

ÚZEMNÍ PLÁN KOSTOMLÁTKY



Územní plán Kostomlátky

POŘIZOVATEL:	Městský úřad NYMBURK	D A T U M
OBJEDNATEL:	Obec KOSTOMLÁTKY	IV/2015
ZHOTOVITEL:	ŽALUDA, projektová kancelář	
PROJEKTANT:	Ing. Eduard Žaluda	P A R E
AUTORSKÝ KOLEKTIV:	Ing. Eduard Žaluda, Ing. Roman Vodný Ing. Slavomír Jaroš, Ing. Renata Kašpárková, Mgr. Vít Holub Ing. arch. Edita Vávrová, Petr Schejbal	

Textová část

Opatření obecné povahy č. 3/2015

Zastupitelstvo obce Kostomlátky, jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ správní řád „), a ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ vyhláška č. 500/2006 Sb. „)

vydává

Územní plán Kostomlátky

obsahující:

- textovou část Územního plánu Kostomlátky, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy
- grafickou část Územního plánu Kostomlátky, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy, obsahující:
 1. Výkres základního členění území, měř. 1 : 5 000
 2. Hlavní výkres, měř. 1 : 5 000
 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měř. 1 : 5 000

Odůvodnění

Odůvodnění Územního plánu Kostomlátky obsahuje:

- textovou část odůvodnění Územního plánu Kostomlátky, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy
- grafickou část odůvodnění Územního plánu Kostomlátky, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy, obsahující:
 1. Koordinační výkres, měř. 1 : 5 000
 2. Výkres širších vztahů, měř. 1 : 100 000
 3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, měř. 1 : 5 000

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Starostka obce.....

Místostarosta obce.....

Obec Kostomlátky

ÚZEMNÍ PLÁN KOSTOMLÁTKY

POŘIZOVATEL: **Městský úřad Nymburk**
Odbor výstavby
Náměstí Přemyslovců 163
288 28 Nymburk

OBJEDNATEL: **Obec Kostomlátky**
5. května 32
Kostomlátky
288 21, p. Kostomlaty nad Labem

PROJEKTANT: **Ing. Eduard Žaluda**
(č. autorizace ČKA: 4077)

ZHOTOVITEL: **ŽALUDA, projektová kancelář**
Železná 493/20, 110 00 Praha 1
kancelář: Blanická 922/25, 120 00 Praha 2
tel./fax: +420 225 096 854
mobil: +420 737 149 299
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

Autorský kolektiv:
Ing. Eduard Žaluda
Ing. Roman Vodný
Ing. Slavomír Jaroš
Mgr. Vít Holub
Ing. arch. Edita Vávrová
Ing. Renata Kašpárková
Petr Schejbal

DATUM ZPRACOVÁNÍ: **duben 2015**

ÚZEMNÍ PLÁN KOSTOMLÁTKY

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 15.7.2013. Hranice zastavěného území je součástí grafické části dokumentace (Výkres základního členění území, Hlavní výkres).

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní území obce Kostomlátky, tvořené dvěma katastrálními územími Kostomlátky a Doubrava u Kostomlat nad Labem (okres Nymburk, obec s rozšířenou působností Nymburk, kraj Středočeský).

2.2 Koncepce rozvoje území obce

Prioritami koncepce rozvoje území obce jsou:

- uchování a rozvoj sídla jako samostatné územně správní jednotky;
- respektování stávajícího uspořádání sídla;
- rozvoj obou místních částí s ohledem na limitující prvky přírodní i antropogenní;
- orientace a posílení vazeb na blízká ekonomická a správní centra – Nymburk, Poděbrady, Kolín, Mladá Boleslav a Praha, zejména v oblastech vyšší občanské vybavenosti, služeb, ekonomických aktivit a nabídky pracovních příležitostí;
- stabilizace urbanizovaných ploch a vytvoření nabídky nových ploch pro bydlení;
- respektování zemědělského charakteru krajiny, ochrana a obnova krajinných prvků;
- posílení ekologicko-stabilizační a estetické funkce krajiny;
- podpora sportovních a rekreačních aktivit.

2.3 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Územní plán stanovuje ochranu následujících hodnot v řešeném území:

2.3.1 Hodnoty urbanistické, architektonické a kulturní

Územní plán stanovuje ochranu následujících hodnot:

- stávající historicky utvářená urbanistická struktura obou místních částí;
- veřejná prostranství samostatně funkčně vymezená;
- ostatní veřejná prostranství jako součást ostatních ploch s rozdílným způsobem využití;
- objekty v památkovém zájmu, především památky místního významu, které nejsou zapsány na Ústřední seznam nemovitých kulturních památek ČR;
- významnější plochy sídelní zeleně, především břehové partie řeky Labe;
- unikátní zemědělská krajina s výraznými stopami antropogenní činnosti.

Při rozhodování o změnách v území je požadováno:

- respektovat urbanistickou strukturu a charakter obce;
- chránit veřejná prostranství před zastavěním;

- respektovat břehové partie řeky Labe a plochy jeho bývalých slepých ramen jako významné plochy zeleně s ekostabilizační a vodohospodářskou funkcí.

2.3.2 Přírodní hodnoty

Územním plánem jsou chráněny přírodní hodnoty:

- prvky územního systému ekologické stability všech kategorií včetně interakčních prvků;
- významné krajinné prvky ze zákona, zejména vodní tok Labe a jeho niva;
- další vodní toky a plochy v řešeném území jako významné ekostabilizační a vodohospodářské prvky;
- plochy vymezené územním plánem jako plochy přírodní (NP), plochy lesní (NL) a plochy smíšené nezastavěného území (NS);
- krajinné formace, břehové porosty, remízy, meze, solitérní stromy i skupinové porosty ve volné krajině, případně další významné rozmanité krajinné plochy;
- zemědělská půda I. a II. třídy ochrany.

Při rozhodování o změnách v území je požadováno:

- dochované přírodní prvky jednoznačně chránit před nevhodnou činností;
- realizovat opatření zvyšující funkčnost skladebných prvků ÚSES všech kategorií;
- chránit stávající a podpořit zakládání nových interakčních prvků, zejména ve formě doprovodných liniových výsadeb, skupinových porostů, mezí a solitérních stromů;
- realizovat hydrotretenční, ekologicko-stabilizační a protierozní opatření zejména u rozlehlých zemědělsky obhospodařovaných ploch;
- intenzivní zemědělskou činnost nahrazovat extenzivnějšími formami zejména na plochách ohrožených vodní a větrnou erozí.

2.3.3 Hodnoty civilizační a technické

Územním plánem jsou chráněny civilizační a technické hodnoty:

- funkčně a prostorově jednoznačně definované plochy s rozdílným způsobem využití v urbanizovaném území;
- systémy technické a dopravní infrastruktury jako základní hodnoty nezbytné pro trvalé bydlení;
- cestní síť v krajině, značené turistické a cyklistické trasy;
- plochy a zařízení občanského vybavení a další významná místa kulturního a společenského dění v obci;
- technická zařízení realizovaná za účelem zvýšení úrodnosti zemědělských pozemků (meliorace, závlahové systémy);
- vodohospodářské stavby a opatření v krajině (poldry, úpravy vodních toků, opevnění břehů, protipovodňová opatření).

Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:

- soustředit rozvoj především v dosahu provozovaných systémů dopravní a technické infrastruktury;
- umožnit obnovu cestní sítě v krajině;
- chránit stabilizované plochy občanského vybavení ve struktuře obce a dále podporovat přirozenou integraci objektů a zařízení občanské vybavenosti v plochách bydlení;
- podpořit revitalizaci bývalých slepých ramen Labe a řeky samotné a návazných vodních ploch a toků s důrazem na vzájemnou koexistenci ochranných, estetických, přírodních a rekreačních funkcí.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1 Charakter zástavby

Charakterem zástavby je míněn popis, který se týká vymezené **Zóny A**, jejíž hranice je patrná ve výkrese základního členění území.

Obec **Kostomlátky** leží v těsném sousedství města Nymburk. Představuje typickou zemědělskou obec středního Polabí s dominující obytnou funkcí. Přes blízkost města Nymburka se však nikdy nestala jeho obytným satelitem, nedošlo také k výraznému nárůstu výrobní sféry, naopak dochází v posledních letech k ukončování výroby v posledních výrobních areálech v obci.

Okolní krajina je silně hospodářsky využívaná a plochá. Určitou atraktivitu území tvoří řeka Labe a její stále patrné původní koryto. Na řeku je také vázána většina turistických a rekreačních aktivit v obci. Do budoucna se však jako perspektivní v této oblasti jeví vznikající jezero po těžbě v Pískovně Doubrava.

Místní část **Kostomlátky** je typickou zemědělskou obcí oblasti. Terén je plochý, obec je obklopena rozlehlými zemědělskými plochami prakticky ze tří stran, severu, východu i západu. Z jihu zástavbu ukončuje řeka Labe.

Centrální část obce je tvořena podélnou návší, kde jsou soustředěny historicky cenné objekty vesnické zástavby, zejména pak selské statky. Je zde také návesní kaple a několik dalších prvků drobné architektury. Tento centrální prostor je dnes využíván zejména pro dopravní účely. Severním okrajem prochází silnice III. třídy, která se zde prudce stáčí k severu. Prostor má několik zelených ploch se vzrostlou zelení.

Druhá výraznější náves je ve východní části Kostomlátek, která volně přechází do parkově upraveného prostoru s nevelkým jezírkem. Tyto dva prostory zůstanou i nadále přirozenými těžišti této části propojené komunikační spojnici, podél níž se budou soustředit zařízení obslužné sféry a služeb a bydlení.

Směrem k západnímu, severnímu a východnímu okraji obce se nachází novější zástavba. V západní části jde o zástavbu objekty pocházející zejména ze 70. až 90. let minulého století, nejnovější zástavba je pak situována na severní a východní okraj obce podél silnice III/33110.

Místní část **Doubrava** má výraznou podélnou (ulicovou) zástavbu objektů pro bydlení se zadními zahradami. Historicky utvářená zástavba pro bydlení je doplněna zónou rekreační v jižní části. Přejechod mezi částí obytnou a rekreační je možné poměrně dobře určit.

Doubrava nemá žádnou centrální část, za ústřední prostor je možné považovat hlavní ulici, která vytváří poměrně široký veřejný prostor, v jehož centrální části je umístěný objekt nevelké kaple.

Nezastavěná část zóny A v Doupravě obsahuje zejména zahrady, které slouží jako hospodářské příslušenství rodinných domů. Návrhem územního plánu jsou na těchto zahradách vymezeny zastavitelné plochy pro funkci smíšenou obytnou, ale i pro zeleň soukromou.

V jižní části Doubravy jsou situovány zejména objekty pro rekreaci, které neslouží trvalému bydlení a dále nevelké sportovní hřiště s travnatým povrchem, určené pro míčové hry. Nejjižnější část, situovaná u řeky Labe, je vymezena jako zeleň soukromá (zahrady) včetně hospodářských objektů, které se v těchto plochách nachází. Ty slouží také pro rekreační účely. Jejich využití pro trvalé bydlení je nežádoucí.

Výšková hladina zástavby je poměrně jednotná. Doubrava ani Kostomlátky nemají urbanistickou dominantu. Za hmotově výraznější lze považovat objekty vodní elektrárny Kostomlátky na Labi. Ty se uplatňují zejména v pohledech od řeky, výškovou hladinu zástavby obce ovšem nepřevyšují. Zástavba je tvořena především nízkopodlažními rodinnými domy a statky, často s hospodářským, či jiným zázemím. V Kostomlátkách, v části přiléhající k vodnímu dílu, jsou umístěny dvoupodlažní řadové domy.

Urbanizované území je v obou místních částech tvořeno především obytnou zástavbou nízkopodlažní. Převažují rodinné domy na menších parcelách, doplněné zemědělskými usedlostmi s hospodářskými dvory a příslušenstvím na plošně rozsáhlejších parcelách. V mnoha objektech probíhá chov hospodářských zvířat v množství dostačujícím pro vlastní potřebu. V Doupravě mají domy rozsáhlé zázemí v podobě zahrad. Vlastní příslušenství objektů je poměrně rozmanité, od zmíněných hospodářského zázemí, přes kůlny, bazény, terasy, zahradní domky apod.

V severní části Kostomlátek jsou umístěny původní zemědělské areály, které ale v současné době neplní svou původní funkci. Objekty postupně chátrají a dnes se dají charakterizovat jako tzv. brownfields. Územním plánem jsou na těchto plochách vymezeny plochy přestavby.

Obecnými prioritami urbanistické koncepce jsou:

- zachovat charakter zástavby (popsaný v kapitole 3.1) a nejednoznačnost urbanizovaných ploch ve vesnickém prostředí (umožnit koexistenci bydlení, rekreace, občanského vybavení, drobné výroby apod. ve stávajících i návrhových plochách);
- zachovat prostorové oddělení a svébytnost Kostomlátek a Doubravy;
- umožnit přirozenou intenzifikaci zastavěného území;
- podporovat integraci vzájemně se nerušících funkcí;
- při umísťování staveb a zařízení respektovat stávající kompoziční vztahy a historicky vytvořené struktury a vazby v sídlech, mezi sídly, v krajině a mezi sídlem a krajinou.

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6 této textové části:

- **Plochy rekreace**
 - **Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)**
- **Plochy občanského vybavení:**
 - **Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)**
 - **Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)**
 - **Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**
- **Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)**
- **Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)**
- **Plochy dopravní infrastruktury:**
 - **Dopravní infrastruktura – silniční (DS)**
 - **Dopravní infrastruktura – vodní (DV)**
- **Plochy technické infrastruktury:**
 - **Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)**
 - **Plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO)**
- **Plochy výroby a skladování**
 - **Výroba a skladování – těžký průmysl a energetika (VT)**
- **Plochy těžby nerostů – zastavitelné (TZ)**

3.2 Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán vymezuje v rámci systému sídelní zeleně samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití:

- **Zeleň – ochranná a izolační (ZO)**
- **Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS)**
- **Zeleň – přírodního charakteru (ZP)**

a v kap. 6 stanovuje specifické podmínky plošného a prostorového uspořádání jejího využití.

Koncepce systému sídelní zeleně stanovuje následující zásady:

- na plochách zeleně – ochranné a izolační (ZO) a přírodního charakteru (ZP) lze umísťovat stavby a zařízení veřejné infrastruktury a stavby a zařízení slučitelné s účelem ploch zeleně;
- zeleň – soukromou a vyhrazenou (ZS) využívat přednostně jako zahrady, případná zástavba musí být slučitelná s podmínkami plošného a prostorového uspořádání těchto ploch;
- odpovídající plochy zeleně budou vymezovány v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména pak v rámci zastavitelných ploch (zejména pro bydlení) jako specifická součást veřejných prostranství;

- zeleň chránit a vymezovat jako integrální součást ploch občanského vybavení, dopravní infrastruktury, výroby a ploch smíšených obytných (ve formě zahrad a sadů).

3.3 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán Kostomlátek vymezuje zastavitelné plochy:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
Z1	Doubrava u Kostomlat nad Labem	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- zpracovat územní studii	1,490
Z2			- zpracovat územní studii - v rámci územního řízení o umístění staveb bydlení bude prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v § 30 odst. 3 zákona - koordinovat řešení na ploše K2	2,832
Z5	Kostomlátky	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- zpracovat územní studii - koordinovat řešení na plochách Z6 a Z15a	0,898
Z6			- zpracovat územní studii - koordinovat řešení na plochách Z5 a Z15a	1,907
Z7			-	0,050
Z8		dopravní infrastruktura – silniční (DS)	-	0,033
Z9		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- zpracovat územní studii	2,569
Z10			- zpracovat územní studii - koordinovat řešení na plochách P2 a P3	0,962
Z11		dopravní infrastruktura – silniční (DS)	- respektovat podmínky stanovené v koridoru KRO2	0,277
Z12			- respektovat podmínky stanovené v koridoru KRO1	0,387
Z13			-	0,311
Z14			-	0,340
Z15a	- zpracovat územní studii - koordinovat řešení na plochách Z5 a Z6		0,243	

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
Z15b	Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem	dopravní infrastruktura – silniční (DS)	-	
Z16			-	0,083
Z17	Doubrava u Kostomlat nad Labem		-	0,540
Z18			-	0,201

3.4 Vymezení ploch přestavby

Územní plán Kostomlátek vymezuje plochy přestavby:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
P1	Kostomlátky	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	-	0,335
P2			- zpracovat územní studii - koordinovat řešení na plochách Z10 a P3	0,543
P3			- zpracovat územní studii - koordinovat řešení na plochách Z10 a P2	0,556

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

4.1 Občanské vybavení

Územní plán vymezuje v rámci koncepce veřejné infrastruktury – občanského vybavení plochy s rozdílným způsobem využití:

Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Územní plán stanovuje následující zásady:

- plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) ve struktuře obce chránit a přednostně využívat pro veřejné účely;
- chránit pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení – veřejné infrastruktury i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich charakterem;
- případné komerční využívání těchto ploch musí být v souladu s veřejným zájmem a v návaznosti na něj, zejména formou souvisejících a doplňkových služeb;
- podporovat realizaci staveb a zařízení občanského vybavení – veřejné infrastruktury i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, v nichž jsou umožněny.

Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)

Územní plán stanovuje následující zásady:

- podporovat rozvoj občanského zařízení – komerčních zařízení malých a středních (OM) v jádrové části obce, ve vazbě na stávající objekty;
- podporovat realizaci staveb a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich charakterem;
- jako podmínku pro realizaci staveb a zařízení občanského vybavení – komerčních zařízení realizovat kapacitně odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu.

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Územní plán stanovuje následující zásady:

- umožnit využívání ploch občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) i pro účely občanského vybavení – veřejné infrastruktury;
- chránit pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich charakterem;
- stavby a zařízení občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení umísťovat přednostně v návaznosti na ostatní složky veřejné infrastruktury;
- jako podmínku pro realizaci staveb a zařízení občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení realizovat kapacitně odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu.

4.2 Veřejná prostranství

Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství a stanovuje zásady pro jejich využívání:

Veřejná prostranství (PV)

Územní plán stanovuje pro veřejná prostranství obecné podmínky:

- plochy veřejných prostranství postupně rekonstruovat a dále rozšiřovat;
- na veřejných prostranstvích lze umísťovat stavby a zařízení veřejné infrastruktury a stavby a zařízení slučitelná s účelem veřejných prostranství;
- chránit a rozvíjet prostorotvorný aspekt veřejných prostranství;
- v rámci zastavitelných ploch smíšených obytných (SV) navrhovat v navazujících stupních projektových prací dostatečné plochy veřejných prostranství;
- zpřístupnit veřejná prostranství obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví.

4.3 Dopravní infrastruktura

4.3.1 Doprava silniční

Koncepce dopravní infrastruktury – silniční stanovuje následující zásady:

- respektovat silnice všech kategorií;
- v zemědělsky využívané krajině podporovat obnovu historické cestní sítě (zemědělských účelových komunikací);
- umožnit realizaci interakčních prvků podél silnic, místních a účelových komunikací, zejména výsadbu stromových alejí, zelených pásů, odvodňovacích příkopů;
- podporovat realizaci opatření za účelem zkliďnění dopravy na silničních průtazích obcí;
- vybudovat, resp. prodloužit, pro jednotlivé zastavitelné plochy místní komunikace napojené na stávající dopravní systém (umístění jednotlivých komunikací v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby bude předmětem řešení navazujících stupňů projektových prací);

- dopravní napojení zastavitelných ploch řešit zejména prostřednictvím místních a účelových komunikací;

V rámci koncepce dopravní infrastruktury jsou vymezeny zastavitelné plochy:

lokalita	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování	
Z8	Kostomlátky	dopravní infrastruktura – silniční (DS)	-	
Z11			- respektovat podmínky stanovené v koridoru KRO2	
Z12			- respektovat podmínky stanovené v koridoru KRO1	
Z13			-	
Z14			-	
Z15a			- zpracovat územní studii - koordinovat řešení na plochách Z5 a Z6	
Z15b			Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem	-
Z16			Kostomlátky	-
Z17			Doubrava u Kostomlat nad Labem	-
Z18	Doubrava u Kostomlat nad Labem	-		

Na ostatních komunikacích nejsou navrhovány žádné úpravy.

4.3.2 Doprava vodní

Koncepce dopravní infrastruktury – vodní stanovuje následující zásady:

- územně chránit koridor dopravní infrastruktury **KVL** pro rozvoj vodní cesty na Labi;
- respektovat stávající objekty dopravní infrastruktury – vodní;
- podporovat realizaci staveb a opatření zvyšujících migrační prostupnost řeky Labe.

V rámci koncepce vodní dopravy je vymezen Koridor vodní dopravy Labe: Pardubice – hranice SRN:

koridor	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky využití
KVL	Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem	dopravní infrastruktura – vodní (DV)	- respektovat prvky ÚSES - zajistit migrační prostupnost řeky Labe

Podmínky využití v koridoru vodní dopravy Labe: Pardubice – hranice SRN (KVL)

Pro část ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do koridoru dopravní infrastruktury – vodní KVL platí kromě podmínek využití stanovených pro tyto plochy v kapitole 6 následující podmínky využití:

hlavní využití:

- není stanoveno

přípustné využití:

- opevnění břehů, plavební mosty, plavební tunely a lodní propusti
- pobřežní obslužné cesty vodního toku
- uzavírací objekty na plavebních kanálech, zařízení pro regulaci stavu vody, nádrže pro nadlepšování průtoků na vodní cestě, vodočty a výstražná zařízení
- jezy a ostatní vzdouvací zařízení
- plavební komory, lodní zdvihadla, případně jiná speciální plavební zařízení
- břehové úpravy, nábřežní zdi a vyvazovací zařízení přístavů
- vodící a kotvicí zařízení, zejména kotevní bóje, záchytné kůly, dopravní majáky, svodidla, odrazné trámy
- přístaviště a přístavní mola, včetně nezbytných staveb a zařízení
- pohyblivé můstky a ostatní zařízení přístavišť
- objekty, sloužící k zabezpečení provozu na vodní cestě, zejména velíny, zařízení k vybírání plavebních poplatků
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- protihluková opatření
- protierozní a protipovodňová opatření
- revitalizační opatření na vodních tocích, terénní úpravy
- nezbytné asanační úpravy

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro komerční využití (služby, sklady, obchodní zařízení) za podmínky, že nebude narušeno hlavní a přípustné využití
- stavby a zařízení sloužící obsluze či ochraně území (protipovodňová opatření, ochranné, opěrné zdi) za podmínky, že nebude narušeno hlavní a přípustné využití

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména jakékoliv využití, které by podstatným způsobem omezilo umístění navrhované dopravní stavby

4.3.3 Komunikace pro pěší, cyklisty, turistické trasy a koridory

Není navrhována změna koncepce.

Územní plán stanovuje následující zásady:

- chodníky realizovat v rámci hlavního a přípustného využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití (zejména ploch dopravní infrastruktury – silniční, ploch veřejných prostranství atd.);
- respektovat vedení stávajících značených turistických a cyklistických tras a vedení případných nových tras umožnit po silnicích III. třídy, místních a účelových komunikacích;
- realizaci turistických a cyklistických tras umožnit v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

4.4 Technická infrastruktura

4.4.1 Koncepce zásobování vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou se v návrhovém období nemění.

Územní plán stanovuje následující zásady:

- zachovat stávající koncepci zásobování pitnou vodou;
- umožnit rozvoj vodovodu v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby;

- umísťovat vodovodní řady přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury;
- zajistit v maximální možné míře zokruhování vodovodních řadů;
- u objektů mimo dosah vodovodního systému řešit zásobování pitnou vodou individuálním způsobem;
- veřejné vodovod využívat i k účelům hašení požárů;
- posoudit v koncových úsecích vodovodní sítě nebo u specifických požadavků na potřebu požární vody situaci individuálně a případně řešit dodávku požární vody i jiným způsobem (vodní toky, požární nádrže, apod.);
- k zásahům proti požáru případně využít vodní toky v zastavěném území, u kterých bude nutné zřídit vyhovující odběrné objekty;
- při vyřazení celého vodovodu zásobit obec pomocí cisteren nebo vodou balenou.

4.4.2 Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod

Územní plán stanovuje následující zásady:

- zachovat stávající koncepci odstraňování odpadních vod;
- umožnit rozvoj kanalizace v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby;
- na kanalizaci napojovat nové objekty, u objektů v dosahu kanalizační sítě upřednostnit její využití;
- u objektů a staveb, které nelze napojit na kanalizační síť přímo, zachycovat odpadní vody v bezodtokových odpadních jímkách a zajistit jejich odvoz na čistírnu odpadních vod;
- umísťovat kanalizační řady přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury;
- srážkové vody z důvodu zpomalení odtoku v území v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemcích (akumulací – zálivkou, vsakováním);
- při zástavbě dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území;
- existující septiky v obci postupně odstavit a splaškové vody napojit na kanalizační síť přímo; novostavby napojit přímo na stávající kanalizaci.

4.4.3 Zásobování elektrickou energií

Není navrhována změna koncepce zásobování elektrickou energií.

Územní plán stanovuje následující zásady:

- zajistit požadovaný výkon pro distribuci ze stávajících trafostanic, které se dle potřeby přezbrojí, případně výstavbou nových trafostanic s primární přípojkou;
- připojovat novou zástavbu kabelovým sekundárním vedením a postupně dle možností a požadavků kabelizovat stávající nadzemní rozvodnou síť v zastavěném území;
- případný větší průmyslový odběr řešit přezbrojením, příp. výstavbou nové trafostanice.

4.4.4 Telekomunikace a radiokomunikace

Není navrhována změna koncepce.

4.4.5 Zásobování plynem a teplem

Není navrhována změna koncepce.

Územní plán stanovuje následující zásady:

- nově navržené lokality napojit na stávající, příp. nově vybudované plynovodní řady;
- plynovodní řady umísťovat přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury;

- u objektů nenapojených na plynovodní síť preferovat vytápění jinými ekologicky šetrnějšími způsoby.

4.4.6 Nakládání s odpady

Není navrhována změna koncepce.

Územní plán stanovuje následující zásady:

- umožnit umístění shromažďovacích ploch pro tříděný odpad v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jako zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

5.1 Charakter krajiny

Charakterem zástavby je míněn popis, který se týká vymezené **Zóny B**, jejíž hranice je patrná ve výkrese základního členění území.

Volná krajina je v řešeném území charakterizována jako zemědělská s výrazným intenzivním využíváním.

Jednotlivé zemědělské pozemky jsou plošně rozsáhlé, využíváné zejména jako orná půda. Hospodaření je zde intenzivní, zpracování produktů zemědělské činnosti však v obci neprobíhá. Kvalita půd je dobrá. V části nad Kostomlátkami dochází k poměrně častým splachům ornice, půdy jsou tak částečně ohrožovány erozí.

Lesní plochy se v řešeném území prakticky nevyskytují. Lze zde najít pouze tři plošně nevelké lesní plochy a několik ploch se vzrostlou zelení, které ve velké míře kopírují trasu původního koryta řeky Labe. Ty jsou vymezeny jako interakční prvky, případně jako plochy smíšené nezastavěného území. Jedná se především o plochy v západní části k.ú. Kostomlátky, které jsou výrazným a výrazovým prvkem této části (vodní plocha obklopená vzrostlou zelení).

Výraznými prvky volné krajiny jsou řeka Labe a Pískovna Doubrava.

Řeka Labe územím protéká v charakteristickém dvojitěm oblouku od východu k západu v jižní části řešeného území. Významné z pohledu ekostabilizačního jsou také břehové porosty tohoto toku. V Kostomlátkách je na Labi umístěna malá vodní elektrárna a plavební komora. Objekt malé vodní elektrárny leží na levém břehu řeky, při ústí toku Výrovky do Labe. V některých pohledech, zejména při příjezdu od Nymburka po silnici III/33110, se objekt elektrárny a jezu uplatňuje velmi výrazně.

Pískovna Doubrava je zřetelným umělým (antropogenním) zásahem do krajiny, u něž nelze jednoznačně určit, zda se jedná o zásah pozitivní, či negativní. Na místě rozlehlého zemědělského pozemku v prostoru mezi Kostomlátkami a Doubravou vzniká těžbou štěrkopísků rozsáhlá vodní plocha s kvalitní vodou. Krajina je zde těžbou měněna poměrně rychle a intenzivně, přičemž těžba bude probíhat i nadále a po jejím ukončení dojde k rekultivačním úpravám krajiny a rekreačnímu využití vzniklého jezera. Součástí Pískovny Doubrava je také zastavitelná část, která slouží jako deponie vytěženého materiálu a prostor pro jeho nakládání a odvoz.

Jako samostatnou součástí krajiny je vymezen sportovně-rekreační areál u lokálního biocentra „Za rybníkem“, kde je situováno několik přízemních rekreačních chat se zázemím v podobě zahradních domků nebo bazénů. Sportovní funkce je zde zastoupena třemi kurty, resp. víceúčelovými sportovními plochami a rozlehlější travnatou plochou, kterou je možné využít také ke sportovním účelům.

Celkový charakter krajiny je spoluvytvářen liniovými porosty podél cest, vodních toků, hranic pozemků a terénních zlomů. Neopomenutelným výrazovým a ekostabilizačním prvkem je rozvinutá struktura cest v krajině, která je návrhem územního plánu podpořena obnovou cestní sítě v zemědělsky intenzivně využívané krajině.

Koncepce uspořádání krajiny v územním plánu stanovuje následující priority:

- respektovat zemědělský charakter krajiny;
- chránit přírodní plochy v území a další ekologicky stabilnější fragmenty krajiny (skladebné prvky ÚSES);
- vytvářet podmínky pro zadržování vody v krajině;
- umožňovat přechod od intenzivních forem zemědělství k formám extenzivním zejména na zemědělských pozemcích ohrožených erozí;
- rozsáhlé zemědělské pozemky členit ekologicky stabilnějšími krajinnými prvky (průlehy, meze, větrolamy, solitérní zeleň, rozptýlená zeleň apod.), umožnit průhledy krajinou pro zvýraznění její hloubky nebo různých dominant;
- obnova tradice solitérních stromů v krajině jako orientačních bodů, zviditelnění hranic pozemků, výsadba k objektům apod. s využitím druhově původních dřevin, ochrana stávajících solitérních dřevin v krajině;
- doplnění mimolesní zeleně v podobě liniové zeleně podél polních cest a vodotečí či remízů (interakční prvky), ozelenění druhově původními dřevinami.
- podporovat obnovu charakteristické struktury krajiny, zejména zakládat prvky krajinné zeleně, obnovovat mimosídlní cesty;
- zachovat a dále rozvíjet fyzickou i biologickou prostupnost krajiny;
- chránit volnou krajinu před zastavěním;
- vytvořit podmínky pro realizaci protipovodňových opatření na Labi;
- umožnit realizaci protierozních opatření na rozlehlých zemědělských pozemcích;
- na lesních plochách zvyšovat druhovou rozmanitost lesních porostů a zlepšovat půdní podmínky zejména výsadbou stanovištně původních dřevin;
- nevytvářet nové negativní dominanty území.

Nezastavěné území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6:

- **Plochy vodní a vodohospodářské (W)**
- **Plochy zemědělské (NZ)**
- **Plochy lesní (NL)**
- **Plochy přírodní (NP)**
- **Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní (NSzp)**
- **Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní, dopravní (NSzpd)**
- **Plochy těžby nerostů – nezastavitelné (NT)**

5.2 Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky využití	rozloha (ha)
K1	Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem	plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní, dopravní	-	3,715
K2	Doubrava u Kostomlat nad Labem	zeleň – soukromá a vyhrazená	- zpracovat územní studii - koordinovat řešení v plochách Z2, K2, K3	2,036
K3	Doubrava u Kostomlat nad Labem	zeleň - ochranná a izolační	-	7,363

5.3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je územním plánem zajištěna následujícími opatřeními:

- prvky ÚSES, včetně interakčních prvků;
- stabilizací a vymezením turistických a cyklistických tras;
- systémem místních a účelových komunikací a systémem mimo sídelních cest.

Územní plán stanovuje obecné zásady pro zajištění prostupnosti krajiny:

- umožnit zakládání prvků ÚSES na zemědělské půdě;
- při realizaci nových staveb, zvláště liniového charakteru a při zástavbě rozsáhlejších ploch bydlení je nutné zajistit prostupnost krajiny respektováním vymezených prvků ÚSES, významných pěších a cyklistických spojení;
- propojovat obnovu cestní sítě v krajině – převážně zaniklých zemědělských (polních) cest, technické řešení koordinovat s vymezením interakčních prvků, koordinaci provádět také na hranicích jednotlivých katastrálních území v rámci územních plánů;
- zajistit biologickou prostupnost krajiny, zejména ochrannou a péčí o prvky ÚSES, u vodních toků odstraňovat překážky bránící migraci vodních živočichů.

5.4 Protierozní a revitalizační opatření v krajině

Realizace protierozních a revitalizačních opatření v krajině je umožněna v plochách smíšených nezastavěného území (NS).

Územní plán stanovuje obecné zásady pro revitalizační a protierozní opatření v krajině:

- protierozní a revitalizační opatření realizovat zejména v plochách smíšených nezastavěného území (NS) všech specifikací (NSzp, NSzpd), plochách zemědělských (NZ), lesních (NL) a přírodních (NP);
- v koridorech pro revitalizační opatření v krajině (**KRO1** a **KRO2**) upřednostňovat protierozní, revitalizační a ekostabilizační opatření i před zemědělským využíváním;
- na silně erozně ohrožených plochách nepěstovat širokořádkové plodiny (zejména kukuřici, brambory, řepu, bob setý, sóju, slunečnici) a u ostatních plodin (zejména obilovin a řepky olejné) využívat půdoochranné technologie (přerušovací pásy, zasakovací pásy, osetí souvrátí, setí/sázení po vrstevnici, odkamenění);
- dělit rozlehlé pozemky na několik pásů po vrstevnicích, střídat v těchto pásech plodiny erozně odolné a erozně náchylné;
- orbu provádět pokud možno po vrstevnicích, ponechávat na orné půdě posklizňové zbytky jako protierozní ochranu;
- obnovovat historické či zakládat nové polní cesty s ohledem na jejich správné vedení a odvodnění;
- rozlehlé zemědělské plochy vhodně členit a doplňovat ekologicky stabilnějšími krajinnými prvky (průlehy, meze, větrolamy, rozptýlená zeleň, apod.), stávající krajinné prvky revitalizovat a podporovat zakládání nových;
- realizovat trvalé travní porosty zejména podél břehů vodních toků a nádrží, u údolnic, které odvádějí z pozemků soustředěný povrchový odtok, nebo jako zasakovací travní pásy na svažitých pozemcích, vedených ve směru vrstevnic;
- umožnit obnovu (revitalizaci) vodního toku Labe a dalších vodních ploch a toků v řešeném území zejména přírodě blízkými prostředky;
- údolní nivy vodních toků využívat zejména jako trvalé travní porosty nebo lesní pozemky;
- nepoškozovat významná protierozní opatření, zejména meze, terasy, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, stromořadí, travnaté údolnice a rybníky;
- stavby v údolních nivách vodních toků umísťovat pouze v nezbytných a odůvodněných případech.

Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Územní plán vymezuje následující koridory:

ozn. lokality	výměra (ha)	popis	podmínky využití
		katastrální území	
KRO1	60,35	koridor pro revitalizační opatření v krajíně (KRO)	-
KRO2	35,31	Kostomlátky	

Podmínky využití v koridorech KRO1 a KRO2

Pro částí ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do koridoru pro revitalizační opatření v krajíně platí kromě podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky využití:

hlavní využití:

- revitalizační opatření v krajíně

přípustné využití:

- komunikace pro pěší a cyklisty
- prvky ÚSES, interakční prvky
- plošná, skupinová, liniová a solitérní zeleň
- protierozní opatření, zejména průlehy, travnaté údolnice, zasakovací travnaté pásy, meze, příkopy, apod.
- plochy ochranné a izolační zeleně
- protierozní a protipovodňová opatření, zejména poldry, rybníky, hrázování, terasy, apod.
- revitalizace vodních toků, meandry, tůňe, mokřady
- ekostabilizační prvky v krajíně

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud podstatným způsobem neomezí umístění navrhovaných opatření
- plochy investic do půdy (např. meliorační opatření atd.), pokud podstatným způsobem neomezí umístění, nebo funkčnost navrhovaných opatření

nepřípustné využití:

- jakékoliv využití, které by podstatným způsobem omezilo umístění navrhovaných opatření

5.5 Ochrana před povodněmi

Za účelem zvýšení retenční schopnosti krajiny budou uplatňovány zejména následující zásady:

- na ohrožených a problematických pozemcích přijmout taková opatření, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v území;
- doplnění liniových prvků (meze, cesty) provádět pouze stanovištně původními dřevinami;
- realizovat revitalizační opatření na vodních tocích sledující mimo jiné zadržování vody v krajíně;
- neumísťovat stavby vyjma nezbytných vodohospodářských staveb ve funkčních nivách vodních toků, a to i v zastavěném území a v zastavitelných plochách;
- neměnit terénními úpravami přirozenou konfiguraci funkčních niv vodních toků;
- zalesnit problémové plochy, doplnění je možné provádět v rámci navrhovaných prvků ÚSES; případné zalesnění je možné provádět pouze na základě botanického průzkumu lokality (zabránit znehodnocení přírodě blízkých ekosystémů);

- při realizaci protipovodňových opatření preferovat přírodě blízká opatření a minimalizovat technické zásahy.

5.6 Návrh systému ekologické stability

Územní plán vymezuje a upřesňuje skladebné prvky ÚSES nadregionálního a lokálního významu:

Prvky nadregionálního významu

nadregionální biokoridor: **NK K10 „Stříbrný roh – polabský luh“**

Prvky lokálního charakteru

lokální biocentra: **LC1 „Ve štěpích“**
LC2 „Za rybníkem“
LC3 „Hájek“
LC4 „Doubrava“

Pro plochy biocenter a biokoridorů obecně platí následující zásady:

na vodních plochách

- respektovat koridor pro vodní cestu Labe: Pardubice – hranice SRN (VD1) dle PÚR ČR 2008;
- provádět výhradně taková opatření, která v budoucnu neomezí rozvoj vodní cesty Labe;

na lesních plochách

- podporovat přirozenou obnovu porostů;
- nesnižovat koeficient ekologické stability;
- podporovat zachování původních dřevin a obnovu druhové skladby;
- podporovat vertikální členění.

na nelesních půdách

- podporovat břehové výsadby podél vodních toků a mimosídelských cest;
- respektovat přirozenou skladbu dřevin v plochách břehových porostů;
- podporovat přirozený vodní režim a vznik revitalizačních prvků na vodních tocích (meandry, tůně, poldry apod.);
- neumísťovat nové stavby v plochách biokoridorů;
- podporovat výsadbu stromových alejí a doprovodných prvků zeleně podél komunikačních tras (silnic nižších tříd, místních a účelových komunikací);
- intenzivně využívanou zemědělskou krajinu vhodně členit interakčními prvky;
- navržené plošné interakční prvky nevyužívat pro intenzivní zemědělskou výrobu, využívat je přednostně jako trvalé travní porosty, vodní plochy nebo lesní pozemky.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Řešené území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy rekreace (§ 5 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)

hlavní využití:

- individuální a rodinná rekreace

přípustné využití:

- stavby a zařízení pro individuální rekreaci
- plochy pro sport jako funkce doplňková k rekreaci individuální
- zahrádkové kolonie
- příslušné komunikace účelové, místní obslužné komunikace, pěší, cyklistické, odpočinkové plochy
- parkovací plochy
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- objekty trvalého bydlení za podmínky, že se jedná o stávající objekty
- zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že budou umístěny na budovách, zejména střeších, fasádách, apod.

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- max. míra zastavění pozemku: 15 %
- rozmezí vymezení pro vymezení stavebního pozemku: od 400 m² do 600 m²
- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Plochy občanského vybavení (§ 6 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

hlavní využití:

- občanské vybavení, zejména stavby a zařízení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, administrativu, přechodné ubytování, církevní a modlitební účely

přípustné využití:

- zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře

podmíněně přípustné využití:

- bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty a byty zaměstnanců
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- oplocení za podmínky, že nebude narušena prostupnost území

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)

hlavní využití:

- občanské vybavení komerčního charakteru, zejména pro ubytování, stravování, maloobchodní prodej a služby

přípustné využití:

- zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře

podmíněně přípustné využití:

- bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty a byty zaměstnanců
- výroba a skladování za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- oplocení za podmínky, že nebude narušena prostupnost území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

hlavní využití:

- občanské vybavení sloužící převážně sportu a tělovýchově

přípustné využití:

- sportovní plochy a zařízení krytá a nekrytá
- tribuny, hlediště, sociální zařízení
- stavby a zařízení pro denní rekreaci obyvatel
- stavby a zařízení pro relaxaci a rehabilitaci
- stavby a zařízení provozního vybavení
- dětská hřiště
- zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře

podmíněně přípustné využití:

- bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty a byty zaměstnanců
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- oplocení za podmínky, že nebude narušena prostupnost území
- terénní úpravy, zejména valy, výkopy, zemní protierozní hrázky apod.

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Plochy veřejných prostranství (§ 7 Vyhlášky 501/2006 Sb.)
--

Veřejná prostranství (PV)

hlavní využití:

- veřejná prostranství včetně související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelného s účelem veřejných prostranství

přípustné využití:

- vodní plochy a toky
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře

podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Plochy smíšené obytné (§ 8 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

hlavní využití:

- není stanoveno

přípustné využití:

- stavby pro bydlení, zejména rodinné a bytové domy
- zeleň vyhrazená a soukromá, zejména zahrady a sady
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- komunikace pro pěší a cyklisty
- parkovací plochy, individuální garáže
- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, drobná architektura
- plochy veřejných prostranství
- plochy vodní a vodohospodářské

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí, svým charakterem a kapacitou výrazně nezvýší dopravní zátěž v území, neomezí hlavní využití a nenaruší pohodu bydlení
- zemědělská výroba, za podmínky, že jejich kapacita nepřevyšuje vlastní spotřebu a současně negativní účinky, zejména zápach, hluk, znečišťování vod, zastínění budov, na životní prostředí nepřekročí příslušné hygienické limity a nenaruší pohodu bydlení
- zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky umístění na budovy, pokud se nebudou negativně projevat v dálkových pohledech a průhledech

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny, charakter okolní zástavby a to zejména umístěním na pozemku a hmotovým řešením

Plochy dopravní infrastruktury (§ 9 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

hlavní využití:

- plochy a koridory silniční dopravy a stavby a zařízení dopravního vybavení, zejména odstavné a parkovací plochy, autobusová nádraží, garáže, areály údržby pozemních komunikací

přípustné využití:

- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře
- veřejná prostranství
- zeleň, zejména ochranná a izolační
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- není stanoveno

Dopravní infrastruktura – vodní (DV)

hlavní využití:

- plochy vodní a vodní dopravy a stavby a zařízení pro vodní dopravu, zejména kanály, nábřeží, přístavy, zdymadla, překladiště a související pozemky, provozní budovy, správní budovy

přípustné využití:

- zeleň, zejména ochranná a izolační
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro komerční využití, zejména služby, sklady, obchodní zařízení, za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní a přípustné využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- není stanoveno

Plochy technické infrastruktury (§ 10 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)

hlavní využití:

- plochy technické infrastruktury, stavby a provozně související zařízení technického vybavení, zejména vodojemy, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, komunikační vedení, energetická vedení, vodovody, kanalizace

přípustné využití:

- zeleň, zejména zeleň ochranná a izolační
- související dopravní infrastruktura
- veřejná prostranství
- vodní plochy a toky
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře

podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

Územní plán Kostomlátky

- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty a byty zaměstnanců
- oplocení za podmínky, že nebude narušena prostupnost území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- není stanoveno

Plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO)

hlavní využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro nakládání s odpady

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení sběrných dvorů, areálů pro tříděný a biologický odpad a dočasné deponování odpadů
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmíněně přípustné využití:

- bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty a byty zaměstnanců
- stavby a zařízení pro administrativu za podmínky přímé funkční vazby na areál
- stavby a zařízení pro řemeslnou a drobnou výrobu za podmínky přímé funkční vazby na areál
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- oplocení za podmínky, že nebude narušena prostupnost území
- parkovací plochy za podmínky přímé funkční vazby na areál

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: 9 m od úrovně původního terénu

Plochy výroby a skladování (§ 11 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Výroba a skladování – těžký průmysl a energetika (VT)

hlavní využití:

- plochy výrobních areálů těžkého průmyslu a energetiky s případným negativním vlivem nad přípustnou mez mimo areál

přípustné využití:

- stavby pro těžkou průmyslovou výrobu, výrobu elektrické energie a tepla
- stavby pro skladování výrobků, materiálů a hmot
- zařízení pro distribuční a logistickou činnost
- jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz může mít negativní vliv na životní prostředí
- objekty sociálních zařízení pro zaměstnance, zejména šatny, převlékárny, stravovací zařízení

- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- plochy odstavných a parkovacích stání
- stavby pro administrativu a provoz
- stavby pro civilní ochranu
- plochy zeleně ochranné a izolační

podmíněně přípustné využití:

- bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty a byty zaměstnanců
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- oplocení za podmínky, že nebude narušena prostupnost území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby pro zemědělství

podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: 20 m od úrovně původního terénu

Plochy zeleně

Zeleň – ochranná a izolační (ZO)

hlavní využití:

- plochy zeleně s funkcí ochrannou (odclonění okolí od zdrojů znečištění a hluku) a estetickou (zmírnění nepříznivého estetického působení staveb, areálů a činností v krajině)

přípustné využití:

- plochy zeleně specifické a izolační
- protihluková zařízení a opatření
- stavby technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území, zejména plochy pro místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- vodní toky a plochy

podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Zeleň – přírodního charakteru (ZP)

hlavní využití:

- pozemky zeleně udržované v přírodě blízkém stavu v zastavěném území, zejména parkové plochy, břehové porosty, doprovodná zeleň podél komunikací, ochranná a izolační zeleň

přípustné využití:

- plochy PUPFL, zahrady
- vodní plochy a toky
- travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby, zejména sadové úpravy
- technická a dopravní infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře

podmíněně přípustné využití:

- veřejná prostranství za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS)

hlavní využití:

- zeleň soukromého charakteru, zejména zahrady a sady

přípustné využití:

- samostatné zahrady a ovocné sady zejména jako příslušenství k rodinným domům
- trvalé travní porosty
- zeleň v plochách občanského vybavení, zejména u školských a sportovních zařízení
- orná půda
- vodní toky a plochy
- stavby pro úschovu nářadí a plodin

podmíněně přípustné využití:

- stavby dopravní a technické infrastruktury, jejichž trasování mimo soukromé plochy zeleně by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- oplocení pozemků za podmínky zachování prostupnosti území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména jakékoliv objekty sloužící trvalému bydlení

podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku: max. 10 %
- rozmezí výměř pro vymezení pozemků: 400 - 1000 m²

Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

hlavní využití:

- vodní plochy a toky a pozemky s převažujícím hospodářským využitím, zejména rybníky, jezera, vodní nádrže, mokřady a ostatní vodní nádrže, které plní funkci vodohospodářskou, ekologicko stabilizační, rekreační, estetickou či hospodářskou

přípustné využití:

- vodní díla dle zvláštních předpisů
- stavby související s využitím vodního toku nebo vodní plochy k vodárenským účelům, které nejsou vodními díly
- břehové porosty, litorální pásma
- související dopravní a technická infrastruktura, zejména mosty, lávky
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chov ryb za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území

Územní plán Kostomlátky

- stavby a zařízení pro likvidaci vyčištěných vod z domovních čistíren za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy zemědělské (§ 14 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Plochy zemědělské (NZ)

hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu, mimo zastavěné území; převážně se jedná o ornou půdu a trvalé travní porosty

přípustné využití:

- pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad
- zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k obhospodařování pozemků
- stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky, apod.)
- dopravní plochy nezbytné pro obhospodařování pozemků a k zajištění prostupnosti krajiny
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízy, meze, stromořadí apod.)
- stavby a zařízení sloužící obsluze či ochraně území (protipovodňová opatření, ochranné, opěrné zdi, poldry, průlehy, příkopy)
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury
- vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití:

- revitalizace vodotečí, vodní plochy a toky a stavby pro jejich obhospodařování za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území
- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší krajinný ráz území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy lesní (§ 15 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Plochy lesní (NL)

hlavní využití:

- pozemky PUPFL a stavby a zařízení lesního hospodářství včetně pozemků související dopravní a technické infrastruktury

přípustné využití:

- vodní plochy a toky
- lesní školky, arboreta
- plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře

podmíněně přípustné využití:

- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší krajinný ráz území

Územní plán Kostomlátky

- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území
- rekreace za podmínky, že se bude jednat o dočasné využití a že nebude narušena a omezena hlavní funkce
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy přírodní (§ 16 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Plochy přírodní (NP)

hlavní využití:

- lesní porosty, krajinná zeleň, vodní plochy, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů, zejména plochy zvláště chráněných území, evropsky významných lokalit, biocenter

přípustné využití:

- stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny
- související dopravní a technická infrastruktura
- komunikace pro pěší a cyklisty a běžkaře po vyznačených cestách
- veřejná zeleň
- vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití:

- liniové inženýrské sítě, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci a za podmínky, že nebudou zásadně narušovat přírodní funkci plochy
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebudou zásadně narušovat přírodní funkci plochy
- dočasné oplocení pozemků za podmínky zachování prostupnosti území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy smíšené nezastavěného území (§ 17 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní (NSzp)

hlavní využití:

- není stanoveno

přípustné využití:

- pozemky ZPF včetně staveb, zařízení a opatření pro zemědělské účely
- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy PUPFL, trvalých travních porostů, sadů a zahrad
- zeleň, zejména ochranná a izolační
- terénní úpravy, zejména valy, výkopy, zemní protierozní hrázky apod.
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře
- vodní plochy a toky

- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území, zejména poldry, rybníky, retenční nádrže, hrázování, terasy, prohlubování (zkapacitňování) koryt vodních toků
- zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň plošná, skupinová, liniová, solitérní, břehové porosty
- plochy ÚSES

podmíněně přípustné využití:

- výstavba liniových inženýrských sítí pokud by jejich trasování mimo plochu neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- zalesnění za podmínky, že nepřekročí výměru 2000 m²
- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší krajinný ráz území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- terénní úpravy většího rozsahu pokud nebude narušen krajinný ráz, bude zachována retenční schopnost krajiny a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní, dopravní (NSzpd)

hlavní využití:

- není stanoveno

přípustné využití:

- pozemky ZPF včetně staveb, zařízení a opatření pro zemědělské účely
- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy PUPFL, trvalých travních porostů, sadů a zahrad
- zeleň, zejména ochranná a izolační
- terénní úpravy, zejména valy, výkopy, zemní protierozní hrázky apod.
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře
- vodní plochy a toky
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území, zejména poldry, rybníky, retenční nádrže, hrázování, terasy, prohlubování (zkapacitňování) koryt vodních toků
- zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň plošná, skupinová, liniová, solitérní, břehové porosty
- plochy ÚSES
- plochy trvalých travních porostů sloužící k sezónnímu parkování vozidel
- veřejná prostranství

podmíněně přípustné využití:

- výstavba liniových inženýrských sítí pokud by jejich trasování mimo plochu neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- zalesnění za podmínky, že nepřekročí výměru 2000 m²
- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší krajinný ráz území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území
- terénní úpravy většího rozsahu pokud nebude narušen krajinný ráz, bude zachována retenční schopnost krajiny a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy těžby nerostů (§ 18 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Plochy těžby nerostů – nezastavitelné (NT)

hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro těžební činnost (povrchové doly a lomy)
- pozemky staveb a zařízení pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů z těžby (výsypky, odvaly)
- pozemky staveb a zařízení pro zpracování nerostů a jejich distribuci
- pozemky staveb a zařízení pro zajištění a rekultivaci těžebního prostoru
- pozemky plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně

přípustné využití:

- stavby a zařízení přímo související s těžbou a zajištěním těžebního provozu (sociální a technické zázemí)
- účelové komunikace, odstavné plochy pro zajištění těžebního provozu
- stávající plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy těžby nerostů – zastavitelné (TZ)

hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro těžební činnost (povrchové doly a lomy)
- pozemky staveb a zařízení pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů z těžby (výsypky, odvaly)
- pozemky staveb a zařízení pro zpracování nerostů a jejich distribuci
- pozemky staveb a zařízení pro zajištění a rekultivaci těžebního prostoru
- pozemky plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně

přípustné využití:

- stavby a zařízení přímo související s těžbou a zajištěním těžebního provozu (sociální a technické zázemí)
- účelové komunikace, odstavné plochy pro zajištění těžebního provozu

podmíněně přípustné využití:

- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky souhlasu příslušných orgánů
- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky odsouhlasení orgánu ochrany přírody a krajiny za účelem ochrany krajinného rázu

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

7. 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 nevymezuje veřejně prospěšné stavby (VPS), pro něž lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření (VPO), pro něž lze uplatnit právo na vyvlastnění:

Veřejně prospěšná opatření – založení prvků územního systému ekologické stability

označení	k.ú.	popis	uplatnění práva ve prospěch
VU1	Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem	nadregionální biokoridor – NK10 „Stříbrný roh – Polabský luh“	Česká republika, Agentura ochrany přírody a krajiny
VU2	Kostomlátky	lokální biocentrum – LC1 „Ve štěpích“	
VU3		lokální biocentrum – LC2 „Za rybníkem“	
VU4		lokální biocentrum – LC3 „Hájek“	
VU5	Doubrava u Kostomlat nad Labem	lokální biocentrum – LC4 „Doubrava“	

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán nevymezuje VPS a VPO, pro něž lze uplatnit předkupní právo.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán vymezuje plochu územní rezervy:

ozn.	k.ú.	funkční využití	podmínky využití ploch územních rezerv
R1	Kostomlátky	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	<p>nepřípustné využití</p> <p>realizace staveb (včetně staveb dočasných), zařízení, opatření a úprav krajiny (zejm. zalesnění, výstavba vodních ploch apod.), jejichž realizace by výrazně znesnadnila nebo podstatným způsobem zvýšila náklady na případné budoucí využití plochy územní rezervy</p>

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územním plánem jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití zpracování územní studie:

označení plochy	podmínky pro pořízení	lhůta pro pořízení (v měsících)
Z1	<ul style="list-style-type: none"> - navrhnout řešení s ohledem okolní charakter a strukturu zástavby a ve vztahu k volné krajině; - stanovit koncepci zástavby území, případně navrhnout její etapizaci; - řešit koncepci s ohledem na eliminaci negativních vlivů zemědělského areálu; <ul style="list-style-type: none"> - navrhnout novou parcelaci; - prověřit možnosti a potřebu vymezení ploch, staveb a zařízení veřejné infrastruktury; <ul style="list-style-type: none"> - prověřit odtokové poměry v území; - prověřit optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou, upřednostnit likvidaci dešťových vod v řešené ploše; <ul style="list-style-type: none"> - prověřit propustnost území. 	48
Z5 Z6 Z15a		
Z9		
označení plochy	podmínky pro pořízení	lhůta pro pořízení (v měsících)
Z2 K2	<ul style="list-style-type: none"> - v rámci územní studie řešit část zastavěného území - navrhnout řešení s ohledem okolní charakter a strukturu zástavby a ve vztahu k volné krajině; - prokázat soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v § 30 odst. 3 zákona <ul style="list-style-type: none"> - stanovit koncepci zástavby území, případně navrhnout její etapizaci; - řešit koncepci s ohledem na eliminaci negativních vlivů zemědělského areálu; <ul style="list-style-type: none"> - navrhnout novou parcelaci; - prověřit možnosti a potřebu vymezení ploch, staveb a zařízení veřejné infrastruktury; <ul style="list-style-type: none"> - prověřit odtokové poměry v území; - prověřit optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou, upřednostnit likvidaci dešťových vod v řešené ploše; <ul style="list-style-type: none"> - prověřit propustnost území. 	48
Z10 P2 P3		

Lhůta pro pořízení studie se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

11. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet stránek textové části: 19 listů

Počet výkresů grafické části: 3

Obsah textové části ÚP

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT 7	
2.1	Vymezení řešeného území	7
2.2	Koncepce rozvoje území obce	7
2.3	Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	7
2.3.1	Hodnoty urbanistické, architektonické a kulturní	7
2.3.2	Přírodní hodnoty	8
2.3.3	Hodnoty civilizační a technické	8
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	9
3.1	Charakter zástavby	9
3.2	Vymezení systému sídelní zeleně.....	10
3.3	Vymezení zastavitelných ploch.....	11
3.4	Vymezení ploch přestavby	12
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ	12
4.1	Občanské vybavení.....	12
4.2	Veřejná prostranství.....	13
4.3	Dopravní infrastruktura.....	13
4.3.1	Doprava silniční	13
4.3.2	Doprava vodní	14
4.3.3	Komunikace pro pěší, cyklisty, turistické trasy a koridory	15
4.4	Technická infrastruktura	15
4.4.1	Koncepce zásobování vodou	15
4.4.2	Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod	16
4.4.3	Zásobování elektrickou energií.....	16
4.4.4	Telekomunikace a radiokomunikace.....	16
4.4.5	Zásobování plynem a teplem	16
4.4.6	Nakládání s odpady	17
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ	17
5.1	Charakter krajiny	17
5.2	Vymezení ploch změn v krajině.....	18
5.3	Prostupnost krajiny	19
5.4	Protierozní a revitalizační opatření v krajině.....	19
5.5	Ochrana před povodněmi	20

5.6	Návrh systému ekologické stability	21
6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	22
7.	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.....	34
8.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	34
9.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	34
10.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	35
11.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	36
12.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	36

Obsah grafické části ÚP

1.	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5000
2.	HLAVNÍ VÝKRES	1:5000
3.	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:5000

PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ČR	Česká republika
k.ú.	katastrální území
LC	lokální biocentrum
NK	nadregionální biokoridor
ÚSES	územní systém ekologické stability

PŘÍLOHA Č. 2: VYMEZENÍ POJMŮ

Areál – provozně propojený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící určitému využití. Jeho součástí mohou být také pozemky zeleně, provozních prostranství.

Bytový dům dle §2 Vyhlášky 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území je charakterizován jako *stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.*

Cvičná louka, přírodní hřiště - plocha s trvalým travním porostem určená zejména pro sportovně rekreační aktivity, obvykle nevyžaduje speciální zázemí a k jejímu užívání je zapotřebí minimálních stavebních zásahů, zejména tréninkové louky pro sezónní či příležitostné pohybové aktivity. Přírodní hřiště může obsahovat mobilní prvky, zejména branky, koše, terče apod.

Litorální pás je pobřežní zóna mělké vody, kde světlo proniká až ke dnu a umožňuje rostlinám fotosyntézu. Je ovlivňováno průhledností vody a sezónním kolísáním hladiny.

Maximální výška objektu – je výška objektu měřená od nejnižší úrovně původního terénu navazujícího na objekt k nejvyššímu bodu hlavní hmoty stavby (nezohledňují se komíny, antény).

Mez je neobdělávaný pás terénu oddělující dvě pole. Kromě zemědělské funkce jsou meze také důležitým prvkem ochrany přírody a krajiny, omezují také erozi půdy stékající dešťovou vodou. Zvyšují také biodiverzitu v území.

Mobilní objekty/zařízení – objekty a zařízení s možností snadného přemístění, nevyžadující stavební zásahy, zejména pokladny, prodejny, občerstvení, půjčovny sportovního vybavení, technické zařízení nezbytné pro provoz zimních areálů, šatny, úschovny

Negativní vliv na okolí - představuje především z pohledu hygieny prostředí nepřijatelnou zátěž nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy, dopadající, či působící na okolní funkce, stavby a zařízení zejména produkcí hluku, produkcí chemicky nebo biologicky závadných látek plyných, kapalných a tuhých bez zajištění jejich bezpečné a nezávadné likvidace, produkcí pachů a prachových částic, produkcí vibrací a jiných seismických vlivů, produkcí záření zdraví poškozující povahy.

Občasné využití – krátkodobé příležitostné využití území spojené zejména s konkrétními kulturně společenskými a sportovními činnostmi, akcemi a aktivitami.

Optimalizace je proces výběru nejlepší varianty z několika možných nebo také proces modifikace, úpravy, modernizace, vedoucí k vyšší efektivitě optimalizovaného systému, případně ke snížení nároků technických, energetických apod.

Pobytová louka - plocha s trvalým travním porostem určená pro kulturně rekreační aktivity, zejména slavnosti, festivaly či sloužící jako shromažďovací prostor, nevyžaduje speciální zázemí a k jejímu užívání není zapotřebí žádného stavebního zásahu.

Pohoda bydlení – je souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp., aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Pojmy dopravy jsou užívány shodně s pojmy uvedenými v právních předpisech na tomto úseku dopravy nebo jejich prováděcích předpisech.

Pojmy ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) a pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL), vodního hospodářství jsou užívány shodně s pojmy uvedenými v právních předpisech na těchto úsecích státní správy nebo jejich prováděcích předpisech.

Pojmy památkové péče jsou užívány shodně s pojmy uvedenými v právních předpisech na tomto úseku státní památkové péče.

Pojmy územního plánování, stavebního řádu a pojmy související s využíváním území jsou používány shodně s pojmy, uvedenými v právních předpisech na úseku územního plánování a stavebního řádu nebo v jeho prováděcích předpisech.

Poldr nebo **polder** je vodní dílo sloužící k protipovodňové ochraně. Je vytvořeno přehrazením vodního toku, za hrází se však voda za běžných podmínek neakumuluje vůbec (suchá poldr) nebo je objem nádrže naplněn jen částečně (polosuchý poldr). K akumulaci nádrže dochází během povodní, čímž se transformuje povodňová vlna, která poté působí menší nebo žádné škody. Plocha poldru může být zemědělsky využívána, nejčastěji jako trvalý travní porost nebo mokřad.

Proluka je nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění.

Průleh je protierozní opatření na orné půdě, které rozděluje dlouhý svah na řadu kratších, zachycuje povrchový odtok a umožňuje jeho vsak a přebytečnou vodu odvádí z pozemku. Umožní převedení části povodňového průtoku mimo chráněnou oblast. Průlehy jsou mělké široké příkopy s mírným sklonem zatravněných svahů, založené s nulovým nebo malým podélným sklonem, v nichž se povrchově stékající voda zachycuje a vsakuje do půdy (průlehy vsakovací), nebo se sklonem umožňujícím neškodný odtok zachycené vody z pozemku (průlehy odváděcí). Záchytný prostor je možno zvětšit nízkou hrázkou pod průlehem. Průlehy rozdělují dlouhý svah na řadu kratších. Je-li nutno na pozemku navrhnout více průlehů, je vhodné je vést z mechanizačních důvodů rovnoběžně podél vrstevnic. Mohou být obdělávatelné nebo zatravněné. Průlehy jsou zpravidla zaústovány do zatravněných údolnic nebo zpevněných příkopů. Průleh má co nejméně překážet mechanizovanému obdělávání pozemku a co nejméně zabírat produkční plochu.

Rekreace - v užším pojetí znamená souhrn odpočinkových činností, provozovaných ve volném čase (o dovolené), často jako jedna z forem cestovního ruchu. V obecnějším pojetí poté využití volného času, jehož součástí může být aktivní pohyb, aktivní nebo pasivní účast na různých akcích, cestování a turistika.

Remíz je dřevinný porost v nezalesněné krajině.

Rodinný dům je charakterizován v §2 Vyhlášky 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území je charakterizován jako *stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.*

Sezónní rekreace – rekreační využití území či staveb po určitou část roku, zejména v letním a zimním období.

Služební byt, byt zaměstnance - byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo anebo pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.

Sociální zařízení – WC, sprchy, kuchyňky, šatny, umývárny.

Veřejný zájem, veřejné účely – zájem, který přesahuje zájem jednotlivce, oblast působení, u níž se předpokládá, že na jejím fungování je zainteresována společnost jako celek, případně určitá sociální skupina, veřejný účel souvisí s uspokojováním lidských potřeb celospolečenského rozměru.

Větrolam je výsadba dřevin z jednoho nebo více řádků dřevin vysazených s cílem poskytnout kryt proti větru a ochránit půdu před větrnou erozí. Větrolamy mohou také chránit pozemky a plochy, zejména pozemní komunikace před sněhovými závějemi. Mají také funkci ekostabilizační, poskytují prostor pro volně žijící zvířata.