

KOSTELNÍ HLAVNO

ÚZEMNÍ PLÁN



POŘIZOVATEL: Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
odbor územního rozvoje a památkové péče

PROJEKTANT: AUA - Agroubanistický ateliér Praha 6
Šumberova 8

OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	4
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	6
1) <i>Doprava</i>	6
2) <i>Technické vybavení</i>	7
3) <i>Odpadové hospodářství</i>	9
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, Územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, dobývání nerostů	9
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	10
1) <i>Zastavěná území a zastavitelné plochy</i>	10
2) <i>Nezastavitelné plochy</i>	15
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	16
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	16
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	17
3) <i>Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i>	18
4) <i>Plochy pro asanaci</i>	20
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	20
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	20
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	22
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	22
j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	22

a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ uvedena hranice zastavěného území obce dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena ke dni 15.5. 2008.

Celková rozloha zastavěného území obce Kostelní Hlavno činí 41,0 ha, což představuje 6,6 % řešeného území. Zastavěné území tvoří relativně kompaktní urbanistický půdorys.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce vychází z její geografické polohy v zájmovém území města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a v blízkosti čtyřpruhové rychlostní silnice R10. Přesto, že se obec nachází v zemědělsky intenzivní krajině, s malou lesnatostí a s málo četnou krajinnou zelení, vytváří hodnotné prostředí pro kvalitní bydlení. Sídlo svým architektonicko-urbanistickým uspořádáním na relativně malém, kompaktně zastavěném území, s hodnotnou strukturou ploch bydlení venkovského charakteru vykazuje vysokou hodnotu danou historickým vývojem urbanistického uspořádání sídla. Tyto hodnoty územní plán plně respektuje a stabilizuje stávající uliční systém silnic a místních komunikací, jakož i dominantní polohu kostela a centrálního prostoru obce na křižovatce silnic III/24424 a III/2752. Cenné jsou zvláště plochy v okolí kostela, školy a sportovního stadionu a v centru na nově upravené návsi.

Pro další rozvoj obce vymezuje územní plán nové plochy bydlení dle § 4 vyhlášky č.501/2006 Sb. v jižní polovině obce, s těžištěm budoucí výstavby v západním a v jihovýchodním sektoru sídla. Pro lepší zpřístupnění nových ploch navrhuje územní plán okružní místní komunikaci o šířce 12 m s funkcí sběrného okruhu, umožňujícího dobré zpřístupnění všech navržených ploch. Součástí tohoto sběrného okruhu bude páteřní komunikace o šířce 10 m, procházející středem obce a propojující jižní část sídla s jeho severní částí ve směru ke škole. Tato místní komunikace by měla plnit funkci promenádní ulice v těžišti nově zastavěného území.

Celkem navrhuje územní plán 125-140 nových stavebních pozemků pro rodinné domy o rozloze 1 200-1 400 m² s tím, že pozemky navazující na stávající zástavbu budou menší a ve směru k okraji sídla se budou zvětšovat až na uvedené maximum. Tím bude zajištěn plynulý přechod budoucí zástavby obce do volné zemědělské krajiny. Na velkých plochách bude převažovat zahradní zeleň nad zpevněnými plochami. To by mělo přispět k přirozené integraci sídla do okolní hodnotné polabské krajiny.

Přírodní hodnoty území obce respektuje územní plán ochranou liniových porostů podél vodotečí a komunikací a ochranou kvalitního zemědělského půdního fondu v okolí sídla. Na území biocenter a biokoridorů (vymezených v rámci Územního systému ekologické stability) není navržena žádná výstavba.

Kromě ochrany přírodních hodnot respektuje územní plán i ochranu nemovité kulturní památky: kostela sv. Petra v okovech (rejstř.č. 30559/2-1608), do jehož blízkosti nenavrhuje žádnou novou výstavbu. Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou vymezeny tak, aby bylo vytvořeno kompaktní, téměř čtvercové půdorysné uspořádání sídla.

Z demografického hlediska vytváří územní plán předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel. Pokud by se naplnily plochy vymezené územním plánem, mohla by obec pojmout až cca 140 nových rodinných domů. Při počtu cca 3 obyvatel na jeden rodinný dům a při úbytku bytů ve výši 0,06 % ročně by zde tak mohlo žít až 800 obyvatel (tedy dvojnásobek současného stavu). Tímto počtem by obec překonala svůj populační vrchol z roku 1910, kdy zde bylo sečteno 723 obyvatel.

Územní plán zajišťuje trvale udržitelný rozvoj obce. Prostřednictvím ochrany přírody, krajiny a zemědělského půdního fondu a uchování hospodářského potenciálu řešeného území (který spočívá zejména v rozvoji podnikatelských aktivit) lze zajistit trvale udržitelný rozvoj obce po velmi dlouhou dobu.

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

Urbanistická koncepce budoucího rozvoje Kostelního Hlavna sleduje cílové a prakticky konečné vymezení urbanistického půdorysu sídla, s cílem jeho zkompaktnění a arondace tak, aby byly do tohoto cílového urbanistického půdorysu zahrnuty proluky, které vytvořily výběžky zastavěného území sídla v jeho severozápadním a severovýchodním sektoru a v jeho jižním a převážně jihozápadním sektoru. Navíc rozsah tohoto vyplňujícího prostoru předurčuje okružní sběrná komunikace.

V důsledku tohoto urbanistického řešení nedojde k vymezení „chobotnicovitě“ řešeného urbanistického půdorysu, který by narušil historický rozvoj sídla. Proto je zároveň cílem územního plánu řešit zastavitelné plochy rodinných domů na nadstandardně velkých stavebních parcelách tak, aby zde svým rozsahem nad zpevněnými plochami výrazně převyšovala zahradní zeleň, a to jak na soukromých, tak i na veřejných plochách a prostranstvích.

Po vydání územního plánu by nemělo docházet k jeho následným změnám, s cílem rozšířit navržený urbanistický půdorys sídla o nové zastavitelné plochy. To má většinou za následek narušení struktury a kapacity technické infrastruktury, která je dimenzována na navržený počet rodinných domů v územním plánu.

Územní plán vymezuje na území obce celkem 9 zastavitelných ploch rodinných domů.

Číslo plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Orientační počet rodinných domů
BV1	Plocha bydlení venkovského charakteru	8,31	55-60
BV1a	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,81	11-13
BV1b	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,27	8-10
BV1c	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,97	6-7
BV2	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,32	2-3
BV3	Plocha bydlení venkovského charakteru	6,33	40-45
BV4	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,24	1-2
BV5	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,27	1-2
BV6	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,16	1-2

Nové plochy pro základní občanskou vybavenost nejsou vymezovány. Pouze komerční občanská vybavenost je navrhována v rámci přestavby původních selských dvorců v centru sídla a v rámci regulativů je připuštěna související občanská vybavenost na nových plochách bydlení venkovského charakteru v rámci celého sídla. Další přestavbové území je vymezeno v prostorech původního výrobního areálu ve východní části Kostelního Hlavna (plochy SO1 a SO2).

Navíc navrhuje územní plán mezi plochami BV1, BV1b a BV2 a dále u ploch BV1c a BV3 pět ploch veřejné zeleně (VZ1-VZ5) o celkové rozloze 2,40 ha.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

1. Doprava

Silnice

Územní plán nenavrhuje na území obce Kostelní Hlavno žádné nové silnice ani směrové úpravy stávajících silnic. Nezbytné však budou šířkové úpravy silnic v rámci běžných úprav silniční sítě.

Místní komunikace

Územní plán navrhuje jednu obvodovou místní komunikaci (o šířce 12 m s oboustrannými chodníky a s pruhem zeleně) podél západního, jižního a jihovýchodního okraje sídla, přičemž na západě a na jihu bude tato komunikace procházet největšími plochami bydlení BV1 (resp. plochou BV1c a mezi plochami BV1 a BV1a) a BV3. Na severozápadním a jihovýchodním okraji budoucího urbanistického půdorysu sídla (na severním okraji plochy BV1 a v jihovýchodním sektoru plochy BV3) budou na této komunikaci zřízeny dvě kruhové křižovatky. Kromě této obvodové komunikace je navržena

promenádní ulice v západní části sídla o šířce 10 m pro zpřístupnění školy. Další místní komunikace zpřístupňují obytné objekty na ploše BV3.

Navržené místní komunikace (kromě obvodové a promenádní komunikace) musejí odpovídat § 22 vyhlášky 501/2006 Sb., vydané k novému stavebnímu zákonu č.183/2006 Sb. (šířka vozovky 6 m a šířka chodníků 2 m) a zároveň musejí sloužit jako veřejná prostranství.

Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v organizaci veřejné autobusové dopravy žádné zásadní změny. Pouze navrhuje přestavbu obou zastávek (včetně vybudování zálivů), bez nároků na nové plochy.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán nenavrhuje na území obce žádné cyklistické stezky nadregionálního významu.

V rámci výstavby nových místních komunikací v navržených plochách pro bydlení jsou navrhovány chodníky po obou stranách komunikací o minimální šířce 2 m a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti dle ČSN 736425. Nové komunikace musejí plnit funkci veřejných prostranství.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán navrhuje nové parkoviště na východním okraji sídla, v prostoru, kde se budoucí obvodová místní komunikace napojuje na silnici III/24424. Parkování u nové zástavby bude přímo na stavebním pozemku, kde budou dvě místa pro parkování vozidel, z nichž jedno bude v garáži.

2. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán vymezuje vodní plochu VP1 (o rozloze 0,21 ha) v rámci veřejného prostranství v západním sektoru sídla. Žádné úpravy vodních toků nejsou navrhovány. Podél vodoteče je ponechán nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m pro přístup správce toků.

V rámci výrobních areálů budou v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod a dešťové vody kontaminované ropnými látkami budou předčištěny na vhodných a dostatečně kapacitních odlučovačích ropných látek.

Zásobování pitnou vodou

Územní plán navrhuje zásobení pitnou vodou Kostelního Hlavna prostřednictvím vodovodního přivaděče z Hlavence (z vodárny patřící armádě České republiky). Na nový obecní vodovod bude napojena stávající i nová výstavba.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán navrhuje vybudování oddílné splaškové tlakové kanalizace, s čerpáním odpadních vod do kanalizačního systému obce Hlavenec, odkud bude vedeno výtlačné potrubí do čistírny odpadních vod AČR Stará Boleslav. Podmínkou připojení je modernizace ČOV, kterou vojenská správa v Hlavenci připravuje.

Likvidace srážkových odpadních vod je navržena zasakováním do veřejné zeleně, popř. retencí na vlastním pozemku a svedením do místních vodotečí.

Elektrická energie

Územní plán navrhuje na území obce Kostelní Hlavno výstavbu tří nových transformačních stanic. Ty by měly doplnit šest stávajících trafostanic.

Nové transformační stanice by měly být lokalizovány na plochách s největším množstvím rodinných domů. Jsou to plochy BV1, BV1a a BV3, kde bude realizováno dohromady cca 110 rodinných domů. Pro tyto plochy bude, s ohledem na jejich velikost, nutné před zahájením přípravy budoucí výstavby zpracovat územní studie (viz kapitola i). V rámci těchto územních studií budou určeny uliční řady, tj. místní komunikace s funkcí veřejných prostranství. Součástí těchto veřejných prostranství budou také nové trafostanice, které budou dále blíže lokalizovány a specifikovány v rámci následné územně plánovací dokumentace, tj. v rámci územních a stavebních řízení.

Územní plán zároveň určuje výstavbu trafostanic v případných regulativech pro jednotlivé funkční plochy navržené k zástavbě na území celé obce, kde je technická infrastruktura uváděna jako nedílná součást nové výstavby (viz kapitola f.1).

Plyn

Územní plán plynofikaci obce nenavrhuje.

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.

3. Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v rámci současné likvidace odpadů.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, Územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, dobývání nerostů

Při tvorbě krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability a vymezuje pět ploch veřejné zeleně (VZ1 až VZ5) o celkové rozloze 2,40 ha a vodní nádrž VP1.

Na správním území obce Kostelní Hlavno byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability vymezena soustava 5 lokálních biocenter a 4 lokálních biokoridorů.

Navrhovaná opatření v jednotlivých biocentrech a biokoridorech jsou uvedena v následující tabulce.

BIOCENTRA

Název	Označení	Návrh opatření
Nad Kostelním Hlavnem	361	Založit na orné půdě trvalé travní porosty, podél cesty doplnit dřeviny.
Na stráni	362	Zachovat ráz lokality, jehličnaté stromy nahradit listnáči a keři, na orné půdě založit trvalé travní porosty.
Na pískách	363	Založit lesní porost na ploše min. 3 ha - acidofilní borová doubrava, typologická jednotka 2K3
Končiny	365	Hospodařit dle LHP, při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu dle typologické jednotky.

BIOKORIDORY

Název	Označení	Návrh opatření
Na pískách - Končiny	300	Hospodařit v lese dle LHP a podpořit přirozenou druhovou skladbu dle typologické jednotky (v polní části založit a doplnit na minimální parametry)
Hlavenecká svodnice	317	Doplnit na minimální parametry.
V Koutech	318	Doplnit v polní trati na minimální parametry a v lesním porostu při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu dle typologické jednotky.

Vzhledem k morfológickým a hydrologickým poměrům patří obec Kostelní Hlavno mezi území ohrožená vodní erozí. Proto je v rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi navrženo doplnění krajinné zeleně podél polních cest a na mezích, popř. výsadba zatravněných, křovinných nebo zalesněných pásů ve formě vsakovacích a sedimentačních pásů. Přesnou lokalizaci těchto opatření určí pozemkové úpravy. Výsadba krajinné zeleně vytváří navíc, spolu s polními cestami, lepší propustnost zemědělskou krajinou.

Územní plán navrhuje na území obce hlavní protipovodňová opatření v severovýchodní části sídla, s cílem svést přívalové povodňové vody mimo obec směrem do prostoru zvaném „Ve strži“.

Obec Kostelní Hlavno nepatří mezi významné rekreační oblasti. Územní plán nenavrhuje žádné plochy pro zahrádkářské osady ani jiné rekreační domky. I nadále zůstane hlavní formou individuální rekreace chalupaření.

Do jihozápadního okraje řešeného území zasahuje v rozsahu 65,5 ha schválený prognózní zdroj nevyhrazené suroviny - štěrkopísků č.9370035 „Kostelní Hlavno“ (což je cca desetina celkového rozsahu prognózního zdroje). Z rozlohy spadající do k.ú. Kostelní Hlavno bude nutno vyjmout celkem 1,5 ha ploch navržených územním plánem pro bydlení (plocha BV1c a jižní části ploch BV1 a BV1a). Vyjmutí bude dohodnuto s Ministerstvem životního prostředí, odborem ochrany horninového a půdního prostředí, což nebude (s ohledem na okrajovou polohu zdroje na území obce a rozsah dotčeného území zdrojem č.9370035) dle sdělení Ministerstva životního prostředí problém.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

PLOCHY BYDLENÍ	
PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU S PŘEVAHOU SELSKÝCH STAVEB	
Hlavní využití	rodinné domy parkování v rámci vlastního pozemku místní komunikace veřejná prostranství a veřejná zeleň
Přípustné využití	parkoviště pro osobní automobily pěstování zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu chov drobného domácího zvířectva dětská hřiště služby a občanská vybavenost technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	stavby pro drobné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví sedlová střecha o sklonu min, 25° výška novostaveb v zastavitelných plochách nesmí přesáhnout obvyklou výšku stávajících budov v obci podíl zpevněných ploch max. 30 %, zbývajících 70 % je určeno pro zahradní zeleň velikost stavebních pozemků 1 200 až 1 400 m ²

PLOCHY BYDLENÍ S PŘEVAHOU NOVÝCH INDIVIDUÁLNÍCH RODINNÝCH DOMŮ	
Hlavní využití	rodinné domy parkování v rámci vlastního pozemku místní komunikace
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň parkoviště pro osobní automobily pěstování zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu chov drobného domácího zvířectva dětská hřiště služby a občanská vybavenost technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	řadové domy stavby pro drobné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše na plochách BV4, BV5 a BV6 je veškerá výstavba podmíněna souhlasným stanoviskem Vojenské ubytovací a stavební správy Praha na plochách BV1, BV1a, BV1c, BV2, BV3 a BV4 zasahujících do území s provedenými melioračními zařízeními je výstavba přípustná až po projednání se správcem provozovatelů a s vlastníky těchto zařízení
Nepřípustné využití	samostatné vjezdy k rodinným domům ze silnic III. třídy veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
PLOCHY BYDLENÍ S PŘEVAHOU NOVÝCH INDIVIDUÁLNÍCH RODINNÝCH DOMŮ	
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví stavby musejí respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby podíl zpevněných ploch max. 30 % velikost stavebních pozemků 1 200 až 1 400 m ² prostorové uspořádání lokalit bude navrženo v následném projektu tak, aby přístup a případný zásah požárních jednotek byl proveditelný mimo ochranná pásma nadzemního vedení VN 22 kV
ZAHRADY A SADY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	
Přípustné využití	ovocné stromy samozásobitelská pěstitelská činnost a chovatelství bez staveb oplocení odstavování vozidel na vlastním pozemku
Podmíněně přípustné využití	stavby doplňkového charakteru (altán, skleník, kůlna, bazén, garáž) do 18 m ²
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
Hlavní využití	bytové domy rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň místní komunikace dětská hřiště garáže, parkovací stání služby a občanská vybavenost dopravní infrastruktura technická infrastruktura

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
Podmíněně přípustné využití	stavby pro drobné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše na ploše SO1 je veškerá výstavba podmíněna souhlasným stanoviskem Vojenské ubytovací a stavební správy Praha
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: tři nadzemní podlaží + obytné podkrovní vyhrazené pozemky bytových domů mohou být oploceny provozovny živností mohou být umístěny pouze ve vhodných prostorech bytových domů zejména v prvním nadzemním podlaží a nesmějí přesáhnout 500 m ² provozní plochy celkem stavby musí respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby podíl zpevněných ploch max. 30 % velikost stavebních pozemků 1 200 až 1 400 m ²
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OBČANSKÁ VYBAVENOST	
Hlavní využití	školská zařízení zdravotnické a sociální služby stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely administrativa
Přípustné využití	stavby pro ochranu obyvatelstva maloobchod, stravování, ubytování veřejná prostranství a parkoviště veřejná zeleň sportovní plochy (tělocvičny, hřiště)
Podmíněně přípustné využití	úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží
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, zastavěnost max. 60%, zbytek budou tvořit plochy zeleně výška max. 2 nadzemní podlaží a podkrovní
PLOCHY PRO SPORT	
Hlavní využití	hřiště veřejná zeleň veřejná prostranství a parkoviště
Přípustné využití	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) komunikace dětská hřiště sportovní haly nezbytná 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 další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	oplocení do max. výše 2 m zábrany za brankou fotbalového hřiště 5-7 m
HŘBITOV	
Využití, včetně přípustných a nepřípustných regulativů, určuje statut pohřebišť a pietních míst	

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
VÝROBA A SKLADY	
Hlavní využití	výroba a skladování ochranná zeleň parkoviště
Přípustné využití	zemědělská výroba stravování manipulační plochy objekty pro administrativu sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity služební byty v rámci projektové přípravy bude nutné konkrétní záměry ploch pro výrobu a sklady předložit odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje k vyjádření, zda budou předmětem posuzování (tzv. EIA) podle § 4 odst. 1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně výška staveb max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže)
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB	
Hlavní využití	zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat ochranná zeleň veřejná prostranství a parkoviště
Přípustné využití	manipulační plochy skladové objekty stravování objekty pro administrativu sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) veřejná zeleň technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat za hranice těchto pozemků
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
VEŘEJNÁ ZELEŇ	
Přípustné využití	parkové úpravy ploch s květinovou výzdobou a lavičkami, mobiliář výsadba stromů a keřů polní cesty
Podmíněně přípustné využití	dětská hřiště
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	
Přípustné využití	občanská vybavenost veřejná a izolační zeleň nezbytná dopravní infrastruktura nezbytná technická infrastruktura dětské hřiště
Nepřípustné využití	vše, co nesouvisí s přípustným využitím
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
SILNICE III. TŘÍDY	
Hlavní využití	doprava osobními a nákladními vozidly doprava zemědělské techniky
Přípustné využití	mostky a propustky parkoviště podzemní vedení technické infrastruktury mimo vozovku doprovodná zeleň podél komunikací
Podmíněně přípustné využití	cyklistická doprava pěší doprava, pokud v místě nejsou chodníky veřejné osvětlení
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
MÍSTNÍ KOMUNIKACE (sběrné, obslužné, účelové)	
Hlavní využití	příjezdy k objektům parkování
Přípustné využití	pěší a cyklistický provoz chodníky veřejné osvětlení stojany na kola mobiliář výsadba veřejné zeleně odvodnění podzemní vedení technické infrastruktury bezbariérové přechody pro chodce
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	min. šířka komunikace 8 m (šířka jednosměrné komunikace min. 6,5 m)
AUTOBUSOVÉ ZASTÁVKY	
Hlavní využití	autobusová zastávka
Přípustné využití	lavičky přístřešek tabule pro umístění jízdního řádu
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití
PARKOVIŠTĚ	
Hlavní využití	parkování osobních vozidel
Přípustné využití	lavičky veřejná zeleň místní komunikace veřejné osvětlení odvodnění
Podmíněně přípustné využití	nezbytné sociální zázemí (WC) v rámci projektové přípravy bude nutné konkrétní záměry parkovišť předložit odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje k vyjádření, zda budou předmětem posuzování (tzv. EIA) podle § 4 odst. 1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, podmíněně přípustné a přípustné využití

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

2. Nezastavitelné plochy

PLOCHY LESNÍ	
LESY, LESNÍ CESTY	
Přípustné využití	lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění
Podmíněně přípustné využití	jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství cyklostezky a pěší trasy objekty drobné architektury stavby pro myslivost a lesnictví do 25 m ² zastavěné plochy technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití oplocení trvalého charakteru
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
ORNÁ PŮDA, ZAHRADY, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY, POLNÍ CESTY	
Přípustné využití	změna kultury
Podmíněně přípustné využití	revitalizační opatření opatření ke zvýšení ekologické stability území zalesnění zemědělské objekty pro farmový chov hospodářských zvířat a uskladnění píce nebo steliva ze dřeva bez základových konstrukcí a zpevněných ploch (krmná zařízení do 20 m ² zastavěné plochy a výšky 3 m, přístřešky pro zvířata proti nepohodě do 60 m ² zastavěné plochy a výšky 6 m a přístřešky pro uskladnění píce do 60 m ² zastavěné plochy a výšky 6 m) technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
KRAJINNÁ ZELEŇ, STROMOVÉ ÁLEJE, DOPROVODNÁ ZELEŇ PODÉL KOMUNIKACÍ	
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 m ² zastavěné plochy technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení nenávratně znehodnocující krajinnou zeleň
IZOLAČNÍ ZELEŇ	
Přípustné využití	stromová a keřová společenstva
Podmíněně přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
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 protipovodňová opatření, revitalizace
Podmíněně přípustné využití	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.) činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže, výjimečně přípustné jsou činnosti spojené s rekreací
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

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

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

1. Veřejně prospěšné stavby

místní komunikace: D1-D5

parkoviště: D6

most: D7

vodovodní potrubí: V1-V17

kanalizační potrubí: K1-K17

Označení	Dotčené parcely
DOPRAVNÍ STAVBY	
D1	127/2, 136, 140/2, 174/1, 728, 762/2
D2	127/6, 127/25, 127/26, 127/27, 127/33, 127/97, 127/98, 127/101, 127/103, 127/104
D3	57/6, 216/2, 250/1, 320/1, 732/1
D4	250/1, 250/22, 250/23, 250/24
D5	250/22
D6	45
D7	127/2, 140/2, 762/2
VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY	
Zásobování pitnou vodou	
V1	136, 222/1, 250/1, 726
V2	216/2, 250/1, 320/1, 732/1
V3	222/1, 250/1, 250/22, 250/23, 250/24
V4	250/22
V5	135/1, 222/1, 721/1, 721/23, 726, 737, 754/1
V6	222/1, 721/13
V7	737
V8	140/2, 726
V9	127/2, 136, 140/2, 174/1, 726, 728, 762/2
V10	127/6, 127/27, 127/33, 127/97, 127/101, 140/2, 140/7, 140/22, 772
V11	140/16, 140/22, 222/1, 721/12, 772

Označení	Dotčené parcely
VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY	
Zásobování pitnou vodou	
V12	117/14, 127/27
V13	103/14, 721/10, 721/12, 722/1
V14	222/1, 721/10, 722/1
V15	709/10, 722/1
V16	709/24, 722/1
V17	709/30, 722/1
Splašková kanalizace	
K1	136, 222/1, 250/1, 726
K2	216/2, 250/1, 320/1, 732/1
K3	134/5, 726
K4	135/1, 222/1, 721/1, 721/23, 726, 737, 754/1
K5	222/1, 250/1, 250/22, 250/23, 250/24
K6	250/22
K7	737
K8	61/1, 222/1, 721/13
K9	140/16, 140/22, 222/1, 721/12, 772
K10	127/6, 127/27, 127/33, 127/97, 127/101, 140/2, 140/7, 140/22, 772
K11	134/8, 134/12, 726
K12	127/2, 136, 140/2, 174/1, 726, 728, 762/2
K13	117/14, 127/27, 143/8, 143/9
K14	103/14, 721/10, 721/12, 722/1
K15	709/10, 722/16
K16	709/24, 722/1
K17	222/1, 721/10, 722/1

2. Veřejně prospěšná opatření

krajinná zeleň: KZ1, KZ2

ochranná zelen proti přívalemým deštům: OZ1-OZ4

navržené prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentrum LBC 361 a LBC 385

lokální biokoridory LBK 300 a LBK 318

Označení	Dotčené parcely
KRAJINNÁ ZELEŇ	
KZ1	581
KZ2	st. 207, 331/1, 331/5, 749/2
OCHRANNÁ ZELEŇ PROTI PŘÍVALOVÝM DEŠŤŮM	
OZ1	712/1
OZ2	696/1, 696/5
OZ3	541/1
OZ4	668/1

Označení	Dotčené parcely
LOKÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	
LBC 361	541/1, 755
LBC 385	187/7, 187/8, 189/2, 189/3, 189/4, 197, 409/8, 729/1, 763/3, 763/4, 788/2
LBK 300	470, 475, 514, 575, 581, 749/1, 754/1, 754/2
LBK 318	250/2, 409/17, 763/1, 763/2

3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

3.1. CIVILNÍ OCHRANA

Ochrana před povodněmi, vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

Území obce není vzhledem ke konfiguraci terénu ohroženo povodněmi nebo záplavami. Vzhledem k tomu nenavrhuje územní plán žádná protipovodňová opatření.

Varování a vyzoomění obyvatelstva

Pro varování obyvatelstva je v případě jakéhokoli ohrožení využívána elektrická siréna obecního úřadu umístěná v centru obce. Slyšitelnost sirény je dostačující po celém území obce. Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, je slyšitelnost dostačující i v navrhovaných lokalitách.

Pro vyzoomění obyvatelstva bude zabezpečena kvalitní a dostatečná slyšitelnost místního rozhlasu v celém zastavěném území i na zastavitelných plochách obce.

Ukrytí a ubytování evakuovaných osob

Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva lze využít budovy obecního úřadu, event. prostoru na návsi.

Stálá ubytovací zařízení s dostatečnou kapacitou na území obce nejsou.

Evakuace obyvatelstva

V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat i z dalších centrálních veřejných prostorů jejich jednotlivých částí.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

Na území obce se nenacházejí hromadná stravovací zařízení patřičné kapacity. V případě potřeby lze situaci řešit dovozem ze stravovacích zařízení v okolních obcích a městech, zejména ze Staré Boleslavi.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v objektech ve vlastnictví obce, případně orgánů státní správy. Jako nejvhodnější se jeví vyčlenit prostory obecního úřadu, který je zároveň spolu s návsí nejvýznamnějším shromaždištěm.

Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice v Brandýse nad Labem. Na území obce se nenachází žádné lůžkové zdravotnické zařízení.

Zdroje nebezpečných látek v území

Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.

Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby

V řešeném území se nenacházejí žádné nebezpečné látky a z tohoto důvodu územní plán neřeší vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby. Obec se nenachází v havarijní zóně.

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami ze Staré Boleslavi. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií

Na území obce se nenachází žádný nezávislý zdroj elektrické energie. Nouzové zásobování je možné pouze pomocí mobilních energocentrál.

Plochy využitelné k záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva

Využít plochy veřejných prostranství a veřejné budovy (prostor před hostincem, na fotbalovém hřišti, v budově školy, event. kostela) vázané na základní komunikační systém obce.

Plochy pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

Pohřební služby lze realizovat na stávajícím místním hřbitově.

Plochy pro likvidaci uhynulých zvířat

V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nálezová komise podle pohotovostního plánu. Zahraboviště jsou vybrána podle konkrétní situace a hydrologicky posouzena.

3.2. POŽÁRNÍ OCHRANA

Objekty požární ochrany

Požární zbrojnice je umístěna v centrální části obce. Tento objekt bude udržován dle platných právních předpisů, stejně tak jako veškerá bezpečnostní zařízení.

Zdroje vody k hašení požárů

Protipožární ochrana bude zajištěna v první řadě ze stávajících, popř. z navrhovaných rozvodů vody po obci prostřednictvím hydrantů.

4. Plochy pro asanaci

Na území obce bude nutné provádět asanační úpravy starých skládek a zatravnění ploch pro ochranu před přívalovými dešti.

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

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

1. Veřejně prospěšně stavby

místní komunikace: D1-D5

parkoviště: D6

most: D7

vodovodní potrubí: V1-V17

kanalizační potrubí: K1-K17

Označení	Dotčené parcely
DOPRAVNÍ STAVBY	
D1	127/2, 136, 140/2, 174/1, 728, 762/2
D2	127/6, 127/25, 127/26, 127/27, 127/33, 127/97, 127/98, 127/101, 127/103, 127/104
D3	57/6, 216/2, 250/1, 320/1, 732/1
D4	250/1, 250/22, 250/23, 250/24
D5	250/22

Označení	Dotčené parcely
DOPRAVNÍ STAVBY	
D6	45
D7	127/2, 140/2, 762/2
VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY	
Zásobování pitnou vodou	
V1	136, 222/1, 250/1, 726
V2	216/2, 250/1, 320/1, 732/1
V3	222/1, 250/1, 250/22, 250/23, 250/24
V4	250/22
V5	135/1, 222/1, 721/1, 721/23, 726, 737, 754/1
V6	222/1, 721/13
V7	737
V8	140/2, 726
V9	127/2, 136, 140/2, 174/1, 726, 728, 762/2
V10	127/6, 127/27, 127/33, 127/97, 127/101, 140/2, 140/7, 140/22, 772
V11	140/16, 140/22, 222/1, 721/12, 772
V12	117/14, 127/27
V13	103/14, 721/10, 721/12, 722/1
V14	222/1, 721/10, 722/1
V15	709/10, 722/1
V16	709/24, 722/1
V17	709/30, 722/1
Splašková kanalizace	
K1	136, 222/1, 250/1, 726
K2	216/2, 250/1, 320/1, 732/1
K3	134/5, 726
K4	135/1, 222/1, 721/1, 721/23, 726, 737, 754/1
K5	222/1, 250/1, 250/22, 250/23, 250/24
K6	250/22
K7	737
K8	61/1, 222/1, 721/13
K9	140/16, 140/22, 222/1, 721/12, 772
K10	127/6, 127/27, 127/33, 127/97, 127/101, 140/2, 140/7, 140/22, 772
K11	134/8, 134/12, 726
K12	127/2, 136, 140/2, 174/1, 726, 728, 762/2
K13	117/14, 127/27, 143/8, 143/9
K14	103/14, 721/10, 721/12, 722/1
K15	709/10, 722/16
K16	709/24, 722/1
K17	222/1, 721/10, 722/1

2. Veřejně prospěšná opatření

veřejná prostranství – veřejná zeleň: VZ1-VZ5

navržené prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentrum LBC 361 a LBC 385

lokální biokoridory LBK 300 a LBK 318

Označení	Dotčené parcely
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ	
VZ1	127/33, 127/101
VZ2	140/2
VZ3	250/1
VZ4	250/1
VZ5	127/2
LOKÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	
LBC 361	541/1, 755
LBC 385	187/7, 187/8, 189/2, 189/3, 189/4, 197, 409/8, 729/1, 763/3, 763/4, 788/2
LBK 300	470, 475, 514, 575, 581, 749/1, 754/1, 754/2
LBK 318	250/2, 409/17, 763/1, 763/2

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Změny využití ploch BV1, BV1a a BV3 je podmíněno zpracováním územní studie, která by měla řešit:

- prostorové uspořádání území prostřednictvím uličních řadů a velikosti pozemků určených k výstavbě,
- uspořádání jednotlivých uličních koridorů, aby byly v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., s tím, že musejí být široké nejméně 8 m (3 m v každém jízdním pruhu + chodník o šířce 2 m), s cílem plnit funkci veřejných prostranství,
- napojení obytných ploch na stávající komunikační systém v obci,
- stanovení prostorových regulativů (výška staveb, podíl zpevněných a nezpevněných ploch na stavebních pozemcích),
- vyhotovení územní studie je závazné po dobu 20 let od vydání územního plánu dle § 54 zákona č.183/2006 (stavební zákon).

j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 22 stran.

Grafická část dokumentace sestává celkem ze 6 výkresů.