

**O B E C N Ě   Z Á V A Z N Á   V Y H L Á Š K A   č. 3/2005**  
**O vyhlášení závazné části**  
**územně plánovací dokumentace –**  
**Ú z e m n í h o   p l á n u   o b c e   Ž i d o v i c e**

---

Zastupitelstvo obce **ŽIDOVICE** vydává dne 6.9.2005 podle ust. § 84 odst. 2 písmena b) a i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zákon č. 109/2001 Sb.), tuto Obecně závaznou vyhlášku obce Židovice.

**ČÁST PRVNÍ**

**Článek 1**

**Účel vyhlášky**

1. Vyhláška vymezuje závazné části Územního plánu obce Židovice schváleného dne 6.9.2005.
2. Vyhláška ustanovuje závazné regulativy pro využití funkčních ploch v rámci obce a regulativy, které omezují, vylučují, popřípadě podmiňují umíst'ování staveb. Tyto regulativy jsou závazné pro územní a stavební řízení, jakož i pro všechna další jednání, řízení a rozhodnutí, jejichž náplní je využití území a činnosti v území.

**Článek 2**

**Územní rozsah platnosti územního plánu obce**

Tato vyhláška platí pro celé území obce Židovice, zahrnující katastrální území obce Židovice.

**Článek 3**

**Lhůty aktualizace územního plánu obce**

Po 4 letech od schválení územního plánu bude posouzeno, zda se nezměnily podmínky, za kterých byl územní plán obce schválen, a zda nejsou vzneseny nové požadavky na využití území, které neodporují stavebnímu zákonu ani jiným právním předpisům, a měly by být prověřeny. Po provedeném posouzení může být platnost této vyhlášky změněna pouze novou vyhláškou ke „Změně“ tohoto územního plánu dle § 30 stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

## ČÁST DRUHÁ

### Článek 4

#### ZÁVAZNÉ REGULATIVY A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

##### **a) Urbanistická koncepce využití ploch a jejich uspořádání**

Urbanistická koncepce sleduje obnovu současně zastavěného území sídla v rámci Programu obnovy venkova a vymezuje nové plochy především pro novou bytovou výstavbu. Ta by měla být řešena zejména prostřednictvím maximálně dvoupodlažních individuálních obytných objektů s charakterem rodinných domů, přičemž plochy zastavitelného území bezprostředně navazují na současně zastavěné území obce.

##### **b) Využití ploch a jejich uspořádání**

#### ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

##### **Smíšené obytné plochy venkovského charakteru**

**přípustné** - rodinné domy se zázemím užitkových zahrad s chovem drobného domácího zvířectva, objekty pro drobné podnikání v celém spektru řemeslných činností, malá zahradnictví, zemědělská prvovýroba, maloobchody, penziony, veřejné stravování, komunikace, garáže, odstavná stání, parkoviště sloužící funkční potřebě území a nezbytná technická infrastruktura,

**podmíněně přípustné** - komerční řemeslné podnikání, za podmínky, že se svým charakterem nenaruší obytné a životní prostředí,  
- využívat stávající obytné objekty k rekreaci formou tzv. „druhého bydlení“.

**nepřípustné** - vše ostatní.

##### **Plochy výroby, skladů a služeb**

**přípustné** - výrobní a skladovací lhaly pro středně velké podnikatelské aktivity, odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území, ochranná a izolační zeleň, technická infrastruktura,

**podmíněně přípustné** - jsou areály výrobních, skladovacích a prodejních zařízení do 60 % zastavěných ploch v rámci vymezeného území, za podmínky, že 40 % ploch bude určeno pro zeleň s funkcí ochrannou a estetickou,

**nepřípustné** - vše ostatní.

### **Plochy zemědělské prvovýroby**

**přípustné** - funkční využití stávajících staveb s cílem komplexní modernizace areálů se změnou využití objektů na řemeslnou výrobu a sklady, vnitřní komunikace, parkoviště, odstavné plochy, ochranná izolační zeleň a oplocení.

**podmíněně přípustné** - chov hospodářských zvířat, za podmínky, že negativně neovlivní okolní obytná území,

**nepřípustné** - vše ostatní.

### **Občanská vybavenost**

**přípustná** - ubytovací, stravovací a prodejní zařízení,

**podmíněně přípustná** - agroturistická farma,

**nepřípustné** - vše ostatní.

### **Plochy pro sport**

**přípustné** - hřiště pro klasické míčové hry a dětská hřiště, včetně sociálního zázemí a parkovacích ploch,

**podmíněně přípustné** - tenisové kurty a hřiště pro moderní sporty, např. skateboarding, „U rampa“ a další, které vykazují zvýšenou hlučnost, za podmínky zajištění protihlukových opatření,

**nepřípustné** - u plochy č. S3 jakékoliv stavby (s ohledem na lokalizaci plochy v záplavovém území).

### **Veřejná zeleň**

**přípustné** - parkové opravy ploch, lavičky a dětská hřiště,

**podmíněně přípustné** - menší hřiště pro míčové hry a zookoutky,

**nepřípustné** - vše ostatní.

## **NEZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ**

### **Přístaviště lodí**

**přípustné** - přistávání i malých lodí, úprava plochy pro bezpečný přístup k lodím, úchyty pro kotvení lodí.

**nepřípustné** - vše ostatní.

### **c) Vymezení zastavitelného území**

Zastavitelné území obce Židovice je vymezeno prostřednictvím následujících ploch :

- 1) Plochy pro výstavbu individuálních rodinných domů v rámci smíšených obytných ploch venkovského charakteru :  
Plochy B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 a B10
- 2) Plochy pro občanskou vybavenost :  
Plocha 01
- 3) Plochy pro sport :  
Plochy S1, S2 a S3
- 4) Plochy pro výrobu, sklady a služby :  
Plochy VS1 a VS2
- 5) Plochy pro dopravní stavby :  
Místní komunikace  
Cyklistická stezka  
Vysokorychlostní železniční trať

### **d) Omezení změn v užívání staveb**

Územní plán nenavrhuje žádné omezování v užívání staveb.

### **e) Zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení**

#### **1) DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**

V rámci dopravních staveb je navrženo budování nových místních komunikací výhradně podle ČSN 736110 v rámci funkční třídy C 3, tj. místní komunikace obslužné v kategorii MO 8, MO 7, MOK 7,50 MO 5, a také nová cyklostezka podél Labe jako součást Labské vinařské cyklostezky.

#### **2) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Do nových ploch určených k výstavbě, bude přivedena voda lze stávající rozvodné vodovodní sítě, do nových uličních řadů, které procházejí po obvodu nově zastavěných ploch.

#### **3) ODVÁDĚNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Pro odvádění a čištění odpadních vod z nových ploch je navrženo vybudování kanalizačních řadů napojených na stávající kanalizaci, která se nachází v blízkosti nově vymezených ploch a je zaústěna k stávající ČOV.

#### **4) ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Pro pokrytí potřeb nové bytové výstavby bude zřízena nová trafostanice na jižním okraji zastavitelného území sídla (včetně cca 200 m dlouhé nové trasy vedení elektrické energie VN 22 kV), dále je navržena rekonstrukce stávajících trafostanic (včetně zvýšení jejich výkonu).

#### **5) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Nové plochy budou zásobeny plynem prostřednictvím STL plynovodních rozvodů napojených na stávající středotlakovou síť v obci.

#### **6) TELEKOMUNIKACE**

Telekomunikační kabely budou pokládány v nově navrhovaných komunikacích.

#### **7) OBČANSKÁ VYBAVENOST**

V rámci nových zařízení občanské vybavenosti navrhuje územní plán zřízení penzionu v návaznosti na stávající hřiště.

#### **8) NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Územní plán navrhuje likvidaci odpadů svozem na skládku Úpohlavy. Nebezpečný odpad bude odvážen na skládku do Vrbičan.

#### **f) Vymezení místního Územního systému ekologické stability**

Lokální biocentra : LBC 2 „V sádkách“ – navržené, LBC 3 „Na viničkách“ - funkční, LBC 4 „Zadní vrchy“ - funkční

Lokální biokoridory : a („Potok Čepel“) - funkční úsek v řešeném území, b („Propojení LBC 2-LBC 3-LBC 4“) - funkční, d („Napojení od LBC 4 na západ za hranice řešeného území“) – navrženo k založení a e („Napojení od LBC 4 na jih za hranice řešeného území“) - navrženo k založení

#### **g) Limity využití území**

Na základě návrhu územního plánu vyplývají tyto nové tzv. „výstupní“ limity využití území:

1. ochranné pásmo trasy elektrického vedení VN 22 kV (7 m),
2. ochranné pásmo trafostanice (7 m),
3. ochranné pásmo vodovodního potrubí v nových obytných lokalitách (1,5 m)
4. ochranné pásmo plynovodního potrubí v nových obytných lokalitách (1 m),
5. ochranné pásmo kanalizačního potrubí (1,5 m),

6. prvky lokálního Územního systému ekologické stability (lokální biocentra LBC 2 „V sádkách“, LBC 3 „Na viničkách“ a LBC 4 „Zadní vrchy“ a lokální biokoridory a, b, d a e.

„Výstupní“ limity č. 1-5 jsou nezbytnými podmiňujícím investicemi nové bytové výstavby a limit č. 6 byl navržen pro uchování stávajícího přírodního prostředí na území obce.

#### **h) Plochy přípustné pro těžbu nerostů**

Do severozápadní části katastru obce Židovice zasahuje výhradní ložisko keramických žáruvzdorných jílu č. 204500 „Rohatce“ (dosud netěženo), s vymezeným schváleným ložiskovým územím.

ÚPO nenavrhuje do chráněného ložiskového území žádné plochy.

#### **i) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních nebo asanačních úprav**

Na území obce Židovice byly vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby :

D1 - D7 - místní komunikace  
D8 - cyklostezka  
V1 - V12 - vodovodní řady  
KS1 - KS10 - kanalizace splašková  
P1 - P10 - plynovodní řady  
EL1 - trafostanice  
EL2 - venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV  
VZ1 - závlahový vodovod Vltava VIII

Na území obce nejsou navrženy žádné asanační plochy ani úpravy.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Článek 5**

##### **Uložení územního plánu**

Územní plán obce Židovice bude uložen :

- a) na Obecním úřadě Židovice
- b) na Městském úřadě Roudnice nad Labem (Stavební úřad)
- c) na Městském úřadě Roudnice nad Labem (Odbor územního rozvoje)
- d) na Krajském úřadě Ústeckého kraje (Odbor územního plánování a stavebního řádu)
- e)

#### **Článek 6**

##### **Příloha**

Územní plán obce Židovice – textová část a grafická část.

#### **Článek 7**

##### **Účinnost**

Vyhláška nabývá platnost od : 25.9.2005

Dušan Pollák

.....  
starosta obce

Pleticha Miloš

.....  
místostarosta