedná se o následující úpravy:

- Mění se názvy jednotlivých kapitol v souladu s platným zněním zákona č.283/2006Sb.
- Doplňuje se kapitola definice použitých pojmů.

V grafické části změny č.2 jsou znázorněny a upraveny změny, které mají vliv na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy, u kterých dochází pouze ke změně názvosloví ploch a kódu jejich označení nejsou v grafické části vyznačeny. V grafické části jsou tedy vyznačeny návrhy změn, které mají územní dopad a jsou hlavní podstatou obsahu změny č.2. Jedná se o vyznačení ploch, u kterých dochází ke změně ve využití ploch.

Úpravy názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

Změnou č.2 se upravují názvy ploch s rozdílným způsobem využití, které vychází z výše uvedeného nového stavebního zákona č.283/2021Sb. a standardu vybraných částí územního plánu. V případě nově stanovených využití je v tabulce níže uvedené pouze nové využití ze změny č.2. Plochy, u kterých nedochází ke změně názvu využití uváděny nejsou.

Územní plán	Změna č.2 a úplné znění po změně č.2
-	SC – smíšené obytné centrální
OS – občanské vybavení – sport	OV - občanské vybavení sport
OH – občanské vybavení - hřbitovy	OH – občanské vybavení hřbitovy
-	TO – nakládání s odpady
AP.p – pole	AP – orná půda
AP.t – trvalé travní porosty	AL – trvalé travní porosty
MU – smíšené nezastavěného území všeobecné	MU – smíšené krajinné všeobecné
ZZ – zeleň – zahrady a sady	ZZ – zeleň zahradní a sadová
ZO – zeleň ochranná a izolační	-

Úprava označení ploch přestavby

V souladu s požadavky zákona č.283/2021 Sb., se změnou č.2 upravuje označení „ploch přestavby“ na „transformační plochy“. Jejich původní označení „P.x“ se mění na T.x, kde „x“ je pořadové číslo plochy, které se změnou nemění.

Úpravy ve vymezení rozsahu transformačních ploch, které jsou rovněž předmětem změny č.2 je popsána samostatně v dalších kapitolách odůvodnění.

i.2 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.2 vyplývající z ÚAP

Na základě porovnání aktuálních ÚAP ORP Roudnice nad Labem s obsahem územního plánu, se změnou č.2 upravuje kompletní zakres limitů v území. Tyto aktualizované limity budou následně součástí grafické části úplného znění územního plánu po změně č.2. V grafické části dokumentace je zakresleno vždy nové vedení limitů, bez zakreslení zrušení původního vedení:

- Lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem

- Výhradní ložisko nerostných surovin
- Chráněné ložiskové území
- Sesuvné území
- Dobývací prostor
- Nemovité kulturní památky
- Územní s archeologickými nálezy
- Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
- silnice II. a III. třídy včetně ochranného pásma
- železniční trať včetně ochranného pásma
- autobusová zastávka
- ochranné pásmo letiště
- vodojem
- vodovodní řad
- čerpací stanice odpadních vod
- stoka splaškové kanalizace
- trafostanice včetně ochranného pásma
- nadzemní vedení elektrické energie 22 kV, včetně ochranného pásma
- kabel katodové ochrany
- bezpečnostní pásmo plynovodu
- plynovod VTL s tlakem nad 40 barů
- plynovod STL
- ochranné pásmo produktovodu
- zařízení na telekomunikační síti
- telekomunikační kabel
- radioreleová trasa včetně ochranného pásma
- území ekologických rizik
- ochranné pásmo hřbitova
- vzdálenost 30m od okraje lesa
- Celé řešené území leží ve zranitelné oblasti
- Celé řešené území leží v chráněné krajinné oblasti (CHOPAV) Severočeská křída
- Celé řešené území leží v zájmovém území Ministerstva obrany z hlediska vyjmenovaných druhů staveb
- Celé správní území obce je situováno v zájmovém území pro nadzemní stavby

i.3 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území

Změnou č.2 byla aktualizována hranice zastavěného území k 6.5.2025 v rozsahu celého správního území obce. Aktualizace byla provedena na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s požadavky stavebního zákona č.283/2021Sb. v platném znění. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace.

i.4 Zdůvodnění úprav vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a ploch změn v krajině

Zdůvodnění vypuštění (zrušení návrhu) ploch

V souladu se schválenou zprávou o uplatňování bylo změnou č.2 prověřeno a na základě prověření navrženo vypuštění níže uvedených ploch. Jedná se zejména o plochy bydlení, u kterých nedošlo od doby jejich vymezení nedošlo k jejich naplnění v rozsahu cca 1/3 původního návrhu. Vypuštění navržených ploch souvisí zejména s omezenou kapacitou ČOV. Dále došlo k vypuštění plochy výroby lehké, (Z.10) u které nedošlo k realizaci navrženého záměru bioplynové stanice (tento záměr je již v současné době neaktuální):

- Z.1 – BV – bydlení venkovské
- Z2 – BV – bydlení venkovské – západní část
- Z3 – BV – bydlení venkovské – západní část
- Z5 – BV – bydlení venkovské – západní část
- Z.6 – BV – bydlení venkovské
- Z.7 – BV – bydlení venkovské
- Z.10 – VL – výroba lehká

Nad rámec schváleného zadání byly vypuštěny tyto plochy:

Při zpracování návrhu změny č.2 se ukázalo, že pro zajištění komplexního a funkčního řešení území je nezbytné přistoupit k dílčím úpravám. Tyto úpravy zpřesňují původní záměry obce a jsou nezbytné pro naplnění cílů územního plánování stanovených v § 38 stavebního zákona, zejména pro vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území a pro zajištění souladu veřejných a soukromých zájmů. Úpravy jsou výsledkem odborné práce a koordinace mezi projektantem, pořizovatelem (MěÚ Roudnice nad Labem, OÚP) a určenou zastupitelkou v souladu s její rolí dle stavebního zákona.

- Z.8 původně plocha WT - vodní a vodních toků – změnou č.2 upraveno na plochy PU - veřejná prostranství všeobecná. Jedná se o nevhodný detail řešení v rámci úprav okolních zastavitelných ploch Z.2 a Z.3, který lze v případě potřeby realizovat v souladu s podmínkami využití ploch PU.
- Z.9 původně plocha ZS – zeleň sídelní ostatní. Západní část plochy zmenšena a změněno využití z ploch ZS – zeleň sídelní ostatní na návrh ploch DS – doprava silniční (nově vymezeno jako plocha Z.28, která doplňuje a navazuje na návrh komunikace plochy Z.15 již obsažený v ÚP.
- Z.13 původně plocha DS – doprava silniční. Jedná se o zrušení návrhu dopravní obsluhy plochy bydlení Z.7 (požadavek ze zadání).
- Z.14 původně plocha DS – doprava silniční. Jedná se o zrušení návrhu dopravní obsluhy nahrazenou novou plochou Z.28 vedenou po obecních pozemcích a pozemcích státu.
- K.2 původně plocha ZO – zeleň ochranná a izolační – zrušeno z důvodu zmenšení plochy Z.3.
- K.3 původně plocha ZO – zeleň ochranná a izolační – zrušeno z důvodu zmenšení plochy Z.5.
- K.4 původně plocha ZO – zeleň ochranná a izolační – zrušeno z důvodu zrušení plochy Z.6.
- K.5 původně plocha ZO – zeleň ochranná a izolační – zrušeno z důvodu změny tras navržených ploch dopravní infrastruktury.

Zdůvodnění návrhu nově vymezených zastavitelných ploch, transformačních ploch a ploch změn v krajině:

V souladu se schválenou zprávou o uplatňování byly změnou č.2 prověřeny a na základě prověření navrženy níže uvedené plochy.

T.2 SC – smíšené obytné centrální

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě zadání změny na žádost vlastníka pozemku. Plocha řeší přestavbu areálu bývalého statku v centru obce. Cílem řešení je změna využití umožňující obnovu tohoto území a jeho využití pro bydlení a občanské vybavení.

Pro plochu jsou stanoveny podmínky pro území s prvky regulačního plánu U.2. Pro stanovení prvků regulačního plánu byla využita obcí odsouhlasená „Studie rekonstrukce bývalého statku“.

nápojení na DI a TI: Nápojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Nápojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících řadů.

T.5 PU – veřejná prostranství všeobecná

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě zadání změny. Plocha řeší propojení stávajících pozemků na západním okraji zástavby a v platném ÚP je vedena jako plocha přestavby P.4 s využitím BV – bydlení venkovské. S ohledem na využití navazujících ploch je její využití zařazeno mezi plochu PU, namísto ploch DS.

T.6 SC – smíšené obytné centrální

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě zadání změny na žádost obce. Plocha řeší přestavbu areálu bývalé školy. Cílem řešení je změna využití umožňující obnovu tohoto území a jeho využití pro bydlení, případně občanské vybavení.

napojení na DI a TI: Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících řadů.

T.7 VL – výroba lehká

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě zadání změny na žádost vlastníka pozemku. Plocha řeší přestavbu části železniční zastávky.

Cílem řešení je změna využití umožňující obnovu tohoto území a jeho využití pro výrobu a skladování.

napojení na DI a TI: Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno z komunikace, která je součástí navržené plochy Z.27 s využitím DS – doprava silniční. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících řadů.

T.10 PU – veřejná prostranství všeobecná

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě zadání změny. Plocha řeší přestavbu části železniční zastávky a navazujícího okolí.

Cílem řešení je změna využití umožňující obnovu tohoto území a jeho využití pro veřejná prostranství. Toto využití bylo zvoleno po dohodě s určeným zastupitelem jako vhodnější místo původně zvažovaného občanského vybavení.

T.11 TO – nakládání s odpady

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě zadání změny. Plocha řeší přestavbu části zemědělského areálu.

Cílem řešení je změna využití umožňující obnovu tohoto území a jeho využití pro sběrné místo.

Pro plochu jsou stanoveny odpovídající podmínky využití.

napojení na DI a TI: Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících řadů.

Z.20, Z.22 DS – doprava silniční

zdůvodnění návrhu: Plochy jsou navrženy na základě zadání změny. Plochy řeší obnovu původní cestní sítě ve vazbě na území sousední obce.

Z.21 ZS – zeleň sídelní ostatní

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě zadání změny. Plocha řeší návrh plochy, která bude využívána jako plocha veřejné zeleně pro území obce Kostomlaty pod Řípem a sousední obce Ctiněves pro pořádání kulturních a společenských akcí.

napojení na DI a TI: Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno z navržených komunikací.

Z.27 DS – doprava silniční

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena pro realizaci komunikace v souběhu se stávající železniční tratí přibližně v místě stávající vyjeté cesty. Návrh propojuje stávající komunikace v jižní části obce v souběhu s dráhou.

K.8 WT – vodní a vodních toků

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena pro rozšíření návrhu plochy poldru již obsaženého v územním plánu (plocha K.1). Návrh vychází z ÚSK ORP Roudnice nad Labem, která řeší umístění poldru ve dvou variantách, z nichž preferovaná v územním plánu je tato.

Změnou č.2 jsou navrženy plochy změn v krajině řešící zejména zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní ochranu.

Změna č.2 navrhuje plochy LU - lesní všeobecné (K.6, K.7) a plochy MU - smíšené krajinné všeobecné (K.9, K.10, K.11, K.12, K.13, K.14), které jsou zpřesněny na podkladu aktuální katastrální

mapy. Návrh ploch je zpřesněn z Územní studie krajiny zpracované pro ORP Roudnice nad Labem. Cílem návrhu ploch je zajistit rozčlenění velkých bloků orné půdy v řešeném území, doplnit zeleň podél vodotečí a zvýšit ekologickou stabilitu krajiny.

Z důvodu výskytu kvalitních zemědělských půd v řešeném území byly z ÚSK do změny č.2 převzaty prioritně plochy, které vyvolají záborů půd s nižší třídou ochrany, případně návrhy, které mají menší dopad na kvalitní půdy. Plošně významné plochy do návrhu převzaty nebyly. Změnou č.2 se však nevylučuje jejich případné další doplnění dle potřeby.

Plochy jsou navrženy částečně v návaznosti na stávající cestní síť, vodoteče, případně stávající prvky zeleně v krajině, případně v místech bývalých remízků nebo území niv vodních toků a údolnic. Po realizaci navržených ploch lze očekávat i pozitivní vliv na vodní režim v krajině a zvýšení retenční schopnosti krajiny. Zvýšení ekologické stability krajiny, včetně omezení větrné eroze lze považovat za veřejný zájem, který převažuje nad zájmem ochrany ZPF respektive je s ním do určité míry v souladu, což je důležité zejména z důvodu záboru značných ploch kvalitních půd.

Nad rámec schváleného zadání byly navrženy tyto plochy:

Při zpracování návrhu změny č.2 se ukázalo, že pro zajištění komplexního a funkčního řešení území je nezbytné přistoupit k dílčím úpravám. Tyto úpravy zpřesňují původní záměry obce a jsou nezbytné pro naplnění cílů územního plánování stanovených v § 38 stavebního zákona, zejména pro vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území a pro zajištění souladu veřejných a soukromých zájmů. Úpravy jsou výsledkem odborné práce a koordinace mezi projektantem, pořizovatelem (MěÚ Roudnice nad Labem, OÚP) a určenou zastupitelkou v souladu s její rolí dle stavebního zákona.

T.8

ZS – zeleň sídelní ostatní

zdůvodnění návrhu:

Plocha je v platném ÚP vymezena jako plocha BV – bydlení venkovské (P.4). Změnou se mění využití části plochy v sousedství stávající vodárny na plochy ZS s cílem realizovat zde veřejnou zeleň. Vymezení této plochy spolu s plochou Z.25 řeší zároveň povinnost vymezení veřejné zeleně související s návrhem zastavitelných ploch ve správním území obce. Návrhem obou ploch je zajištěna min. požadovaná výměra veřejné zeleně pro všechny zastavitelné plochy BV.

T.9

BV – bydlení venkovské

zdůvodnění návrhu:

Plocha je v platném ÚP vymezena jako plocha BV – bydlení venkovské (P.4) a částečně jako stabilizovaná plocha BV. Změnou se nemění její využití. Plocha se pouze vyčleňuje se jako nová transformační plocha T.9 s cílem určit pro ni jednoznačné podmínky využití tak, aby zde bylo možné realizovat zástavbu rodinných domů, a to včetně stanovení podmínek pro území s prvky regulačního plánu (U.2).

napojení na DI a TI:

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících řadů.

Z.17

BV – bydlení venkovské

zdůvodnění návrhu:

Plocha je v platném ÚP vymezena jako plocha DS – doprava silniční. Změnou se mění její využití na plochy BV. S ohledem na velikost plochy se její původní vymezení jeví jako nevhodný detail řešení dopravní služby navazující plochy Z.3. Konkrétní dopravní obsluha plochy Z.3 a s ní související plochy Z.17 bude řešena navazující územní studií, jejíž pořízení a využití se řídí § 67 a násl. stavebního zákona.

Z.23, Z.24

ZS – zeleň sídelní ostatní

zdůvodnění návrhu:

Plochy jsou navrženy s cílem rozšířit veřejnou zeleň a zkvalitnit okolí hřbitova, v návaznosti na stávající cestu ke hřbitovu.

Z.25

ZS – zeleň sídelní ostatní

zdůvodnění návrhu:

Návrh plochy souvisí se změnou rozsahu ploch Z.2 a Z.3 a úpravou dopravní služby řešeného území. Změna zároveň vyřeší požadavek na návrh

odpovídajícího rozsahu ploch zeleně související s návrhem ploch bydlení. Vymezení této plochy spolu s plochou T.8 řeší zároveň povinnost vymezení veřejné zeleně související s návrhem zastavitelných ploch ve správním území obce. Návrhem obou ploch je zajištěna min. požadovaná výměra veřejné zeleně pro všechny zastavitelné plochy BV.

Z.26**DS – doprava silniční**

zdůvodnění návrhu:

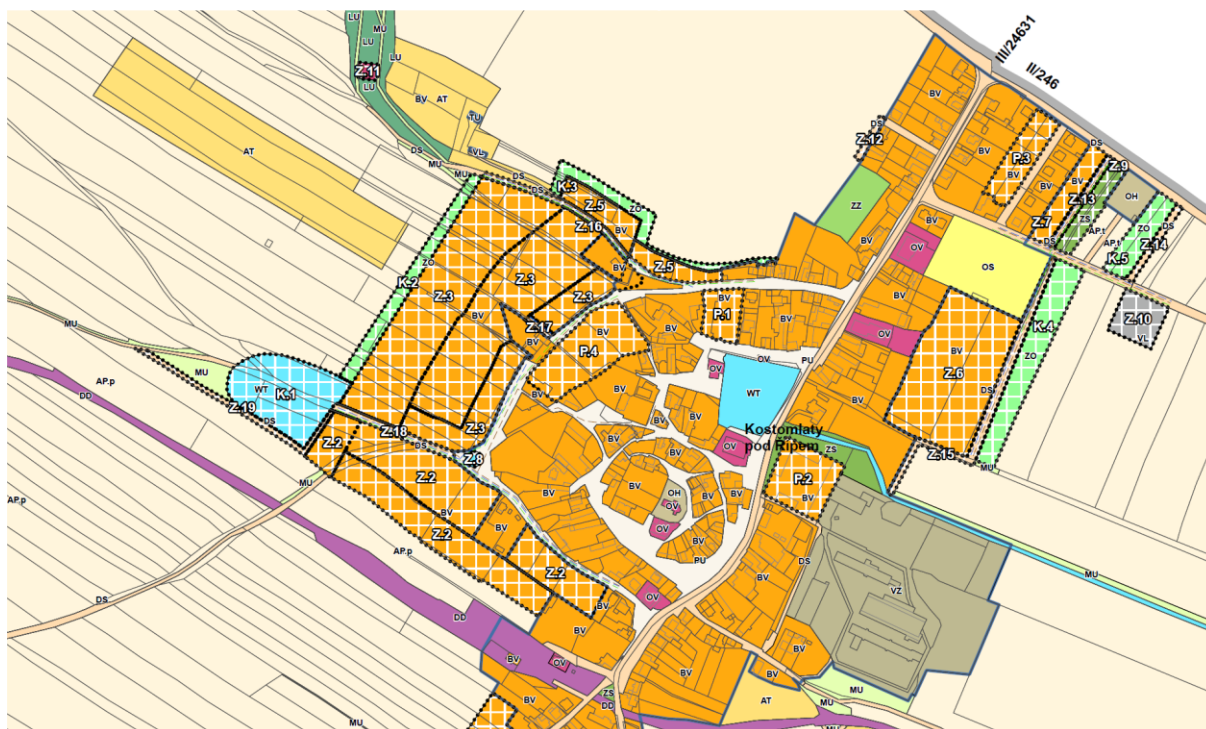
Plocha řeší úprava návrhu dopravního napojení plochy Z.19 v platném ÚP po rozšíření plochy poldru (K.1 a nově K.8).

Z.28**DS – doprava silniční**

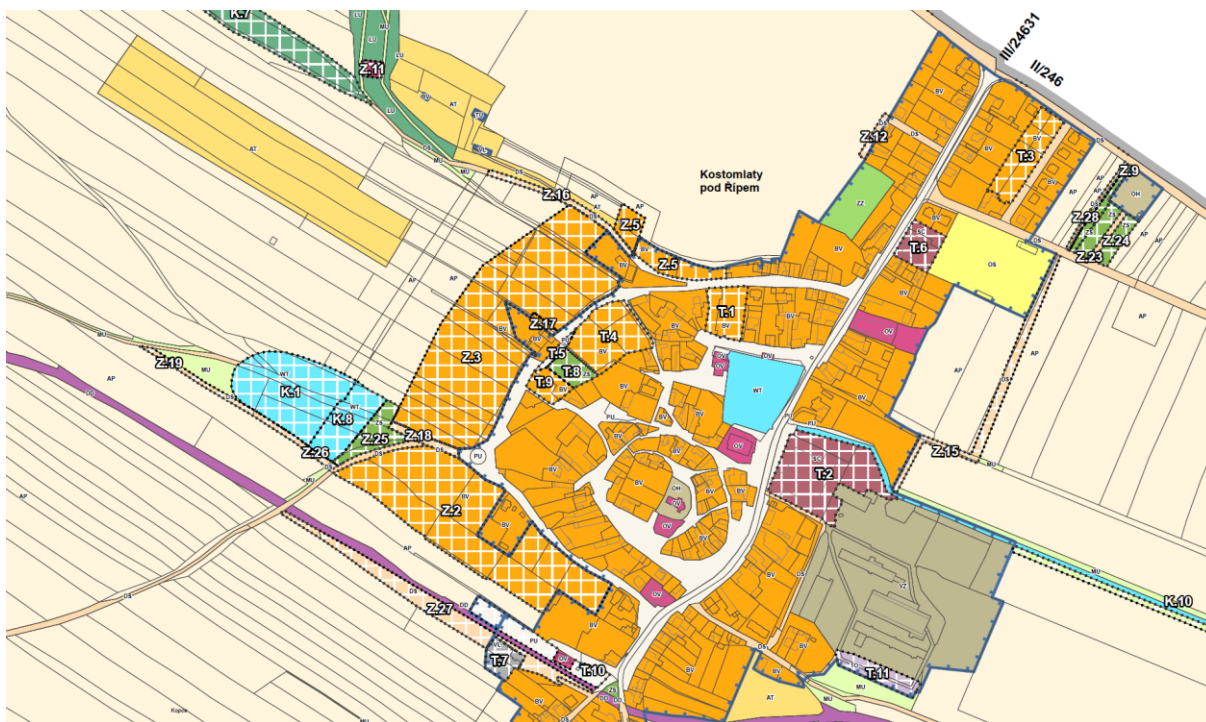
zdůvodnění návrhu:

Plocha řeší propojení stávající silnice a návrhu komunikace Z.15 již obsaženém v ÚP. Nádrh souvisí s kompletní úprav uspořádání plochy v okolí hřbitova.

S ohledem na rozsah navržených úprav a formu zobrazení změn ploch RZV ve změně č.2 odpovídajícím požadavkům na jednotný standard, je níže uvedeno porovnání výřezu hlavního výkresu ÚP v platném znění po změně č.1 a pracovní verze úplného znění po změně č.2. Toto zobrazení je uvedeno z důvodu přehlednosti a možnosti porovnání navržených řešení v širších souvislostech. Ve výkresové části změny č.2 jsou zobrazeny jak rušené části ploch z platného ÚP, tak i nově vymezované plochy a dochází k jejich častému překryvu.



Výřez Hlavního výkresu ÚP po změně č.1



Výřez pracovní verze Hlavního výkresu ÚP po změně č.2

i.5 Zdůvodnění úprav vymezení technické infrastruktury

Změnou č.2 se po dohodě s určeným zastupitelem ruší konkrétní návrhy tras technické infrastruktury (vodovodní řady, kanalizační stoky a plynovodní řady). Technickou infrastrukturu je možné realizovat dle aktuální potřeby v území v rámci ploch s rozdílným způsobem využití a není tak nutné jejich konkrétní trasy předjímat v územním plánu.

i.6 Zdůvodnění úprav stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č.2 se upravují podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Provedené úpravy jsou stanoveny s ohledem na požadavky zákona č.283/2021Sb., se zohledněním stávajících hodnot a limitů v území, včetně polohy území v OP NKP hory Říp. Změnou se stanovují jednak obecné podmínky a zásady a dále pak konkrétní podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Upraveny jsou mimo jiné i podmínky prostorového uspořádání s cílem zohlednit aktuální požadavky na zástavbu, včetně úpravy velikostí stavebních pozemků ve vztahu k počtu bytových jednotek.

Upraveny jsou jak podmínky ploch v zastavěném území, zastavitelných plochách a transformačních plochách, tak i ploch v krajině s cílem zajistit ochranu krajinného rázu a charakteru zástavby v řešeném území.

i.7 Zdůvodnění úprav 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

Změnou č.2 se ruší navržené VPS technické infrastruktury pro vodovodní řady, kanalizační stoky a plynovodní řady. Změna souvisí se zrušením konkrétních návrhů tras technické infrastruktury.

Změnou č.2 se dále ruší jako VPS plochy, nebo části ploch dopravní infrastruktury související s úpravou dopravní sítě v území (plochy VD.2, VD.3, VD.6 a části ploch VD.7 a VD.8). V textové části ÚP se dále ruší VPS, které již nejsou zobrazené v grafické části ÚP z důvodu zajištění souladu grafické a textové části (VD.10 a VD.11).

Změnou č.2 se navrhuje jako VPS nově navržená komunikace VD.12 z důvodu umožnění realizovatelnosti tohoto záměru dopravní infrastruktury.

i.8 Zdůvodnění úprav ve vymezení ploch s podmínkou zpracování územní studie

Změnou č.2 se ruší podmínka pro prověření využití územní studií u ploch Z.1 (US.1), část plochy Z.2 (US.2), část plochy Z.3 (US.3), Z.4 (US.4) a Z.6 (US.5). Jedná se o plochy nebo části ploch u kterých došlo ke zrušení jejich vymezení, nebo úpravě jejich rozsahu.

Podmínka prověření územní studií zůstane zachována u ploch Z.2 s Z.3 v rozsahu upraveném změnou č.2.

i.9 Zdůvodnění úprav etapizace ploch

Změnou č.2 se ruší navržená etapizace ploch bydlení. Důvodem etapizace ploch byl původně velký rozsah zastavitelných ploch, který je však změnou č.2 výrazně zmenšen a není tak důvodné tuto podmínku dále v ÚP zachovávat.

Toto řešení zároveň umožní realizaci výstavby dle aktuálních potřeb a možností technické infrastruktury v území. U ploch Z.2 a Z.3 zůstane zachována podmínka prověření využití územní studií, která upřesní podmínky pro jejich zástavbu.

i.10 Zdůvodnění vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 zákona č.283/2021Sb.

V nezastavěném území se upravují podmínky prostorového uspořádání pro umístování staveb dle § 122 stavebního zákona. Vylučuje se umístování staveb a zařízení v částech řešeného území pro obnovitelné zdroje energie, a to ve veřejném zájmu.

Větrné elektrárny a fotovoltaické elektrárny reprezentují účelové stavbu velmi specifické podoby, jež nemají přímou analogii v přírodním ani kulturně-historickém prostředí. V případě větrných elektráren se jedná o výrazně vertikální objekt („komínového typu“), v jehož vrcholové části je umístěna dynamická součást rotoru. V případě fotovoltaických elektráren se jedná o monofunkční plochy pokryté fotovoltaickými panely oplocené nepropustným plotem, v dřívě většinou případů i pod kamerovým systémem. Kombinace obou těchto technických aspektů se spolupodílí na nápadném vizuálním působení elektráren v krajině. Zásadní faktor podporující projev větrných a fotovoltaických elektráren v krajině pak představuje jejich pozice v krajině, vycházející z podmínek účinnosti jejich provozu. Vizuální dopad větrných i fotovoltaických elektráren na krajinu přirozeně posiluje počet staveb ve vizuálně spojitěm území.

Společné působení přírodních dispozic a výsledků lidské činnosti determinuje vizuální charakteristiku území vyjadřující projev či působení znaků (hodnot) přírodní a kulturně historické charakteristiky. V celkovém měřítku obce se vizuální charakteristika vyznačuje vysokou proměnlivostí v závislosti na střídání jednotlivých kultur využití území (převážně lesní porosty a plochy a pozemky ZPF).

Převažující veřejný zájem na ochraně přírodních hodnot, krajinářsky cenných oblastí a veřejného zdraví nad výstavbou nových fotovoltaických nebo větrných elektráren je vyvolán potřebou zachování vyjmenovaných hodnot v území, ve kterých je umístování obnovitelných zdrojů vyloučeno.

j. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č.2 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR ÚK.

k. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č.2 navrhuje výraznou redukci zastavitelných ploch pro bydlení. Nové zastavitelné plochy pro bydlení, občanské vybavení ani výrobu a skladování nejsou navrhované.

Změna č.2 navrhuje zastavitelné plochy řešící zejména obnovu cestní sítě v řešeném území a dále návrh ploch ZS – zeleň sídelní ostatní s cílem realizace veřejné zeleně.

V zastavěném území jsou navrhovány transformační plochy řešící aktuální potřeby změn v území vyplývající ze schváleného zadání.

I. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Na základě schváleného zadání je změna č.2 řešena s prvky regulačního plánu. Tato území regulují výstavbu v předmětných plochách v souladu s charakterem území a jeho polohou v OP NKP hory Řípem, se zohledněním stávajících hodnot a limitů v území.

V řešeném území jsou stanoveny celkem 3 území s prvky regulačního plánu U.1, U2 a U.3.

Území U.1 a U.2, s využitím ploch BV – bydlení venkovské s cílem zajistit a upřesnit podmínky využití ploch pro realizaci rodinných domů, včetně stanovení podrobnějších podmínek prostorového uspořádání.

Území U.3, s využitím ploch SC – smíšené obytné centrální s cílem zajistit podmínky pro přestavbu areálu historického statku a navazujících pozemků.

m. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

m.1 Zemědělský půdní fond

Změna č.2 navrhuje plochy změn v krajině, transformační plochy a zastavitelné plochy na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Podrobnější zdůvodnění plochy navržených na pozemcích s vyšší třídou ochrany ZPF, případně plochy většího rozsahu v krajině:

Plochy Z.23 a Z.24 – navržené jako plochy ZS – zeleň sídelní ostatní jsou vymezeny pro realizaci ploch veřejné zeleně před hřbitovem, kde veřejný zájem na realizaci kvalitních veřejných prostorů převažuje nad zájmem ochrany ZPF. Jedná se o plochy vymezení v návaznosti na stávající cestu zpřístupňující areál hřbitova.

Plocha Z.28 – navržená jako plocha DS – doprava silniční je navržena pro zajištění dopravního napojení stávající silnice a komunikace navržené v ÚP jižně pod hřbitovem. Zlepšení dopravního řešení ve východní části řešeného území je veřejným zájmem převažujícím nad zájmem ochrany ZPF.

Plocha T.6 – navržená jako plocha SC – smíšené centrální je navržena jako přestavba areálu školy, kdy u části areálu školy nedošlo v minulosti odnětí ze ZPF. Jedná se o pozemek uvnitř zastavěného území, kde není reálné jeho zemědělské obhospodařování a není tak důvodné jeho zachování jako součást ZPF.

Plochy K.9, K.10, K.11 a K.12 – navržené jako plochy MU – smíšené krajinné všeobecné. Plochy jsou navržené ve vazbě na stávající vodoteč v místech soustředění odtokových linií podle Veřejného registru půdy LPIS. Cílem návrhu ploch převzatých z ÚSK ORP Roudnice nad Labem je zvýšení ekologické stability krajiny a její protierozní odolnosti (vodní), což lze považovat za veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF. V ploše nebyly uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení její úrodnosti.

Plocha K.13 – navržená jako plochy MU – smíšené krajinné všeobecné. Plocha je navržena z důvodu zvýšení podílu zeleně a rozbití velkého půdního bloku jižně od obce na podkladu ÚSK ORP Roudnice nad Labem. Plocha je navržená zároveň částečně v místě soustředění odtokových linií podle Veřejného registru půdy LPIS.

Předmětné pozemky jsou zařazeny do V. třídy ochrany ZPF a jejich zemědělská produkční schopnost je dlouhodobě nízká. Ve vztahu k charakteru území je proto vhodnější jejich využití pro opatření k adaptaci na změnu klimatu a k posílení ekologické stability sídla. Návrh plochy je řešen i s ohledem na zvýšení koeficientu ekologické stability krajiny v řešeném území. Plocha K.13 nepřímo souvisí i s aktuálně probíhajícím záměrem na zahájení těžby štěrkopísků ve vymezeném dobývacím prostoru na východním okraji řešeného území. Tato těžba bude mít negativní vliv na kvalitu životního prostředí v řešeném území a cílem obce je v tomto případě posílit kvalitu životního prostředí a částečně tak kompenzovat negativní vlivy těžby, byť na jiné části katastrálního území. Navržený rozsah plochy vychází z požadavku na její funkci ve vztahu k obklopujícímu rozsáhlému obhospodařovanému půdnímu bloku (podle LPIS je plocha součástí zemědělsky obhospodařovaného půdního bloku o výměře cca 45,65 ha) a plochy uvažované pro těžbu štěrkopísků.

I přesto, že dobývací prostor navrhovanou plochou zeleně přímo nesouvisí, je nezbytné jej zohlednit při posuzování celkových dopadů na území. Existence dobývacího prostoru a s ním související zásah do krajiny představují významný faktor ovlivňující jeden z pilířů udržitelného rozvoje – environmentální stabilitu v území. Zřízení plochy zeleně v dráze přirozeného odtoku na opačné straně obce tak plní kompenzační a stabilizační funkci v území a vyvažuje očekávané zatížení krajiny spojené s hornickou činností.

Navržené řešení posiluje krajinnou strukturu obce, zvyšuje infiltrační a retenční schopnost dotčeného území, přispívá ke zmírňování erozních procesů a zajišťuje ekologické vyvážení území v situaci, kdy jiná část katastru bude dlouhodobě využívána pro těžbu štěrkopísků. Veřejný zájem na realizaci této plochy zeleně, jako opatření z hlediska ochrany krajiny a vodního režimu, jednoznačně převažuje nad zájmem na zachování zemědělského využití půdy nízké bonity.

Další zdůvodnění návrhu ploch je uvedeno v kapitole i.4.

Jako kompenzace za zábor vymezených ploch je navrženo vypuštění následujících ploch v celkovém rozsahu cca 7,71 ha záborů ZPF.

- Z.1 – IV. třída ochrany – 0,71 ha
- Z.3 – IV. třída ochrany – 1,93 ha
- Z.5 – IV. a V. třída ochrany – 0,21 ha
- Z.6 – II. třída ochrany – 1,91 ha
- Z.7 – II. třída ochrany – 0,33 ha
- Z.9 – II. třída ochrany – 0,16 ha
- Z.10 – II. třída ochrany – 0,32 ha
- Z.13 – II. třída ochrany – 0,11 ha
- Z.14 – II. třída ochrany – 0,09 ha
- K.2 – IV. třída ochrany – 0,46 ha
- K.3 – IV. a V. třída ochrany – 0,36 ha
- K.4 – II. třída ochrany – 0,79 ha
- K.5 – II. třída ochrany – 0,33 ha

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Změna č.2 navrhuje nové odnětí ZPF v rozsahu 13,95 ha. Zábory ZPF jsou tvořeny z 5,63% půdami s I. třídou ochrany, z 22,60% půdami s II. třídou ochrany, z 11,73% půdami s IV. třídou ochrany a z 60,04% půdami s V. třídou ochrany. Půdy se III. třídou ochrany nejsou dotčeny.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.17	BV	0,0163				0,0163						
Σ	BV	0,0163	0,0000	0,0000	0,0000	0,0163	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z.21	ZS	0,3970				0,0029	0,3941					
Z.23	ZS	0,1319		0,1319								
Z.24	ZS	0,1165		0,1165								
Z.25	ZS	0,1638				0,1638						
Σ	ZS	0,8091	0,0000	0,2484	0,0000	0,1667	0,3941	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z.20	DS	0,3327				0,1986	0,1341					
Z.22	DS	0,3009				0,0118	0,2891					
Z.26	DS	0,0221				0,0221						
Z.28	DS	0,0642		0,0642								
Σ	DS	0,7199	0,0000	0,0642	0,0000	0,2325	0,4231	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
T.6	SC	0,0597	0,0597									
Σ	SC	0,0597	0,0597	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
T.5	PU	0,0112				0,0112						
Σ	PU	0,0112	0,0000	0,0000	0,0000	0,0112	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
K.6	LU	1,7065		0,0008			1,7057					
K.7	LU	1,1739				0,7461	0,4278					
Σ	LU	2,8804	0,0000	0,0008	0,0000	0,7461	2,1335	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
T.7	VL	0,0719				0,0719						
Σ	VL	0,0719	0,0000	0,0000	0,0000	0,0719	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
K.8	WT	0,3655				0,3655						
Σ	WT	0,3655	0,0000	0,0000	0,0000	0,3655	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
K.9	MU	1,0991	0,7258	0,3732								
K.10	MU	1,3882		1,3882								
K.11	MU	0,4188		0,4188								
K.12	MU	0,6597		0,6597								
K.13	MU	4,6708					4,6708					
K.14	MU	0,1656					0,1656					
K.15	MU	0,0189					0,0189					

K.16	MU	0,2189					0,2189						
K.17	MU	0,1479				0,0272	0,1207						
K.18	MU	0,2330					0,2330						
Σ	MU	9,0209	0,7258	2,8400	0,0000	0,0272	5,4279	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
$\Sigma\Sigma$		13,9548	0,7855	3,1533	0,0000	1,6374	8,3786	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tab. 1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

m.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou č.2 nedojde k záboru ploch PUPFL.

n. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

1. Připomínky - oprávnění investoři:

NET4GAS, s.r.o., ze dne 22.8.2025, č.j. 7167/25/OVP/Z, MURCE/38773/2025 ze dne 26.8.2025

OZNÁMENÍ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSTOMLATY POD ŘÍPEM

Dotčené sítě:

Plynárenská zařízení:

2x VTL plynovod nad 40 barů DN 500

Kabel protikorozi ochrany

Na základě Vašeho OZNÁMENÍ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSTOMLATY POD ŘÍPEM, č.j. MURCE/29836/2025 ze dne 30.6.2025 Vám sdělujeme následující:

Ustanovením §68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody DN 500 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany a ustanovením §69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody DN 500 stanoveno bezpečnostní pásmo na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.

Ustanovením §68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro kabel protikorozi ochrany stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

Společnost plní povinnost poskytovatele údajů o území jejich vložení do digitální technické mapy kraje (dle zákona č.283/2001 Sb. – stavební zákon). Společnost od 1.1.2025 již neposkytuje aktuální data do územně analytických podkladů.

Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle §68 a §69 zákona č.458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

Upozorňujeme, že návrhové plochy změny v krajině K.9 (MU) a K.10 (MU) zasahují do ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 500 ve správě NET4GAS, s.r.o. V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 10 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.

V textové části návrhu změny č.2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem doporučujeme uvést všechny informace o uvedených plynárenských zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech dle bodu 2.

Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechna plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o a jejich ochranných a bezpečnostních pásmech.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.

Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Vyhodnocení: připomínka se navrhuje vyhovět

Odůvodnění: textová část pro plochy K.9 a K.10 bude upravená, tak aby v navazujících řízeních muselo být prokázáno, že případné prvky v krajině neomezí VTL Plynovod , budou ho respektovat včetně jeho ochranného a bezpečnostního pásma.

ČEPRO a.s., ze dne 20.8.2025, č.j. 017451/PŘ/2025 - OD, č.j. vyjádření 9707/25, MURCE/38067/2025 ze dne 20.8.2025

Oznámení konání veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem – připomínky správce a vlastníka technické infrastruktury jakožto oprávněného investora

Přes území Územního plánu Kostomlaty pod Řípem prochází katodově chráněné trasy produktovodu ČEPRO, a. s. s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

Polohopisnou situaci technické infrastruktury jsme předali v digitální podobě orgánům územního plánování v rámci splnění zákonné povinnosti.

K zajištění bezpečnosti osob i majetku uplatňuje ČEPRO, a. s., jako oprávněný investor k návrhu změny č. 2 tuto připomínku a požaduje, aby byla zapracována do územního plánu, změny č.2:

Při návrhu zalesnění, zřizování vinic, ploch zeleně, biokoridorů je nutné respektovat omezení podle zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy v platném a účinném znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). V zabezpečovacím pásmu produktovodu tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu (kolmá vzdálenost) nesmí být zalesnění (výsadba stromů či keřů) prováděno. Žádáme o zanesení této informace do textové části odůvodnění k plochám K.10 a K.9

Vyhodnocení: připomínce se navrhuje vyhovět

Odůvodnění: textová část pro plochy K.9 a K.10 bude upravená, tak aby v navazujících řízeních muselo být prokázáno, že případné prvky v krajině neomezí produktovod, budou ho respektovat včetně jeho zabezpečovacího pásma.

2. Připomínky - ostatní

PŘIPOMÍNKA K NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU Kostomlaty pod Řípem,
MURCE/38468/2025 ze dne 23.8.2025

uplatněná podle ustanovení § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

I. identifikační údaje pro evidenci připomínky

Jméno a příjmení / právnická osoba uveďte název nebo obchodní firmu:

V.B.

Datum narození

Adresa trvalého bydliště / adresa sídla:

Telefon: 602 428 737

Email / datová schránka: Bajer.Vilem@meva.eu

Zastoupen:

Zastoupena:

Neostyl s. r. o., Boženy Němcové 1345, 413 01 Roudnice nad Labem

Ing. arch. Jan Drahozal, dat. nar. 19. 7. 1976 (jednatel)

Datová schránka: **h2szd2x**

Tel./e-mail.: 728 630 798, drahozal@neostyl.cz

III. vymezení území dotčeného připomínkou

Pozemek parcelní číslo 665/17, katastrální území Kostomlaty pod Řípem [670677].

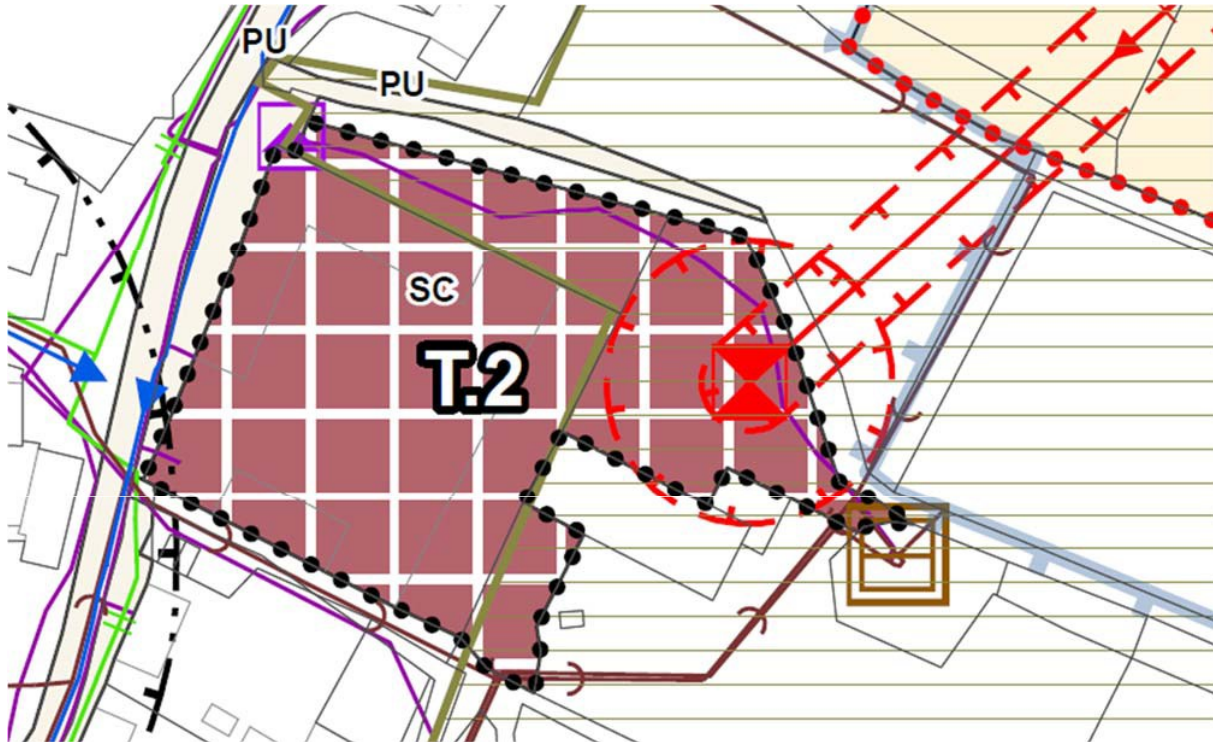
IV. připomínka

Nesprávně vymezené ochranné pásmo stožárové trafostanice na pozemku č. 665/17, katastrální území Kostomlaty pod Řípem [670677]

V. obsah připomínky:

Na pozemku č. 665/17, katastrální území Kostomlaty pod Řípem [670677] se nachází vedení VN 22kV je v majetku ČEZ Distribuce a končí na kotevních izolátech na trafostanici. Ochranné pásmo stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech. Ochranné pásmo vedení VN 22 kV z roku 1971 je 10 m na každou stranu od krajního vodiče.

V návrhu změny územního plánu je zakresleno ochranné pásmo této trafostanice 30 m, což je v rozporu se zákonem č. 458/2000 Sb. (energetický zákon).



Ochranné pásmo u stožárové trafostanice pozemku č. 665/17, katastrální území Kostomlaty pod Řípem [670677] žádáme opravit na 7 m.

IV. odůvodnění připomínky:

Ochranné pásmo zakreslené u stožárové trafostanice na pozemku č. 665/17, katastrální území Kostomlaty pod Řípem [670677] je v rozporu se zákonem č. 458/2000 Sb. (Energetický zákon).

Vyhodnocení: připomínka se nevyhovuje

Jde o stavbu, která je historická, přímo v datech (od poskytovatele údajů ČEZ) je u tohoto objektu zapsána poznámka „dříve ČSSS“, což by mohlo odkazovat na Československé státní statky, což by odpovídalo poloze v areálu kravína. Na koho byly pozemky a nemovitosti převedeny následně, a zda se to týkalo i staveb technické infrastruktury není z veřejně přístupných rejstříků zřejmé.

Výstavba této stanice proběhla v období před 31.12.1994, tedy za účinnosti zákona 79/1957 o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrizační zákon) přičemž ochranná pásma stanovila vláda nařízením 80/1957, kterým se provádí zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny. Tam je stanoveno ochranné pásmo elektrické stanice 30 metrů, cituji §6 nařízení vlády 80/1957: „ochranné pásmo stanic je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 30 m kolmo na oplocenou nebo obezděnou hranici objektu stanice“

o. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Před vydáním změny č.2 územního plánu byla provedena úplná kontrola souladu finální verze změny č.2 územního plánu s jednotným standardem. Kontrola byla provedena validačním nástrojem na Národním geoportálu územního plánování dne 16. 1 2026 s výsledkem „Bez chyb, s varováním“.

p. rotokol pro předaný balíček: DUP_565059_Z2**Zadané parametry pro kontrolu**

Požadovaný typ kontroly: **Úplná**
 Zadaný druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**
 Zadaný způsob projednání: **Změna**
 Zadaná etapa pořizování: **Nezadaná**

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**
 Pořadové číslo změny: **2**
 Způsob projednání: **Změna**
 Etapa pořizování: **Vydání**
 Kód obce: **565059**
 Formát vstupních údajů: **GIS**

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: **Bez chyb, s varováními**
 Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**
 Začátek: **16.01.2026 12:39:46**
 Konec: **16.01.2026 12:45:10**

Detaily kontrol**Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1043	Kontrola přítomnosti nepovinných souborů proběhla bez chyb a varování.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

Kontrola metadat

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1077	Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

Kontrola vektorových údajů**Souhrn částečných kontrol:**

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů:	Bez chyb, s varováními
B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů:	Bez chyb
C - Kontrola souřadnicového systému:	Bez chyb
D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami:	Bez chyb, s varováními
E - Kontrola topologie a čistoty dat:	Bez chyb
F - Kontrola nestandardních vrstev:	Bez chyb

Počet objektů ve vrstvách:

koridoryn_p:	0
koridoryp_p:	0
lokalita_p:	0
plochavi_p:	0
plochypodm_p:	2
plochyrv_p:	223
plochyvmen_p:	46
reseneuzemi_p:	1
systemsidelnizelene_p:	0
systemverprostr_p:	0
uses_p:	10
uzemiprvkyrp_p:	10
uzemnirezervy_p:	0
vpsvpoas_l:	22
vpsvpoas_p:	16
zastaveneuzemi_p:	7
zastavitelneuzemi_p:	0
zpochybno_p:	0

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
koridoryn_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy koridoryn_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryn_p	Varování	A	1102	Atribut poznámka vrstvy koridoryn_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryn_p	Varování	A	1102	Atribut změna vrstvy koridoryn_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryn_p	Varování	A	1102	Atribut přidávan vrstvy koridoryn_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryn_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy koridoryn_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryn_p	Varování	A	1112	Nepovinná vrstva koridoryn_p obsahuje 0 objektů. Následující kontroly nemusí být provedeny korektně.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy koridoryn_p je správný.
koridoryp_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy koridoryp_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryp_p	Varování	A	1102	Atribut poznámka vrstvy koridoryp_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryp_p	Varování	A	1102	Atribut změna vrstvy koridoryp_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryp_p	Varování	A	1102	Atribut přidávan vrstvy koridoryp_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryp_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy koridoryp_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryp_p	Varování	A	1112	Nepovinná vrstva koridoryp_p obsahuje 0 objektů. Následující kontroly nemusí být provedeny korektně.
koridoryp_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
koridoryp_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy koridoryp_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryp_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy koridoryp_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryp_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy koridoryp_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryp_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy koridoryp_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryp_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy koridoryp_p je správný.
lokalita_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy lokalita_p není definován v platné vyhlášce.
lokalita_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy lokalita_p není definován v platné vyhlášce.
lokalita_p	Varování	A	1112	Nepovinná vrstva lokalita_p obsahuje 0 objektů. Následující kontroly nemusí být provedeny korektně.
lokalita_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy lokalita_p je v souladu s platnou vyhláškou.
lokalita_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy lokalita_p je v souladu s platnou vyhláškou.
lokalita_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy lokalita_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
lokalita_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy lokalita_p je správný.
plochavi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochavi_p není definován v platné vyhlášce.
plochavi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochavi_p není definován v platné vyhlášce.
plochavi_p	Varování	A	1112	Nepovinná vrstva plochavi_p obsahuje 0 objektů. Následující kontroly nemusí být provedeny korektně.
plochavi_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy plochavi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochavi_p	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy plochavi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochavi_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochavi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochavi_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochavi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochavi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochavi_p je správný.
plochypodm_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochypodm_p není definován v platné vyhlášce.
plochypodm_p	Varování	A	1102	Atribut poznámka vrstvy plochypodm_p není definován v platné vyhlášce.
plochypodm_p	Varování	A	1102	Atribut změna vrstvy plochypodm_p není definován v platné vyhlášce.
plochypodm_p	Varování	A	1102	Atribut přidávan vrstvy plochypodm_p není definován v platné vyhlášce.
plochypodm_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochypodm_p není definován v platné vyhlášce.
plochypodm_p	Varování	D	1415	Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = PS) a (Druh = US) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = PS nebo Druh = US.
plochypodm_p	Varování	D	1415	Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = US) a (Druh = RP) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = US nebo Druh = RP.
plochypodm_p	Varování	D	1415	Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = US) a (Druh = AU) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = US nebo Druh = AU.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut datum vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	B	1258	Povolené hodnoty atributu datum vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochypodm_p je správný.
plochypodm_p	Informace	D	1452	Objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = US) se nepřekrývají.
plochypodm_p	Informace	D	1454	Vrstva plochypodm_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochypodm_p	Informace	E	1550	Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochypodm_p	Informace	E	1551	Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochypodm_p	Informace	E	1552	Vrstva plochypodm_p neobsahuje multipart záznamy.
plochypodm_p	Informace	E	1553	Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochypodm_p	Informace	E	1555	Vrstva plochypodm_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyrzv_p	Varování	A	1102	Atribut up_old vrstvy plochyrzv_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrzv_p	Varování	A	1102	Atribut poznámka vrstvy plochyrzv_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrzv_p	Varování	A	1102	Atribut cash_up vrstvy plochyrzv_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrzv_p	Varování	A	1102	Atribut způsobvyvy vrstvy plochyrzv_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrzv_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochyrzv_p není definován

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
v platné vyhlášce.				
plochyrzv_p	Varování	A	1102	Atribut změna vrstvy plochyrzv_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrzv_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochyrzv_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrzv_p	Varování	A	1102	Atribut typ_up vrstvy plochyrzv_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrzv_p	Varování	A	1102	Atribut druhpozemk vrstvy plochyrzv_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrzv_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyrzv_p je správný.
plochyrzv_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyrzv_p se nepřekrývají.
plochyrzv_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyrzv_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyrzv_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyrzv_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyrzv_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyrzv_p	Informace	E	1554	Vrstva plochyrzv_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m ² .

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyrzv_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyzymen_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochyzymen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzymen_p	Varování	A	1102	Atribut poznámka vrstvy plochyzymen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzymen_p	Varování	A	1102	Atribut změna vrstvy plochyzymen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzymen_p	Varování	A	1102	Atribut rd_800 vrstvy plochyzymen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzymen_p	Varování	A	1102	Atribut přidávan vrstvy plochyzymen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzymen_p	Varování	A	1102	Atribut rd_700 vrstvy plochyzymen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzymen_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochyzymen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzymen_p	Varování	D	1420	Není možné provést kontrolu, zda vrstva plochyzymen_p (Druh = K) se nachází v zastavitelneuzemi_p. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyzymen_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochyzymen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzymen_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyzymen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzymen_p	Informace	A	1150	Atribut etapizace vrstvy plochyzymen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzymen_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochyzymen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzymen_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochyzymen_p jsou validní.
plochyzymen_p	Informace	B	1253	Povolené hodnoty atributu etapizace vrstvy plochyzymen_p jsou validní.
plochyzymen_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyzymen_p jsou validní.
plochyzymen_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyzymen_p jsou validní.
plochyzymen_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyzymen_p je správný.
plochyzymen_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyzymen_p se nepřekrývají.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyzymen_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyzymen_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyzymen_p	Informace	D	1458	Objekty ve vrstvě plochyzymen_p (Druh = K) leží mimo zastaveneuzemi_p.
plochyzymen_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyzymen_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyzymen_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyzymen_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyzymen_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyzymen_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyzymen_p	Informace	E	1553	Vrstva plochyzymen_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochyzymen_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyzymen_p neobsahuje duplicitní záznamy.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1264	Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
_p				záznamy.
systemsideln izelene_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy systemsidelnizelene_p není definován v platné vyhlášce.
systemsideln izelene_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy systemsidelnizelene_p není definován v platné vyhlášce.
systemsideln izelene_p	Varování	A	1112	Nepovinná vrstva systemsidelnizelene_p obsahuje 0 objektů. Následující kontroly nemusí být provedeny korektně.
systemsideln izelene_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy systemsidelnizelene_p je v souladu s platnou vyhláškou.
systemsideln izelene_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy systemsidelnizelene_p je v souladu s platnou vyhláškou.
systemsideln izelene_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy systemsidelnizelene_p je správný.
systemverpr ostr_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy systemverprostr_p není definován v platné vyhlášce.
systemverpr ostr_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy systemverprostr_p není definován v platné vyhlášce.
systemverpr ostr_p	Varování	A	1112	Nepovinná vrstva systemverprostr_p obsahuje 0 objektů. Následující kontroly nemusí být provedeny korektně.
systemverpr ostr_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy systemverprostr_p je v souladu s platnou vyhláškou.
systemverpr ostr_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy systemverprostr_p je v souladu s platnou vyhláškou.
systemverpr ostr_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy systemverprostr_p je správný.
uses_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy uses_p není definován v platné vyhlášce.
uses_p	Varování	A	1102	Atribut poznámka vrstvy uses_p není definován v platné vyhlášce.
uses_p	Varování	A	1102	Atribut změna vrstvy uses_p není definován v platné vyhlášce.
uses_p	Varování	A	1102	Atribut přidávan vrstvy uses_p není definován v platné vyhlášce.
uses_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy uses_p není definován v platné vyhlášce.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
uses_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut vlož_bc vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1259	Povolené hodnoty atributu vlož_bc vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uses_p je správný.
uses_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě uses_p se nepřekrývají.
uses_p	Informace	D	1454	Vrstva uses_p se nachází v reseneuzemi_p.
uses_p	Informace	E	1550	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
uses_p	Informace	E	1551	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
uses_p	Informace	E	1553	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
uses_p	Informace	E	1555	Vrstva uses_p neobsahuje duplicitní záznamy.
uzemiprvkyr p_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy uzemiprvkyr_p_p není definován v platné vyhlášce.
uzemiprvkyr p_p	Varování	A	1102	Atribut přidává vrstvy uzemiprvkyr_p_p není definován v platné vyhlášce.
uzemiprvkyr p_p	Varování	A	1102	Atribut změna vrstvy uzemiprvkyr_p_p není definován v platné vyhlášce.
uzemiprvkyr p_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy uzemiprvkyr_p_p není definován v platné vyhlášce.
uzemiprvkyr p_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy uzemiprvkyr_p_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
uzemiprvkyr p_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uzemiprvkyr_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemiprvkyr p_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy uzemiprvkyr_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemiprvkyr p_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy uzemiprvkyr_p jsou validní.
uzemiprvkyr p_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy uzemiprvkyr_p jsou validní.
uzemiprvkyr p_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy uzemiprvkyr_p jsou validní.
uzemiprvkyr p_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uzemiprvkyr_p je správný.
uzemiprvkyr p_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě uzemiprvkyr_p se nepřekrývají.
uzemiprvkyr p_p	Informace	D	1454	Vrstva uzemiprvkyr_p se nachází v reseneuzemi_p.
uzemiprvkyr p_p	Informace	E	1550	Vrstva uzemiprvkyr_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
uzemiprvkyr p_p	Informace	E	1551	Vrstva uzemiprvkyr_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
uzemiprvkyr p_p	Informace	E	1552	Vrstva uzemiprvkyr_p neobsahuje multipart záznamy.
uzemiprvkyr p_p	Informace	E	1553	Vrstva uzemiprvkyr_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
uzemiprvkyr p_p	Informace	E	1555	Vrstva uzemiprvkyr_p neobsahuje duplicitní záznamy.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy uzemnirezervy_p není definován v platné vyhlášce.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy uzemnirezervy_p není definován v platné vyhlášce.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1112	Nepovinná vrstva uzemnirezervy_p obsahuje 0 objektů. Následující kontroly nemusí být provedeny korektně.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uzemnirezervy_p je správný.
vpsvpoas_l	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy vpsvpoas_l není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_l	Varování	A	1102	Atribut poznámka vrstvy vpsvpoas_l není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_l	Varování	A	1102	Atribut id vrstvy vpsvpoas_l není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_l	Varování	A	1102	Atribut změna vrstvy vpsvpoas_l není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_l	Varování	A	1102	Atribut přidávan vrstvy vpsvpoas_l není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy vpsvpoas_l jsou validní.
vpsvpoas_l	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy vpsvpoas_l jsou validní.
vpsvpoas_l	Informace	B	1257	Povolené hodnoty atributu uroven vrstvy vpsvpoas_l jsou validní.
vpsvpoas_l	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy vpsvpoas_l jsou validní.
vpsvpoas_l	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy vpsvpoas_l je správný.
vpsvpoas_l	Informace	D	1454	Vrstva vpsvpoas_l se nachází v reseneuzemi_p.
vpsvpoas_l	Informace	E	1550	Vrstva vpsvpoas_l neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
vpsvpoas_l	Informace	E	1551	Vrstva vpsvpoas_l neobsahuje záznamy geometrie, které samy sebe kříží.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
vpsvpoas_l	Informace	E	1555	Vrstva vpsvpoas_l neobsahuje duplicitní záznamy.
vpsvpoas_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy vpsvpoas_p není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_p	Varování	A	1102	Atribut poznámka vrstvy vpsvpoas_p není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_p	Varování	A	1102	Atribut id vrstvy vpsvpoas_p není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_p	Varování	A	1102	Atribut změna vrstvy vpsvpoas_p není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_p	Varování	A	1102	Atribut přidávan vrstvy vpsvpoas_p není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy vpsvpoas_p není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1257	Povolené hodnoty atributu uroven vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy vpsvpoas_p je správný.
vpsvpoas_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě vpsvpoas_p (Druh = VU) se nepřekrývají.
vpsvpoas_p	Informace	D	1454	Vrstva vpsvpoas_p se nachází v reseneuzemi_p.
vpsvpoas_p	Informace	E	1550	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
vpsvpoas_p	Informace	E	1551	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
vpsvpoas_p	Informace	E	1553	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy s dírami

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
uvnitř polygonů.				
vpsvpoas_p	Informace	E	1555	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje duplicitní záznamy.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy zastaveneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut poznámka vrstvy zastaveneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut změna vrstvy zastaveneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut přidávan vrstvy zastaveneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy zastaveneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
zastaveneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastaveneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1255	Hodnoty atributu obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p jsou v souladu s hodnotou atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p jsou validní.
zastaveneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy zastaveneuzemi_p je správný.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě zastaveneuzemi_p se nepřekrývají.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1454	Vrstva zastaveneuzemi_p se nachází v reseneuzemi_p.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
zastavitelneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy zastavitelneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
zastavitelneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy zastavitelneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
zastavitelne uzemi_p	Varování	A	1112	Nepovinná vrstva zastavitelneuzemi_p obsahuje 0 objektů. Následující kontroly nemusí být provedeny korektně.
zastavitelne uzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy zastavitelneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastavitelne uzemi_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy zastavitelneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastavitelne uzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy zastavitelneuzemi_p je správný.
zpochybnen o_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy zpochybneno_p není definován v platné vyhlášce.
zpochybnen o_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy zpochybneno_p není definován v platné vyhlášce.
zpochybnen o_p	Varování	A	1112	Nepovinná vrstva zpochybneno_p obsahuje 0 objektů. Následující kontroly nemusí být provedeny korektně.
zpochybnen o_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy zpochybneno_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zpochybnen o_p	Informace	A	1150	Atribut vyd_organ vrstvy zpochybneno_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zpochybnen o_p	Informace	A	1150	Atribut c_jednaci vrstvy zpochybneno_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zpochybnen o_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy zpochybneno_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zpochybnen o_p	Informace	A	1150	Atribut poznamka vrstvy zpochybneno_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zpochybnen o_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy zpochybneno_p je správný.

Kontrola textů a výkresů

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.
Informace	2012	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce '565059').

q. Text s vyznačením změn

POZNÁMKA: V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.2 upravují. **Červeně zvýrazněný text** se změnou č.2 doplňuje, **modře zvýrazněný a přeškrtnutý text** se změnou č.2 ruší.

a. Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je uvedena hranice zastavěného území. Tato hranice byla vymezena k ~~12.4.2024~~ **6.5.2025**.

Celková rozloha zastavěného území obce Kostomlaty pod Řípem činí 37,3 ha, což představuje 4,8 % řešeného území. Zastavěné území tvoří jedno zastavěné území.

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

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

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

Kromě ochrany přírodních hodnot je zajištěna i ochrana historických hodnot, které tvoří vedle jediné nemovité kulturní památky – kostelu sv. Petra a Pavla – i navazující uspořádané původní zemědělské usedlosti s tradičním půdorysem, tvořeným obytným objektem, chlévem a stodolou, a také četné archeologické nálezy – pohřebiště s dvěma kostrovými hroby (kultura se šňůrovou keramikou, kultura zvoncovitých pohárů) a sídliště (mladší doba bronzová) na svahu od kostela k východu, mezi stromy v zahradách, dále sídliště (mladší doba hradištní) v poli za obcí, ojedinělý kostrový hrob (mladší doba hradištní) v panské ovocné zahradě a ojedinělý kostrový hrob (kultura zvoncovitých pohárů) v poli u obce. Území obce se nachází ve II. zóně ochranného pásma hory Říp. Územní plán všechny kulturní hodnoty sídla plně respektuje a do jeho historické části nenavrhuje žádnou novou výstavbu. Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání sídla. Zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě.

Z demografického hlediska vytváří územní plán předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel a podporuje rozvoj sídla. Po naplnění navrhovaných ploch pro budoucí výstavbu by mohlo (při očekávaném hrubém úbytku bytů ve výši 0,6 % ročně ~~a při průměrné velikosti stavebních parcel cca 1-200 m²~~) v obci žít až 700 obyvatel, tedy o dvě třetiny více ve srovnání se současným stavem. **Tento demografický vývoj lze očekávat i s ohledem na nový záměr vysokorychlostní železnice a s tím související poptávku po nových stavebních pozemcích.**

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

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

Cílem urbanistické koncepce územního rozvoje obce je vyplnit volné plochy v rámci zastavěného území a vymezit nezbytné nové plochy v okrajových partiích sídla, aby došlo

k postupnému zkompaktnění a k celkové arondaci urbanistického půdorysu obce; bez zbytečných výběžků a neorganicky vytvářených urbanistických novotvarů. Určujícím faktorem architektonicko-urbanistického řešení je skutečnost, že se obec nachází v II. zóně ochranného pásma národní kulturní památky - hory Říp.

V budoucnu by se měl další rozvoj obce zaměřit především na výstavbu jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím. Pro ty vymezuje územní plán nové plochy především v západní, ale také v jihozápadní a v severovýchodní části sídla. Kapacita nových ploch bydlení venkovského charakteru vymezených územním plánem činí více než ~~420~~ 70 rodinných domů.

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

U ploch ~~Z.1~~, Z.2, Z.3, ~~Z.4~~ a ~~Z.6~~ navrhuje územní plán prověření změn jejich využití územní studií.

Územní plán navrhuje na správním území obce Kostomlaty pod Řípem následující zastavitelné plochy:

Označení plochy	Změna využití plochy
Z.1	BV – bydlení venkovské
Z.2	BV - bydlení venkovské
Z.3	BV - bydlení venkovské
Z.5	BV - bydlení venkovské
Z.6	BV – bydlení venkovské
Z.7	BV – bydlení venkovské
Z.9	ZS – zeleň sídelní ostatní
Z.10	VL – výroba lehká
Z.11	OX - občanské vybavení jiné
Z.12	DS – doprava silniční
Z.15	DS – doprava silniční
Z.16	DS – doprava silniční
Z.17	BV - bydlení venkovské
Z.18	DS – doprava silniční
Z.19	DS – doprava silniční
Z.20	DS – doprava silniční
Z.21	ZS – zeleň sídelní ostatní
Z.22	DS – doprava silniční
Z.23	ZS – zeleň sídelní ostatní
Z.24	ZS – zeleň sídelní ostatní
Z.25	ZS – zeleň sídelní ostatní
Z.26	DS – doprava silniční
Z.27	DS – doprava silniční
Z.28	DS – doprava silniční

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

Označení plochy	Změna využití plochy
P.1 T.1	BV - bydlení venkovské
P.2 T.2	BV – bydlení venkovské SC – smíšené obytné centrální
P.3 T.3	BV - bydlení venkovské
P.4 T.4	BV - bydlení venkovské
T.5	DS – doprava silniční
T.6	SC – smíšené obytné centrální
T.7	VL – výroba lehká
T.8	ZS – zeleň sídelní ostatní

T.9	BV - bydlení venkovské
T.10	PU - veřejná prostranství všeobecná
T.11	TO - nakládání s odpady

~~V rámci sídelní zeleně je v řešeném území navržena plocha Z.9 u hřbitova.~~

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

BV - bydlení venkovské

SC – smíšené obytné centrální

OV - občanské vybavení veřejné

OS - občanské vybavení ~~sport~~

OH - občanské vybavení ~~hřbitovy~~

OX - občanské vybavení jiné

PU - veřejná prostranství všeobecná

ZZ - ~~zeleně – zahrady a sady~~ **zeleně zahradní a sadová**

ZS - zeleně sídelní ostatní

DS - doprava silniční

DD - doprava drážní

TU - technická infrastruktura všeobecná

TO – nakládání s odpady

VL - výroba lehká

VZ - výroba zemědělská a lesnická

WT - vodní a vodních toků

d. Koncepce veřejné infrastruktury, ~~včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití~~

d.1 Doprava

Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné nové silnice ani úpravu stávajících silnic. Pouze na křižovatce silnic II/246 a III/24631 na severovýchodě sídla je navržena kruhová křižovatka (bez nároku na nové plochy dopravy silniční).

Místní komunikace

Územní plán navrhuje nové místní komunikace především pro potřeby nových ploch Z.2, Z.3, Z.5, ~~Z.6 a Z.7 a k výrobní ploše Z.10~~ a dále plochy pro obnovu komunikací v krajině Z.19, Z.20, Z.22, Z.26 a T.27. Jako součást nové plochy veřejného prostranství T.5 je dále navrženo propojení stávajících komunikací na západním okraji obce.

Nové místní komunikace navrhuje územní plán budovat výhradně podle ČSN 736110 v rámci funkční třídy C, tj. místní komunikace obslužné a budou tvořit veřejná prostranství.

Železnice

Územní plán nenavrhuje na trati č.095 (Vraňany-Libochovice) procházející řešeným územím žádné úpravy.

Veřejná doprava

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

Komunikace pro pěší a cyklisty

Komunikace pro pěší navrhuje územní plán ~~v nových obytných lokalitách (minimální šířka chodníků 2m)~~ budovat v rámci všech zastavitelných ploch. Nové cyklostezky nejsou navrhovány.

Plochy pro dopravu v klidu

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

d.2 Občanské vybavení

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

d.3 Technické vybaveníOdtokové poměry, vodní toky a nádrže

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

Vodní plochy v obci zůstanou zachovány. Bude je však nutné vyčistit, opravit hráze i břehy a nadále využívat k požárním a hospodářským účelům. ~~Navíc v západním sektoru Kostomlat pod Řípem, na rozhraní rozvojových ploch bydlení Z.2 a Z.3, vymezuje územní plán menší plochu po vodní nádrži Z.8 Západně od plochy Z.2 vymezuje územní plán plochu pro poldr K.1 a K.8.~~

Zásobování pitnou vodou

Územní plán navrhuje rozšíření stávající rozvodné sítě o nové vodovodní řady napojující nové plochy bydlení Z.2, Z.3, Z.5, ~~Z.6 a Z.7 a plochu výroby a skladů Z.10 T.4 a T.9. Konkrétní trasy nových řadů nejsou územním plánem navrhované.~~ Ostatní rozvojové plochy budou zásobeny ze stávajících řadů.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán navrhuje rozšíření splaškové kanalizační sítě (svedené do ČOV Horní Beřkovic) o nové kanalizační řady napojující rozvojové plochy vymezené územním plánem Z.2, Z.3, ~~P.4T.4, Z.5, P.4T.1, T.9 Z.6, Z.7 a Z.10. Konkrétní trasy nových stok nejsou územním plánem navrhované.~~ Ostatní rozvojové plochy budou odkanalizovány stávajícími řady.

V budoucnu budou pro odvádění dešťových odpadních vod v maximální míře využívány stávající odvodňovací prvky – rigoly, příkopy, dílčí kanalizace. V místech, kde nejsou tyto prvky dostatečně kapacitní nebo kde jsou ve špatném technickém stavu, budou zřízeny nové. Dešťové vody z nově navržených ploch budou likvidovány přednostně vsakem v místě spadu (tam kde to umožní geologické poměry). V místě, kde nebude možné dešťové vody vsakovat budou odváděny převážně povrchovým odvodňovacím systémem do vodoteče.

Elektrická energie

Územní plán nenavrhuje žádné nové trafostanice. Nárůst potřeby elektrické energie vyvolaný novou bytovou výstavbou bude zajištěn ze stávajících trafostanic, u nichž bude zvýšen výkon.

Plyn

Územní plán navrhuje rozšíření středotlakého plynovodního potrubí v sídle o nové řady k rozvojovým plochám bydlení Z.2, Z.3, ~~P.4T.4, Z.5, P.4T.1, Z.6 a Z.7 a T.9 a k ploše výroby a skladů Z.10. Konkrétní trasy nových řadů nejsou územním plánem navrhované.~~ Ostatní rozvojové plochy budou zásobeny ze stávajících řadů.

Spoje

V rámci územního plánu je navrženo rozšíření místní telefonní sítě do lokalit soustředěné navrhované výstavby a napojení účastnických stanic v trase provedením doplňkové kabelové telekomunikační sítě.

d.4 Odpadové hospodářství

~~Územní plán nenavrhuje žádné změny v likvidaci odpadů.~~ Územní plán navrhuje plochu T.11 s využitím TO - nakládání s odpady pro realizaci sběrného místa na východním okraji sídla.

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

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

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v nezastavěném území:

~~ZO – zeleň ochranná a izolační~~

DS - doprava silniční

DD - doprava drážní

WT - vodní a vodních toků

~~AP.p – pole~~ AP – orná půda

~~AP.t – trvalé travní porosty~~ AL – trvalé travní porosty

AT - trvalé kultury

LU - lesní všeobecné

MU - ~~smíšené nezastavěného území všeobecné~~ smíšené krajinné všeobecné

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. ~~Dále jsou na území obce vymezeny čtyři plochy ZO – zeleň ochranná a izolační – v prostoru mezi hřbitovem a navrženou místní komunikací k výrobnímu areálu (K.2), podél plochy bydlení Z.5 (K.3), mezi budoucí místní komunikací směřující k zemědělskému areálu a stávajícím výrobním areálem na východě Kostomlat pod Řípem (K.4) a podél západního okraje rozvojové plochy bydlení Z.3 v západním sektoru sídla (K.5).~~ Dále vymezuje územní plán západně od současné zástavby obce plochy ~~pro vodní nádrž (Z.8) a pro poldr (K.1 a K.8).~~

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

Označení plochy	Změna využití
K.2	ZO – zeleň ochranná a izolační
K.3	ZO – zeleň ochranná a izolační
K.4	ZO – zeleň ochranná a izolační
K.5	ZO – zeleň ochranná a izolační
K.1	WT - vodní a vodních toků
Z.8	WT – vodní a vodních toků
K.6	LU – lesní všeobecné
K.7	LU – lesní všeobecné
K.8	WT - vodní a vodních toků
K.9	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.10	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.11	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.12	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.13	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.14	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.15	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.16	MU - smíšené krajinné všeobecné
K.17	MU - smíšené krajinné všeobecné

K.18

MU - smíšené krajinné všeobecné

e.2 Územní systém ekologické stability

Na katastrálním území obce Kostomlaty pod Řípem byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability vymezena soustava lokálních biocenter a lokálních biokoridorů. Navrhovaná opatření v jednotlivých biocentrech a biokoridorech jsou uvedena v následující tabulce.

Lokální biokoridory LBK.g a LBK.h a lokální biocentrum LBC.10 zasahuje do výhradního ložiska štěrkopísků B 3 158300 Cítov 2-Kostomlaty pod Řípem se stanovenými chráněnými ložiskovými územími (CHLÚ) č.15 830 001 Daminěves a č.15 830 002 Kostomlaty pod Řípem a s dobývacími prostory (DP) č.701116 Kostomlaty pod Řípem a č.701144 Kostomlaty pod Řípem I. Tyto prvky ÚSES jsou územním plánem navrženy k založení. V případě že by došlo k jejich realizaci a k následnému využívání ložiska nerostných surovin budou, po dobu provádění hornické činnosti na příslušných částech ložiska, jednotlivé prvky ÚSES nefunkční. Jejich funkčnost bude obnovena těžební organizací v rámci provedení sanace a rekultivace těžbou dotčeného území.

BIOCENTRA

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

BIOKORIDORY

Pořadové číslo	Navrhovaná opatření
g	vytvořit lesní pás o minimální šířce 15 m v druhovém složení odpovídajícím lipové bukové doubravě (dominance dubu zimního, s příměsí habru obecného, lípy srdčité a javoru mléče, vzhledem k vláhovému deficitu bez buku lesního). Z keřů lze použít lísku obecnou, zimolez pýřitý, ptačí zob obecný, hloh jednosemenný, svídu krvavou, šípek a trnku obecnou
h Daminěvská strouha	navržený biokoridor založit výsadbou břehových porostů v minimální šířce 7 m od břehové čáry na obou stranách strouhy. Pro tento účel lze doporučit výběr z následujících druhů dřevin: dub letní, lípa srdčitá, jasan ztepilý, habr obecný, javor mléč, javor klen, jilm habrolistý, střemcha hroznatá, kalina obecná, brslen evropský a krušina obecná. V krátkém sušším úseku mezi strouhou a LBC.12 (hydrické řady normální a omezená) použít dub zimní, habr obecný, javor mléč, břízu bílou a před zaústěním do LBC.12 i borovici lesní

e.3 Protierozní opatření

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

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

Z opatření proti větrné erozi navrhuje územní plán doplnění doprovodné vegetace podél cest a vodotečí **(bez grafického znázornění)**.

e.4 Ochrana před povodněmi

Katastrální území obce je odvodňováno drobnými vodotečemi, které často vysychají. Jelikož nehrozí rozvodnění místních vodních toků, územní plán žádná protipovodňová opatření nenavrhuje. Pro zachycování přívalových vod vymezuje územní plán západně od sídla plochu pro poldr K.1 a K.8.

e.5 Koncepce rekreace

Na území obce se v současné době nenacházejí rekreační lokality a územní plán ani žádnou plochu pro chatky a rekreační domky nevymezuje. I nadále zůstane hlavní rekreační formou individuální rekreace v chalupách rozmístěných po celém sídle. Pro sportovní využití je navržena v lese severozápadně od Kostomlat pod Řípem střelnice (plocha Z.11).

e.6 Dobývání nerostů

Do východní části katastrálního území Kostomlat pod Řípem zasahuje výhradní ložisko šterkopísků B 3 158300 Cítov 2 - Kostomlaty pod Řípem se stanoveným chráněným ložiskovým územím č.15 830 002 Kostomlaty pod Řípem a s dobývacími prostory (DP) č.71116 Kostomlaty pod Řípem a č.71144 Kostomlaty pod Řípem I. Jižní okraj sídla zasahuje sesuvné území č.5895.

Územní plán do těchto území nenavrhuje žádnou novou výstavbu.

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

f. ~~Stanovení podmínek~~**Podmínky** pro využití **a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

f.1 Obecné podmínky a zásady

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V případě účelnosti je pro každou plochu je stanoveno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- V grafické části dokumentace jsou ve výjimečných případech vymezeny plochy, které svými plošnými parametry, tj. rozlohou, jsou ve vydávaném měřítku nevyjádřitelné. V tomto případě je pro jednoznačnost navrhované funkce index zobrazen přímo nad touto plochou, zástavbu překrývá.
- Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.

- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek, a to technickým řešením v navazujícím stupni dokumentace, případně podmínkou danou právními předpisy, pokud je to nutné (např. zákon o lesích apod.). Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je vhodné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Nová zástavba musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu. Nová zástavba, včetně dostaveb, přístaveb a nástaveb ve stávající zástavbě musí respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.
- Novou zástavbu je třeba přizpůsobit charakteru a struktuře zástavby a je třeba posoudit její soulad s převládajícím charakterem stávající okolní zástavby:
 - měřítkem zástavby (velikost, objem,...)
 - výškovou hladinou (max. výškou stavby v hřebeni ve vztahu k rostlému terénu),
 - intenzitou zástavby,
 - druhem zastřešení.
- Řádně povolenou zástavbu, která podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině a ke krajinnému rázu. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.

Níže uvedené regulativy jsou platné v celém řešeném území:

- Obecnou podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy.
- Pokud se někde v textové části objevuje pojem stavba, rozumí se tím i soubor staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.
- Hlavní využití stavby nebo souboru staveb musí být vždy min. 50% hrubé podlažní plochy stavby nebo souboru staveb. V případě dělení pozemků nesmí velikost pozemku se stavbou poklesnout pod dále uvedené regulativy, pokud výměra pozemků klesne pod stanovenou mez, nelze nové pozemky považovat za stavební.
- V případě obnovy lze stavbu provést i na menším pozemku, pokud je nebo byl evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ale pouze ve velikosti stávajících (nebo původních) staveb. Musí být však zachován stávající koeficient zastavění pozemku a prokázána odpovídající likvidace dešťových vod. Minimální velikost takto definovaného pozemku není územním plánem určena.
- V zastavěném území lze při oddělování pozemků ve prospěch veřejných prostranství nebo ploch silniční dopravy může být minimální výměra stavebního pozemku snížena pod limit maximálně o oddělovanou hodnotu u navazujícího pozemku, ze kterého došlo k oddělení; platí pro všechny plochy.
- Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení a infrastruktury, které jsou nezbytné pro využití těchto a přilehlých ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze u ploch MU (viz níže) a v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy).
- Dále lze připustit realizaci stavby zastávek hromadné dopravy a další stavby dopravní infrastruktury od silnic až do úrovně účelových komunikací ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. V plochách MU a v plochách, kde je vymezený ÚSES je toto využití podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy).

- Při umisťování jakékoliv stavby technické infrastruktury je nutné prokázat, že stavba nemá negativní vliv na lidské zdraví, zejména s ohledem na produkci nebezpečného hluku a vibrací, včetně nebezpečného elektromagnetického znečištění životního prostředí.
- FVE může být v zastavěném území a zastavitelných plochách umístěna výhradně na střešním plátní staveb, nebo na jejich fasádě.
- V zastavěném území a zastavitelných plochách neplatí výškové omezení pro technologické stavby a zařízení, které jsou součástí technické nebo dopravní infrastruktury – např. sloupy, stožáry, rozhledny, vysílače apod. Pro veškerá zařízení OZE zde ale platí výšková omezení pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.
- V plochách krajinných (AP, AL, LU, MU, WT) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) s nezpevněným povrchem bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné, pouze pokud budou komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí.
- V rámci ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
 - podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat minimálně jednostranné volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m u drobných toků, od břehové hrany jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku
 - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

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

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

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

1. v ploše MU a LU:
 - stavby nebo soubor staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (s výjimkou staveb pro lesnictví – krmelce a posedy bez pobytočných místností)
 - stavby nebo soubor staveb (součet) nad 15 m²; a výšky více než 3 m nad niveletou přilehlého terénu
 - regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 3 ha; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 300 m
 - přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
2. v ostatních plochách AP, AL, AT:
 - stavby nebo soubor staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa
 - stavby nebo souboru staveb (součet) nad 15 m²; a výšky více než 3 m nad niveletou přilehlého terénu
 - regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 5 ha bez další stavby; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 500 m
 - přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení

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

Zemědělské stavby, které umožňují i volné ustájení hospodářských zvířat musí být vzdáleny min. 300 m od hranic ploch BV.
3. v plochách ÚSES:
 - terénní úpravy a zpevnění ploch, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení prvků)
 - cesty, komunikace pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdeckví) nebo pěší propojení, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj), křížení možné je
4. ve všech plochách oplocení kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné:

- lesní školky
- dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.
- zemědělské ohrazení pastvy typu bradla, ohradník apod.

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

5. V souladu s §122, odst. (1) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb:
 - pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 30 m od okraje lesa;
 - pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
 - pro rekreaci typu ekologická a informační centra
6. V souladu s §122, odst. (1) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb: výroby elektřiny získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická) – kromě staveb podle bodu 7, z geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu.
7. V případě stavby pro zemědělství a lesnictví v souladu s §122, odst. (1) lze umístit FVE nebo větrnou elektrárnu ostrovního systému do 5kW, ale u FVE pouze na střešním pláši dané stavby; u větrné elektrárny do vzdálenosti 20 m od této stavby, výška je vždy omezena na 12 m (včetně pohybu vrtule).
8. Vyloučeny jsou dále větrné elektrárny (v rozsahu půdorysného průmětu pohybu vrtule) v plochách:
 - ÚSES
 - v plochách významných krajinných prvků
 - ve vzdálenosti menší než 750 m od ploch bydlení nebo smíšeného bydlení
 - na půdách I. nebo II. třídy ochrany, týká se i nových přístupových komunikací k zařízení

BV - bydlení venkovské

Hlavní využití:

- rodinné domy;

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- ~~drobné účelové a doplňkové stavby,~~
- chov drobného hospodářského zvířectva,
- zahrady s pěstováním zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu,
- rodinná rekreace a občanské vybavení,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- ~~dopravní infrastruktura,~~
- nezbytná technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- drobné řemeslné podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;
- bydlení na plochách Z.3, ~~Z.6 a Z.7,~~ a případné zřízení střelnice (plocha Z.11) ~~a bioplynové stanice~~ je podmíněno akustickým posouzením se zajištěním podlimitních hodnot hluku vůči obytné zástavbě;

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter zástavby – izolované RD (s výjimkou území s prvky regulačního plánu U.2, kde jsou přípustné řadové rodinné domy),
- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, max. však 8 m,
- ~~podíl zpevněných ploch max. 35 %, velikost stavebních pozemků min. 800 m².~~

- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 700 m² (v zastavitelných a transformačních plochách) – nevztahuje se na území s prvky regulačního plánu U.2,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce v území s prvky regulačního plánu U.2 – 400 m²,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce na východním okraji plochy Z.3 v návaznosti na stávající komunikaci 650 m² – platí pro první řadu pozemků
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1.300 m² (v zastavitelných a transformačních plochách) – nevztahuje se na území s prvky regulačního plánu U.2,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2.000 m² (v zastavitelných a transformačních plochách) – nevztahuje se na území s prvky regulačního plánu U.2,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce uvnitř zastavěného území 700 m², přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 700 m²,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách uvnitř zastavěného území 1200 m², přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 700 m²,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách uvnitř zastavěného území 1800 m², přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 700 m²,
- koeficient zastavění pozemku pro rodinný dům max. 30% (z toho max. hlavní stavbou 20%),
- koeficient zeleně na terénu pro rodinný dům min. 50%,
- koeficient zastavění pozemku pro veřejnou občanskou vybavenost v zastavitelných plochách 60%,

Podmínky ochrany krajinného rázu:

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

Území s prvky regulačního plánu:

Pro území U1 a U2:

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

Pro území U.1

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

Pro území U.2

- přípustné jsou řadové rodinné domy,
- min. velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 400m²,
- min. sklon střechy 30°,
- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou nebo polovalbovou střechou.
- nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou,

SC – smíšené obytné centrální

Hlavní využití

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

Přípustné využití

- drobné účelové a doplňkové stavby
- veřejná prostranství

- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu T.2

- max. 8 RD
- max. 3 bytové domy s max. společnou kapacitou 25 bytových jednotek (bytový dům - původní č. p. 8 - 8 bytových jednotek, 2 nové bytové domy po max. 6 bytových jednotkách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 400 m²
- koeficient zastavění pozemku pro rodinný dům max. 40% (z toho max. hlavní stavbou 30%)
- koeficient zeleně na terénu pro rodinný dům min. 50%
- maximální výška zástavby pro rodinné domy - dvě nadzemní podlaží (nebo přízemí a podkroví), max. však 10 m od terénu přiléhající k příslušné fasádě domu
- maximální výška zástavby pro bytové domy 18 m nad upraveným terénem (do úrovně 232 m n. m.),

Území s prvky regulačního plánu U.3:

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

Bytové domy

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

Rekonstrukce sýpky

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

Nebytový prostor

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

Rodinné domy

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

OV - občanské vybavení veřejné

Hlavní využití:

- stavby a zařízení komerční a občanské vybavenosti;

Přípustné využití:

- maloobchod a stravování,
- ~~ubytování,~~
- ~~trvalé ubytování správce, majitele, případně obecní byty,~~
- kulturně společenská zařízení,
- administrativa,
- veřejná prostranství a parkoviště
- školská zařízení,
- zdravotnické a sociální služby,
- stavby pro církevní účely,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- veřejná zeleň,
- sportovní plochy (tělocvičny, hřiště),
- nezbytná technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde k narušení výškové hladiny vzhledem k okolní stávající zástavbě;

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška objektů max. 15 m po hřeben střechy.
- ~~koeficient zastavění pozemku max. 50%~~

OS - občanské vybavení – sport

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro sport;

Přípustné využití:

- hřiště,
- koupaliště,
- plochy veřejné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- komunikace,
- bazén,
- tábořiště,
- dětská hřiště,
- sportovní haly,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

OX - občanské vybavení jiné

Hlavní využití:

- střelnice,

Přípustné využití:

- sportovní střelba pro organizované sportovce,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- obytná výstavba na ploše Z.3, případně zřízení střelnice je podmíněno akustickým posouzením se zajištěním podlimitních hodnot hluku vůči obytné zástavbě,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím;

OH - občanské vybavení –hřbitovy

Hlavní využití:

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť;

Přípustné využití:

- smuteční síň,
- církevní stavby (kostel, kaple apod.),
- doprovodná zeleň,
- zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebišť,
- parkoviště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- oplocení;

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

VL - výroba lehká

Hlavní využití:

- výroba a skladování;

Přípustné využití:

- **trvalé ubytování správce nebo majitele (max. 1 bytová jednotka),**
- zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště,
- stravování,
- manipulační plochy,
- objekty pro administrativu,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity, ~~bydlení na plochách Z.6 a Z.7, případně zřízení bioplynové stanice je podmíněno akustickým posouzením se zajištěním podlimitních hodnot hluku vůči obytné zástavbě;~~

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,~~
- **koeficient zastavění pozemku max. 40%**
- **koeficient zeleně na terénu min. 40%**
- výška staveb max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže apod.).

VZ - výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití:

- zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat;

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 40%
- koeficient zeleně na terénu min. 40%
- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

PU - veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství,

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace,
- parkoviště,
- veřejná zeleň,
- mobiliář,
- dětská hřiště,
- vodní toky a plochy,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití;

ZS - zeleň sídelní ostatní

Hlavní využití:

- veřejná zeleň,

Přípustné využití:

- parkové úpravy ploch, mobiliář,
- dětská hřiště
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

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

DD - doprava drážní

Hlavní využití:

- železniční doprava;

Přípustné využití:

- železniční kolejiště,
- náspy a zářezy,
- mostky a propustky,
- protihlukové bariery,
- odvodnění;

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

DS - doprava silniční

Hlavní využití:

- silniční doprava (silnice, místní komunikace, účelové komunikace);

Přípustné využití:

- veřejná prostranství,
- veřejná zeleň,
- příjezdy k objektům,
- parkování
- vozovky,
- chodníky,
- veřejné osvětlení,
- mobiliář,
- odvodnění,
- podzemní vedení technické infrastruktury;

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

TU - technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití:

- pozemky technické infrastruktury,

Přípustné využití:

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti,
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti,
- pozemky, zařízení a stavby na energetické a rozvodné síti,
- pozemky, zařízení a stavby na telekomunikační síti,
- vedlejší stavby související s provozem stavby hlavní (garáže, provozní budovy, skladovací a administrativní budovy apod.),
- ochranná a izolační zeleň,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod, protipovodňová opatření
- nezbytná dopravní infrastruktura,

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

TO nakládání s odpady

Hlavní využití:

- pozemky technické infrastruktury pro nakládání s odpady,

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

LU - lesní všeobecné

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa,

Přípustné využití:

- lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa,
- využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění;

Podmíněně přípustné využití:

- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství,
- cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné architektury,
- stavby pro myslivost a lesnictví do 25 m² zastavěné plochy,
- technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití:

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

AP.p – pole AP – orná půda

Hlavní využití:

- plochy zemědělského půdního fondu (pole)

Přípustné využití:

- změna kultury mimo změny na zahrady a sady;
- revitalizační opatření,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území,
- zalesnění,
- technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití,
- ~~územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu a to na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF, v prvcích vymezených jako součást ÚSES a ve vzdálenosti 50m od okraje lesa. Výjimku tvoří pouze fotovoltaické panely umístěné na střechách staveb.~~

AP.t – trvalé travní porosty AL – trvalé travní porosty

Hlavní využití:

- plochy zemědělského půdního fondu (pole)

Přípustné využití:

- změna kultury mimo změny na pole a zahrady a sady;
- revitalizační opatření,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území,
- zalesnění,
- ~~zemědělské objekty pro farmový chov hospodářských zvířat a uskladnění píce nebo steliva ze dřeva bez základových konstrukcí a zpevněných ploch (krmná zařízení do 20 m² zastavěné plochy a výšky 3 m, přístřešky pro zvířata proti nepohodě do 60 m² zastavěné plochy a výšky 6 m a přístřešky pro uskladnění píce do 60 m² zastavěné plochy a výšky 6 m;~~
- technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití,
- ~~územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné~~

~~energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu a to na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF, v prvcích vymezených jako součást ÚSES a ve vzdálenosti 50m od okraje lesa. Výjimku tvoří pouze fotovoltaické panely umístěné na střechách staveb.~~

AT – trvalé kultury

Hlavní využití:

- plochy zemědělského půdního fondu (zahrady a sady v nezastavěném území)

Přípustné využití:

revitalizační opatření,

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

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití,
- ~~– územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu a to na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF, v prvcích vymezených jako součást ÚSES a ve vzdálenosti 50m od okraje lesa. Výjimku tvoří pouze fotovoltaické panely umístěné na střechách staveb.~~

MU - smíšené ~~nezastavěného území~~ krajinné všeobecné

Přípustné využití:

- extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, soliterní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva;

Podmíněně přípustné využití:

- cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné architektury do 25 m² zastavěné plochy,
- technická a dopravní infrastruktura,
- při využití ploch K.9 a K.10 bude v navazujících řízeních prokázáno, že případné prvky v krajině neomezí VTL Plynovod (v případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 10 m na obě strany od půdorysu plynovodů),
- při využití ploch K.9 a K.10 bude v navazujících řízeních prokázáno, že případné prvky v krajině neomezí produktovod, budou ho respektovat včetně jeho zabezpečovacího pásma;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení nenávratně znehodnocující krajinnou zeleň.

ZZ - zeleň ~~zahrad a sadů~~ zahradní a sadová

Hlavní využití:

- zahrady v zastavěném území a zastavitelných plochách;

Přípustné využití:

- oplocení,
- zahradní objekty pro uskladnění nářadí a plodin,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. velikost zahradních jednopodlažních objektů 25 m².

ZO – zeleň ochranná a izolační

~~Hlavní využití: – ochranná a izolační zeleň~~

~~Přípustné využití: – stromová a keřová společenstva~~

~~– dopravní a technická infrastruktura;~~

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

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

WT - vodní a vodních toků

Hlavní využití:

- vodní toky a plochy

Přípustné využití:

- vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, které jsou přírodní nebo uměle vybudované,
- poldry,
- revitalizace vodních toků;
- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže;

Nepřípustné využití:

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

g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, ~~pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

g.1 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

VD.1, ~~VD.4, VD.5, VD.7, VD.8~~ —~~VD.10~~—~~VD.12~~ místní komunikace

~~VD.11~~—polní cesta

~~VT.1~~—~~VT.9~~—splaškové kanalizační potrubí

~~VT.10~~—~~VT.16~~—vedovodní potrubí

~~VT.17~~—~~VT.22~~—plynové potrubí STL

g.2 Veřejně prospěšná opatření

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra ~~VU.LBC-10~~

lokální biokoridory ~~VU.LBK-g, VU.LBK-h~~

g.3—Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Protipožární ochrana obyvatelstva

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

Obecná ochrana obyvatelstva

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

~~Podle požadavků vyhlášky č.380/2002 Sb., § 20, odst.a) je třeba navrhnout řešení na ochranu před povodní a průlomovou vlnou. V řešeném území se však v záplavovém území žádné stavby nenacházejí. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (odst.g) je vymezen prostor za východním okrajem zemědělského areálu, přičemž pro uskladnění nebezpečných látek navrhuje územní plán plochu za hřbitovem. Pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a~~

~~zastavitelné plochy obce (odst.f) bude využita silnice II/246 ve směru na Mělník. Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií (odst.i) bude zabezpečeno z Mělníka. Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb budou využity plochy na místním hřbitově.~~

g.4g.3 Plochy pro asanaci

~~Na území obce nebude nutné provádět žádné asanační úpravy.~~ Územní plán plochy pro asanaci **nenavrhuje.**

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

~~Územní plán žádné veřejně prospěšné stavby a opatření s možností uplatnění předkupního práva nenavrhuje.~~

i.h. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Územní plán kompenzační opatření **nenavrhuje.**

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

Územní plán navrhuje plochy ~~US.1 (Z.1),~~ US.2 (Z.2), US.3 (Z.3), ~~US.4 (P.4) a US.5 (Z.6),~~ ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Předmětem řešení územní studie bude zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost ~~dopravní a technické~~ **obsluhy technické a dopravní infrastruktury** v rozsahu celé plochy **a to včetně dopravy v klidu.**

Lhůta pro pořízení studie je stanovena do 30.6.2030.

~~k. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)~~

~~Územní plán stanovuje etapizaci pro plochy Z.2, Z.3, Z.5 a K.2 – viz výkres pořadí změn v území.~~

j. Vymezení definic pojmů

Drobná a řemeslná výroba

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

Charakter zástavby

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

Jednotky v rodinném domě

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

Koeficient zastavění pozemku

- je podíl maximálně přípustné zastavěné plochy stavebního pozemku a jeho rozlohy, vyjádřený v procentech.

- ostatní konstrukce a stavby (např. zpevněné plochy, zapuštěné bazény, nezakryté terasy, vyvýšené záhony apod.) se do koeficientu zastavění pozemku nezapočítávají a nelze je zároveň zahrnout ani do koeficientu ploch zeleně podle dalšího bodu.

Koeficient zeleně (případně zeleně na terénu)

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

Nerušící výroba

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

Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 16 listů.

Grafická část dokumentace sestává celkem ze ~~43~~ výkresů:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- ~~4. Výkres pořadí změn v území~~

Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.2

Textová část odůvodnění změny č.2 územního plánu obsahuje 92 listů.

IV. Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu obsahuje 2 výkresy:

- | | | |
|----|---|------------|
| 4. | Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 5. | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |
| 6. | Výkres širších vztahů | 1 : 25 000 |