

ÚZEMNÍ PLÁN ROSTOKLATY S REGULAČNÍMI PRVKY

**NÁVRH
K PROJEDNÁNÍ**

ČERVENEC 2025

Název dokumentace:
ÚZEMNÍ PLÁN ROSTOKLATY

Druh dokumentace:
ÚZEMNÍ PLÁN

Fáze zpracování:
NÁVRH K PROJEDNÁNÍ

Řešené území:
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ROSTOKLATY (č. 741442)
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ NOVÁ VES II (č. 741434)

Datum:
24.7.2025

Objednatel:
OBEC ROSTOKLATY
Rostoklaty č.p. 32
281 71 Rostoklaty
IČO: 00235709

Odpovědný projektant:



ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK
autorizovaný urbanista
Jiráskova 981
251 64 Mnichovice
IČO: 75224569

OBSAH

a) Vymezení zastavěného území.....	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce.....	4
c) Urbanistická koncepce.....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury.....	8
2. Technická infrastruktura.....	9
3. Občanské vybavení.....	11
4. Veřejná prostranství.....	11
e) Koncepce uspořádání krajiny.....	11
1. Územní systém ekologické stability.....	12
2. Plochy lesní.....	12
3. Vodní toky a nádrže.....	12
4. Ochrana před povodněmi.....	13
5. Dobývání nerostů.....	13
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	13
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....	22
1. Veřejně prospěšné stavby.....	22
2. Veřejně prospěšná opatření.....	22
3. Plochy pro asanaci.....	22
h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny.....	22
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	22
j) Vymezení územních rezerv.....	23
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části....	23

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území zachycuje stav k 6.6.2025. Hranice zastavěného území je znázorněna v grafické části územního plánu.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

V řešeném území se nacházejí dvě sídla: Rostoklaty a Nová Ves II. Koncepce rozvoje území, včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot vychází z urbanistické struktury obou sídel v řešeném území, z kapacit veřejné infrastruktury a z geografické polohy v blízkosti hlavního města Prahy a Českého Brodu.

Rostoklaty jsou obcí s dlouhou historií, kdy první písemná zmínka o obci je z roku 1295.

V obou sídlech žije v současné době 621 obyvatel (k 1.1.2023). Současný počet obyvatel v obci se začíná blížit populační vrcholu v roce 1910, kdy zde bylo evidováno 654 obyvatel.

Hlavní funkcí obce je bydlení, další významnou funkcí je výroba a skladování. Řešené území je intenzivně zemědělsky využíváno, převládají zde kvalitní zemědělské půdy.

V obci se nachází částečně základní občanská vybavenost. Za chybějící základní a vyšší občanskou vybaveností dojíždějí obyvatelé do okolních sídel nebo do Českého Brodu, do Úval a do Prahy.

Obě sídla v řešeném území mají vybudovaný vodovod a kanalizaci svedenou do čistírny odpadních vod.

Územní plán svým návrhem zajišťuje podmínky pro udržitelný rozvoj obce. Územní plán navrhuje mírný územní rozvoj prostřednictvím ploch bydlení a ploch smíšených obytných, navrhuje také rozvoj občanské vybavenosti, především školství, rozvíjí možnosti podnikání v obci a vymezuje prvky územního systému ekologické stability. Cílem obce do budoucna by mělo být postupné navýšování počtu obyvatel, alespoň do doby, kdy by v obci mohly fungovat služby základní občanské vybavenosti (zejména mateřské a základní školství).

Hlavním cílem územního plánu je ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

c) Urbanistická koncepce

Územní plán svým návrhem zajišťuje podmínky pro udržitelný rozvoj obce. Územní plán rozvíjí především funkci bydlení a zajišťuje podmínky pro rozvoj základní občanské vybavenosti a rozvoj podnikání. Územní plán stabilizuje urbanistické půdorysy obou sídel (Rostoklaty, Nová Ves II) a navrhuje mírný územní rozvoj, především s ohledem na veřejnou infrastrukturu, která v současné době není na větší územní rozvoj připravena a s ohledem na minimalizaci záborů zemědělské půdy.

V rámci územního plánu jsou respektovány požadavky občanů a potřeby obce na řešení územně technických problémů. Cílem je uspokojit především požadavky na výstavbu objektů k trvalému bydlení, požadavky na rozšíření ploch občanského vybavení, respektovat stávající výrobu a skladování, respektovat stávající veřejná prostranství a vytvořit podmínky pro zlepšení krajinného prostředí. Navržené řešení nevyžadovalo variantní posuzování jednotlivých návrhů.

V řešeném území se nachází dvě sídelní jednotky: Rostoklaty a Nová Ves II. Rostoklaty jsou větším sídlem s výrazně převažující funkcí bydlení a nacházejí se v centrální části řešeného území. Nová Ves II se nachází na východě a nejvíce jsou zde zastoupeny dvě hlavní funkce: funkce bydlení a funkce výrobní a skladovací. Obě sídla se nachází v bezprostřední blízkosti silnice I. třídy č. 12, která spojuje Prahu s Kolínem.

Rostoklaty

Urbanistická koncepce rozvoje Rostoklat respektuje stávající půdorys sídla a vychází z historického rozvoje sídla.

Centrum Rostoklat se nachází v okolí vodní nádrže (historické návsi) a dále směrem ke kostelu sv. Martina. Kostel sv. Martina je nejvyšší a dominantní stavbou v Rostoklatech. V sídle je částečně zachován historický urbanistický půdorys, který vykazuje znaky místní lidové architektury. Lokality s cenným urbanistickým půdorysem jsou prostorově vymezeny v grafické části dokumentace jako plochy bydlení venkovské (BV) a plochy smíšené obytné venkovské (SV). V těchto lokalitách stanovuje územní plán podrobnější regulativy území, které je třeba při nové výstavbě a přestavbě stávajících objektů respektovat.

V okolí návsi územní plán respektuje stávající plochy smíšené obytné venkovské, které umožňují rozvoj bydlení, zemědělství, podnikání a občanské vybavenosti. V rámci stanovených regulativů umožňuje územní plán úpravy veřejných prostranství v centru sídla. Současný stav návsi v centru Rostoklat je dobrý, ovšem má potenciál ke zlepšení. Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby centrum obce mohlo být vhodně upraveno.

Dále od centra Rostoklat se nacházení především stávající plochy bydlení.

Nový územní rozvoj je v Rostoklatech směřován do severního sektoru sídla, který se nachází v blízkosti návsi a v blízkosti železniční zastávky. Z urbanistického hlediska se jedná o vhodné území k budoucímu rozvoji. Územní plán zde navrhuje plochy smíšené obytné jiné – bydlení a občanská vybavenost Z.SX1 a Z.SX2 v návaznosti na stávající zastavěné území. Urbanistická koncepce rozvoje Rostoklat vychází z předpokladu, že nové plochy je vhodné lokalizovat v návaznosti na zastavěné území, co nejblíže k historickému centru sídla a zároveň směrem k železniční zastávce, která by se do budoucna měla integrovat do půdorysu sídla a stát se jeho přirozenou součástí (za předpokladu za-

chování pásu izolační zeleně podél železnice). Návrhové plochy smíšené obytné Z.SX1 a Z.SX2 vymezené severně od Rostoklat mají velmi dobrou docházkovou vzdálenost na železniční zastávku, cca 200 m a od centra obce jsou vzdáleny cca 125 m vzdušnou čarou. Územní plán zde navrhuje rozšíření sídla cca 100 m severním směrem.

Rozšíření zastavěného území je navrženo ve východní části sídla prostřednictvím plochy Z.BI1. Nezastavěná část plochy Z.BI1 je převzata z předchozí Změny č. 1 územního plánu obce Rostoklaty.

Územní plán dále navrhuje dvě plochy občanského vybavení všeobecného Z.OU1 a Z.OU2, první v zastavěném území u fotbalového hřiště a druhou v návaznosti na zastavěné území a silnici I. třídy. Územní plán navrhuje v zastavěném území jednu plochu výroby lehké Z.VL1.

Návrh funkčního využití ploch a jejich prostorového uspořádání respektuje stávající architektonisko-urbanistický charakter sídla. Maximální výška zástavby nových staveb na plochách bydlení je stanovena na jedno nadzemní podlaží a obytné/užitné podkroví a na plochách smíšených obytných je stanovena na dvě nadzemní podlaží a obytné/užitné podkroví.

Stávající zastavěné území Rostoklat nabízí omezené možnosti pro realizaci nové zástavby na volných, nezastavěných plochách, avšak má potenciál pro přestavbu bývalých zemědělských objektů, kterou nejsou využívány, na stavby pro bydlení, podnikání a občanskou vybavenost (zejména severně od návsi).

Nová Ves II

Nová ves II je sídlem, kde převažují dvě hlavní funkce: funkce bydlení v rodinných domech a funkce výroby a skladování. Sídlo je charakterizováno rozsáhlým veřejným prostranstvím v centru Nové Vsi II. Negativní vliv na obytné prostředí mají plochy výroby a skladování v sousedství ploch bydlení. Územní plán tuto kombinaci nepovažuje za vhodnou, proto je navržen pouze minimální územní rozvoj v Nové Vsi II. Do budoucna je třeba zabezpečit v obci lepší obytné prostředí přestavbou nevzhledných skladovacích staveb a objektů. Územní plán navrhuje plochy přestavby P.SX5 a P.OU3 na jihu návsi. Současný stav veřejných prostranství v centru sídla má potenciál ke zlepšení. V rámci stanovených regulativů umožňuje územní plán úpravy veřejných prostranství v centru sídla.

Územní plán navrhuje v sídle Nová Ves II pouze dílčí plochy ke změně funkčního využití, z nichž se většina nachází ve stávajícím zastavěném území. Pouze dvě plochy bydlení (každá pro jeden rodinný dům) jsou zde navrženy jako nově zastavitelné v návaznosti na stávající zastavěné území.

Územní plán stanovuje takové podmínky rozvoje, které zajistí realizaci zástavby odpovídající současným požadavkům obyvatel 21. století, ale současně respektují odkaz generací předcházejících, jejichž cílem bylo vytvořit kvalitní a koncepčně řešené sídlo. Územní plán stanovuje podmínky

funkčního využití jednotlivých ploch (v kapitole f) a také stanovuje podmínky pro zpracování územních studií na vybrané plochy smíšené obytné.

Urbanistická koncepce je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy ke změně funkčního využití:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)
Z.BI1	Bydlení individuální	1,19	9
Z.BI2	Bydlení individuální	0,17	1
Z.BI3	Bydlení individuální	0,11	1
Z.BI4	Bydlení individuální	0,54	4
Z.SX1	Smíšené obytné jiné – bydlení a občanská vybavenost	1,63	16
Z.SX2	Smíšené obytné jiné – bydlení a občanská vybavenost	1,37	14
Z.SX3	Smíšené obytné jiné – bydlení a občanská vybavenost	0,36	1
Z.SX4	Smíšené obytné jiné – bydlení a občanská vybavenost	0,10	1
Z.OU1	Občanské vybavení všeobecné	0,25	-
Z.OU2	Občanské vybavení všeobecné	0,40	-
Z.VL1	Výroba lehká	0,48	-
Z.DX.P1	Doprava jiná – parkoviště	0,32	-

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby ke změně funkčního využití:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)
P.SX5	Smíšené obytné jiné – bydlení a občanská vybavenost	0,44	4
P.OU3	Občanské vybavení všeobecné	0,14	-

Územní plán vymezuje následující plochy ke změně funkčního využití v krajině:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha
K.WU1	Vodní a vodohospodářské všeobecné	0,12
K.WU2	Vodní a vodohospodářské všeobecné	0,01
K.LU1	Lesní všeobecné	0,61
K.ZO1	Zeleň ochranná a izolační	0,55

Územní plán vymezuje následující koridory dopravní a technické infrastruktury:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Délka koridoru v km (cca)	Šířka koridoru v m
CPZ.D022	Koridor dopravní infrastruktury – rozšíření a přeložka silnice I. třídy č. 12	3,9	proměnná

Označení plochy	Způsob využití plochy	Délka koridoru v km (cca)	Šířka koridoru v m
CNZ.ZVN	Koridor technické infrastruktury – dvojité vedení ZVN 400 kV	1,2	76
CNZ.R01	Koridoru technické infrastruktury – přípož a zkapacitnění ropovodu	1,7	300

d) Koncepce veřejné infrastruktury

1. Dopravní infrastruktura

Návrh územního plánu vychází ze skutečnosti, že řešené území je z dopravního hlediska velmi dobře dostupné, jak po silnicích, tak po železnici. Obě sídla (Rostoklaty a Nová Ves II) sousedí z jihu se silnicí I. třídy č. 12, která tvoří základní přístupovou komunikaci obou sídel. Na silnici I. třídy se napojují silnice III. třídy, z nichž dvě prochází přes Rostoklaty a jedna přes Novou Ves. Železnice prochází severně od obou sídel. Obec má velmi dobré výchozí předpoklady pro budoucí rozvoj plynoucí z dopravního napojení na významné dopravní tahy a z geografického umístění vůči větším městům.

Územní plán navrhuje koridor dopravní infrastruktury – rozšíření a přeložku silnice I. třídy č. 12 (CPZ.D022) v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Navržené zastavitelné plochy jsou v Územním plánu Rostoklaty lokalizovány tak, aby byly přístupné ze stávajících komunikací pro motorová vozidla.

Konkrétní záměry, směřující ke zlepšení dopravní obslužnosti území (např. rozšíření komunikací) je možné realizovat ve všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmínečně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ nebo „nezbytná dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f).

1) Silnice

Územní plán navrhuje koridor dopravní infrastruktury – rozšíření a přeložku silnice I. třídy č. 12 (CPZ.D022) v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

2) Místní komunikace

Územní plán nové místní komunikace nenavrhuje, všechny zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací pro motorová vozidla.

3) Železnice

Řešeným územím prochází železniční trať č. 011 (Praha – Kolín) s železniční zastávkou Rostoklaty. Územní plán žádné změny na železnici nenavrhuje.

3) Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny.

4) Komunikace pro pěší a cyklisty

Řešeným územím prochází dvě cyklostezky (č. 8209, č. 8211), které vedou po komunikacích pro motorová vozidla. Územní plán doporučuje cyklostezky oddělit od silnic III. třídy pásem zeleně o šířce min. 2 m.

Územní plán umožňuje realizaci chodníků a cest pro pěší na všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ nebo „nezbytná dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f).

5) Plochy pro dopravu v klidu

U veškeré nové výstavby bude na stavebním pozemku rodinného domu vymezen prostor pro parkování dvou osobních automobilů (garáž, kryté stání, zpevněná plocha, travnatá plocha apod.)

Územní plán umožňuje realizaci parkovišť na stávajících plochách veřejných prostranství. Parkoviště je dále možné realizovat na všech plochách v zastavěném území s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f).

Územní plán nevymezuje samostatné plochy dopravní infrastruktury sloužící výhradně pro realizaci parkovišť.

2. Technická infrastruktura

Územní plán navrhuje koridor technické infrastruktury – přípoř a zkapacitnění ropovodu (CNZ.R01) v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Územní plán navrhuje koridor technické infrastruktury – dvojité vedení ZVN 400 kV (CNZ.ZVN) v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Politikou územního rozvoje ČR.

Koncepce technické infrastruktury vychází ze stávajících podmínek a požadavků obce na rozvoj technické infrastruktury. Obec má vybudovaný vodovod a kanalizaci v Rostoklatech i v Nové Vsi II.

1) Zásobování pitnou vodou

Územní plán ponechává zásobování pitnou vodou beze změny. Všechny návrhové plochy budou napojeny na stávající veřejné vodovodní řady. V řešeném území je vybudován vodovod, který obsluhuje zastavěné území Rostoklat a Nové Vsi II.

V navazující dokumentaci bude v návrhových plochách řešeno zajištění podmínek zásobování vodou k hasebním účelům.

Nové vodovodní řady lze budovat v rámci ploch s různým funkčním využitím, kde je v regulativech přípustná „technická infrastruktura“ nebo „nezbytná technická infrastruktura.“

2) Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán ponechává odkanalizování a čištění odpadních vod beze změny. Všechny návrhové plochy budou napojeny na stávající kanalizaci, která je svedena do čistírny odpadních vod (ČOV) ve východní části Nové Vsi II. Stávající kapacita ČOV (750 EO) by měla pokrýt navrhovaný územní rozvoj. V obou sídlech žije v současné době 621 obyvatel (k 1.1.2023).

Nové kanalizační řady lze budovat v rámci ploch s různým funkčním využitím, kde je v regulativech přípustná „technická infrastruktura“ nebo „nezbytná technická infrastruktura.“

Srážkové vody budou plošně jímány či zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím vsakovacích jímek, popř. struh a odvodňovacích příkopů, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

3) Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v současném systému likvidace odpadů. Komunální a tříděný odpad je odvážen mimo obec.

4) Elektrická energie

Územní plán navrhuje koridor technické infrastruktury – dvojité vedení ZVN 400 kV (CNZ.ZVN) v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Politikou územního rozvoje ČR.

Napojení návrhových ploch na elektrickou energii bude zajištěno napojením na stávající trafostanice nebo na nově zbudované trafostanice. V případě potřeby lze lokalizovat nové transformační stanice v rámci ploch s různým funkčním využitím, kde je v regulativech přípustná „technická infrastruktura“ nebo „nezbytná technická infrastruktura.“

Územní plán stanoví podmínku v nezastavěném území neumísťovat stavby a zařízení pro výrobu elektřiny. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze realizovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

5) Plyn

Sídla Rostoklaty a Nová Ves II nejsou plynofikována. Centrální částí řešeného území, mimo zastavěná území, prochází plynovod (VVT - velmi vysoký tlak). Územní plán plynofikaci sídel nenavrhuje.

6) Ropovod

Územní plán navrhuje koridor technické infrastruktury – přípoř a zkapacitnění ropovodu (CNZ.R01) v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Středem koridoru prochází stávající ropovod Družba.

3. Občanské vybavení

Územní plán navrhuje dvě plochy občanského vybavení všeobecného Z.OU1 a Z.OU2 v Rostoklatech a jednu plochu přestavby občanského vybavení všeobecného P.OU3 v Nové Vsi II. Územní plán dále navrhuje několik ploch smíšených obytných jiných – bydlení a občanská vybavenost (SX), na kterých lze realizovat občanskou vybavenost.

V sídle se nachází některé služby základní občanské vybavenosti. Občanskou vybavenost lze označit jako nadstandardní vzhledem k velikosti sídla. V obci žije 621 obyvatel (k 1.1.2023). Stávající občanské vybavení obce zahrnuje prodejnu potravin, kostel sv. Martina, obecní úřad, poštu, hasičskou zbrojnici, několik specializovaných prodejen, dětské a fotbalové hřiště. V obci chybí zařízení základního veřejného vzdělávání: mateřská škola a I. stupeň základní školy. Územní plán vytváří podmínky pro možnou realizaci služeb základní občanské vybavenosti v rámci ploch občanského vybavení, ploch smíšených obytných a v rámci ploch výroby lehké.

4. Veřejná prostranství

Územní plán nové plochy veřejných prostranství nenavrhuje. Územní plán stabilizuje veřejná prostranství v centrech obou sídel (v Rostoklatech a v Nové Vsi II). Jak centrum Rostoklat, tak centrum Nové Vsi II mají potenciál ke zlepšení současného stavu. Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby centrum obce mohlo být vhodně upraveno. Územní plán doporučuje na obě centra sídel nechat zpracovat územní studie, které budou řešit celkovou koncepci vhodných úprav obou návší.

e) Koncepce uspořádání krajiny

Krajina v řešeném území je intenzivně zemědělsky využívána, což je dáno přítomností velmi kvalitních půd. Krajinu lze charakterizovat jako rovinu. Převládají zde rozsáhlé plochy zemědělské orné půdy. Krajina v řešeném území je oproti své přirozené podobě silně pozměněna lidskou činností.

V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou vymezeny plochy s různým funkčním využitím a prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Krajina je mono-funkční a je žádoucí krajinu alespoň rozčlenit na menší plochy orné půdy prostřednictvím mezí, cest, stromořadí, ostrůvků zeleně apod. Opatření vedoucí ke zvýšení ekologické stability území jsou přípustná v rámci regulativů ploch v nezastavěném území (viz kapitola f).

1. Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje následující prvky územního systému ekologické stability (ÚSES):

- lokální biocentrum (LBC) 31,
- LBC 32,
- LBC 33,
- LBC 34,
- LBC 35,
- LBC 36,
- lokální biokoridor (LBK) 9/13-13-18,
- LBK 11/13-13-18,
- LBK 12/13-13-18,
- LBK 37,
- LBK 38,
- LBK 39,
- LBK 40,
- LBK 41,
- LBK 42,
- LBK 43.

Prvky územního systému ekologické stability jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

2. Plochy lesní

Územní plán navrhuje jednu plochu lesní všeobecnou K.LU1 v severovýchodní části řešeného území.

3. Vodní toky a nádrže

Územní plán navrhuje jednu plochu vodní a vodohospodářskou všeobecnou K.WU1 západně od Rostoklat v blízkosti bezejmenné vodoteče, která je přítokem Týnického potoka.

Podél vodotečí musí být zachován manipulační pruh o šířce 6 m od břehu.

4. Ochrana před povodněmi

V řešeném území není evidováno záplavové území. Obec se nachází na rovině bez zjevného rizika bleskových povodní. Územní plán žádné plochy k ochraně území před povodněmi nenavrhuje.

5. Dobývání nerostů

Na území obce není evidován žádný dobývací prostor, žádné chráněné ložiskové území, žádné ložisko nerostných surovin, ani žádné poddolované území.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	dopravní a technická infrastruktura
	zahrady
	zemědělské stavby a zařízení sloužící výhradně pro samozásobení
Podmíněně přípustné využití	využitelnost částí ploch nacházejících se v ochranném pásmu silnic I. a III. třídy, je povolena za podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu je 400 m ²
	podíl zastavěných a zpevněných ploch na pozemku max. 50 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
	na každé stavební parcele budou vyhrazena alespoň dvě místa určená k parkování osobních automobilů
	způsob situování staveb na pozemku musí respektovat stávající strukturu a charakter zástavby místní lidové architektury, která má v sídle následující charakteristické znaky: - obdélníkový půdorys staveb s poměrem stran 1:2 a menším, např. 1:3 (delší stěna domu je alespoň 2x delší než kratší stěna domu, vyvarovat se poměru stran blíží se čtverci, např. 4:5), - jedno nadzemní podlaží a podkroví, - sedlová střecha se sklonem 35 – 45°, - definované stavební čáry, - štítová nebo okapová orientace staveb v závislosti na lokalitě.
	Umístění a charakter nových staveb a přestavby stávajících staveb budou vždy vycházet z kontextu okolních staveb, zejména stavebních čar sousedních domů v ulici, z orientace sousedních domů k uličnímu prostranství (štítová, okapová orientace), z výškové hladiny okolní zástavby, z orientace hlavního hřebene střechy.

BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	dopravní a technická infrastruktura
	zahrady
	zemědělské stavby a zařízení sloužící výhradně pro samozásobení
Podmíněně přípustné využití	využitelnost částí ploch nacházejících se v ochranném pásmu silnic I. a III. třídy, je povolena za podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	řadová zástavba, bytové domy
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu je 800 m ²
	podíl zastavěných a zpevněných ploch na pozemku max. 35 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
	ke každé bytové jednotce budou vyhrazena alespoň dvě místa určená k parkování osobních automobilů
	způsob situování staveb na pozemku musí respektovat stávající strukturu a charakter zástavby (zejména polohu stavby na pozemku, vztah k veřejnému prostranství a hmotové řešení stavby). Stavby hlavního využití a budovy nad 40 m ² zastavěné plochy budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást obce a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostranství (nebudou situovány na odlehlých koncích zahrad)

BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)	
Hlavní využití	bytové domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho bytového domu je 700 m ²
	podíl zastavěných a zpevněných ploch na pozemku max. 40 %
	maximální výška zástavby bytovými domy 2 nadzemní podlaží a podkroví
	min. 1,5 parkovacího místa pro osobní automobil na jeden byt

SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)	
Hlavní využití	rodinné domy s hospodářským zázemím, event. se zařízením pro drobné podnikání
Přípustné využití	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	nerušící výroba, skladování a služby za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi, zápachem nebo vibracemi
	chov hospodářských zvířat za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
	využitelnost částí ploch nacházejících se v ochranném pásmu silnic I. a III. třídy, je povolena za podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	řadová zástavba, bytové domy
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost plochy pro umístění nové stavby hlavní je 800 m ² , na menších pozemcích v zastavěném území je povolena přestavba stávajících staveb
	podíl zastavěných a zpevněných ploch na pozemku max. 40 %
	maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví
	ke každé bytové jednotce budou vyhrazena alespoň dvě místa určená k parkování osobních automobilů
	způsob situování staveb na pozemku musí respektovat stávající strukturu a charakter zástavby místní lidové architektury, která má v sídle následující charakteristické znaky:
	- obdélníkový půdorys staveb s poměrem stran 1:2 a menším, např. 1:3 (delší stěna domu je alespoň 2x delší než kratší stěna domu), - vyvarovat se poměru stran blížíci se čtverci, např. 4:5, - jedno nadzemní podlaží a podkroví, - sedlová střecha se sklonem 35 – 45°, - definované stavební čáry, - štítová nebo okapová orientace staveb v závislosti na lokalitě.
	Umístění a charakter nových staveb a přestavby stávajících staveb budou vždy vycházet z kontextu okolních staveb, zejména stavebních čar sousedních domů v ulici, z orientace sousedních domů k uličnímu prostranství (štíťová, okapová orientace), z výškové hladiny okolní zástavby, z orientace hlavního hřebene střechy.

SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ - BYDLENÍ A OBČANSKÁ VYBAVENOST (SX)	
Hlavní využití	rodinné domy s občanskou vybaveností
Přípustné využití	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	nerušící výroba, skladování a služby za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi, zápachem nebo vibracemi
	chov drobných hospodářských zvířat za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
	využitelnost ploch Z.SX1 a Z.SX2 je podmíněna zpracováním územní studie
	využitelnost částí ploch nacházejících se v ochranném pásmu silnic I. a III. třídy, je povolena za podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	řadová zástavba, bytové domy
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost návrhové plochy pro umístění stavby hlavní je 800 m ²
	podíl zastavěných a zpevněných ploch na pozemku max. 40 %
	maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví
	ke každé bytové jednotce budou vyhrazena alespoň dvě místa určená k parkování osobních automobilů

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ (OU)	
Hlavní využití	školská a zdravotnická zařízení
Přípustné využití	podnikání a služby
	maloobchod
	sociální služby
	vnitřní sportoviště
	stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
	stavby a zařízení veřejné správy
	služební byty
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování a stravování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Podmíněně přípustné využití	drobná řemeslná výroba za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, na ploše Z.OU2 výška objektů max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT (OS)	
Hlavní využití	venkovní hřiště
Přípustné využití	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (klubovna, maloobchod, stravování, technické zázemí)
	veřejná zeleň
	veřejná prostranství
	dětská hřiště
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)	
Hlavní využití	veřejná prostranství
Přípustné využití	veřejná a izolační zeleň
	dětská hřiště
	dopravní infrastruktura (místní a účelové komunikace, parkoviště, chodníky, cyklotrasy, cyklostezky, zastávky autobusů apod.)
	technická infrastruktura
	stavby vodní a vodohospodářské
	mobiliář a stavby drobné architektury
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)	
Hlavní využití	zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat zpracování plodin zemědělské výroby
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladové objekty
	řemeslná výroba
	občanská vybavenost
	výroba a služby
	výrobní elektrické energie z obnovitelných zdrojů
	ochranná zeleň
	objekty pro administrativu
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných a zpevněných ploch na pozemku max. 70 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo max. 12 m výška horního okraje stavby od přilehlého terénu

VÝROBA LEHKÁ (VL)	
Hlavní využití	výroba a skladování - lehký průmysl
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladové objekty
	řemeslná výroba
	občanská vybavenost
	stravování
	výroba a služby
	výrobní elektrické energie z obnovitelných zdrojů
	ochranná zeleň
	objekty pro administrativu
Nepřípustné využití	dopravní a technická infrastruktura
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných a zpevněných ploch na pozemku max. 70 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo max. 12 m výška horního okraje stavby od přilehlého terénu

KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ROZŠÍŘENÍ A PŘELOŽKA SILNICE I. TŘÍDY č. 12 (CPZ.D022)	
Hlavní využití	silnice pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště
	chodníky
	doprovodná zeleň podél komunikací
	zastávky autobusů
	mostky a propustky
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	využitelnost koridoru v ochranném/bezpečnostním pásmu plynovodu je podmíněna souhlasem správce plynovodu
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)	
Hlavní využití	silnice III. třídy
Přípustné využití	parkoviště
	chodníky
	cyklotrasy a cyklostezky
	doprovodná zeleň podél komunikací
	zastávky autobusů
	mostky a propustky
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

DOPRAVA JINÁ - MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DX)	
Hlavní využití	komunikace pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště
	nezbytná technická infrastruktura
	zastávky autobusů
	cyklotrasy a cyklostezky
	chodníky
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)	
Hlavní využití	stavby a zařízení technické infrastruktury
Přípustné využití	čistírna odpadních vod
	manipulační plochy
	skladování a nakládání s odpady
	budovy a zařízení technického zabezpečení obce
	ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - DVOJITÉ VEDENÍ EL. ENERGIE 400 kV (CNZ.ZVN)	
Hlavní využití	venkovní vedení el. energie zvláště vysokého napětí
Přípustné využití	nezbytná technická infrastruktura
	nezbytná dopravní infrastruktura
	manipulační plochy
	využití stavových ploch v koridoru dle jejich regulativů (orná půda, silnice, místní komunikace, plochy smíšené nezastavěného území apod.) za předpokladu neomezení hlavního využití
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - PŘÍPOLOŽ A ZKAPACITNĚNÍ ROPOVODU (CNZ.R01)	
Hlavní využití	ropovod, včetně souvisejících staveb a zařízení
Přípustné využití	nezbytná technická infrastruktura
	nezbytná dopravní infrastruktura
	manipulační plochy
	využití stavových ploch v koridoru dle jejich regulativů (orná půda, silnice, místní komunikace, plochy smíšené nezastavěného území apod.) za předpokladu neomezení hlavního využití
Podmíněně přípustné využití	využitelnost koridoru v ochranném/bezpečnostním pásmu plynovodu je podmíněna souhlasem správce plynovodu
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Společné regulativy

V řešeném území se nachází území s archeologickými nálezy a většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu. Před realizací veškeré výstavby v území s archeologickými nálezy (viz Koordinační výkres) je nutné oznámit záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.

Územní plán stanoví podmínku v nezastavěném území neumísťovat stavby a zařízení pro výrobu elektřiny. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze realizovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Územní plán stanoví podmínku v nezastavěném území neumísťovat stavby a zařízení, a to i dočasné, pro rekreaci (myšleno rekreační „treehouses“ a „glampingové“), odstavování marigotek a dalších typů vozidel a jiných mobilní staveb, které bezprostředně nesouvisí s funkcí či obhospodařováním dané plochy či péčí o krajinu."

POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AP)	
Hlavní využití	orná půda a trvalé travní porosty
Přípustné využití	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	stavby a zařízení pro prodej zemědělské produkce do 10 m ² zastavěné plochy
	protierozní opatření
	nezbytná dopravní a nezbytná technická infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle § 13 h) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění
	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	zastavěná plocha zemědělské stavby max. 60 m ²
	max. výška zemědělské stavby 5 m

TRVALÉ KULTURY (AT)	
Hlavní využití	zahrady a sady
Přípustné využití	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	protierozní opatření
	nezbytná dopravní a nezbytná technická infrastruktura
	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle § 13 h) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (LBC, LBK)	
Hlavní využití	ÚSES (Územní systém ekologické stability)
Přípustné využití	obnova krajinných hodnot území
	stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
	terénní úpravy v zájmu zlepšení prostupnosti krajiny
Podmíněně přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura, za podmínky neomezení hlavního využití
	stavby a vybavení turistického informačního systému za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím
	stavby, zařízení a opatření pro zemědělství a lesní hospodářství za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím a není možné je realizovat mimo ÚSES
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	v zabezpečovacím pásmu ropovodu, které je 5 m na každou stranu od ropovodu, je zákaz veškeré činnosti vyjma běžné zemědělské, zejména pak zákaz vysazování keřů a stromů kořenicích do větší hloubky než 20 cm. Výše uvedené se týká zejména LBK 12/13-13-18, LBK 38, LBK 39, LBK 40, LBK 43 a LBC 33.

VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ (WU)	
Hlavní využití	vodní toky a vodní plochy
Přípustné využití	protipovodňové stavby a opatření
	stavby a opatření pro zadržování vody v krajině
	protierozní zeleň
	skladování a zpracování biologicky rozložitelného odpadu na ploše K.WU1
	nezbytná dopravní a nezbytná technická infrastruktura
	revitalizace vodních toků a ploch
	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
	činnosti související s údržbou, chovem ryb
Podmíněně přípustné využití	koupání a chov vodní drůbeže za podmínky souhlasu vodoprávních a hygienických orgánů státní správy
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ (MU)	
Hlavní využití	zeleň přírodní
Přípustné využití	původní přirozené druhy rostlin
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	protierozní opatření
	stavby do 6 m ² související s využitím pozemku, mobiliář
	nezbytná dopravní a nezbytná technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY LESNÍ	
Hlavní využití	pozemky určené k plnění funkce lesa
Přípustné využití	stavby a zařízení lesního hospodářství
	objekty drobné architektury (přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule)
	vodní plochy a vodní toky
Nepřípustné využití	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- CPZ.D022 koridor dopravní infrastruktury – rozšíření a přeložka silnice I. třídy č. 12,
- CNZ.R01 koridor technické infrastruktury – přípož a zkapacitnění ropovodu,
- CNZ.ZVN koridor technické infrastruktury – dvojité vedení ZVN 400 kV,
- Z.OU1 občanské vybavení všeobecné.

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán žádá veřejně prospěšná opatření nenavrhuje.

3. Plochy pro asanaci

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro asanaci.

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Územní plán Rostoklaty nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplynula žádná kompenzační opatření dle § 100 odst. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán vymezuje následující plochy, jejichž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie:

- Z.SX1 plocha smíšená obytná jiná – bydlení a občanská vybavenost,

- Z.SX2 plocha smíšená obytná jiná – bydlení a občanská vybavenost.

Územní studie budou vloženy do evidence územně plánovací činnosti do 24.7.2032. Územní studie budou řešit vhodné prostorové uspořádání jednotlivých ploch, především umístění dopravní infrastruktury, umístění a kapacity technické infrastruktury, vymezení veřejných prostranství, parcelaci na stavební pozemky, umístění a charakter staveb na jednotlivých stavebních pozemcích.

j) Vymezení územních rezerv

Územní plán nevymezuje územní rezervy.

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

Tato výroková část Územního plánu Rostoklaty obsahuje 23 stran, Odůvodnění územního plánu Rostoklaty obsahuje 48 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem z 6 výkresů:

Územní plán

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Odůvodnění územního plánu

4. Koordinační výkres
5. Výkres širších vztahů
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu