

# ÚZEMNÍ PLÁN CTINĚVES

---



## Úplné znění po změně č.1

---

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

|  |  |
|--|--|
| Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:  | Zastupitelstvo obce Ctiněves                                       |
| Pořadové číslo poslední změny:   | 1  |
| Datum nabytí účinnosti poslední změny:                                 |  |
| Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: | Ing. Kamila Kloubská,<br>vedoucí oddělení úřadu územního plánování |

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

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

**Název dokumentace:** Územní plán Ctiněves - úplné znění po změně č.1

**Objednatel:** Obec Ctiněves  
Ctiněves 61, 413 01 Roudnice nad Labem

**Určený zastupitel:** Miloslava Hrstková

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

**Projektant územního plánu:** Ing. arch. Ladislav Bareš  
autorizovaný architekt ČKA 03 123  
5. května 61/1143 140 00 Praha 4  
atelier: PAFF - architekti, v.o.s.

**Projektant změny č.1, včetně úplného znění územního plánu po změně č.1:**  
Ing. Petr Laube  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

## **Obsah:**

|   |    |
|---|----|
| a) Vymezení zastaveného území.....  | 4  |
| b) Základní koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot.....  | 4  |
| b.1) Vymezení řešeného území.....   | 4  |
| b.2) Koncepce rozvoje řešeného území.....   | 4  |
| b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje.....   | 4  |
| b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území.....  | 4  |
| c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....   | 5  |
| c.1) Zastavěné území.....   | 5  |
| c.2) Vymezení ploch přestavby.....  | 5  |
| c.3) Vymezení zastavitelných ploch.....   | 6  |
| c.4) Vymezení systému sídelní zeleně.....   | 8  |
| c.5) Vymezení ploch územní rezervy.....   | 8  |
| d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....   | 8  |
| d.1) Dopravní infrastruktura.....   | 8  |
| d.2) Technická infrastruktura.....  | 9  |
| d.3) Občanské vybavení.....   | 10 |
| d.4) Veřejná prostranství.....  | 10 |
| d.5) Nakládání s odpady.....  | 10 |
| e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně..... | 10 |
| e.1) Nezastavěné území.....   | 10 |
| e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability.....   | 11 |
| e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny.....  | 11 |
| e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření a retenční schopnosti.....   | 11 |
| e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi.....   | 11 |

|  |    |
|--|----|
| e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci.....  | 11 |
| e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů.....  | 11 |
| f) 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)..... | 12 |
| g) Vymezení ploch 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 .....   | 16 |
| h) Vymezení dalších 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 § 8 katastrálního zákona.....   | 17 |
| i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....  | 17 |
| j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....   | 17 |
| k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....  | 17 |
| l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....  | 17 |
| Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů .....   | 17 |

Pro potřeby tohoto územního plánu se rozumí:

#### **Rodinný dům**

- Samostatná stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, v níž 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 a jedno podzemní podlaží a podkroví (viz Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území). Rodinný dům, který tvoří jeden funkčně propojený celek na jednom stavebním pozemku (jedno číslo popisné, jedno napojení na kapacitně dostačující veřejně přístupnou zpevněnou komunikaci, napojení na veřejnou TI vždy jen jednou samostatnou přípojkou). Bytové jednotky nejsou funkčně oddělitelné ve smyslu vzniku samostatných RD s možností samostatného napojení na veřejnou TI a veřejnou komunikaci.

#### **Podkroví**

- Podkroví je prostor pod krovem určený k účelovému využití (případně k bydlení). Svislá nadezdívka může být max. 1,3 m vysoká (měřeno v interiéru od úrovně podlahy).

**a) Vymezení zastaveného území**

Zastavené území je vymezeno k 2.3.2021. Rozsah zastaveného území je vyznačen graficky ve výkresech č. 1 a č. 2 ÚP Ctiněves (Výkres základního členění území, Hlavní výkres).

**b) Základní koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot****b.1) Vymezení řešeného území**

Řešeným územím je správní území obce Ctiněves (číselný kód: 564672), katastrální území Ctiněves (číselný kód: 618063). Řešené území se nachází v okrese Litoměřice (číselný kód: CZ0423), Ústeckém kraji (číselný kód: 60).

**b.2) Koncepce rozvoje řešeného území**

Základním východiskem navržených koncepcí územního plánu je zajištění (zachování nebo posílení) rovnováhy mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území, tj. příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel.

Potenciál rozvojových možností sídla je dán zejména vysokou atraktivitou území z hlediska krajinného prostředí, celkovými možnostmi územního rozvoje daného kapacitou širšího území a velmi dobrou dopravní dostupností okolních měst (Roudnice nad Labem, Mělník) i Prahy.

- Prioritou koncepce rozvoje je podpora intenzivního využívání stávajícího zastaveného území. Možnost umístování nových staveb v zastaveném území je důležitým předpokladem pro předcházení vzniku požadavků na rozšiřování zástavby do krajiny.
- Územní plán při vymezení rozvojových lokalit zohledňuje velikost sídla a jeho umístění v širší územní struktuře a vzhledem k limitům využití území (zejména ochrana přírody a krajiny, ochrana dopravní a technické infrastruktury). Pro zajištění vhodného využívání zastaveného území na nedostatečně využívaných pozemcích jsou vymezeny plochy přestavby. Zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně v přímém sousedství zastaveného území. Územní plán prověřuje dříve projednávané rozvojové záměry, včetně známých záměrů uplatněných vlastníky pozemků v území.
- Koncepce funkčního využití území klade důraz na vymezení smíšených ploch (se zastoupením ploch občanského vybavení, nerušící výroby, služeb a veřejně přístupné zeleně) ve střední části sídla. Významnou hodnotou, která bude při rozhodování o využití v tomto území respektována, je tradiční využívání zástavby hospodářských usedlostí a statků k obytným i výrobním účelům, včetně umístování zařízení občanského vybavení.
- V obytném území bude hlavní prioritou ochrana kvality bydlení, tedy zachování prostředí bez rušících zařízení s dostatečně dimenzovanými plochami veřejných prostranství a se zastoupením veřejné zeleně.
- Jako plochy občanského vybavení jsou vymezeny stavby plnicí funkce veřejné infrastruktury (Obecní úřad, kostel, hřbitov, sportovní areál ap.). Další zařízení zejména komerčního charakteru, u nichž je možný různorodější způsob využití, jsou zahrnuta do smíšených obytných a obytných ploch. Prioritou rozvoje je posílení možností pro sportovní a rekreační využití území. Je tedy navrženo rozšíření stávajících sportovních ploch.
- Důležitým předpokladem určujícím kvalitu obytného území je existence dostatečných ploch veřejné zeleně s možností umístění dětských hřišť, laviček a dalšího vybavení. Územním plánem jsou chráněny stávající plochy a je navržen i územní rozvoj ve střední části sídla.
- Územní plán zachovává stávající výrobní zařízení, která jsou zahrnuta do funkčního využití ploch výroby a skladování, pokud mají podstatné rušící účinky na okolní zástavbu, a je u nich zajištěn přístup z dostatečně dimenzovaných ploch dopravní infrastruktury. Další územní rozvoj výroby není navržen.

**b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje**

Z hlediska ochrany archeologického dědictví bude při všech stavbách zasahujících do území s archeologickými nálezy (tj. na celém území obce) postupováno v souladu s platnou legislativou.

Základním požadavkem pro rozhodování o stavebním rozvoji obce bude snaha o zachování urbanistické struktury stávající zástavby a její logický rozvoj, který bude přizpůsoben historickému charakteru sídla. Proto je doporučeno při dalším rozhodování o stavbách v území uplatňovat tyto obecné požadavky na řešení staveb:

- Za tradiční řešení venkovské zástavby pro bydlení a rodinnou rekreaci v této oblasti jsou považovány obdélné stavby se sedlovými, symetrickými střechami se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty, které jsou orientovány převážně kolmo na uliční čáru a jsou umístěny spíše na okraji pozemků - nikoli v jejich středu.
- Pro harmonické působení zástavby v krajině (dálkové pohledy) bude chráněna celková výšková hladina zástavby tak, aby byly zachovány tradiční stavební dominanty sídla.
- Po obvodu sídla by měly být umístěny plochy sídelní zeleně (zahrady) nebo alespoň plochy liniové ochranné zeleně.
- Důležité je také zachování tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností.

**b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území**

V nezastavených částech řešeného území je z hlediska zachování přírodních a krajinných hodnot prioritou ochrana:

- zvláště chráněných částí přírody (PP a EVL Hora Říp), včetně jejich ochranných pásem,

- částí krajiny vymezených jako územní systém ekologické stability a založení chybějících částí (regionální biocentrum Říp RBC 1300, regionální biokoridor RBK 1118, lokální biocentra LBC 14 a LBC 15, další lokální biokoridory a interakční prvky),
- retenčních schopností krajiny, realizace protierozních a protipovodňových opatření (zřízení polderu a navazujícího odvodňovacího příkopu),
- stávajících prvků krajinné zeleně (zejména soubor teras a mezí na úbočí hory Říp) a výsadba nové doprovodné a ochranné zeleně (podél stávajících místních komunikací a vodních toků, v blízkosti výrobních areálů, založení větrolamů ap.).
- zemědělského charakteru nivy Vražkovského potoka s převahou zatravněných pozemků a záhumenků, ochrana dalších ovocných sadů a záhumenků navazujících na zastavěné území.

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

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby:

plochy smíšené obytné - vesnické (SV)  
 plochy bydlení - vesnické (BV)  
 plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)  
 plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)  
 plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby (OH)  
 plochy občanského vybavení - sport (OS)  
 plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)  
 plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava (DZ)  
 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)  
 plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DM)  
 plochy veřejných prostranství (PV)  
 plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)  
 plochy sídelní zeleně - zahrady (ZN)  
 plochy sídelní zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO)  
 plochy vodní a vodohospodářské (VV)

**c.1) Zastavěné území**

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny staveb a umísťovat další stavby a zařízení v souladu s charakteristikou funkčního využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Ctiněves.

**c.2) Vymezení ploch přestavby**

V zastavěném území je, v územích které mají charakter proluk ve stávající zástavbě nebo mají charakter nezastavěných zahrad, vymezeno několik ploch přestavby (území s navrženou změnou funkčního využití území).

ÚP Ctiněves jsou vymezeny tyto plochy přestavby (plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání):

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>P1</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - vesnické (BV)<br>plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DM)   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | doporučeny 2 stavební parcely,   |
| Další podmínky:                    | Veřejné prostranství procházející po západním a severním okraji území, se stávající místní komunikací zpřístupňující stavební parcely, bude rozšířeno na min. šířku 8 m.<br>Pro lokalitu je požadováno zpracování územní studie, jako podmínky pro rozhodování v území. Územní studie stanoví charakter a strukturu budoucí zástavby v lokalitě a stanoví kapacitu území. Studie dále vymezí plochy sídelní zeleně v části lokality bez možnosti umísťování obytných staveb. |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>P2</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - vesnické (BV)<br>plochy sídelní zeleně - zahrady (ZN)   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 stavební parcela   |
| Další podmínky:                    | Stavby budou zpřístupněny ze stávající místní komunikace.<br>Výstavba v lokalitě je podmíněna prokázáním nezhoršení podmínek rozlivu v území. Podél vodoteče bude ponechán pás nezastavěné sídelní zeleně - zahrad o šířce min. 17,5 m.  |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>P3</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - vesnické (BV)   |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Hlavní využití:                    | plochy sídelní zeleně - zahrady (ZN)   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | pozemek pro stavbu rodinného domu  |
| Další podmínky:                    | 1 stavební parcela<br>Stavba bude zpřístupněna ze stávající místní komunikace.<br>Výstavba v lokalitě je podmíněna prokázáním nezhoršení podmínek rozlivu v území. Podél vodoteče bude ponechán pás nezastavěné sídelní zeleně - zahrad o šířce min. 17,5 m. |
| <b>Označení plochy:</b>            | <b>P4</b>  |
| Funkční využití:                   | plochy smíšené obytné - vesnické (SV)  |
| Hlavní využití:                    | rozšíření území stávajícího obytného a rekreačně - výrobního areálu  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | -  |
| Další podmínky:                    | Výstavba v lokalitě je podmíněna vyčerpáním možností další výstavby v navazující zastavěné ploše.  |
| <b>Označení plochy:</b>            | <b>P5</b>  |
| Funkční využití:                   | plochy smíšené obytné - vesnické (SV)  |
| Hlavní využití:                    | pozemek pro stavbu rodinného domu  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 - 2 stavební parcely (doporučena 1 stavební parcela)   |
| Další podmínky:                    | Stavby budou zpřístupněny ze stávající místní komunikace, stavby pro bydlení budou umístěny mimo ochranné pásmo silnice.   |
| <b>Označení plochy:</b>            | <b>P6</b>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - vesnické (BV)   |
| Hlavní využití:                    | pozemek pro stavbu rodinného domu  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 - 2 stavební parcely (doporučeny 2 stavební parcely)   |
| Další podmínky:                    | Stavby budou zpřístupněny ze stávající místní komunikace.  |
| <b>Označení plochy:</b>            | <b>P7</b>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - vesnické (BV)   |
| Hlavní využití:                    | pozemek pro stavbu rodinného domu (druhé bytové jednotky)  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 stavební parcely   |
| Max. zastavěná plocha/parcely:     | 250 m <sup>2</sup>   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží  |
| Další podmínky:                    | Plochu je možné využít pouze v návaznosti na stávající plochu bydlení na kterou navazuje a kterou rozšiřuje o možnost realizace druhé bytové jednotky. Napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešeno přes stávající zastavěné území.   |

Plochy přestavby jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Ctiněves (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Plochy s rozdílným způsobem využití.

### c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Pro zajištění územního rozvoje pro bydlení a další funkce území (zajištění možností rozvoje občanského vybavení zejména sportovního a rekreačního charakteru) jsou vymezeny zastavitelné plochy. Při vymezení zastavitelných území je přihlédnuto ke dříve uvažovaným a projednávaným lokalitám i ke stávajícím limitům využití území, které chrání historické, přírodní, krajinné i další hodnoty území.

Územní rozvoj je směřován především do východní části území. Zde jsou, jako doplnění stávající jednostranně zastavěné místní komunikace, vymezeny zastavitelné plochy Z1 a Z2 určené pro rozvoj obytné zástavby. V případě zastavitelné plochy Z1 bude do krajiny realizován pás sídelní zeleně (zahrad), který vytvoří prostorové zakončení zástavby sídla.

V proluce mezi stávající zástavbou a sportovním areálem je navrženo vymezení zastavitelné plochy Z3, která je určena pro rozšíření sportovního areálu, včetně vymezení rozsáhlých ploch veřejně přístupné zeleně. Předpokládá se pěší propojení mezi střední částí sídla a sportovní - rekreačním areálem. Zbývající část území mezi současnou zástavbou a sportovním areálem bude nadále využívána výhradně k zemědělským účelům - bez možnosti umístování staveb.

Zastavitelná plocha Z4 určená pro rozvoj bydlení na severním okraji sídla je vymezena tak, aby jednoznačně ukončovala stavební rozvoj sídla tímto směrem. Pro rozvoj obytné zástavby je určena také zastavitelná plocha Z8 na jižním okraji sídla.

ÚP Ctiněves jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Označení plochy:</b>            | <b>Z1</b>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - vesnické (BV)<br>plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DM)<br>plochy sídelní zeleně - zahrady (ZN) |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 8 - 12 stavebních parcel (doporučeno 10 stavebních parcel)<br>min. velikost stavební parcely 900 m <sup>2</sup>                                |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>  |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:                    | Lokalita bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace, která bude rozšířena na min. šířku 10 m veřejného prostranství. Je doporučeno doplnění pásu zeleně v uličním prostoru. Ve východní části lokality bude ponechán prostor pro zřízení obratiště. Bude ponechán průjezd o min. šířce 6,5 m k navrženému polderu v západní části lokality. Na veřejných prostranstvích v rámci plochy budou zajištěna min. 3 parkovací stání (pro osobní automobily). Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Podél jižního okraje zastavitelné plochy bude vymezen pás sídelní zeleně (zahrad), který bude tvořit pohledovou hranu tak, aby bylo minimalizováno působení staveb v krajině. Pro lokalitu je požadováno zpracování územní studie. |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z2</u>   |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - vesnické (BV)  |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 2 stavební parcely  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>  |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:                    | Lokalita bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace.   |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z3</u>   |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - vesnické (BV)<br>plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DM)<br>plochy občanského vybavení - sport (OS)<br>plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu sportovního hřiště   |
| Další využití:                     | pozemky veřejně přístupné zeleně<br>pozemky pro stavbu rodinných domů   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 stavební parcela (pro výstavbu rodinného domu)  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>  |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:                    | Lokalita bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace. Obytná stavba bude umístěna v blízkosti místní komunikace. Je doporučeno doplnění pásu zeleně podél sportovního areálu v severní části lokality. Bude ponechán průchod pro pěší mezi sportovním areálem a středem sídla (podél areálu kostela) v jižní části lokality. Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Pro část lokality (sportovně - rekreační areál) je požadováno zpracování územní studie.   |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z4</u>   |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - vesnické (BV)<br>plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DM)  |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 stavební parcela<br>min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>   |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>  |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:                    | Lokalita bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace, která bude rozšířena na min. šířku 8 m veřejného prostranství.  |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z5 (není vymezena)</u>   |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z6 (není vymezena)</u>   |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z7 (není vymezena)</u>   |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z8 a Z8a</u>   |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - vesnické (BV)<br>plochy sídelní zeleně - zahrady (ZN)  |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 - 2 stavební parcely  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>  |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prostorové uspořádání: | max. 2 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:        | Stavby budou umístěny pouze podél stávající místní komunikace.<br>Výstavby v lokalitě je podmíněna předešlou realizací protipovodňového opatření (polder POL1 a odvodňovací kanál). |

Zastavitelné plochy jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Ctiněves (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole **f) Plochy s rozdílným způsobem využití**.

Pozn.: Zastavěnou plochou je plocha půdorysu nadzemní části stavby. U stavby bez svislé nosné konstrukce se půdorysem rozumí plocha ohraničená průmětem obvodu stavby dotýkající se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině. U stavby se svislou nosnou konstrukcí se půdorysem rozumí průmět obvodového pláště stavby na pozemek.

#### **c.4) Vymezení systému sídelní zeleně**

Stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích a místních komunikacích bude přiměřeně chráněn a udržován.

Z důvodu ochrany veřejně přístupných ploch převážně parkově upravené zeleně v zastavěném území jsou funkčním členěním ÚP Ctiněves vymezeny:

- plochy sídelní zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO)
- plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)
- plochy sídelní zeleně - zahrady (ZN)

Rozvoj ploch veřejné zeleně je jednou z priorit koncepce ÚP Ctiněves. Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z3 ve střední části sídla, která je určena pro rozšíření sportovního areálu a zřízení rozsáhlých ploch veřejně přístupné parkově upravené zeleně, včetně možnosti zřízení dětského hřiště.

#### **c.5) Vymezení ploch územní rezervy**

ÚP Ctiněves nejsou vymezeny plochy územní rezervy.

### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

#### **d.1) Dopravní infrastruktura**

Systém dopravní obsluhy řešeného území je možné považovat jako celek za stabilizovaný, vyhovující a přiměřený potřebám i významu sídla.

#### **Železniční doprava**

Stávající plochy drah zůstanou zachovány. Úpravy stávající tratě s územními nároky se nepředpokládají. Při všech stavebních činnostech musí být zachován dostatečný přístup k tělesu dráhy.

#### **Silniční doprava**

Plochy stávajících komunikací zůstanou zachovány. Tím jsou ponechány územní rezervy pro případné odstranění drobných bodových a liniových závad. V žádném případě nesmí dojít ke zhoršení šířkových poměrů silnic, ke zhoršení jejich technických parametrů a bezpečnosti silničního provozu.

#### **Místní komunikace**

ÚP Ctiněves je vymezena sítí místních komunikací (plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace), které slouží v návaznosti na silniční síť k zajištění dopravní obsluhy jednotlivých objektů a k zajištění průchodnosti krajiny. U takto vymezené sítě místních komunikací musí být zajištěna volná průjezdnost a průchodnost.

Dopravní obsluha ploch přestavby a zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně: využitím stávajících silničních a místních komunikací a novými místními komunikacemi (v rámci jednotlivých ploch funkčního využití).

#### **Komunikace pro pěší**

V zastavitelných plochách bude vybudována na hlavních komunikačních tazích ucelená síť chodníků. Budování chodníků na dalších úsecích podél průtahu silnic sídlem je přípustné a doporučeno za podmínky, že realizací těchto zařízení nedojde ke zhoršení šířkových poměrů silnic a místních komunikací, ke zhoršení jejich technických parametrů a ke zhoršení bezpečnosti silničního provozu a bude zajištěno odvodnění přilehlých silničních komunikací.

#### **Doprava v klidu**

U nové obytné zástavby v plochách přestavby a v zastavitelných plochách musí být na pozemku rodinného domu (bytového domu, stavby pro rodinnou rekreaci) umístěno min. jedno garážové stání nebo odstavná plocha (pro každý byt).

V plochách přestavby a zastavitelných plochách s převažujícím funkčním využitím pro bydlení bude zajištěna potřeba parkovacích stání pro osobní automobily na veřejných plochách v počtu:

|       |                              |
|-------|------------------------------|
| ozn.: | min. počet parkovacích stání |
| Z1    | 3                            |



Pro rozvoj zástavby objekty občanského vybavení a výroby a skladování platí, že potřebná parkovací stání musí být umístěna na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám.

#### **Značené turistické a cyklistické trasy**

Zřizování dalších turistických stezek a cyklotras v řešeném území je přípustné a doporučeno. Jako značené cyklistické stezky budou využívány především stávající místní a účelové komunikace.

#### **Hromadná doprava osob**

Stávající místa zastávek veřejné autobusové dopravy budou zachovány.

#### **d.2) Technická infrastruktura**

Jsou přípustná zejména tato nová zařízení technické infrastruktury v území:

- řady vodovodů pro veřejnou potřebu,
- řady účelových vodovodů,
- další technologická zařízení a stavby pro zásobování pitnou vodou,
- trasy potrubí zemědělských závlah,
- zařízení sloužící k odvádění srážkových vod,
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod,
- čerpací šachty oddílné splaškové kanalizace,
- stoky oddílné dešťové kanalizace,
- další zařízení sloužící k odvádění splaškových vod,
- distribuční trafostanice (včetně přípojovacího vedení VN 22 kV),
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- podzemní kabelové trasy NN,
- fotovoltaické panely (umístování pouze za splnění podmínek orgánu státní památkové péče),
- trasy STL plynovodů,
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,
- kabelové trasy NN sloužící pro VO (včetně svítidel VO),
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu (včetně reproduktorů místního rozhlasu).

V navržených plochách přestavby a zastavitelných plochách budou, dle ekonomických a technických možností realizace, rozvinuty sítě technické infrastruktury v úrovni odpovídající vybavení celého sídla (likvidace dešťových a splaškových odpadních vod, zásobování pitnou vodou, elektrickou energií, zemním plynem, telekomunikačního připojení, veřejné osvětlení a místní rozhlas).

Vedení a zařízení technické infrastruktury budou přednostně umístována ve vymezených plochách veřejných prostranství (PV), případně plochách veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV).

Prostorového uspořádání sítí technického vybavení v prostoru silnic a místních komunikací bude řešeno dle příslušných norem (rozšíření sítí technické infrastruktury budou přednostně řešena bez narušení vozovky silnic procházejících zastavěným územím, trasy sítí v souběhu se silnicemi budou v intravilánu sídel přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku, mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy sídla až za vnějším okrajem silničního tělesa).

#### **Odvodnění území, srážkové odpadní vody**

Srážkové odpadní vody v zastavitelných plochách budou z veřejných prostranství odváděny využitím upravených sklonů zpevněných povrchů a pomocí dalších odvodňovacích zařízení, včetně stávajících a nových úseků oddílné dešťové kanalizace do přilehlých vodotečí.

Pro zlepšení odtokových poměrů a snadnější údržbu budou v místech zvýšeného nátoku povrchových vod do intravilánu obce z jeho okolí instalovány horské vpusti (s lapáky splavenin) či realizována další podobná technická opatření (např. záchytné příkopy).

#### **Splaškové odpadní vody**

Pro likvidaci splaškových odpadních vod v sídle Ctiněves bude využívána stávající oddílná splašková kanalizace zaústěná do skupinové ČOV Straškov. Likvidace splaškových odpadních vod v zastavitelných plochách bude řešena rozšířením této stokové sítě.

V objektech, kde není z technických důvodů možné zajistit napojení na stokovou síť budou využívány bezodtokové jímky nebo domovní čistírny odpadních vod.

#### **Zdroje vody, zásobování vodou**

Současný způsob zásobování sídla Ctiněves pitnou vodou bude zachován. Vzhledem k technickému stavu částí stávající veřejné vodovodní sítě je přípustná rekonstrukce starších zásobovacích nebo rozvodných řadů a dalších zařízení vodovodní sítě (zvýšení kapacity vodojemu, výměna a osazení nových hydrantů a uzávěrů ap.).

Řady rozvodné sítě veřejného vodovodu budou rozšířeny do zastavitelných ploch. V objektech, kde není z technických důvodů možné zajistit napojení na vodovod, budou využívány individuální studny.

#### **Elektrifikace**

Zásobování sídla elektrickou energií bude zajištěno prostřednictvím stávajících trafostanic, které budou v případě potřeby posíleny, a zřízením nových trafostanic v místech zvýšeného odběru. ÚP Ctiněves předpokládá umístění nových trafostanic zejména v rámci zastavitelných ploch Z1 a Z3.

Nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v podzemní trase kabelem VN 22 kV (v částech, které procházejí zastavěným územím vždy podzemní kabelovou trasou). Rozvody elektrické sítě NN v zastavitelných plochách budou vedeny vždy podzemní kabelovou trasou.

**Plynofikace**

Stávající zařízení pro rozvod plynu budou zachována a chráněna. Středotlaká plynovodní síť bude rozšířena do zastavitelných ploch.

**Telekomunikace**

Telekomunikační sítě budou dle potřeby rozšířeny do zastavitelných ploch.

**Veřejné osvětlení a místní rozhlas**

Rozvody VO a místního rozhlasu budou realizovány i v zastavitelných plochách. Nové vedení bude převážně realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

**d.3) Občanské vybavení**

ÚP Ctiněves předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení.

Pro rozvoj zařízení občanského vybavení je určena část zastavitelné plochy Z3 (sportovní areál).

Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj území mohou být vybraná zařízení, v případě potřeby, umístována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území, plochách přestavby i zastavitelných plochách.

**d.4) Veřejná prostranství**

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

**d.5) Nakládání s odpady**

ÚP Ctiněves nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné trvalé ukládání odpadů skládkováním. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné plochy a plochy přestavby. Koncepce předpokládá zachování stávajících míst pro ukládání tříděného odpadu.

**e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v nezastavěném území:

- plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava (DZ)
- plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)
- plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DM)
- plochy přírodní (NP)
- plochy lesní (NL)
- plochy krajinné zeleně (NK)
- plochy zemědělské (NZ)
- plochy zemědělské - nivy (NZ.n)
- plochy zemědělské - sady a záhumenky (NZ.s)
- plochy zemědělské - terasy (NZ.t)
- plochy vodní a vodohospodářské (VV)

Ochrana krajinného rázu a další požadavky na ochranu přírody a trvale udržitelného rozvoje území jsou zajištěny zejména členěním funkčního využití území v závislosti na požadavcích na ochranu přírodních hodnot území (od ploch přírodních, kde bude prioritou ochrana ekologických funkcí, až po plochy zemědělské, s běžnými zemědělskými činnostmi).

Vzhledem k charakteru území (limity využití území vyjádřené vyhlášením Národní kulturní památky Říp, včetně ochranných pásem) není v nezastavěném území přípustné realizovat výškové technické stavby (telekomunikační stožáry, konstrukce větrných elektráren ap.).

Pozn.: Navržená opatření jsou v souladu se záměry, které vyplývají z komplexních úprav (KPÚ). Územním plánem jsou v těchto případech u liniových i prvků vymezeny hlavní trasy.

**e.1) Nezastavěné území**

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. ÚP Ctiněves jsou navrženy (jako plochy změn v krajině) tyto plochy opatření:

| ozn.: | popis opatření:         | funkční využití území:             |
|-------|-------------------------|------------------------------------|
| POL1  | založení polderu        | Plochy vodní a vodohospodářské (W) |
| K17   | doplnění plochy remízku | plochy krajinné zeleně (NK)        |

| bez ozn.:              | popis opatření:                            | funkční využití území:      |
|------------------------|--|-----------------------------|
| K1, K2, K3, K4, K5, K6 | založení regionálního biokoridoru RBK 1118 | plochy krajinné zeleně (NK) |
| K7, K8, K9, K10        | založení lokálního biocentra LBC 14        | plochy přírodní (NP)        |
| K11                    | založení lokálního biocentra LBC 15        | plochy přírodní (NP)        |
| -                      | založení lokálního biokoridoru LBK c       | plochy krajinné zeleně (NK) |
| K12, K13               | založení lokálního biokoridoru LBK d       | plochy krajinné zeleně (NK) |
| K14, K15, K16          | založení lokálního biokoridoru LBK e       | plochy krajinné zeleně (NK) |

Plochy opatření jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Ctiněves (Výkres základního členění, Hlavní výkres). Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro funkční plochy v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability

ÚP Ctiněves jsou zpřesněny hranice prvků regionálního ÚSES (regionální biokoridor RBK 1118), vymezené ZÚR Ústeckého kraje.

V území jsou vymezeny prvky lokálního územního systému ekologické stability (ÚSES):

- lokální biocentrum LBC 6
- lokální biocentrum LBC 14
- lokální biocentrum LBC 15
- lokální biokoridor LBK c
- lokální biokoridor LBK d
- lokální biokoridor LBK e
- interakční prvky IP1 - IP18
- interakční prvky PEO5 - PEO7

Rozsah ploch určených pro realizaci územního systému ekologické stability je vymezen graficky ve výkresu č. 2 ÚP Ctiněves (Hlavní výkres).

### e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

ÚP Ctiněves je vymezena sítí stávajících místních a účelových komunikací zpřístupňující zemědělské a lesní pozemky a sloužící k pěší turistice a rekreačnímu využívání krajiny. U takto vymezené sítě komunikací musí být zajištěna volná průchodnost a průjezdnost pro dopravní obsluhu území. Přehrazování komunikací a stavění plotů s bránami není přípustné.

V nezastavěném území je navržena obnova sítě místních účelových komunikací zpřístupňující jednotlivé zemědělské a lesní pozemky.

### e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření a retenční schopnosti

V nezastavěném území je přípustné realizovat protierozní opatření (ke snížení účinků vodní či větrné eroze). ÚP Ctiněves předpokládá protierozní úpravy plošného (zatravnění) i liniového charakteru (větrolamy PEO5 - PEO7).

### e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi

Podél Vražkovského potoka, který prochází podél zastavěného území jsou ponechány plochy nezastavitelného území s charakterem zemědělských půd, části ploch v zastavěném území jsou vymezeny jako plochy sídelní zeleně - zahrady (ZN), ve kterých není přípustná výstavba objektů pro bydlení.

Pro řešení lokálního nátoků srážkových vod do zastavěného území je navrženo zřízení polderu POL1 a odvodňovacího kanálu OP1 navazujícího na stávající systém odvodnění území.

### e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci

Pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (pěší turistika, cyklotrasy) jsou chráněny hlavní místní a místní účelové komunikace procházející řešeným územím.

### e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů

ÚP Ctiněves nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostů.

- f) **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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

ÚP Ctiněves vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

#### **Plochy smíšené obytné - vesnické (SV)**

Plochy smíšené obytné - vesnické jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení, rekreaci a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby v částech sídla s převážně zachovanou tradiční venkovskou zástavbou.

Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

|                              | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>  |
|------------------------------|---|
| Hlavní využití:              | pozemky staveb pro bydlení, včetně garáží a dalších staveb tvořící hospodářské zázemí souvisejících obytných staveb, pozemky souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.   |
| Přípustné využití:           | pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,<br>pozemky veřejných prostranství,<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury.  |
| Podmíněně přípustné využití: | Do plochy lze zahrnout pozemky občanského vybavení a výroby se stavbami a zařízeními, které jsou definovány jako nerušící a které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul>   |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.  |
| Prostorové uspořádání:       | Architektonické řešení nových staveb bude vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby. Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původnímu půdorysnému členění dvorů. V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa. Zůstane však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.). Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace). |

#### **Plochy bydlení - vesnické (BV)**

Plochy bydlení - vesnické jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

|                              | <u>Rozdělení plochy dle určení využití:</u>  |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití:              | pozemky rodinných domů, včetně garáží a dalších staveb tvořící hospodářské zázemí souvisejících obytných staveb, pozemky souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.  |
| Přípustné využití:           | pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,<br>pozemky veřejných prostranství,<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury.   |
| Podmíněně přípustné využití: | Do plochy lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které jsou definovány jako nerušící a které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul> |
| Nepřípustné využití:         | Vše ostatní, zejména pozemky pro budovy obchodního prodeje s výměrou větší než 1 000 m <sup>2</sup> .  |
| Prostorové uspořádání:       | V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří  |

všechny obytné stavby určující charakter místa. Zůstane však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.).

Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).

Plochu P7 je možné využít pouze v návaznosti na stávající plochu bydlení na kterou navazuje a kterou rozšiřuje o možnost realizace druhé bytové jednotky. Napojení plochy P7 na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešeno přes zastavěné území na které navazuje a které rozšiřuje.

#### **Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)**

Plochy rekreace - rodinná rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.

|                        | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>  |
|------------------------|---|
| Hlavní využití:        | pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.   |
| Přípustné využití:     | pozemky účelových staveb (zahradní domky, kůlny, sklady nářadí ap.),<br>pozemky veřejných prostranství,<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití:   | vše ostatní.  |
| Prostorové uspořádání: | Nástavby stávajících staveb jsou vyloučeny.   |

#### **Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

|                              | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>   |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití:              | pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej a administrativu, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum.   |
| Přípustné využití:           | pozemky veřejných prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně a dětských hřišť,<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury.  |
| Podmíněně přípustné využití: | Do plochy lze zahrnout stavby bytů a dalších staveb pro bydlení pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Do plochy lze zahrnout pozemky nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul> |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.   |

#### **Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby (OH)**

Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání církevních staveb a pohřebišť.

|                      | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>  |
|----------------------|---|
| Hlavní využití:      | pozemky veřejných pohřebišť a církevních a jiných náboženských staveb.  |
| Přípustné využití:   | pozemky veřejných prostranství, včetně ploch veřejně přístupné a ochranné zeleně,<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní.  |

#### **Plochy občanského vybavení - sport (OS)**

Plochy občanského vybavení - sport jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních staveb a zařízení.

|                      | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>  |
|----------------------|---|
| Hlavní využití:      | pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro sport a rekreaci.   |
| Přípustné využití:   | pozemky staveb a zařízení dalších druhů občanského vybavení sloučitelých s hlavním využitím,<br>pozemky veřejných prostranství,<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní.  |

**Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)**

Plochy výroby a skladování - zemědělská a výroba jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu, zahradnictví, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty včetně komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy.

Pro stavby a zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

|                              | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>   |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití:              | pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování,   |
| Přípustné využití:           | pozemky související dopravní a technické infrastruktury,<br>pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména administrativní a správní budovy a zařízení). |
| Podmíněně přípustné využití: | Do plochy lze zahrnout stavby bytů a dalších staveb pro bydlení pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.        |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní, zejména pozemky pro stavbu větrných elektráren (VVE).   |

**Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava (DZ)**

Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků drážních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

|                      | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>  |
|----------------------|---|
| Hlavní využití:      | pozemky dráhy (včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně),  |
| Přípustné využití:   | pozemky staveb a zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov),<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní.  |

**Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)**

Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

|                      | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>   |
|----------------------|--|
| Hlavní využití:      | pozemky dálnic, silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň). |
| Přípustné využití:   | pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), pozemky související technické infrastruktury.                         |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní.   |

**Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DM)**

Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace jsou vymezeny za účelem zajištění průchodnosti krajinou pro účely zajištění přístupnosti vybraných staveb, obsluhy souvisejících zemědělských, lesních a dalších pozemků a pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (vedení cyklistických a pěších turistických tras a naučných stezek).

|                      | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>   |
|----------------------|--|
| Hlavní využití:      | pozemky místních a místních účelových komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň). |
| Přípustné využití:   | pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), pozemky a zařízení technické infrastruktury.                    |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní.   |

**Plochy veřejných prostranství (PV)**

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

|                      | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>  |
|----------------------|---|
| Hlavní využití:      | pozemky veřejných prostranství, zejména upravené plochy veřejně přístupné zeleně.                   |
| Přípustné využití:   | pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní.  |

**Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)**

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost převážně parkově upravených pozemků veřejné zeleně.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |   |
|--|---|
| Hlavní využití:                            | upravené plochy veřejně přístupné zeleně.   |
| Další přípustné využití:                   | pozemky dalších druhů veřejných prostranství, pozemky související občanské, dopravní a technické infrastruktury sloučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně. |
| Nepřípustné využití:                       | vše ostatní.  |

**Plochy sídelní zeleně - zahrady (ZN)**

Plochy sídelní zeleně - zahrady jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu nacházejících se v zastavěném území. Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření charakteru urbanizovaného území nebo jsou významně dotčeny limity využití území, a proto je na nich nutné omezit možnost umístování staveb a dalších zařízení.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |  |
|--|--|
| Hlavní využití:                            | pozemky zahrad a další zemědělské půdy související s obytným územím.   |
| Přípustné využití:                         | pozemky ostatních ploch a veřejné zeleně, stavby pro zemědělství (např. sklady zahradního nářadí) o zastavěné ploše max. 20 m <sup>2</sup> (v případě pozemku do 900 m <sup>2</sup> ) nebo o zastavěné ploše max. 50 m <sup>2</sup> (v případě pozemku nad 900 m <sup>2</sup> ). |
| Nepřípustné využití:                       | pozemky související dopravní a technické infrastruktury.<br>vše ostatní.   |

**Plochy sídelní zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO)**

Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření charakteru urbanizovaného území nebo jsou významně dotčeny limity využití území a plní ochrannou a izolační funkci, a proto je na nich nutné omezit možnost umístování staveb a dalších zařízení.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |   |
|--|---|
| Hlavní využití:                            | pozemky zahrad a další zemědělské půdy související s obytným územím.  |
| Další přípustné využití:                   | pozemky ostatních ploch s charakterem krajinné zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití:                       | vše ostatní.  |

**Plochy přírodní (NP)**

Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Cílem vymezení je územní ochrana zvláště chráněných území a ochrana ekosystémů územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (ekologické kostry území).

Pozemky zemědělského půdního fondu je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Rozdělení ploch dle určení využití:

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití:              | pozemky krajinné zeleně a pozemky zemědělského půdního fondu sloužící jako pozemky biocenter ÚSES a dalších zvláště chráněných a chráněných částí přírody.   |
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) sloučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny. |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.   |

**Plochy lesní (NL)**

Plochy lesní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les, včetně jeho hospodářských funkcí.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |  |
|--|--|
| Hlavní využití:                            | pozemky určené k plnění funkcí lesa.   |
| Podmíněně přípustné využití:               | pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití:                       | vše ostatní  |

**Plochy krajinné zeleně (NK)**

Plochy krajinné zeleně jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod, pro ochranu před povodněmi a pro zvýšení retenčních schopností krajiny.

Pozemky zemědělského půdního fondu v ploše je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |  |
|--|--|
| Hlavní využití:                            | ostatní plochy krajinné zeleně, extenzivní využívané sady a zahrady s travním krytem, louky v nivách vodních toků a břehové porosty, ochranná zeleň, |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Přípustné využití:           | pozemky zemědělského půdního fondu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, pozemky vodních ploch a vodních toků, další plochy s vodohospodářskou funkcí (nivy vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů ap.), plochy lesů, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) sloučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny. |
| Podmíněně přípustné využití: | vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport (např. odpočinkové altány a přístřešky, pikniková místa, vyhlídky, informační prvky naučných stezek, sportovní a herní prvky - areály zdraví ap.).  |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.   |

**Plochy zemědělské (NZ)**

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské jsou, v případě potřeby a v závislosti na celkovém charakteru prostředí, dále děleny na:

- plochy zemědělské - nivy (NZ.n)
- plochy zemědělské - sady a záhumenky (NZ.s)
- plochy zemědělské - terasy (NZ.t)

Plochy zemědělské - nivy jsou vymezeny za účelem ochrany přírodního charakteru území, které leží v blízkosti vodních toků a je využíváno zejména jako trvalé travní porosty.

Plochy zemědělské - sady a záhumenky jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití na plochách, které jsou využívány jako převážně oplocené zahrady a sady nebo jako tzv. záhumenky.

Plochy zemědělské - terasy jsou vymezeny převážně za účelem ochrany přírodního charakteru převážně zatravněného území, které se nachází na svažitých pozemcích se zachovalou strukturou mezí, opěrných zdí a dalších prvků protierozní ochrany.

|                              |   |
|------------------------------|---|
|                              | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>  |
| Hlavní využití:              | pozemky zemědělského půdního fondu.   |
| Přípustné využití:           | plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků), stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability dle schválených pozemkových úprav.   |
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který: <ul style="list-style-type: none"> <li>- umožňuje dodržovat základní požadavky pro udržení ekologické stability krajiny,</li> <li>- splňuje požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,</li> <li>- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).</li> </ul> |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.  |

**Plochy vodní a vodohospodářské (W)**

Plochy vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

|                      |   |
|----------------------|---|
|                      | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>                              |
| Hlavní využití:      | pozemky vodních ploch,  |
| Přípustné využití:   | pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů.                 |
| Nepřípustné využití: | pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.<br>vše ostatní. |

Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres). Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umístování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce návrhu ÚP Ctiněves.

**g) Vymezení ploch 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**

ÚP Ctiněves jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření s právem vyvlastnění:

|              |   |
|--------------|---|
| <u>popis</u> |   |
| <b>VOU1</b>  | založení regionálního biokoridoru RBK 1118 a LBC 15 |
| <b>VOU2</b>  | založení regionálního biokoridoru RBK 1118          |
| <b>VOU3</b>  | založení regionálního biokoridoru RBK 1118          |



|             |   |
|-------------|---|
| <b>VOU4</b> | založení regionálního biokoridoru RBK 1118          |
| <b>VOU5</b> | založení regionálního biokoridoru RBK 1118 a LBC 14 |
| <b>VOU6</b> | založení regionálního biokoridoru RBK 1118          |

Rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s právem vyvlastnění je vymezen ve výkresu č. 3 ÚP Ctiněves (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací). Všechny pozemky se nacházejí v k. ú. Ctiněves.

**h) Vymezení dalších 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 § 8 katastrálního zákona**

Jako veřejně prospěšná stavby a opatření, pro které je možné uplatnit předkupní právo dle §101 STZ jsou ÚP Ctiněves vymezeny tyto plochy:

|             | popis                      | pozemek (vč. části) KN č.: | předkupní právo: |
|-------------|----------------------------|----------------------------|------------------|
| <b>VSO1</b> | stavby občanského vybavení | 648, 692                   | Obec Ctiněves    |
| <b>VSO2</b> | požární nádrž              | 812                        | Obec Ctiněves    |
| <b>VSV1</b> | veřejné prostranství       | 619, 620, 621, 646, 647    | Obec Ctiněves    |

Rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s předkupním právem je vymezen ve výkresu č. 3 ÚP Ctiněves (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), uvedená čísla pozemků KN jsou součástí mapového podkladu.

**i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nejsou navržena.

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

ÚP Ctiněves je jako plocha s prověřením změn jejího využití územní studií vymezena:

- plocha přestavby P1
- zastavitelná plocha Z1
- zastavitelná plocha Z3

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

Územní studie stanoví požadavky a související podmínky na stavby realizované v předmětných plochách, se zohledněním a respektováním charakteru stávající navazující zástavby.

Do zadání územní studie budou začleněny podmínky vyplývající z odd. II, odst 2) rozhodnutí o vyhlášení OP NKP Říp (č. j.: 21/11/98 ze dne 21. 1. 1998).

Rozsah ploch s prověřením změn jejich využití územní studií je vymezen ve výkresu č. 1 ÚP Ctiněves (Výkres základního členění území). Lhůta pro pořízení studie je stanovena na 4 roky od vydání změny č.1 územního plánu.

**k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

ÚP Ctiněves nevymezuje žádné plochy s podmínkou dohody o parcelaci.

**l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

ÚP Ctiněves nestanovuje pořadí změn v území. Jednotlivé rozvojové lokality budou realizovány dle investičních možností stavebníků.

**Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**

Textová část ÚP Ctiněves má 14 číslovaných stran, titulní list a 3 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah).

Grafická část ÚP Ctiněves má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) každý o rozměru 61,2/115,5 (129,8) cm.