



Objednavatel:

Obec Dalovice
Dalovice 94, 293 01 Mladá Boleslav 1

IČO: 00508896

IDDS: d7jbx5m

Zastoupený:

Michalem Berným starostou obce

Pořizovatel:

Obecní úřad Dalovice

Zpracovatel:

Ing. arch. Jan Kosík

Jana Palacha 1121, 293 01 Mladá Boleslav

ČKA: 01488, IČO: 102 30 068

IDDS: 9nzf93y

Mladá Boleslav

duben 2026



Úplné znění územního plánu Dalovice po změně č. 1

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Dalovice
Pořadové číslo poslední změny:	1
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	
Pořizovatel:	Obecní úřad Dalovice
Otisk úředního razítka:	<p>Příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele. Michal Berný starostou obce</p> <p>Ing. Martina Nikodemová osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona</p>

Obsah

1)	Vymezení zastavěného území,	1
2)	Základní koncepci rozvoje území obce,	1
3)	Urbanistická koncepce,	1
4)	Koncepce veřejné infrastruktury,	4
5)	Koncepce uspořádání krajiny,	5
6)	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,	7
7)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,	16

1. Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ a v Hlavním výkrese uvedena hranice zastavěného území obce zahrnující stávající zastavěné plochy v obci Dalovice, dle § 116 zákona č. 283/2021 Sb. Tato hranice byla vymezena k 2. 11. 2025.

2. Základní koncepce rozvoje území obce

V rámci ochrany a rozvoje hodnot území jsou preferovány tři základní pilíře udržitelného rozvoje. Důležitá je zejména ochrana břehových porostů podél Jizery (která zde plní funkci nadregionálního biokoridoru). Do prvků Územního systému ekologické stability (biocenter a biokoridorů) není navrhována žádná výstavba.

Ochranu kulturních hodnot obce zajišťuje územní plán tím, že nové plochy pro bytovou výstavbu vymezuje 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 je důležité, že územní plán vytváří předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel a vymezuje plochy pro další rozvoj sídla.

Z hlediska ekonomického pilíře udržitelného rozvoje přistupuje územní plán k ochraně současných hodnot.

3. Urbanistická koncepce

Návrh dalšího rozvoje obce musel být veden především snahou o odstranění nebo zmírnění stávajících nedostatků, o vytipování vhodných ploch pro rozvoj bytové výstavby a o návrh organizace jižního skládkového a těžebního sektoru. Z hlediska celkové urbanistické koncepce to znamená především uplatnění zásad uvedených v následujících bodech:

- V návaznosti na největší rozvojové plochy obytné zástavby na ploše bývalé cihelny je navrženo nové centrum obce, které je doplněno plochami pro občanskou vybavenost a parkově upravenou veřejnou zeleň. Toto centrum je z hlediska nových rozvojových ploch na západním okraji obce prakticky v těžišti obce a může vyvažovat excentrickou polohu současného centra.
- Oproti předcházejícím urbanistickým návrhům je směřován územní rozvoj obce západním směrem, neboť logická arondace zastavěného území na východním okraji byla kategoricky odmítnuta vlastníky pozemků. Z komplexního hlediska je tato změna příznivá, neboť je možné odklonit navrhovanou přeložku silnice II/259 do souběhu s koridorem elektrického vedení v poloze, která nemá negativní vlivy na současně zastavěné území a zároveň je využít k napojení rozhodujících rozvojových ploch.
- V koncepci je také uplatněna zásada posílení severní oddychové zóny doplněním veřejné zeleně a zachováním zahrádkářské osady.
- Bytová zástavba se navrhuje především formou individuálních rodinných domů.

Návrh územního plánu územně zabezpečuje základní síť technické vybavenosti a jejich doplnění. Zásobování vodou je řešeno využitím stávajícího systému s napojením na Skupinový vodovod

Mladá Boleslav v místní části Podlázky. Odvod splaškových odpadních vod je řešen napojením na kanalizační síť Mladé Boleslavi, také v místní části Podlázky. Zásobování elektrickou energií je řešeno v návaznosti na stávající rozvodný systém.

Hlavní přepravní vztahy

Základní komunikační kostra zůstává zachována. Za nejvýznamnější zásah do této oblasti je třeba považovat zprůjezdění místní komunikace před knihovnou a stávajícími garážemi a směrové vylepšení napojení místní komunikace na silnici II/259 vyvedením oblouku za pomník na návsi.

Územní plán řeší v rámci koncepce dopravy obchvat obce silnicí II/259 včetně napojení na stávající komunikace a úpravy nevyhovujících parametrů stávajících komunikací.

Rozvojové plochy obce budou zpřístupněny navrženými místními komunikacemi, které jsou spolu s návrhem parkovacích a odstavných stání podrobněji popsány v části „Odůvodnění územního plánu“.

Systém zelených ploch v intravilánu

Stávající zeleň uvnitř zastavěného území je respektována. s tím, že jsou navrženy některé úpravy, vedoucí k jejímu zkvalitnění.

Důraz je kladen i na propojení vnitřní, ochranné, hygienické a další zeleně s extravilánem. Tímto způsobem může dojít k propojení sídla s okolní krajinou a tím i k vhodnému zapojení obce do okolního přírodního prostředí.

Občanská vybavenost

Stávající plochy občanského vybavení veřejného jsou respektovány. Pro rozšíření plochy (PV) u obecního úřadu je vymezena transformační plocha T.1-1.

Sportovní vybavení

Územní plán navrhuje rozšíření stávajícího sportovního areálu o volejbalové hřiště.

Pro přiblížení možnosti sportovního vyžití obyvatel k obytné zóně jsou dále navržena dvě hřiště (volejbal a tenis) na rekultivované části skládky (T.S3). Hřiště budou ve výhledu zasazena do přírodního prostředí, které vznikne provedením parkových úprav v zázemí obecního úřadu a na ostatní rekultivované ploše skládky.

Rekreace

Územní plán si neklade za cíl vymezit přesné plochy pro výstavbu jednotlivých objektů v zahrádkářské kolonii ani navrhnout jejich vzhled. Přesto však lze doporučit, aby obec vnesla do těchto aktivit určitý řád, který by např. formou obecní vyhlášky usměrňoval jednotlivé stavebníky. Závažnost tohoto doporučení se zvyšuje tím, že na severní hraně této plochy je vymezen lokální biokoridor, jehož funkci je nutno ochránit nezastavitelností této části plochy.

Výroba a skladování

Územní plán vymezuje plochu výroby a skladování v jihovýchodním cípu obce. Na jižní části zaváženého hliníku je pak dočasně připuštěno zřízení recyklační plochy pro inertní odpad. Po ukončení výroby stavebního materiálu je plocha Z.6a navržena pro bydlení individuální (BI).

Bývalá skládka je rekultivovaná a uzavřena a její cílové využití je v územním plánu navrženo pro sport.

Využití stávající zahrady přiléhající k objektu bývalého statku na západním okraji sídla je řešeno formou smíšené obytné plochy s možností provozování občanské vybavenosti v podobě pohřební služby a dále s možností vybudování řemeslných dílen, které svými účinky nenaruší okolní navrhovanou obytnou zástavbu.

Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán navrhuje plochy pro výstavbu rodinných domů, jejichž kapacita naplňuje požadavek zadání i předpokládanou potřebu bytové výstavby.

Charakteristiku nejvýznamnějších zastavitelných ploch obce podává následující přehled:

Z.3 východně od obecního úřadu

Návrh využívá možnosti oboustranného zastavění podél současné místní komunikace a jejího navrhovaného prodloužení podél zahrad. Je určena pro smíšené obytné venkovské (SV).

Z.4 východně od vodojemu

Jedná se o část proluky mezi současnou zástavbou a rozsáhlou asanací bývalého těžebního prostoru po cihlářské hlíně. Je určena pro bydlení individuální (BI).

Z.6 Bývalé hliniště

Je určena pro bydlení individuální (BI). Do níž jsou zahrnuty i plochy ZO1, ZO2 a ZO3.

Z.6a Bývalé hliniště a okolní plochy

Plocha využívající jižní část rekultivované plochy pro zařízení na přípravu stavebních hmot ze stavební suti je určena pro bydlení individuální (BI).

Z.7 Severovýchodní okraj bývalého hliniště

Je určena pro bydlení individuální (BI), do níž jsou zahrnuty plochy ZV1.

Z.13 Plochy na západním okraji obce

Je určena pro bydlení venkovské (BV).

Vymezení ploch určených k transformaci

Územní plán vymezuje na území obce Dalovice následující transformační plochy.

T.2 V zahradách

Návrh zástavby využívá možnosti umístění rodinných domů na části rozsáhlých zahrad bývalých zemědělských statků. Funkční regulace je plochy smíšené obytné venkovské (SV).

T.9 Plocha v zastavěném území - střed

Plocha byla vytvořena vnitřním rozdělením parcel části starších zemědělských usedlostí s přístupem přímo na silnici II/259. Je určena pro smíšené obytné venkovské (SV).

T.S3 Plocha určená pro rozvoj sportovní vybavenosti, je lokalizována na bývalé skládce nebezpečných odpadů.

Je určena pro občanské vybavení sport (OS)

Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající zeleň uvnitř zastavěného území je respektována.

Důraz je kladen i na propojení vnitřní, ochranné, hygienické a další zeleně s extravilánem. Tímto způsobem může dojít k propojení sídla s okolní krajinou a tím i k vhodnému zapojení obce do okolního přírodního prostředí.

Konkrétní vymezení dalších ploch je obsaženo v následujícím tabulkovém přehledu.

PŘEHLED ZASTAVITELNÝCH PLOCH S A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Označení	Název rozvojové plochy	Funkční využití	Poznámka
PLOCHY BYDLENÍ			
T.2	V zahradách	SV - obytné smíšené venkovské	Transformační plocha
Z.3	Východně od obecního úřadu	SV - obytné smíšené venkovské	Zastavitelná plocha
Z.4	Východně od vodojemu	BI - bydlení individuální	Zastavitelná plocha
Z.6	Bývalé hliniště	BI - bydlení individuální	Zastavitelná plocha na technicky rekultivované ploše po těžbě cihlářských hlín nepřipustné jsou vrty aj. a obdobné geologické stavby a činnosti spojené se zásahem do tělesa skládky
Z.6a	Bývalé hliniště a okolní plochy	BI - bydlení individuální	Zastavitelná plocha nepřipustné jsou vrty aj. a obdobné geologické stavby a činnosti spojené se zásahem do tělesa skládky
T.9	Plocha v zastavěném území - střed	BV - bydlení venkovské	Transformační plocha

Označení	Název rozvojové plochy	Funkční využití	Poznámka
Z.13	Plochy na západním okraji obce	BV - bydlení venkovské	
Z.7	Severovýchodní okraj bývalého hliniště	BI - bydlení individuální	Zastavitelná plocha
Z.03	Jižní okraj bývalého hliniště	BI - bydlení individuální	Zastavitelná plocha
Z.S3	Plocha na rekultivované skládce	OS - občanské vybavení sportu	Plocha v zastavitelném území - zastavitelná jen lehkými zařízeními pro sport
T.1-1	rozšíření plochy u OÚ	OV - občanské vybavení veřejné	Transformační plocha
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ			
Z.11	Centrum obce - hliniště	ZP - zeleň parková a parkově upravená, BI - bydlení individuální	Parkově upravená plocha mimo zastavěné území, zastavitelná jen drobnými stavbami pro doplnění zeleně

4. Koncepce veřejné infrastruktury

a) Doprava

Silnice

Na **silnici II/259**, která je základní komunikační kosterou sídla, je navržena přeložka této komunikace tak, aby se vyhnula zastavěnému území obce.

Silnice III/2591, která je v současné době napojena na II/259 v prostoru jižní části západního okraje obce, bude v úseku cca 300 m jižně na Čejetice převedena do trasy II/259 po potřebné úpravě a vlastní III/2591 novým napojením pak zaústěna do přeložky silnice II/259 na jižním okraji obce.

Místní komunikace

V případě přeložky silnice II/259 mimo zastavěné území obce přejde současná trasa II/259 do sítě místních komunikací.

Veřejná doprava

S ohledem na zlepšení dostupnosti veřejné autobusové dopravy je navrženo zřízení nové autobusové zastávky u stávající silnice II/259.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán navrhuje pěší propojení centra obce se sportovním hřištěm.

Plochy pro dopravu v klidu

U obytné stávající i výhledové zástavby se předpokládá řešení dopravy v klidu zajištěním garážových či volných stání na vlastním pozemku.

Dopravní koridory plošně vymezené pro dopravu

Územní plán navrhuje následující koridory:

- CPU.1** Přeložka komunikace II/259
- CPU.2** Napojení komunikace III/2591 na II/259
- CPU.8** Nový přístup ke sportovišti OS1

b) Občanské vybavení

Stávající plocha občanské vybavenosti se rozšiřuje v rámci transformační plochy **T.1-1**. V rámci rozvoje sportovních aktivit je navrženo rozšíření stávajícího sportovního areálu (OS1) o volejbalové hřiště. Pro přiblížení možnosti sportovního vyžití obyvatel k obytné zóně jsou dále navržena dvě hřiště (volejbal a tenis) na rekultivované části skládky (**T.S3**).

c) **Technické vybavení**

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Kromě úpravy koryta Dalovického potoka (viz kapitola 5. d) „Ochrana před povodněmi“) nejsou navrženy žádné úpravy vodních toků. Nové plochy jsou vymezeny tak, že je dodržen manipulační pruh podél Dalovického potoka v šířce 6 m, aby byl umožněn přístup pro správce toku.

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní nádrže.

Zásobování pitnou vodou

Obec je zásobována vodou z vodojemu, který je napojen přes přečerpací stanici na vodovodní síť Mladé Boleslavi. Zajištění dostatečného tlaku ve vodovodní síti je řešeno stanicí ATS umístěnou ve vodojemu. V případě že plochy není možné na tuto síť napojit, bude zásobování pitnou vodou řešeno jiným způsobem s výjimkou plochy **Z.6a** části **Z.6** ležící na území zrekultivované skládky kalů AKUMA. Napojení ploch **Z.6**, **Z.6a**, **Z.13** a **Z.O3** na vodovodní síť je nutné řešit jejím prodloužením a výměnou (posílením ATS).

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Dešťové vody z ploch změn budou zasakovány, s výjimkou plochy **Z.6** a **Z.6a**, kde není možné dešťové vody zasakovat. Dešťové vody z této plochy budou řízeně s akumulací odváděny do obecní dešťové kanalizace.

Obec má vybudovanou kanalizační síť gravitačně napojenou na kanalizaci Mladé Boleslavi přes níž jsou odpadní vody odváděny čistírny odpadních vod. V případě že plochy není možné na tuto síť napojit, bude likvidace splaškových vod řešena jiným způsobem s výjimkou plochy **Z.6a** části **Z.6** ležící na území zrekultivované skládky kalů AKUMA. Napojení ploch **Z.6a**, **Z.13** a **Z.O3** na kanalizační síť je nutné řešit jejím prodloužením gravitačně, dle technických podmínek provozovatele kanalizace.

Elektrická energie

Pro zásobení především **Z.6** je navržena nová trafostanice v jižním okraji navrhované **Z.6**, a to krátkou odbočkou z kmenového vedení.

Návrh pro ostatní rozvojové plochy **T.2**, **Z.3** a **Z.4** uvažuje využití stavebně montážních výkonových rezerv stávajících trafostanic (U školy a U obecního úřadu). Pro posílení spolehlivosti sítě, především však pro možný další rozvoj území a změnu otopové politiky, je v jižním okraji **Z.4** navrženo umístění nové TS s krátkou odbočkou vedení vysokého napětí.

Plyn

Územní plán navrhuje napojení obce na stl rozvod z obce Podlázky v severním okraji obce, s případným propojením v jižní části obce v rámci stl rozvodu s obcí Čejetice.

Spoje

Pro novou zástavbu je nutno důsledně uplatňovat požadavek plné zemní kabelizace včetně účastnických poboček.

Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v současné koncepci nakládání s odpady popsané v odůvodnění územního plánu.

5. Koncepce uspořádání krajiny

a) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Návrhy výsadeb krajinné a další zeleně zahrnují nové, doplňující a rozšiřující výsadby doprovodné zeleně podél stávajících a navrhovaných cest a silnic, po obvodu stávající, navrhované a výhledové bytové výstavby, protierozní výsadby, výsadby rekultivační, izolační, hygienické, estetické zeleně apod. Nová krajinná zeleň by měla plnit několik funkcí - protierozní, ekologickou, estetickou, ochrannou, hygienickou, bioklimatickou, ale i rekreační a obytnou. Měla by rozčlenit téměř nepřekročitelné plochy orné půdy a propojit jednotlivé stávající izolované enklávy zeleně, lesní porosty a sídla. Návrhy jsou v souladu s místním ÚSES a splňují požadavky na jeho tvorbu a funkce. V katastrálním území obce se navrhuje:

- DZ.1** oboustranný keřový a stromový doprovod v šířce 3-5 m, postupná náhrada přestárých a nevhodných ovocných dřevin; v úseku od polní cesty na samotu Úvoz rozšíření doprovodu na cca 15 m v šířce navrhovaného lokálního biokoridoru č. LBK.138,
- DZ.2** oboustranné doprovodné výsadby zelených pásů v maximální možné šířce podél navrhované přeložky silnice II/259, která by měla tvořit hygienickou (protihlukovou a protiemisní) ochranu stávající a navrhované obytné zástavby,
- DZ.1** doplnění doprovodné zeleně podél polní cesty k samotě Újezd ovocnými i dalšími dřevinami,
- DZ.3** oboustranné keřové a nižší stromové výsadby šířky 3-5 m podél železniční trati Mladá Boleslav - Mělník, navazující na zeleň v údolí Choboty,
- DZ.4** oboustranný doprovod podél polní cesty v šířce 3 m z domácích a ovocných dřevin přes místní části V hlubokých honech, Pod skalskou cestou a Od dolínek ke skalské cestě,
- DZ.5** pás zeleně v šířce 5 m v místní části V Goliášce, mezi polní cestou na Újezd, Dalovickým dolem, silnicí do Bukovna do místní části Přední dalovická,
- DZ.6** pás zeleně v šířce 5 m mezi samotou Újezd, Dalovickým dolem, silnicí do Bukovna a železniční tratí,
- DZ.7** pás zeleně v šířce 5 m mezi Dalovickým dolem a silnicí do Bukovna,
- DZ.8** pás zeleně v šířce 5 m v trase bývalé polní cesty od místní části Pod skalskou cestou k polní cestě do Čejetic

Výstavba OZE je vyloučena na ploch biocenter, významných krajinných prvků a nadregionálního biokoridoru

b) Územní systém ekologické stability

Podél os nadregionálního biokoridoru je vymezena ochranná zóna (OZ) do vzdálenosti 2000 m na obě strany. V OZ je realizován zvýšený zájem orgánů ochrany přírody o významné krajinné segmenty uplatňovaný v rámci platné legislativy. Nevyplyvají z toho žádná další omezení z hlediska funkčního využití území. OZ zahrnuje téměř celé k.ú. obce, s výjimkou jeho nejzápadnější části

Územní systém ekologické stability na území obce se skládá:

Nadregionální biokoridor - NRBK.32 Příhrázské skály - K10	převážně funkční stávající
Lokální biokoridor - LBK.138 Dalovický potok	navrhovaný nefunkční a funkční stávající
Lokální biokoridor - LBK.139 Dalovický potok	funkční stávající
Lokální biokoridor - LBK.177 V kalištích	částečně funkční stávající
Lokální biocentrum - LBC.168 U hradiska	funkční stávající

Protierozní opatření

Územní plán neuplatňuje v oblasti protierozních opatření žádné návrhy. Jejich realizace bude řešena v rámci pozemkových úprav.

Ochrana před povodněmi

V rámci zkvalitnění prostředí klidové zóny sídla se navrhuje vytvořit příznivější podmínky pro soustředěný odtok přívalových vod Dalovického potoka. V úseku délky 700 m od vodárenské studny do Podlázek bude provedeno otevřené koryto potoka **HOZ.1**. Trasa koryta bude sledovat polní cestu a měla by působit přírodním dojmem (např. mělké lichoběžníkově zatravněné koryto).

Koncepce rekreace

Za určitou formu rekreačního využití lze považovat činnost na zahrádkářských parcelách a v zahrádkářské kolonii na severním svahu za obcí. V kapitole 6 jsou navrženy regulativy pro způsob zástavby pro tyto rekreační plochy.

Územní plán nenavrhuje nové samostatné plochy pro rekreaci.

Dobývání nerostů

V řešeném území se již nenacházejí nerostné suroviny pro další využití, není tedy nutné v rámci územního plánu vymezovat plochy přípustné pro dobývání ložisek.

6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Pro lokality ploch bydlení, na kterých bude umísťováno více než 10 rodinných domů, navrhuje územní plán, aby byla pořízena územní studie na jejich rozmístění a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

a) Zastavěné území a zastavitelné plochy

Plochy bydlení

BI Bydlení individuální

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech
- místní komunikace, veřejná prostranství, veřejná zeleň, parky.

Přípustné využití:

- řadové domy;
- nezbytná technická vybavenost;
- živnostenské aktivity lokálního významu v rámci obytných objektů;
- maloobchod, stravovací a ubytovací služby.

Podmíněně přípustné využití:

- zahradní bazény;
- plochy technické infrastruktury a plochy pro kontejnery na odpady.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví;
- podíl zpevněných ploch max. 40 %.

BV Bydlení venkovské

Hlavní využití:

- individuální rodinné domy;
- místní komunikace, pěší cesty;
- garáže v rámci vlastního pozemku.

Přípustné využití:

- řadové domy;
- bytové domy;
- aktivity živnostenského charakteru v oboru občanské vybavenosti včetně administrativy v rámci jednotlivých obytných objektů;
- ubytovací kapacity;
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- parkoviště pro osobní automobily;
- dětská hřiště;
- nezbytná technická vybavenost.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby občanské vybavenosti sociálního charakteru;
- domy pro seniory;
- stavby pro drobné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

- zahradní bazény;
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkrovní;
- podíl zpevněných ploch max. 40 %.

RZ Rekreační v zahrádkářských osadách

Hlavní využití:

- smíšené plochy zahrádkářských chat a zeleně.

Přípustné využití:

- výstavba zahrádkářských chat o jednom nadzemním podlaží, vzdálené nejméně 10 m od severní hranice pozemku;
- nezbytná technická infrastruktura;
- přístupová komunikace;
- zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- oplocení zahrádkářské kolonie.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- vnitřní dělení jednotlivých parcel pevnými ploty;
- výstavba garáží a jiných doplňkových staveb.

RX Rekreační jiná

Hlavní využití:

- objekt pro rekreační účely;
- plocha bývalého areálu dvora.

Přípustné využití

- pro dosavadní vodácké a rybářské účely bez rozšiřování (objekt je v záplavovém území);
- v areálu dvora je přípustné na zboru starých objektů vybudovat rekreační objekt.

Nepřípustné využití

- rozšiřování zastavěných ploch.

Plochy občanského vybavení

OV Občanské vybavení veřejné

Hlavní využití

- úřadovny;
- hasičské zbrojnice;
- zařízení péče o děti;
- školská zařízení.

Přípustné využití:

- stavby pro kulturu a církevní účely;
- místní komunikace, parkoviště;
- nezbytná technická infrastruktura;
- zeleň, parky.

Podmíněně přípustné využití:

- obytná a ubytovací zařízení;
- sportovní plochy;
- stavby pro ochranu obyvatelstva.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

OK Občanské vybavení komerční

Hlavní využití

- zařízení obchodu a služeb;
- drobná výrobní zařízení;
- manipulační plochy;
- parkoviště;
- přístupové komunikace;
- nezbytná technická vybavenost.

Přípustné využití:

- parkoviště pro osobní automobily zákazníků;
- garáže;
- místní komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro drobné řemeslné podnikání
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

OS Občanské vybavení sportu

Hlavní využití:

- hřiště pro „malé sporty“ jako jsou házená, odbíjená, nohejbal nebo malý fotbal, tenis včetně potřebného vybavení a obslužných objektů;
- veřejná prostranství a parkoviště, plochy veřejné zeleně.

Přípustné využití:

- místní komunikace;
- dětská hřiště;
- na ploše Z.S3 travnatá hřiště pro trávení volného času bez pevných staveb;
- nezbytná technická vybavenost.

Podmíněně přípustné využití:

- objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny, klubovny);
- zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací);
- na ploše Z.S3 zeleň, která nepoškodí izolační vrstvy zabezpečující původní skládku.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- obytné objekty;
- na ploše Z.S3 jakékoli stavby;
- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se;

Plochy smíšené obytné

SV Smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

- rodinné domy.

Přípustné využití:

- řadové obytné domy;
- stavby pro obchod, veřejné stravování, zahradnictví, služby;
- stavby pro opravárenské služby pro obsluhu území, které jsou slučitelné s obytnou funkcí a nepřekračují hygienické standardy pro obytné plochy;
- stavby pro kulturu, školství, zdravotnictví a sociální péči;
- sportovní stavby;
- ubytovací zařízení;
- užitkové zahrady;
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- místní komunikace;
- parkoviště pro osobní automobily;
- nezbytná technická vybavenost.

Podmíněně přípustné využití:

- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisějící s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití
- využívání současných hospodářských stavení pro drobnou řemeslnou,
- živnostenskou činnost včetně jejich rekonstrukce a přístaveb, pokud charakter činnosti v těchto objektech nebude znamenat překročení hygienických standardů stanovených pro obytná území. V případě zřizování drobných podnikatelských aktivit musí být zároveň zajištěno dopravní napojení těchto objektů, včetně parkovacích ploch na pozemku majitele;
- změna využívání obytných objektů na rekreační účely;
- výstavba obytných objektů na zborech dřívějšího zastavění, případně na místech vzniklých po demolici současného zastavění;

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkrovní;
- podíl zpevněných ploch max. 40 %.

SX Smíšené obytné jiné

Hlavní využití:

- bydlení;
- specifická občanská vybavenost, pohřební služba;
- ochranná a izolační zeleň;
- veřejná prostranství a parkoviště.

Přípustné využití:

- změny v účelu užívání pro jiné činnosti, které však musejí být individuálně vyhodnoceny z hlediska vlivu na okolí;
- dílenské objekty;
- objekty pro stravování;
- manipulační plochy;
- objekty pro administrativu;
- pohotovostní bytové objekty;
- zařízení pro sociální zázemí (WC, umývárny, šatny);
- garáže;
- plochy veřejné zeleně;
- nezbytná technická vybavenost.
- Podmíněně přípustné využití:
- rekonstrukce a přestavby současných objektů s tím, že architektonický výraz staveb bude přizpůsoben současné okolní zástavbě, stejně jako výšková hladina;
- rekonstrukce a přestavby objektů, avšak nepřesahující výškovou hladinu současných staveb.

Podmíněně přípustné využití:

- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

Plochy veřejných prostranství

PU Veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

- veřejná prostranství.

Přípustné využití:

- drobná architektura (lavičky, altány, přístřešky);
- stromová a keřová zeleň;
- malé vodní nádrže, fontánky;
- příjezdové cesty k jednotlivým objektům.

Podmíněně přípustné využití:

- malá parkoviště osobních aut;
- místní komunikace;
- technická zařízení menšího rozsahu (např. zapouzdřená trafostanice).
- liniové stavby veřejné technické přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- odstavná parkoviště;
- jakékoliv stavby s výjimkou uvedených staveb.

Plochy dopravní infrastruktury

DS Doprava silniční

Hlavní využití:

- krajské silnice;
- místní a účelové komunikace;
- komunikace pro pěší;

- cyklostezky;
- veřejné odstavné a parkovací plochy;
- zastávky autobusů a točny.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- odpočívadla pro motoristy;
- liniové stavby sítí technického vybavení.

Podmíněně přípustné využití:

- informační tabule.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

DU Doprava všeobecná

Hlavní využití:

- komunikace účelové včetně příslušenství

Přípustné využití:

- technická infrastruktura, prvky ÚSES.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.

DD Doprava drážní

Hlavní využití

- železniční tratě celostátního významu regionálního významu;

Přípustné využití

- pouze stavby a objekty související s provozem železničních tratí;

Nepřípustné využití:

- jakékoli stavby nesouvisející s provozem železnice;

Plochy technické infrastruktury

TW Vodní hospodářství

Hlavní využití:

- vodojem,

Přípustné využití:

- nezbytná veřejná infrastruktura;
- plochy veřejné a izolační zeleně.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném.

Plochy výroby a skladování

VX Výroba a skladování jiné

Hlavní využití:

- výrobní, skladovací a manipulační plochy.

Přípustné využití:

- dílenské, skladovací a výrobní objekty;
- garáže;
- odstavná stání a parkoviště;
- manipulační plochy;
- administrativní a pohotovostní bytové objekty;
- komunikace;
- ochranná a izolační zeleň;
- pro objekty a činnosti zřizované v ploše platí výškové i funkční omezení činnosti, výšková hladina současných objektů nebude překročena.

Podmíněně přípustné využití:

- rekonstrukce a přestavby současných objektů, s tím, že architektonický výraz staveb bude přizpůsoben současné okolní zástavbě, stejně jako výšková hladina.
- pro objekty a činnosti zřizované v ploše platí výškové i funkční omezení činnosti, výšková hladina současných objektů nebude překročena pro objekty a činnosti zřizované v ploše platí výškové i funkční omezení činnosti, výšková hladina současných objektů nebude překročena

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném.

b) Nezastavitelné plochy

Plochy sídelní zeleně

ZP Zeleň parková a parkově upravená

Hlavní využití:

- parkově upravené plochy.

Přípustné využití:

- výsadba stromů a keřů;
- manipulační plochy a komunikace;
- ochranná a izolační zeleň;
- nezbytná technická infrastruktura
- drobné stavby sloužící potřebám údržby zeleně.

Podmíněně přípustné využití

- parkovací plochy, cyklostezky;
- plochy pro malé dětské hřiště;
- vodní plochy;
- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy apod.);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule, odpočívadla.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

ZO Zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

- stromová a keřová společenstva.

Přípustné využití:

- nezbytná technická infrastruktura;
- místní a účelové komunikace;
- plochy pro malé dětské hřiště;
- drobné herní a sportovní prvky

Podmíněně přípustné využití

- vodní plochy;
- ochranná zeleň proti větrné erozi.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

Plochy vodní a vodohospodářské

WU Vodní a vodohospodářské všeobecné

Hlavní využití:

- vodní plocha.

Přípustné využití:

- nezbytná technická infrastruktura, požární nádrž;
- ochranná a izolační zeleň;
- drobné stavby sloužící potřebám údržby vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením;
- lavičky, přístřešky, orientační tabule v okolí.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisějící s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

Plochy zemědělské

AP Orné půdy

Hlavní využití:

- orná půda pro obdělávání obvyklým způsobem.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.;
- pěší, cyklistické a účelové komunikace;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky;
- vodní plochy;
- založení územních systémů ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- změna kultury ve prospěch lesa;
- dělení větších ploch krajinnou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisějící s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití s výjimkou OZE.

AL Trvalé travní porosty

Hlavní využití:

- louky a pastviny pro obdělávání obvyklým způsobem.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §122 odst. 3 stavebního zákona 283/2021 Sb.;
- vegetační doprovody účelových komunikací, vodní plochy;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky;
- protierozní opatření;
- založení územních systémů ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- změna kultury ve prospěch lesa;
- dělení větších ploch krajinnou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody;
- úpravy vodních toků.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- změna kultury trvale zatravněných ploch na plochy orné půdy;
- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití s výjimkou OZE.

Plochy lesní

LU Lesní všeobecné

Hlavní využití:

- pozemky plnící funkci lesa.

Přípustné využití:

- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky;
- technická infrastruktura pro stavby spojené s obhospodařováním lesa;
- územní systémy ekologické stability;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- oplocenky, krmelce, přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky;
- protierozní opatření;
- vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pozemních komunikací, liniové stavby a úpravy vodních toků.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití.

Plochy smíšené nezastavěného území

MU Smíšené krajinné všeobecné

Hlavní využití:

- stromová a keřová společenstva.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §122 odst. 3 stavebního zákona 283/2021 Sb.;
- ÚSES

Podmíněně přípustné využití:

- ochranná zeleň proti větrné erozi;
- vodní plochy.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití s výjimkou OZE.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a ploch pro asanaci

a) Veřejně prospěšné stavby

Dopravní stavby:

- VD.1 přeložka silnice II/259 **CPU.1**
VD.2 **CPU.2** napojení silnice III/2591 na budoucí trasu silnice II/259)
VD.3 směrová úprava trasy silnice II/259
VD.6 severní napojení plochy **Z.6**
VD.8 nový přístup ke sportovišti OS
VD.9 parkoviště u OS
VD.16 obslužná komunikace v Z.13 a dále s návazností na polní cestu **VD.17** - autobusový záliv na silnici II/259 na východě obce **VD.18**- autobusový záliv na silnici II/259 na východě obce **VD.19**- autobusový záliv na silnici II/259 ve středu obce
VD.20 autobusový záliv na silnici II/259 ve středu obce
VD.21 autobusový záliv u navrhované přeložky II/259 **CPU.1** na západním okraji obce
VD.22 autobusový záliv u navrhované přeložky II/259 **CPU.1** na západním okraji obce

Zásobování elektrickou energií:

- VT.T1 venkovní vedení elektrické energie vn 22 kV u Z.6a T2

Zásobování vodou:

- VT.V2 čerpací stanice
VT.V3 vodovodní řad k Z.13

Kanalizace:

- VT.K2 splašková kanalizace - napojení rozvojové plochy Z.13

Plyn:

- VT.P1 STL plynovod - propojení se sousední obcí Podlázky
VT.P2 STL plynovod podél silnice II/259 ve východní části sídla
VT.P3 STL plynovod podél silnice II/269 v západní části sídla
VT.P4 STL plynovod Z.13 P5 - STL plynovod k Z.4
VT.P6 STL plynovod podél místní komunikace k Z.3
VT.P7 STL plynovod k Z.9

b) Veřejně prospěšná opatření

Územní systém ekologické stability:

- VU.1 LBK.138 - nefunkční část v severozápadním cípu sídla

c) Vymezení staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Územní plán nenavrhuje žádné stavby k zajištění obrany a bezpečnosti státu.

d) Vymezení ploch pro asanaci

Územní plán nevymezuje na území obce žádné plochy asanací