

Zastupitelstvo obce Předboj, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona, v souladu s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,

vydává usnesením zastupitelstva obce Předboj č. 00/2026 ze dne 00.00.0000

Změnu č. 3 územního plánu obce Předboj

formou opatření obecné povahy č. 0/2026.

Úprava dokumentace pro opakované veřejné projednání je takto barevně zvýrazněna.
Datum zpracování: červenec 2026

Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Změna č.3 územního plánu obce Předboj

Pořizovatel:

Obecní úřad Předboj
Vyřizuje: Ing. Monika Perglerová
mail: pergler.monika@gmail.com
telefon: 739 435 310

Zpracovatel:

ing. arch. Ladislav Komrska
Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4
č. autorizace ČKA: 0278

Určený zastupitel obce:

Ing. Marián Kmeč

a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je aktualizována k 1.1.2024.

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

Změna č. 3 ÚPO:

- zpřesňuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití,
- vymezuje uspořádání obytné skupiny v centrální části obce,
- vymezuje koridor cyklostezky k silnici I/9,
- vymezuje koridor cyklostezky k obci Bašť,
- vytváří podmínky pro stanoviště veřejné dopravy,
- zpřesňuje průběh vybraných segmentů biokoridoru místního systému ekologické stability v kontaktu se zastavěným územím,
- stanovuje rozdílné podmínky prostorového uspořádání původní venkovské zástavby a pozdější urbanizace obce,
- vymezuje z podnětu fyzických a právnických osob dílčí změny ve využití území.

Změnou č. 3 ÚPO není koncepce rozvoje obce dotčena.

Změna č. 3 ÚPO respektuje uspořádání obce, stanovené územním plánem; urbanizované území tvoří sled navzájem navazující uliční sítě při zachování čitelnosti a významu jádrových ploch jako nositele základní identity území a nositele kulturních a přírodních hodnot (okolí tvrze, izolované statky, břehová a doprovodná zeleň Kojetického potoka.

Změna č. 3 ÚPO umožňuje přirozenou transformaci historické zástavby na soudobý standard bydlení; umožňuje v tomto smyslu dostavbu stávajících objektů při zachování struktury a hustoty zástavby.

c) Návrh urbanistické koncepce

včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změna č. 3 ÚPO vymezuje z podnětu majitele pozemků možnosti rozvoje areálu výroby a služeb v lokalitě Palpost. Ostatní změny v území jsou minoritní a řeší požadavky jednotlivých parcel resp. jednotlivých stavebních záměrů.

Změna č. 3 ÚPO vymezuje nové uspořádání na části rozlehlého pozemku k domu čp. 197 a umožňuje využít dotčený prostor pro další rozvoj bydlení, mateřskou školu a veřejnou zeleň při zachování propustnosti území.

Urbanistická koncepce obce se v důsledku uvedených záměrů změnou č. 3 ÚPO nemění; jednotlivé podněty fyzických a právnických osob zachovávají vnitřní strukturu obce i přechod zastavěného území do krajiny.

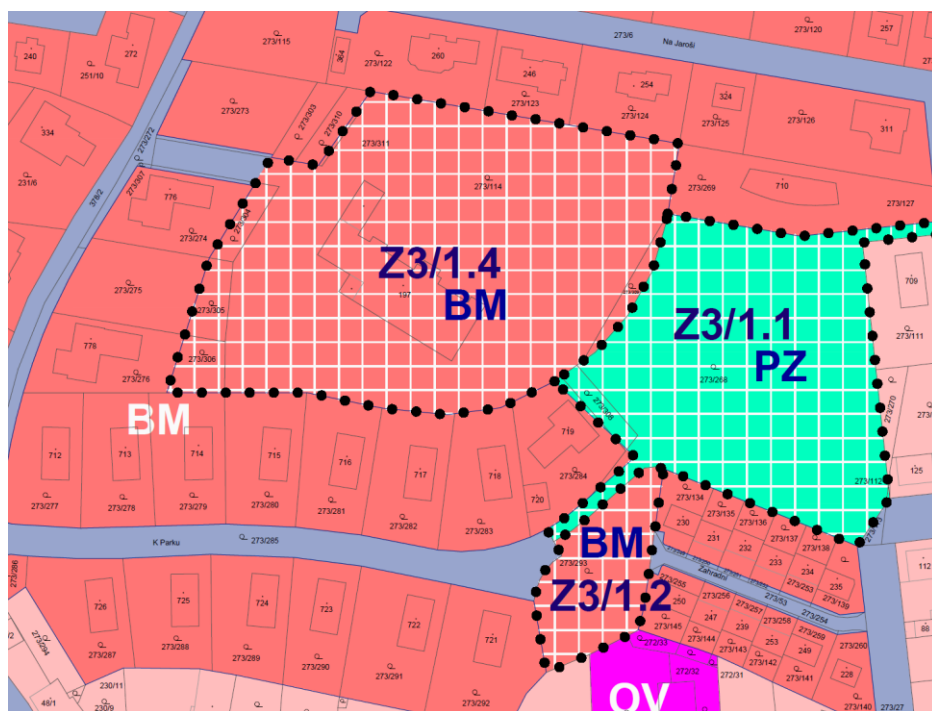
Přehled změn v území:

ozn.	současné využití	navrhované využití	popis	plocha v ha	police vůči zastavěnému území	
					uvnitř	vně
Z3/1.1	BM	ZP	parková (veřejná) zeleň	0,7187		
Z3/1.2	BM	OV	plochy OV – veřejné vybavenosti	0,1516		
Z3/1.4	BM	BM	plochy bydlení městského typu	1,1391		
Z3/2	L	TS	plochy technické infrastruktury	0,0477		
Z3/3.1	OP	DS	plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,3005		
Z3/3.2	DS	DS	plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,0950		
Z3/4.1	OP	Dx	plochy dopravní infrastruktury – specifické	0,4314		
Z3/4.2	OP	Dx	plochy dopravní infrastruktury – specifické	0,5815		
Z3/4.4	BM	PU	plochy veřejných prostranství	0,0962		
Z3/4.5	OP	PU	plochy veřejných prostranství	0,1494		
Z3/5.1	OP/NZ	Dx	koridory dopravní infrastruktury - specifické	1,704 km		
Z3/5.2	OP/NZ	Dx	koridory dopravní infrastruktury - specifické	1,137 km		
Z3/5.3	OP/NZ	Dx	koridory dopravní infrastruktury - specifické	0,145 km		
Z3/6	OP	OS	plochy OV - sport a rekreace	0,1656		
Z3/7	BM	BM	plochy bydlení městského typu	0,0778		
Z3/8.1	OP	VS	plochy pro výrobu a sklady	5,0212		
Z3/8.2	OP	VS	plochy pro výrobu a sklady	0,1222		
Z3/8.31	OP	L	plochy lesní	0,1340		
Z3/8.32	OP	NZ	plochy nízké a rozptýlené zeleně	0,0466		
Z3/8.33	OP	NZ	plochy nízké a rozptýlené zeleně	0,0899		

Změnou č. 3 ÚPO Předboj se vymezuje plocha územní rezervy pro bydlení R1 (BM) o velikosti 0,4514 ha.

Z3/1 v podrobnějším členění na plochy Z3/1.1, Z3/1.2 a Z3/1.4

Změnou Z3/1 se vymezuje plochy přestavby, kterou se podrobněji člení zastavěné území (BM) na plochu pro umístění parkové zeleně (Z3/1.1 – 0,71871 ha), plochu pro umístění veřejné občanské vybavenosti (Z3/1.2 – 0,1516 ha), plochu pro bydlení městského typu (Z3/1.4 – 1,1391 ha).



K plochám přestavby pro bydlení je vymezena plocha veřejných prostranství – parkové zeleně Z3/1.1, umožňující současně prostup územím Z3/1 jako celkem, resp. propojení navazujícího zastavěného území k ploše veřejné zeleně Z3/1.1.

K využití plochy přestavby Z3/1.4 jsou vymezeny tyto podmínky:

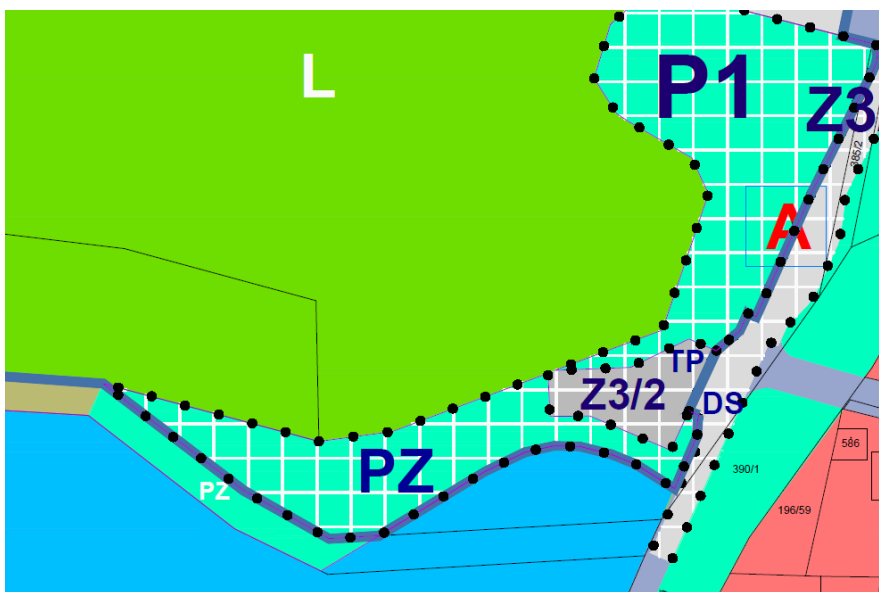
Plochu lze využít k umístění max. 8 rodinných domů, z toho:

- 6 rodinných domů s max. 2 nadzemními podlažími v jižní části plochy,
- 2 rodinné domy s max. 1 nadzemním podlažím při severní části plochy, přičemž oplocení těchto domů lze umístit ve vzdálenosti min. 8 m hranice pozemků p.č. 273/122, p.č. 273/123 a p.č. 273/124 a nové rodinné domy lze umístit ve vzdálenosti min. 10 m od hranice pozemků p.č. 273/122, p.č. 273/123 a p.č. 273/124 .

Podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny rovněž v kapitole 1f) výrokové části změny Z3 ÚPO, resp. OOP.

Z3/2 – TS - plochy technické infrastruktury

Změnou Z3/2 se mění plocha lesní (L) na zastavitelnou plochu technické infrastruktury (TP). Plocha je vymezena pro technické zázemí navazujících ploch lesních (L) a vodohospodářských (W), umožňující jejich řádnou správu a údržbu



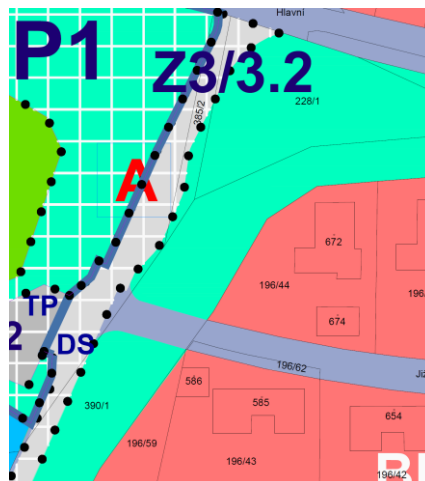
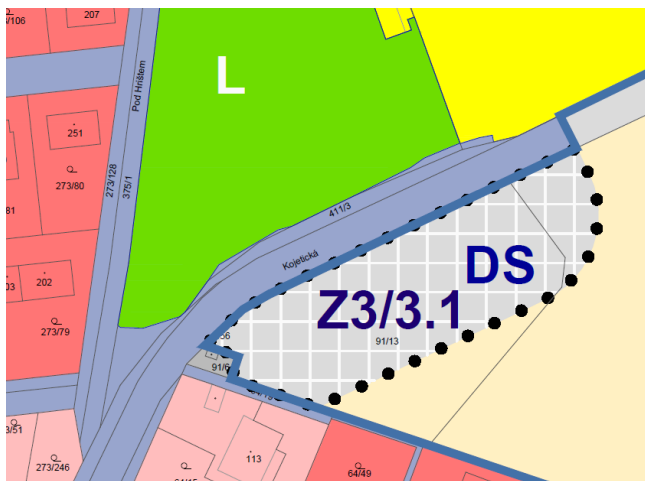
Součástí změny Z3/2 je úprava hranice lesa 226/2, v důsledku které se zvětšuje velikost plochy parkové (veřejné) zeleně P1 z 0,2600 na 0,4381 ha.

Z3/3 – DS – plochy dopravní infrastruktury - silniční

Změnou Z3/3 se vymezují plochy dopravní infrastruktury – silniční – určené pro zastávky veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha Z3/3.1 (0,3005 ha) je zastavitelnou plochou, rozvíjející zastavěné území v rozsahu nezbytném pro umístění veřejné infrastruktury - autobusové otočky a zastávky. Tvar polygonu plochy Z3/3.1 lze změnit vůči konkrétnímu projektovému řešení.

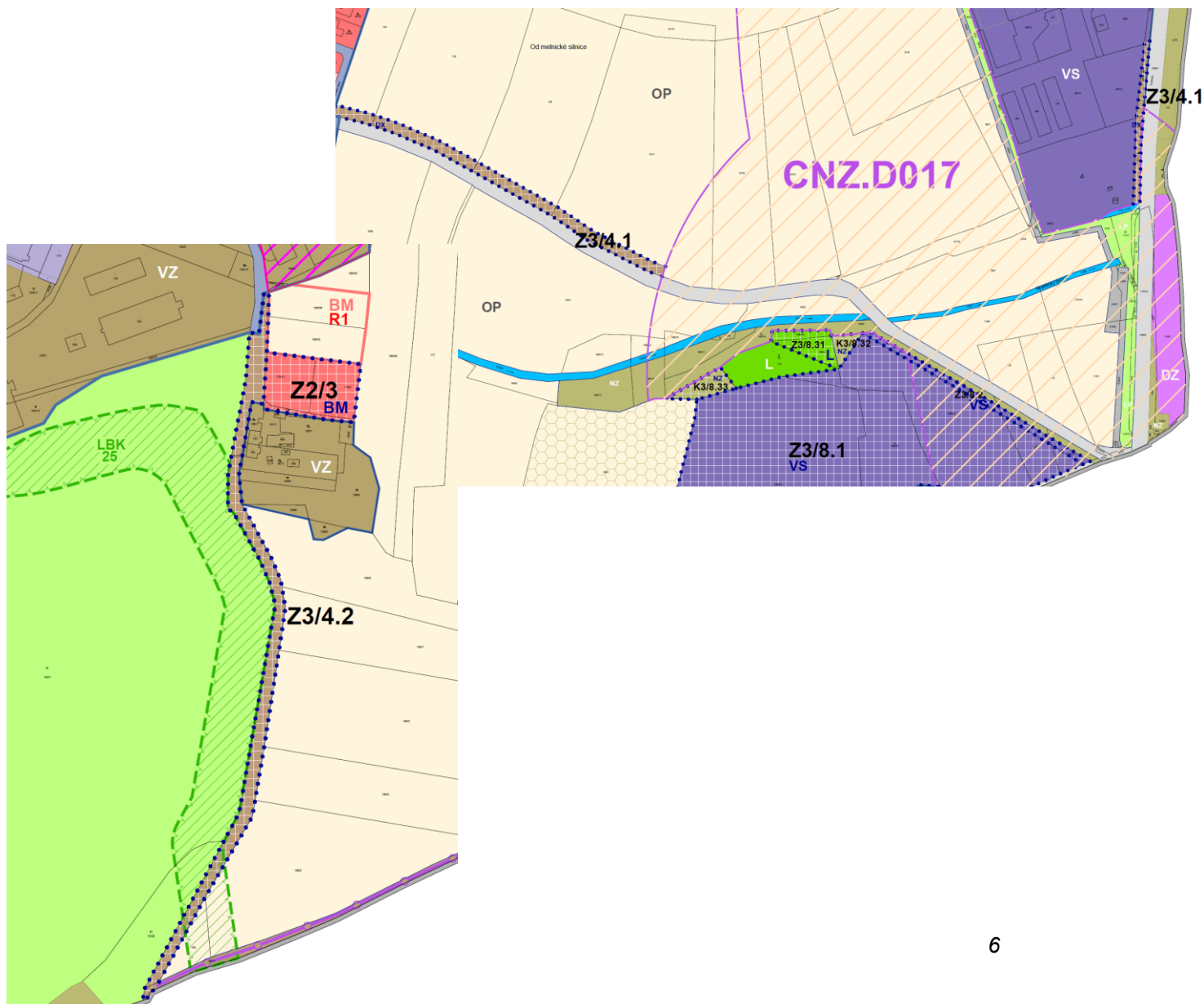
Plocha Z3/3.2 (0,0950 ha) je plochou přestavby, umožňující umístění zastávky veřejné dopravy.



Z3/4 – DS – plochy dopravní infrastruktury - specifické

Změnou Z3/4 se vymezují zastavitelné plochy dopravní infrastruktury.

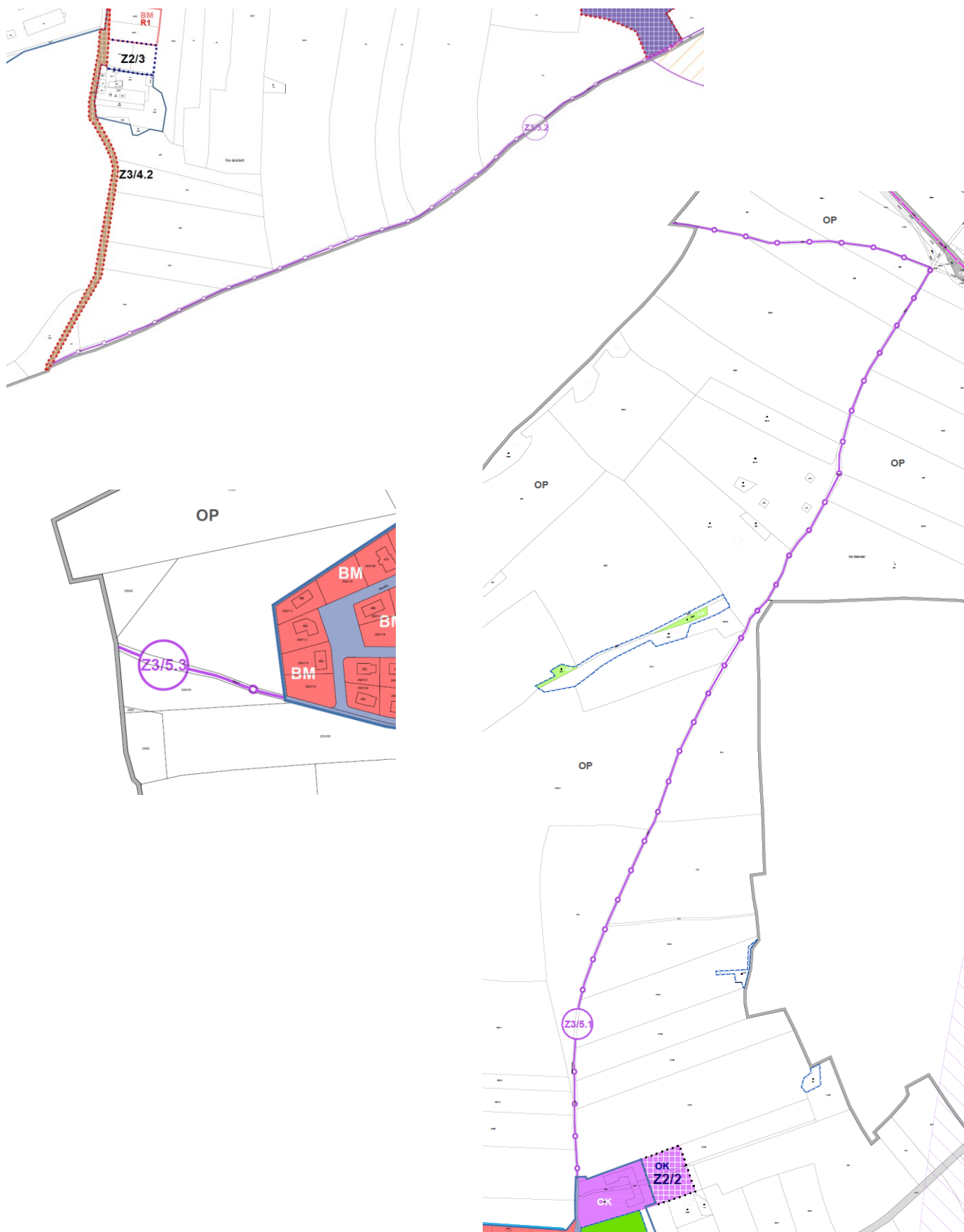
Plocha Z3/4.1 (0,4314) je určena pro cílové uspořádání pěší a cyklo připojení obce Předboj k silnici I/9, plocha Z3/4.2 (0,5815 ha) pro umístění cyklostezky vedoucí z obce Předboj k obci Bašť, plocha Z3/4.3 pro umístění cyklostezky směrem k obci Veliká Ves.



Z3/5 – DS – koridory dopravní infrastruktury - specifické

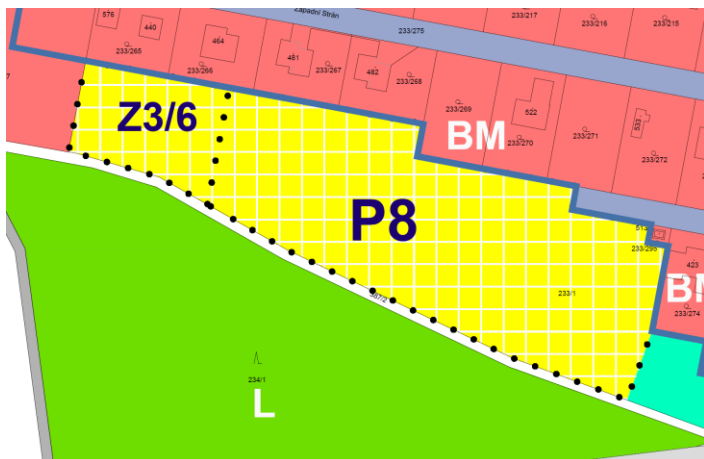
Změnou Z3/5 se vymezují koridory dopravní infrastruktury – silniční, určené pro umístění cyklostezky.

Koridory Z3/5.1 (1,137 km), Z3/5.2 (1,704 km) a Z3/5.3 (0,133 km) jsou určeny pro obnovu polních cest zvyšujících propustnost krajiny v tradičních (očekávaných) pozicích s možností umístění cyklostezky. Šířka koridoru činí 5 m.



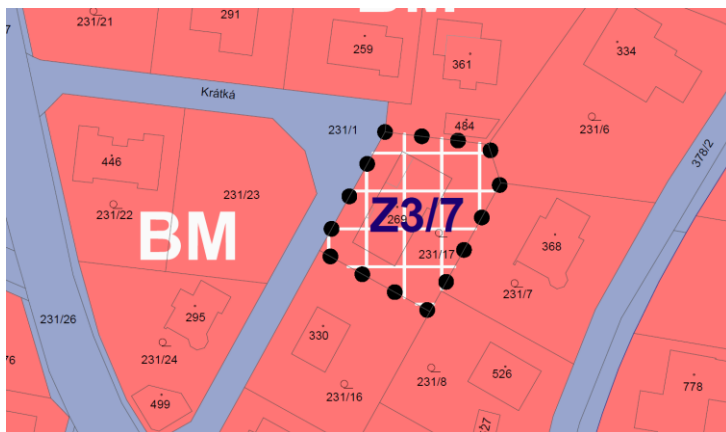
Z3/6 – OS - plochy OV - sport a rekreace

Změnou č. Z3/6 se vymezuje zastavitelná plocha občanského vybavení OV – sport a rekreace o výměře 0,1656 ha. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu P8 téhož určení.



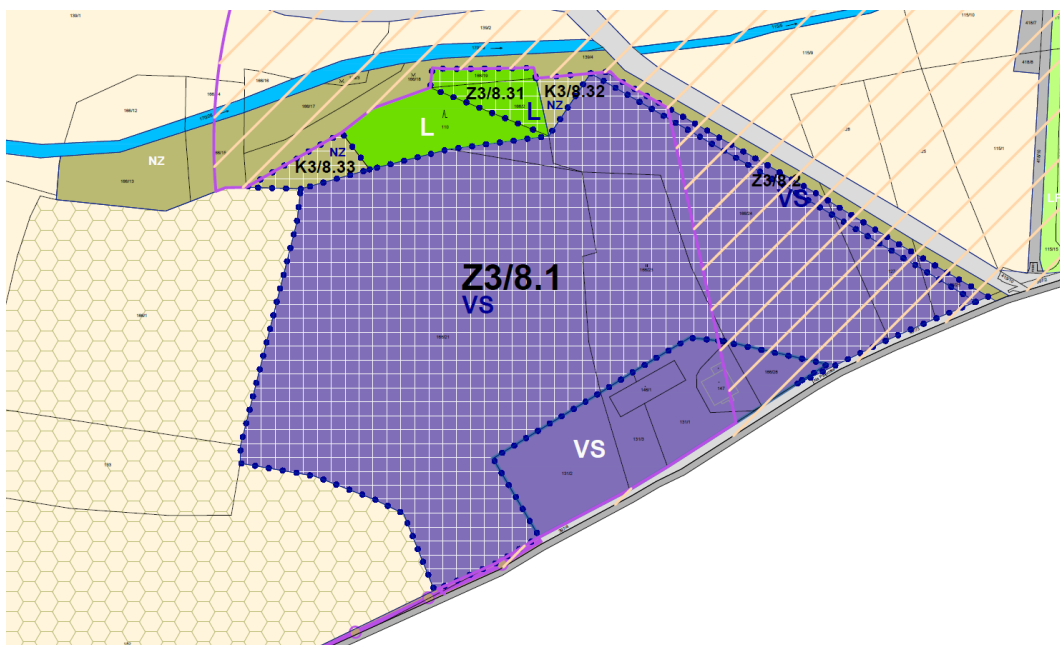
Z3/7 – BM - plochy bydlení městského typu

Změnou Z3/7 se mění na vymezené ploše o velikosti 0,0778 ha podmínky prostorového uspořádání ploch BM (plochy bydlení městského typu) tak, aby bylo možné zvýšit zastavěnost pozemku stávajícího rodinného domu o parkování (garáž), popřípadě další související stavby ke stávajícímu rodinnému domu doplňkové.



Z3/8 – VS - plochy pro výrobu a sklady

- Změnou Z3/8 se vymezuje
- zastavitelná plocha pro výrobu a sklady na části pozemku parc.č. 166/24 v podrobnějším členění na plochu
 - Z3/8.1 – 5,0212 ha
 - Z3/8.2 – 0,1222 ha
 - plocha lesní
 - Z3/8.31 na pozemcích parc.č. 166/19 166/2 o velikosti 0,1172 ha.
 - plocha nízké a rozptýlené zeleně
 - K3/8.32 na části pozemku parc.č. 166/24 o velikosti 0,0466 ha
 - K3/8.33 na části pozemku parc.č. 166/24 o velikosti 0,0890 ha



Pro využití plochy Z3/8 se vztahují tyto podmínky prostorového uspořádání:

- na ploše Z3/8.1 se stanovuje:
 - max. zastavěnost území stavebními objekty 50%,
 - max. zastavěnost území zpevněnými komunikacemi a plochami 30%,
 - min. podíl zeleně 20 %,
 - max. výška nejvyššího bodu stavby nebo terénní úpravy na 216 m.n.m. Bpv,
- na ploše Z3/8.2 se stanovuje výška terénní úpravy max. 2 m nad niveletu přilehlé silnice III/0086,
- výšková úprava navazujících ploch nízké a rozptýlené zeleně K3/832, K3/8.33 činí max. 214 m.n.m. Bpv.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce dopravy

Silniční doprava

Změnou č. 3 ÚPO Předboj se vymezuje koridor CNZ.D017 určený pro umístění silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice, vč. plochy pro MÚK. Základní šířka koridoru 300 m je korigována ve sjednaném rozsahu s Ministerstvem dopravy a to:

- zmenšením šířky koridoru na 100 m (2x 50 m od osy koridoru) na ploše Z3/8 (v podrobnějším členění Z3/8.1, Z3/8.2 - severní část, Z3/8.31, Z3/8.32 a Z3/8.3) a stabilizované ploše VS navazující na Z3/8.1.,
- zmenšením šířky koridoru o zastavěné území plochy VS areálu Tůmovka.

Systém a parametry další silniční sítě nejsou změnou č. 3 ÚPO dotčeny.

Místní komunikace

Systém a parametry místních komunikací nejsou změnou č. 3 ÚPO dotčeny.

Veřejná doprava

Změnou č. 3 ÚPO se zřizují prostřednictvím ploch dopravní infrastruktury – silniční podmínky pro umístění zastávek veřejné dopravy takto:

- zastavitelná plocha Z3/3.1 pro umístění otočky a zastávky při silnici III/0095
- plocha přestavby Z3/3.2 pro umístění zastávky veřejné dopravy při místní komunikaci do obce

Bašť. Parkování

Systém a parametry parkování nejsou změnou č. 3 ÚPO dotčeny.

Účelové komunikace

Změnou č. 3 ÚPO se zřizují prostřednictvím ploch a koridorů dopravní infrastruktury – specifickými podmínky pro umístění účelových komunikací takto:

- zastavitelná plocha Z3/4.1 pro umístění cyklostezky souběžně se silnicí III/0086 z obce Předboj k silnici I/9
- zastavitelná plocha Z3/4.2 pro umístění cyklostezky z obce Předboj ve směru k obci Bašť.
- koridor účelové komunikace Z3/5.1 z obce Předboj severním směrem k obci Horňátky
- koridor účelové komunikace Z3/5.2 z m.č. Palpost ve směru k obci Bašť.

Čerpací stanice pohonných hmot

Systém a parametry parkování nejsou změnou č. 3 ÚPO dotčeny.

Železnice

Změnou č. 3 ÚPO Předboj se vymezuje koridor CNZ.D201 určený pro umístění staveb a zařízení vysokorychlostní železniční dopravy – RS4 Praha – Lovosice / Litoměřice, úsek Praha - hranice kraje. Základní šířka koridoru je 200 m.

Plochy, stavby a zařízení pro **stávající** železnici nejsou změnou č. 3 ÚPO dotčeny.

Koncepce občanského vybavení

Změnou Z31.2 se vymezuje plocha občanské vybavenosti určená pro rozšíření mateřské školy o výměře 0,1513 ha.

Změnou Z3/6 se vymezuje zastavitelná plocha občanské vybavenosti OV – sport a rekreace. Plocha navazuje a rozšiřuje o velikost 0,1656 na zastavitelnou plochu P8 téhož určení.

Koncepce technického vybavení

Koncepce technického vybavení není změnou č. 3 ÚPO dotčena.

Změnou č. 3 ÚPO se v kapitole 1f) výrokové části změny č. 3 ÚPO vymezuje podmínka připojení dalších objektů zastavitelných ploch na zkapacitnění stávající ČOV Předboj.

Změnou č. 3 ÚPO Předboj se zpřesňuje informace kapitoly Bg.3 o průběhu plynárenských zařízení takto:

Plynovod:

Severovýchodní částí území obce ve směru SZ - JV prochází trasa VVTL plynovodu. Jedná se o sdruženou trasu 2x DN 900 a 1x DN 1000 včetně souvisejících sdělovacích kabelů. Severozápadní částí obce ve směru SSV - JJZ prochází trasa VTL plynu DN 100.

Koncepce nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady se změnou č. 3 ÚPO nemění.

Návrh řešení požadavků civilní ochrany

- Změnou č. 3 ÚPO Předboj se zpřesňují a doplňují údaje o počtu obyvatel současného počtu obyvatel: 1 424 (stav k 1.1.2025)

- přírůstek obyvatel dle změny č. 3: 0

1e) Koncepce uspořádání krajiny

Změnou č. 3 se aktualizuje trasa LBK 20 dle realizovaných staveb navazujících ploch zastavěného území a současně v místě připojení (Z3/6) se zužuje na 30 m

Polygon a plocha LBC 15 se změnou č. 3 ÚPO zvětšuje zákresem skutečného tvaru Předbojského rybníku na o 0,0735 ha na 6,2058 ha

Chráněná území

Chráněná území nejsou změnou č. 3 ÚPO dotčena.

Veřejná zeleň

Stávající veřejná zeleň není změnou č. 3 ÚPO dotčena. Změnou Z3/1.1 se vymezuje plocha veřejného prostranství pro veřejnou zeleň o velikosti 0,7187 ha.

Vodohospodářská soustava

Změny v údolní nivě Kojetického potoka jsou dotčeny probíhajícím procesem legislativního vymezení záplavového území resp. území ohroženého povodněmi. V procesu další přípravy využití území je nezbytné ověřit aktuální stav případného omezení.

Meliorace

Zařízení, umístěná na území obce nejsou změnou č. 3 ÚPO dotčena.

Ochrana horninového prostředí:

V řešeném území se nevyskytují omezení vyplývající z Horního zákona.

1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č. 3 ÚPO se původní text kapitoly 1f) nahrazuje takto:

Společné podmínky

Opatření stanovená pro celé urbanizované území obce:

- součástí stavby rodinného domu (RD) musí být garáž, event. volné nebo zastřešené stání pro 2 osobní automobily
- zastavěná plocha RD včetně garáže popřípadě garážových stání, zastřešených a volných stání činí max. 25% z celkové plochy stavebního pozemku

Další účelové jednotky (např. rodinné domy) lze umístit při dělení pozemků zastavěného území pouze v případě min. velikosti oddělené i původní parcely 800 m².

Při stavbě nových rodinných domů je povolena pouze 1 bytová jednotka.

Změnou staveb či náhradou stávajících staveb nelze zvýšit počet účelových jednotek (bytů).

Odchytky jsou uvedeny v podmínkách jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Součástí každé plochy s rozdílným způsobem využití mohou být veřejná prostranství.

Omezení využití území z hlediska ÚSES:

Vymezený systém ÚSES je překryvnou funkcí nad plochami s rozdílným způsobem využití. Využití území, do kterého jsou prvky regionálního i místního systému ekologické stability jako překryvná funkce vloženy, musí být užíváno tak, aby nebyly přírodní hodnoty území – kvalita půdy, charakter vegetace, prostupnost území a jeho charakteristická druhová skladba dotčeny.

Podmínky pro využití koridorů dopravní infrastruktury:

Změnou č. 3 ÚPO Předboj jsou – převzetím ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje - vymezeny tyto koridory dopravní infrastruktury:

- koridor CNZ.D017 určený pro umístění silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice, vč. plochy pro MÚK,
- koridor CNZ.D201 určený pro umístění staveb a zařízení vysokorychlostní železniční dopravy – RS4 Praha – Lovosice / Litoměřice, úsek Praha - hranice kraje.

V takto vymezených koridorech dopravní infrastruktury je nepřípustné provádět změny v území a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci stavby dopravní infrastruktury, pro kterou jsou tyto koridory dopravní infrastruktury vymezeny.

Tyto koridory jsou vymezeny pro umístění stavby hlavní; některé ze staveb vedlejších (souvisejících) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

Vzájemný vztah regulace pro uvedené koridory CNZ.D017 a CNZ.201 a zastavitelné plochy pro části ploch s rozdílným způsobem využití, nad kterými jsou tyto koridory vymezeny:

- využití zastavitelných ploch vymezených ÚPO Předboj ve znění změny č. 3 ÚPO Předboj – Z3.8 (v podrobnějším členění Z3/8.1, Z3/8.2 - severní část, Z3/8.31, Z3/8.32 a Z3/8.3), v koridorech CNZ.D017 a CNZ.201 lze výhradně za podmínky souhlasu dotčeného orgánu, který posoudí, zda nedojde realizací záměru ke znemožnění, ztížení nebo ekonomickému znevýhodnění umístění a realizace stavby dopravní infrastruktury, pro kterou je dotčený koridor vymezen;
- využití dalších ploch vymezených ÚPO Předboj ve znění změny č. 3 ÚPO Předboj v koridorech CNZ.D017 a CNZ.201 lze výhradně za podmínky souhlasu dotčeného orgánu, který posoudí, zda nedojde realizací záměru ke znemožnění, ztížení nebo ekonomickému znevýhodnění umístění a realizace stavby dopravní infrastruktury, pro kterou je dotčený koridor vymezen.

Podmínky ploch s rozdílným využitím území

Územní plán obce Předboj vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- CP - centrální plochy obce
- BM - plochy bydlení městského typu
- BV - plochy bydlení venkovského typu
- OV - plochy občanské vybavenosti (OV)
v podrobnějším členění na:
 - plochy OV - veřejné vybavenosti (OV)
 - plochy OV - komerční vybavenosti (OK)
 - plochy OV – sport a rekreace (SR)
- plochy veřejných prostranství
- PZ - parková (veřejná) zeleň
- TP - plochy technické vybavenosti
- VS - plochy pro výrobu a sklady
- VZ - plochy pro zemědělskou výrobu
- DV - plochy pro drobnou výrobu a služby
- plochy dopravní infrastruktury (DI)
v podrobnějším členění na:
 - plochy DS silniční
 - plochy DZ drážní
 - plochy DX specifické
- W - vodní plochy a vodní toky
- plochy zemědělské
v podrobnějším členění na:
 - orná půda (OP)
 - louky, pastviny, zahrady a sady (LP)
- L - plochy lesní

- NZ - nízká a rozptýlená zeleň
- Základní charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy centrální plochy obce - označení „CP“

Hlavní využití:

Zástavba tvořená domy pro bydlení, polyfunkčními domy (bydlení + funkce obchod - služby) a objekty občanské vybavenosti - obchod, předškolní zařízení, zdravotnická zařízení, bydlení pro seniory, státní správa, peněžnictví, administrativa, služby obyvatelům. Vedle izolovaných domů lze připustit jejich jiné prostorové uspořádání za podmínky předem schválené koncepce včetně řešení dopravy v klidu.

Přípustné využití:

- stávající objekty pro hromadné ubytování
- sportoviště místního významu
- parky, drobná architektura parteru

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisící.

Nepřípustné je povolování nových objektů individuální rekreace.

Plochy bydlení v rodinných domech městského typu - označení „BM“

Plochy bydlení v zastavěném území:

Hlavní využití:

Plochy je možno ve volných parcelách dostavovat rodinnými domy při splnění obecně platných ustanovení stavebního zákona. Součástí každého rodinného domu budou min. 2 stání (volná, zastřešená nebo garážová).

Přípustné je umísťování objektů obchodu a nerušících služeb při splnění obecně platných ustanovení stavebního zákona.

Přípustné využití:

- parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatelů domů,
- živnosti řemeslného charakteru, které svým charakterem nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby a nepředstavují zvýšenou dopravní obslužnost,
- sportoviště místního významu,
- stavby pro školství - předškolní zařízení,
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisící.

Nepřípustné je povolování nových objektů individuální rekreace.

Podmínky prostorového uspořádání:

RD, garáže, zastřešená stání a volná stání – vždy min. 5 m od hranice pozemku RD vůči přístupu z veřejného prostranství.

Plochy bydlení v současně zastavěném území s návrhem na stabilizaci a plochy bydlení v zastavitelném území:

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.
Součástí každého rodinného domu budou min. 2 garážová stání.

Přípustné využití:

Přípustné je umísťování objektů obchodu a nerušících služeb při splnění obecně platných ustanovení stavebního zákona.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Další hospodářské objekty.
Chov hospodářských zvířat.

Podmínky prostorového uspořádání:

Objekty RD mohou obsahovat přízemí a podkroví, s částečným nebo úplným podsklepením.

Garážová stání budou součástí rodinných domů, výjimečně, pokud to technické parametry neumožní, je možno umístit garáž do samostatného objektu.

RD, garáže, zastřešená stání a volná stání – vždy min. 5 m od hranice pozemku RD vůči přístupu z veřejného prostranství.

Plocha Z3/1.4 (BM):

Plochu lze využít k umístění max. 8 rodinných domů, z toho:

- 6 rodinných domů s max. 2 nadzemními podlažími v jižní části plochy,
- 2 rodinné domy s max. 1 nadzemním podlažím při severní části plochy, přičemž oplocení těchto domů lze umístit ve vzdálenosti min. 8 m od hranice pozemků p.č. 273/122, p.č. 273/123 a p.č. 273/124 a nové rodinné domy lze umístit ve vzdálenosti min. 10 m od hranice pozemků p.č. 273/122, p.č. 273/123 a p.č. 273/124.

Plocha Z3/7:

Na ploše Z3/7 se regulativ maximální zastavitelnosti (zastavěná plocha RD včetně garáže popřípadě garážových stání, zastřešených a volných stání činí max. 25% z celkové plochy stavebního pozemku) nepoužije.

Plochy bydlení venkovského typu - označení „BV“
--

Plochy bydlení v současně zastavěném území:

Hlavní využití

Plochy je možno ve volných parcelách dostavovat rodinnými domy za obecně platných ustanovení stavebního zákona. Součástí každého rodinného domu bude min. 2 stání (volná, zastřešená nebo garážová).

Součástí rodinného domu může být bazén.

Rodinné domy lze doplnit o objekty, související s hospodářským využitím pozemku a chovem hospodářských zvířat pro vlastní spotřebu.

Přípustné využití:

Rodinné domy lze doplnit o stavby, soužící k vykonávání živnosti, které svým charakterem nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Nepřípustná je výstavba nových rekreačních chat.

Podmínky prostorového uspořádání:

Garážové objekty mohou být v odůvodněných případech umístěny samostatně v úrovni uliční čáry.

Plochy občanské vybavenosti

- v podrobnějším členění na:
- plochy OV - veřejné vybavenosti (OV)
 - plochy OV - komerční vybavenosti (OK)
 - plochy OV – sport a rekreace (SR)

Plochy OV – veřejné vybavenosti – označení „OV“

Hlavní využití:

Stávající, stabilizující i rozvojové plochy občanské vybavenosti bez další funkční regulace.

Přípustné využití:

Provozování drobné výroby a služeb včetně bydlení majitele či služebního bytu.
Plochy veřejných prostranství, parková (veřejná) zeleň, vodní toky a vodní plochy.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Plochy OV – komerční vybavenosti – označení „OK“

Hlavní využití:

Komerční areál pro agroturistiku

Přípustné využití:

Ubytování, provozování drobné výroby a služeb včetně bydlení majitele či služebního bytu.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Plochy OV – sport a rekreace – označení „SR“

Hlavní využití:

Plochy, určené pro umístění ploch a objektů sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházejících ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel.

Přípustné využití:

Přípustná je kombinace základní funkce s objekty občanské vybavenosti - společného stravování a ubytování či s objekty OV související se základní činností v navazujících plochách.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmínky prostorového uspořádání:

Využití plochy rekreace definované dle Z2/5 je stanoveno takto:

- max. 10% stavební objekty
- max. 50% sportovní zařízení
- max. 10% zpevněné komunikace a plochy
- min. 30% zeleň

Plochy veřejných prostranství

Hlavní využití:

Prostory veřejně přístupných každému bez omezení určené k obecnému užívání.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. stavby integrovaného záchranného systému, vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce apod.),
- stavby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.),
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,
- parkovací stání.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Parková (veřejná) zeleň - označení „PZ“

Hlavní využití:

Stávající, stabilizované a rozvojové plochy udržované - parkové zeleně, bez dalších přípustných funkcí.

Přípustné využití:

Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Hospodářské využití pozemku - obdělávání půdy, pastevectví apod.

Plochy jsou nezastavitelné.

Plochy technické vybavenosti - označení „TP“

Hlavní využití:

Jsou plochy, na které budou umístovány objekty a provozy technického vybavení území - technické služby, správy a údržba objektů, komunikací a inž. sítí, objekty technické infrastruktury - vodárny, ČOV, trafostanice, a plochy pro dopravu - autobusové zastávky, parkoviště.

Přípustné využití:

Podmínky nestanoveny

Podmíněně přípustné využití:

Objekty občanské vybavenosti, služeb a nerušící výroby.

Podmínka: Takto změněné využití plochy nesmí vyvolat deficitní bilanci ploch pro technickou vybavenost v dotčeném prostoru.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Plochy pro výrobu a sklady - označení „VS“

Hlavní využití:

Stávající areály pro výrobu, skladování a umístění objektů obchodu a služeb.

Využití území je limitováno zákazem manipulace s toxickými a jedovatými látkami, vyloučena je prašnost při výrobním či manipulačním procesu. Případné znečištění technologických vod musí být likvidováno v místě. Plochy, vymezené územním plánem, nebudou dále rozšiřovány.

Přípustné využití:

Podmínky nestanoveny

Podmínky prostorového uspořádání:

Vypouští se text:

~~Maximální velikost jedné stavby činí 25 x 75 x 9 m.~~

Parkování musí být zajištěno na pozemku stavby.

Plocha Z3/8:

-
- na ploše Z3/8.1 se stanovuje:
 - max. zastavěnost území stavebními objekty 50%,
 - max. zastavěnost území zpevněnými komunikacemi a plochami 30%,
 - min. podíl zeleně 20 %,
 - max. výška nejvyššího bodu stavby nebo terénní úpravy na 216 m.n.m. Bpv,
- na ploše Z3/8.2 se stanovuje výška terénní úpravy max. 2 m nad niveletu přilehlé silnice III/0086,

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Plochy pro zemědělskou výrobu - označení „VZ“

Hlavní využití:

Uzavřené plochy zemědělských závodů, určené pro chov hospodářských zvířat, skladování zemědělských produktů, garážování a servis zemědělské techniky a pro hygienické, technické a administrativní zázemí provozovatele.

Kapacita využití je limitována maximálním přípustným pásmem hygienické ochrany vůči obytné zástavbě.

Přípustné využití:

Ubytování formou služebního bytu v kombinaci s ostrahou objektu.

Podmíněně přípustné využití:

Sklady, výroba a služby

Podmínka: Jako přechodná (dočasná) využití.

Plocha VZ1- bydlení v rodinných domech městského typu (BM)

Podmínka: Asanace předmětného území a současně navýšení kapacity ČOV Předboj alespoň na 2.300 EO.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmínky prostorového uspořádání:

Parkování musí být zajištěno na pozemku stavby.

Plochy pro drobnou výrobu a služby – označení „DV“

Hlavní využití:

Plochy, určené k umístění provozů drobné výroby a služeb. Jejich umístění v konkrétním prostoru bude posouzeno v územním řízení - negativní vliv provozů musí být posouzen hygienikem a nepřesáhne hranice provozovny.

V provozovně je vyloučena manipulace s jedovatými a nebezpečnými látkami, specifický odpad bude likvidován mimo území obce.

Frekvence dopravní obsluhy bude posouzena při územním řízení a takto stanovená bude nepřekročitelná.

Přípustné využití:

Objekty občanské vybavenosti, bydlení majitele či umístění služebního bytu.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Plochy dopravní infrastruktury

v podrobnějším členění na:

- silniční (DS)
- drážní (DZ)
- specifické (Dx)

Plochy dopravní infrastruktury - silniční - označení „DS“

Hlavní využití:

Veřejná dopravní infrastruktura – silnice I. a III. třídy, místní komunikace, odstavné a parkovací plochy, zastávky a manipulační plochy veřejné dopravy

Přípustné využití:

- stavby veřejné dopravní infrastruktury,
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy,
- plochy veřejných prostranství a stavby, které jej doplňují.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Plochy dopravní infrastruktury - drážní - označení „DZ“

Hlavní využití:

Stavby a zařízení železniční dopravy.

Přípustné využití:

Podmínky nestanoveny.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Plochy dopravní infrastruktury – specifické – označení „Dx“

Hlavní využití:

Plochy a koridory účelových komunikací pro zpřístupnění zemědělských a lesních ploch a pro umístění pěších a cyklo komunikací.

Přípustné využití:

Podmínky nestanoveny.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Další požadavky:

Plocha Z3/4.1: bude řešena v souladu s ČSN 75 2130 Křížení a souběhy vodních toků s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními.

Vodní plochy a vodní toky – označení „W“

Hlavní využití:

Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků (vodní nádrže s retenční funkcí, řeky, potoky, další bezejmenné vodoteče povrchových vod tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku).

Přípustné využití:

- plochy související s využíváním vodních zdrojů,
- plochy a koridory zahrnující provozní pásma pro údržbu a protipovodňová opatření při vodních stavbách a opatření určené pro vodohospodářské využití,
- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi),
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy a zdrže),
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- založení prvků územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Plochy zemědělské

v podrobnějším členění na:

- orná půda (OP)
- louky, pastviny, zahrady a sady (LP)

Hlavní využití:

Pozemky sloužící k hospodaření na zemědělské půdě.

Přípustné využití:

- vytváření protierozních prvků, travní porosty se solitárními stromy, popřípadě s drobnými remízy, porosty podél mezí,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- liniové stavby související veřejné dopravní infrastruktury – účelové komunikace,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- vodní plochy,
- změny druhu pozemku (zalesnění, zatravnění, vodní plochy),
- veřejný prostor v okolí drobných církevních památek,

- stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. turistické stezky, cyklistické stezky, informační a hygienická zařízení, odpočívadla.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Plochy lesní – označení „L“

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (např. hospodářské objekty, zařízení, pro chov lesní zvěře, krmelce apod.),
- liniové stavby související veřejné dopravní infrastruktury – účelové komunikace,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- změny druhu pozemku (zatravnění, vodní plochy),
- stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (např. turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla).

Podmínky prostorového uspořádání:

Plocha Z3/8.31:

- výšková úprava navazujících přírodních ploch K3/832, K3/8.33 činí max. 214 m.n.m. Bpv.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Nízká a rozptýlená zeleň – označení „NZ“

Hlavní využití:

Krajinná zeleň v přírodě blízkém stavu, nenáležející do půdního ani lesního fondu.

Přípustné využití:

- liniová výsadba, výsadba remízů stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin,
- založení prvků územního systému ekologické stability.
- změny druhu pozemku (zalesnění, zatravnění, vodní plochy),
- liniové stavby technické infrastruktury,
- liniové stavby dopravní infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem.

Podmínky prostorového uspořádání:

Plocha K3/832, K3/8.33:

- výšková úprava navazujících přírodních ploch K3/832, K3/8.33 činí max. 214 m.n.m. Bpv.

Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb

Veřejně prospěšné stavby převzaté ze ZÚR Středočeského kraje:

Změnou č. 3 ÚPO se vymezuje VPS D.017 určenou pro umístění silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice, vč. plochy pro MÚK.

Změnou č. 3 ÚPO se vymezuje VPS D.201 určenou pro umístění staveb a zařízení vysokorychlostní železniční dopravy – RS4 Praha – Lovosice / Litoměřice, úsek Praha - hranice kraje.

Veřejně prospěšné stavby dle ÚP Předboj:

Změnou č. 3 ÚPO se vymezuje následující VPS15 v rozsahu plochy Z3/4.1 pro účely realizace účelové pozemní komunikace (cyklostezka, chodník a související stavby).

Změnou č. 3 ÚPO se vymezuje VPS pro umístění koridoru silnice I/9 dle ZÚZ Středočeského kraje.

Veřejně prospěšná opatření:

Pro další rozvoj území ve smyslu změny č. 3 ÚPO je nezbytný následující rozsah veřejně prospěšných opatření:

- trasa LBK 20 a LBK 25 definovaná změnou č. 3 ÚPO.

Asanace a asanační území:

Změnou Z3 ÚPO Předboj se vymezuje plocha asanace AS.1 o velikosti 1,9470 ha.

1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb

Pro další rozvoj území dle změny č. 3 ÚPO nejsou definovány.

ČÁST 2.

2a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Změnou č. 3 ÚPO Předboj se vymezuje plocha územní rezervy pro bydlení R.1 (BM) o velikosti 0,4514 ha.

2b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změna č. 3 ÚPO plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, nevymezuje

2c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu

Plochy a koridory vymezené pro pořízení a vydání regulačního plánu územní plán v rozsahu, řešeném změnou č. 3 ÚPO, se nestanovují.

2d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou rozděleny do dvou etap výstavby. Pořadí změn je vymezeno v samostatném výkrese.

Před zahájením výstavby na rozvojových plochách ve 2. etapě musí být provedena u ČOV Předboj intenzifikace / rozšíření na kapacitu 2.300 EO.

2. etapa zahrnuje tyto plochy / pozemky:
- pozemek parc.č. 273/1 k.ú. Předboj,
 - zastavitelné plochy P3, P4, 9 a Z2/3.

1. etapa zahrnuje veškeré ostatní plochy a pozemky, které nejsou zahrnuty do 2. etapy. Pro 1. etapu se podmínky etapizace nestanoví.

2e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Architektonicky a urbanisticky významné stavby změna č. 3 ÚPO nevymezuje.

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

Textová část obsahuje 22 listy dle následujícího obsahu:

	strana
Základní údaje	2
1a) Vymezení zastavěného území	3
1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
1c) Návrh urbanistické koncepce	3
1d) Koncepce veřejné infrastruktury	10
1e) Koncepce uspořádání krajiny	11
1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	12
1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb	21
1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb	21
2a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	21
2b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	21
2c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu	21
2d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	21
2e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	22
Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	22

Výkresová část obsahuje 4 grafické přílohy v tomto složení:

- | | |
|----|---|
| 1a | výkres základního členění území |
| 1b | hlavní výkres změny č. 3 |
| 1c | výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací |
| 1d | výkres pořadí změn v území |

Poučení

Proti Změně č. 3 územního plánu obce Předboj vydané formou opatření obecné povahy nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

starostka obce

místostarosta obce