

# ÚZEMNÍ PLÁN DUŠNÍKY

---



## Úplné znění po vydání změny č.5

---

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Dušníky
Pořadové číslo poslední změny:	5
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	26.10.2021
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřadu územního plánování

Otisk úředního razítka:

---

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

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

**Název dokumentace:** Územní plán Dušníky – Úplné znění po vydání změny č.5

**Objednatel:** Obec Dušníky  
Dušníky 65, 413 01 Roudnice nad Labem

**Určený zastupitel:** Ing. Eva Matoušková Meisnerová

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

**Projektant změn č.3, č.4 a č.5, včetně úplného znění územního plánu po změně č.5:**  
**Ing. Petr Laube**  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

**Projektant územního plánu a změny č.1 a č.2:**  
**AUA – Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8**  
**odpovědný projektant: Ing. Stanislav Zeman**  
autorizovaný urbanista  
číslo autorizace: ČKA 02 220  
Živnostenský rejstřík č.ŽO/011801/92 Zák  
IČO: 14 938 634  
DIČ: 006-380519/032

## **Obsah:**

<b>a.</b>	<b>Vymezení zastavěného území .....</b>	<b>5</b>
<b>b.</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot .....</b>	<b>5</b>
b.1	Zásady celkové koncepce rozvoje obce .....	5
b.2	Hlavní cíle rozvoje .....	5
b.3	Ochrana a rozvoj hodnot území .....	5
<b>c.</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....</b>	<b>6</b>
c.1	Vymezení zastavitelných ploch .....	7
c.2	Vymezení ploch určených k přestavbě .....	9
c.3	Vymezení systému sídelní zeleně.....	10
<b>d.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....</b>	<b>11</b>
d.1	Doprava .....	11
d.2	Občanské vybavení .....	11
d.3	Technické vybavení.....	11
d.4	Odpadové hospodářství .....	12
<b>e.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....</b>	<b>12</b>
e.1	Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití .....	12
e.2	Místní územní systém ekologické stability .....	13
e.3	Protierozní opatření.....	13
e.4	Ochrana před povodněmi.....	14
e.5	Koncepce rekreace .....	14
e.6	Dobývání nerostů .....	14

f.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	14
g.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	22
g.1	Veřejně prospěšné stavby.....	22
g.2	Veřejně prospěšná opatření.....	22
g.3	Plochy pro asanaci.....	23
h.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona.....	23
h.1	Veřejně prospěšné stavby.....	23
h.2	Veřejně prospěšná opatření.....	23
i.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	23
j.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	23
k.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	23
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	24

**Seznam použitých zkratk:**

LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

**Pro potřeby tohoto územního plánu se rozumí:****Drobné podnikání**

- Služby a činnosti provozované v rámci objektu rodinného domu (např. služby kadeřnictví, kosmetika, krejčovství, zdravotnické služby, řemeslné a chovatelské činnosti bez negativních vlivů na sousední stavby).

**Drobné řemeslné podnikání**

- služby a řemeslné činnosti provozované v rámci objektu rodinného domu nebo doplňkových staveb bez negativních vlivů na sousední stavby.
- Obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně o živnostenském podnikání.

**Zpevněná plocha**

- Veškeré zastavěné plochy včetně chodníků, cest, zpevněných parkovacích stání, teras, pergol apod.

- Za zpevněnou plochu je považována i plocha u které nedochází k přirozenému zasakování povrchových vod (např. cesta zpevněná zatravněvací dlaždicí).

Nerušící výroba

- Výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou.

**a. Vymezení zastavěného území**

V grafické dokumentaci územního plánu (ve výkrese „Základní členění území“ a v hlavním výkrese), je uvedena hranice zastavěného území obce. Tato hranice byla aktualizována k 19.7.2020.

**b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot****b.1 Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

Koncepce rozvoje obce Dušníky vychází z geografické polohy obce v jižní části okresu Litoměřice, v prostoru mezi Roudnicí nad Labem a Budyní nad Ohří, který je zatížen provozem na dálnici D8, procházející napříč řešeným územím. Územní plán zohledňuje tuto velmi výhodnou dopravní polohu obce a vymezuje téměř po celém obvodu sídla dostatek ploch pro individuální bytovou výstavbu. Zároveň respektuje plány zahraničního investora na vytvoření samostatného obytného komplexu jižně od Dušníků, kde se připravuje výstavba komplexně vybaveného sídla, které zasahuje i do katastrálního území Nížebohy na území města Budyně nad Ohří. Územní plán se rovněž zaměřuje na ochranu a respektování obytného prostředí prostřednictvím většího množství zeleně, která bude prostupovat obytné a sportovní plochy a bude chránit sídlo před provozem na dálnici D8. Hlavní funkcí obce zůstane i nadále funkce obytná prostřednictvím individuálních jednopodlažních rodinných domů. Pozornost je věnována i ochraně kulturních hodnot území, které tvoří historické jádro sídla. Rekreační hodnoty obce zhodnocuje územní plán vymezením plochy pro individuální rekreaci u lesa za dálnicí a vytvořením uceleného sportovního komplexu v západním sektoru sídla.

**b.2 Hlavní cíle rozvoje**

Cílem řešení územního plánu je vytvoření předpokladu pro další rozvoj obce v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje a vytvoření územně technických předpokladů pro transformaci obce na přiměřeně rozvojové venkovské sídlo, které bude plně integrovatelné do struktury venkovského osídlení Evropské unie.

**b.3 Ochrana a rozvoj hodnot území**

V rámci ochrany a rozvoje hodnot území jsou preferovány tři základní pilíře udržitelného rozvoje.

Prvním z nich je poloha obce v hodnotném úrodném a historicky osídleném území v Pooohří, s výhledy na panorama Českého středohoří. Přírodní hodnoty obce Dušníky spočívají v četné krajinné zeleni podél komunikací a v lesním komplexu západně od sídla. Obec patří do zemědělsky intenzivně využívaného území v Polabí, s kvalitními ornými půdami využívanými i pro pěstování zeleniny. Ochrana přírodního prostředí je v územním plánu zajištěna prostřednictvím Územního systému ekologické stability (lokálních biocenter a biokoridorů) a četnými návrhy veřejné a izolační zeleně.

Druhým pilířem trvale udržitelného rozvoje je ochrana kulturních hodnot území, které tvoří základ vztahu obyvatel obce ke svému bydlišti. V Dušníchách tyto hodnoty představují zejména nemovitě kulturní památky:

- kaplička (rejstř.č. 10224/5-5600),
- venkovská usedlost č.p. 2 (rejstř.č. 35035/5-2018)
- venkovská usedlost č.p. 3 (rejstř.č. 33076/5-4553)

Historie sídla je daná i skutečností, že první zmínka o Dušníchách je již z roku 1226. Mezi kulturní hodnoty obce vyžadující ochranu patří i archeologická naleziště svědčící o významu původního osídlení. Jedná se o dvůr č.p. 1 – později státní statek (sídliště - kultura únětická, mohylová, knovízská a pohřebiště s dvěma kostrovými hroby – kultura se šňůrovou keramikou, zvoncových pohárů), pole náležející ke dvoru č.p. 1 ve svahu pod vysokou mezí v lokalitě „V hájích“ (pohřebiště s dvěma žárovými hroby, starší doba římská), pískovna p. Tůmy na parcele č.362 (ojedinělý kostrový hrob, kultura se šňůrovou keramikou) a lokalita „U kluka“ jihovýchodně od vsi (ojedinělý kostrový hrob, kultura se šňůrovou keramikou). Územní plán tyto kulturní hodnoty sídla plně respektuje a do jeho historické části nenavrhuje žádnou novou výstavbu.

Z demografického hlediska je důležité, že územní plán vytváří předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel. Pokud by se naplnily plochy vymezené územním plánem pro novou bytovou výstavbu, mohl by počet obyvatel Dušníků vzrůst ze současných cca 300 obyvatel až na cca 500 obyvatel, čili o dvě třetiny. (Tento teoretický výpočet vychází z předpokladu, že velikost stavebních

pozemků pro nové obytné objekty bude činit cca 1 200 m<sup>2</sup>). Tento počet obyvatel by o čtvrtinu převyšoval populační vrchol obce z roku 1921 (403 obyvatel).

Třetím pilířem udržitelného rozvoje je uchování hospodářského potenciálu na území obce, který tvoří kvalitní zemědělský půdní fond a civilizační prvek, který výrazně ovlivnil urbanizaci Dušníků a který tvoří dálnice D8, procházející východní částí katastrálního území obce, a silnice II/608 vedoucí podél východního okraje zastavěného území sídla. Do ochranného pásma silnice II/608 navrhuje územní plán výstavbu v minimálním rozsahu pouze pro manipulační plochy výrobního areálu na jihovýchodě Dušníků. Prostřednictvím dálnice D8 a silnic II/608 a II/246 jsou z obce dopravně snadno dostupná nejen všechna města litoměřického okresu, ale prakticky celý severočeský region a hlavní město Praha.

Ekonomickou základnu obce rozvíjí územní plán návrhem nových ploch pro výrobu a skladování v jižním sektoru obce.

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

V rámci urbanistické koncepce navrhuje územní plán především rozšíření ploch bydlení venkovského charakteru ve vazbě na stávající plochy tohoto zaměření, které tvoří těžiště urbanistického půdorysu sídla. Plochy bydlení venkovského charakteru zachovají (po dokončení obnovy obce) její typický architektonicko-urbanistický výraz venkovského sídla, v kterém se obytné objekty přirozeně integrují s účelovými stavbami a se stavbami občanské vybavenosti a s veřejnými prostranstvími. Kromě ploch bydlení venkovského charakteru navrhuje územní plán i plochy smíšené obytné ve vazbě na stávající výrobní komplex jižně od obce. Tyto plochy budou sloužit nejen pro bydlení, ale i pro podnikatelské aktivity. Jako plocha smíšená obytná specifická (SX1), je navržena plocha v jižní části k.ú. Dušníky. Tato plocha navazuje na vymezenou plochu stejného charakteru na k.ú. Nížebohy.

Nové plochy pro samotnou výrobu, sklady a služby vymezuje územní plán především v bezprostřední návaznosti na existující výrobní a skladovací komplex na jihu obce, vybudovaný původně jako centrální velkokapacitní teletník regionálního významu. A dále jako plochu přestavby části stávajícího zemědělského areálu (plocha V4).

Další plochy pro sport rozšiřují stávající sportovní plochy v nejhodnotnější části obce u lesního komplexu západně od sídla.

Ostatní plochy určené pro zemědělskou výrobu, občanskou vybavenost a rekreaci považuje územní plán obce za stabilizované a nenavrhuje jejich další rozšíření.

V souladu s kolaudačními rozhodnutími jsou jako stav v území, zakresleny dva hospodářské objekty (plochy zemědělské - účelové stavby) a jeden objekt individuální rekreace (plochy rekreace - individuální rekreace). Tyto plochy se nachází na severozápadním okraji zastavěného území obce.

U ploch B3, B6 a SO1 navrhuje územní plán prověření změn jejich využití územní studií.

Územní plán vymezuje v zastavěném území a zastavitelných plochách následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení - plochy bydlení venkovského charakteru (B)  
 Plochy smíšené obytné - plochy smíšené obytné (SO)  
 Plochy smíšené obytné - plochy smíšené obytné specifické (SX)  
 Plochy rekreace - individuální rekreace (R)  
 Plochy občanského vybavení - občanská vybavenost  
 Plochy občanského vybavení - komerční vybavenost, řemeslné podnikání a služby (OK)  
 Plochy občanského vybavení - plochy pro sport (S)  
 Plochy občanského vybavení - hřbitov (H)  
 Plochy výroby a skladování - výroba a sklady (V)  
 Plochy výroby a skladování - plochy zemědělských staveb  
 Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (VZ)  
 Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)  
 Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu  
 Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště  
 Plochy dopravní infrastruktury - stezka pro chodce  
 Plochy technické infrastruktury

## Plochy vodní a vodohospodářské - vodní toky a plochy (VP)

**c.1 Vymezení zastavitelných ploch**

Územní plán vymezuje na území obce Dušníky tyto zastavitelné plochy:

OZNAČENÍ PLOCH	VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
B1	Plocha bydlení venkovského charakteru
B3	Plocha bydlení venkovského charakteru
B4	Plocha bydlení venkovského charakteru
B6	Plocha bydlení venkovského charakteru
B7	Plocha bydlení venkovského charakteru
SO1	Plocha smíšená obytná
SO3	Plocha smíšená obytná
SX1	Plocha smíšená obytná specifická
R1	Individuální rekreace
R2	Individuální rekreace
S1	Plocha pro sport
S2	Plocha pro sport
S3	Plocha pro sport
V2	Výroby a sklady
V3	Výroby a sklady
H	Hřbitov
VZ1	Veřejná zeleň
VZ2	Veřejná zeleň
VZ3	Veřejná zeleň

V následujícím přehledu je uvedeno 10 plošně nejrozsáhlejších zastavitelných ploch Dušníků, jejichž rozloha přesahuje 0,5 ha (kromě ploch veřejné zeleně, které jsou charakterizovány v další kapitole):

**Plocha B1:**

využití plochy: plocha bydlení venkovského charakteru,  
rozloha: 0,8 ha,  
kapacita: 6-7 individuálních rodinných domů,  
lokalizace: severní okraj budoucího urbanistického půdorysu Dušníků,  
charakteristika: plocha B1 je vymezena podél východního okraje silnice III/00812a tak, že jižní hranici této obytné lokality představuje lokální biokoridor LBK b. Od provozu na silnici II/608 bude plocha B1 odcloněna pásem izolační zeleně,  
dopravní napojení: ze silnice III/00812a,  
zdůvodnění: využití dnes roztráštěné plochy orné půdy, vymezené silnicemi II/608 a III/00812a a místní komunikací, navíc nižší třídy ochrany, pro bytovou výstavbu.

**Plocha B3:**

využití plochy: plocha bydlení venkovského charakteru,  
rozloha: 2,9 ha,  
kapacita: 20-25 individuálních rodinných domů,  
lokalizace: západní sektor sídla,  
charakteristika: plocha B3 vyplňuje prostor mezi zemědělským areálem a fotbalovým hřištěm na západě sídla, přičemž svou severní částí navazuje na novější zástavbu soustředěnou podél komunikace směřující k lesu. Jižní hranici této obytné zóny tvoří bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 500,  
dopravní napojení: podél západní hranice zemědělského areálu povede nová obslužná místní komunikace, z níž odbočí severozápadním směrem dvě další komunikace,

z důvodnění: které budou na konci této obytné zóny spojeny (jedna komunikace povede podél hranic bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 500, druhá komunikace severní částí plochy B3),  
zarovnání urbanistického půdorysu západní části sídla, lokalita leží na půdách nižší třídy ochrany,  
nezbytná podmínka realizace: zpracování územní studie.

**Plocha B4:**

využití plochy: plocha bydlení venkovského charakteru,  
rozloha: 0,5 ha,  
kapacita: 4-5 individuálních rodinných domů,  
lokalizace: západní sektor sídla,  
charakteristika: plocha B4 vyplňuje prostor mezi navrženou veřejnou parkovou zelení (plochou VZ1) a polní cestou vedoucí ze zemědělského areálu směrem k lesu a zarovnává tak rozvojovou obytnou zónu v západní části obce do téměř pravidelného čtvercového tvaru. Na severu sahá tato obytná lokalita k hranicím bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 500, její západní hranici tvoří zázemí fotbalového hřiště,  
dopravní napojení: z nové obslužné místní komunikace, která by měla vést od zemědělského areálu podél severního okraje plochy B4 k fotbalovému hřišti,  
z důvodnění: plocha B4 přispěje k zarovnání urbanistického půdorysu západní části sídla, kvalitní přírodní zázemí (les), navíc leží na půdách nižší třídy ochrany.

**Plocha B6:**

využití plochy: plocha bydlení venkovského charakteru,  
rozloha: 3,4 ha,  
kapacita: 25-30 individuálních rodinných domů,  
lokalizace: jihovýchodní sektor sídla,  
charakteristika: tato největší rozvojová obytná zóna obce rozšiřuje jihovýchodní část zastavěného území Dušníků jižním směrem, až k vodovodnímu přivaděči z Chvalína a k hranicím ochranného pásma vedení elektrické energie VN 22 kV. Západní hranici plochy B6 bude tvořit stávající místní komunikace vedoucí ze silnice III/00812a kolem autoservisu jižním směrem k silnici II/246,  
dopravní napojení: z místní komunikace vycházející ze silnice III/00812a na jih k silnici II/246,  
z důvodnění: snadné napojení na inženýrské sítě, nízký stupeň ochrany zemědělského půdního fondu,  
nezbytná podmínka realizace: zpracování územní studie.

**Plocha SO1:**

využití plochy: plocha smíšená obytná,  
rozloha: celková rozloha plochy 2,8 ha,  
kapacita: celková kapacita 15-20 areálů rodinných domů s drobnými podnikatelskými aktivitami,  
lokalizace: jižní okraj budoucího urbanistického půdorysu Dušníků,  
charakteristika: plocha SO1 je lokalizována jižně od zemědělského areálu, přičemž sahá až k hranicím ochranného pásma vedení elektrické energie VN 22 kV. Východní hranici plochy SO1 bude tvořit stávající místní komunikace vedoucí ze silnice III/00812a kolem autoservisu jižním směrem k silnici II/246,  
dopravní napojení: z místní komunikace vycházející ze silnice III/00812a na jih k silnici II/246,  
z důvodnění: snadné napojení na inženýrské sítě, nízký stupeň ochrany zemědělského půdního fondu,  
nezbytná podmínka realizace: zpracování územní studie.

**Plocha SO3:**

využití plochy: plocha smíšená obytná,  
rozloha: 0,7 ha,  
kapacita: 4-5 areálů rodinných domů s drobnými podnikatelskými aktivitami,  
lokalizace: jihovýchodní okraj budoucího urbanistického půdorysu Dušníků,  
charakteristika: plocha SO3 je trojúhelníkového tvaru a je situována jihozápadně od silnice III/00812a, podél níž vede dálkový optický kabel. Jižní hranici této obytné lokality tvoří vodovodní přivaděč z Chvalína, zatímco na západě sahá plocha



dopravní napojení: SO3 k ochrannému pásmu vedení elektrické energie VN 22 kV, podél něhož bude vysázena izolační zeleň, ze silnice III/00812a.

**Plocha SX1:**

využití ploch: plocha smíšená obytná specifická,  
rozloha: 3,8ha  
lokalisace: jihozápadní okraj katastrálního území,  
koncepční podmínky pro využití plochy: plocha SX1 je vymezena západně od letiště podél jihozápadní hranice obce, jižně od silnice II/246. Lokalita navazuje na návrhovou plochu stejné využití na východním okraji k.ú. Nížebohy. Středem řešené plochy prochází VTL plynovod DN 300, včetně bezpečnostního pásma. Západní částí plochy vede v severo-j jižním směru trasa elektrického vedení VN 22 kV. Podél západní hranice plochy vede do Dušníků vodovodní a plynovodní přívaděč a navržený výtlačný řad do ČOV,  
dopravní napojení: ze silnice II/246 jižním směrem,  
energetické nároky: jedna nová trafostanice navržená na severovýchodním okraji plochy,  
zdůvodnění: dobrá dopravní napojitelnost na komunikační systém vyššího řádu.

**Plocha R1:**

využití plochy: individuální rekreace,  
rozloha: 0,5 ha,  
směrná kapacita: 5-10 rekreačních objektů,  
lokalisace: východně od sídla,  
charakteristika: plocha R1 je vymezena u lesíka za silnicí II/608, v návaznosti na lokální biocentrum LBC 2. Východní hranici této rekreační lokality bude tvořit stávající polní cesta,  
dopravní napojení: z polní cesty vycházející ze silnice II/608 severovýchodním směrem,  
zdůvodnění: kvalitní rekreační zázemí.

**Plocha S3:**

využití plochy: plocha pro sport,  
rozloha: 0,8 ha,  
lokalisace: západní okraj budoucího urbanistického půdorysu Dušníků,  
charakteristika: plocha S3 představuje rozšíření stávajícího hřiště severozápadním směrem na úroveň sportovního areálu, přičemž její součástí by mělo být i nové koupaliště,  
dopravní napojení: z areálu fotbalového hřiště,  
zdůvodnění: potřeba rozšíření sportovních ploch v souvislosti s rozvojovými záměry obce, kvalitní přírodní zázemí v podobě nedalekého lesa.

**Plocha V2:**

využití plochy: výroba a sklady,  
rozloha: 0,8 ha,  
lokalisace: jihozápadní část Dušníků,  
charakteristika: plocha V2 zarovnává stávající výrobní zónu obce, kterou tvoří zemědělský areál a výrobní a skladový areál využívající prostorů bývalého velkokapacitního teletníku, do lichoběžníkového tvaru. Severní hranici této výrobní lokality bude tvořit výše zmíněná místní komunikace, z ostatních stran je plocha V2 obklopena hranicemi ochranného pásma vedení elektrické energie VN 22 kV. Svou západní částí zasahuje plocha V2 do bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 500. Téměř celá tato výrobní lokalita leží v pásmu hygienické ochrany zemědělského areálu, její západní část navíc v ochranném pásmu budoucího hřbitova,  
dopravní napojení: ze stávající místní komunikace směřující z centra obce jihozápadním směrem k budoucímu hřbitovu.

**c.2 Vymezení ploch určených k přestavbě**

Územní plán vymezuje v Dušníkách sedm přestavbových území B2, B5, SO2, SO4, OK1, V4 a VZ4. Jako přestavbové území je vymezena i část plochy veřejné zeleně VZ3.

V následujícím přehledu jsou uvedeny plochy, jejichž rozloha přesahuje 0,5 ha:

#### **Plocha B5:**

využití plochy: plocha bydlení venkovského charakteru,  
rozloha: 0,5 ha,  
kapacita: 4-5 individuálních rodinných domů,  
lokalizace: východní okraj budoucího urbanistického půdorysu Dušníků,  
charakteristika: plocha B5 je vymezena v zahradách za obecním úřadem a školou, přičemž svou východní částí zasahuje do ochranného pásma silnice II/608. Jižní hranici této obytné lokality tvoří ochranné pásmo vedení elektrické energie VN 22 kV, které vede k trafostanici umístěné za obecním řadem u severozápadního okraje plochy B5,  
dopravní napojení: ze silnice II/608,  
zdůvodnění: vyplnění proluky v zastavěném území obce, lokalita leží na půdách nižší třídy ochrany.

#### **Plocha SO4:**

využití plochy: plocha smíšená obytná,  
rozloha: 1,16 ha,  
lokalizace: jižní okraj zastavěného území,  
charakteristika: plocha SO4 je vymezena jako plocha přestavby části stávajícího zemědělského areálu na jižním okraji sídla.  
dopravní napojení: přes sousední plochu smíšenou obytnou SO1,  
zdůvodnění: nové využití pro dosluhující areál zemědělské výroby. Využití plochy brownfields. Rozšíření plochy SO1

#### **Plocha V4:**

využití plochy: plocha výroby a skladování – výroba a sklady,  
rozloha: 0,91 ha,  
lokalizace: jižní okraj zastavěného území,  
charakteristika: plocha V4 je vymezena jako plocha přestavby části stávajícího zemědělského areálu na jižním okraji sídla. Po západním okraji plochy prochází stávající vedení elektrické energie VN22kV.  
dopravní napojení: ze stávající místní komunikace,  
zdůvodnění: nové využití pro dosluhující areál zemědělské výroby. Využití plochy brownfields.

### **c.3 Vymezení systému sídelní zeleně**

Územní plán navrhuje v řešeném území 4 plochy veřejné zeleně – na západním a jihozápadním okraji sídla, a u obecního úřadu. Celková rozloha ploch navržených pro veřejnou zeleň činí 5,12ha, z toho mají dvě plochy rozlohu větší než 0,5 ha a jsou tedy blíže charakterizovány.

#### **Plocha VZ1:**

využití plochy: veřejná zeleň,  
rozloha: 1,1 ha,  
lokalizace: západní sektor sídla,  
charakteristika: plocha VZ1 představuje návrh veřejné zeleně kolem dvou hřišť uvnitř obytné zóny obce vymezené v západním sektoru sídla. Veřejná zeleň je navržena v celé šířce bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 500.

#### **Plocha VZ2:**

využití plochy: veřejná zeleň,  
rozloha: 3,5 ha,  
lokalizace: západní okraj budoucího urbanistického půdorysu Dušníků,  
charakteristika: plocha VZ2 představující návrh veřejné parkové zeleně obklopuje plochu S3 směrem k lesu, resp. k hranicím lokálního biocentra LBC 3, a k obytné ploše B3 a doplňuje tak krajinářsky vysoce hodnotnou rekreační zónu, která by měla vzniknout na západním okraji sídla.

## **d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

### **d.1 Doprava**

#### Silnice

Na silnici III/00812a nenavrhuje územní plán žádné změny. Ani na silnici II/608 nenavrhuje územní plán žádné směrové ani šířkové úpravy.

Souběžně se silnicí II/608 je východním okrajem katastrálního území obce vedena trasa dálnice D8. Územní plán navrhuje v přímé vazbě na dálnici plochy DS1 a DS2 k realizaci odpočívek.

#### Místní komunikace

Na struktuře stávajících místních komunikací nenavrhuje územní plán žádné změny směrového uspořádání

Územní plán navrhuje budovat nové místní komunikace k novým obytným plochám (kromě komunikací uvnitř jednotlivých lokalit, které budou přesně vymezeny až v následné dokumentaci pro územní rozhodnutí). Jedná se krátkou přístupovou komunikací k ploše B3, místní komunikací vedoucí podél západního okraje zemědělského areálu a severního okraje plochy B4 k fotbalovému hřišti. Tyto komunikace navrhuje územní plán budovat v rámci obslužných místních komunikací jako veřejná prostranství.

#### Železnice

Územní plán zpřesňuje územní rezervu koridoru vysokorychlostní trati vycházející ze ZÚR ÚK.

#### Veřejná doprava

Územní plán nepředpokládá změny v organizaci autobusové dopravy.

#### Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán nenavrhuje žádné nové cyklostezky. V rámci výstavby nových místních komunikací jsou navrhovány chodníky o šířce 2 m.

Pro zajištění dopravní dostupnosti autobusové zastávky navrhuje územní plán stezku pro chodce D8, vedoucí v souběhu se silnicí II/608.

#### Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán navrhuje parkoviště u budoucího hřbitova. Ostatní plochy pro parkování budou tvořit nedílnou součást navržených ploch a budou vymezeny v následné územně plánovací dokumentaci.

### **d.2 Občanské vybavení**

Územní plán nenavrhuje žádné nové plochy, které by sloužily výhradně jako plochy občanského vybavení. Pouze je navrženo rozšíření sportovních ploch, a sice v návaznosti na fotbalové hřiště a v nové obytné zóně v západní části sídla. Problematika rozvoje ubytovacích, stravovacích, prodejních a obslužných zařízení je řešena v rámci ploch smíšených obytných vymezených na jižním a jihovýchodním okraji Dušníků.

Uvnitř zastavěného území navrhuje územní plán plochu přestavby OK1. Plocha je navržena jako Plocha občanského vybavení - komerční vybavenost, řemeslné podnikání a služby (OK).

### **d.3 Technické vybavení**

#### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Vzhledem k poměrně příznivým morfologickým poměrům územní plán výstavbu nových vodních nádrží nenavrhuje.

Zásobování pitnou vodou

Územní plán navrhuje nové vodovodní řady k návrhovým plochám B1, V3, B7 a ke stávajícímu areálu výroby na severním okraji Dušníků. Napojení plochy SO4 bude řešeno přes sousední plochu SO1. V nových obytných plochách bude rozvod pitné vody zajištěn vodovodními řady uloženými v nově budovaných místních komunikacích, které budou napojeny na stávající vodovodní síť.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Odvádění odpadních vod z navržených ploch B1, B3, B4, SO3, SX1 a V3 bude řešeno návrhem nových kanalizačních řadů. Napojení plochy SO4 bude řešeno přes sousední plochu SO1. Na navržený kanalizační řad odvádějící odpadní vody od plochy SX1 již bylo vydáno územní rozhodnutí. Tato plocha bude napojena na stávající kanalizační systém.

Srážkové vody budou v budoucnu zasakovány v místě jejich vzniku plošným vsakováním, vsakováním prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, vsakovacích jámeček apod.

Elektrická energie

Rozvojové záměry obce si vyžádají kromě rekonstrukce stávajících trafostanic vybudování nové transformační stanice. Dvě trafostanice navrhuje územní plán pro zásobování plochy výroby a skladů V3 a plochy smíšené obytné specifické SX1 u jihozápadních hranic obce.

Plyn

Územní plán navrhuje napojení nových obytných a výrobních ploch B1, B3, B4, SO3 a V3 na stávající rozvod plynu prostřednictvím STL plynovodních řadů vedených v trase stávajících či navržených místních komunikací, popř. podél silnic II. a III. třídy.

Spoje

Územní plán nenavrhuje na úseku telekomunikací žádné změny.

**d.4 Odpadové hospodářství**

Územní plán nenavrhuje žádná opatření pro řešení likvidace odpadů.

**e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně****e.1 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Územní plán vymezuje v krajině následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)  
 Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu  
 Plochy dopravní infrastruktury - letiště  
 Plochy vodní a vodohospodářské - vodní toky a plochy (VP)  
 Plochy zemědělské - orná půda  
 Plochy zemědělské - trvalé travní porosty  
 Plochy zemědělské - zahrady a sady (ZA)  
 Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NS)  
 Plochy smíšené nezastavěného území - izolační zeleň (IZ)  
 Plochy lesní - les (L)

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále je na území obce vymezeno 5 ploch izolační zeleně východně od sídla, především podél silnice II/608. Celková rozloha ploch navržených pro izolační zeleň činí 6,01 ha, z toho plochy IZ1 – IZ4 jsou rozsáhlejší než 0,5 ha.

**Plocha IZ1:**

využití plochy: izolační zeleň,  
 rozloha: 1,6 ha,

lokalizace: severně od Dušníků,  
 charakteristika: plocha IZ1 je navržena podél jihozápadní hrany silnice II/608, přičemž obklopuje obytnou plochu B1, kterou by měla odclonit od provozu na silnici II/608, ale i z jižní a z jihozápadní strany.

#### **Plocha IZ2:**

využití plochy: izolační zeleň,  
 rozloha: 0,6 ha,  
 lokalizace: severovýchodně od sídla,  
 charakteristika: plocha IZ2 se nachází až za silnicí II/608 v prostoru vymezeném touto silnicí a dvěma stávajícími místními komunikacemi. Podél severovýchodní a východní strany plochy IZ2 probíhá lokální biokoridor LBK b.

#### **Plocha IZ3:**

využití plochy: izolační zeleň,  
 rozloha: 2,5 ha,  
 lokalizace: východně od Dušníků,  
 charakteristika: plocha IZ3 představuje pokračování plochy IZ2 jihovýchodním směrem, je situována podél severovýchodní hrany silnice II/608 v prostoru mezi stávající místní komunikací a polní cestou, vyplňuje prostor mezi silnicí II/608 a lokálním biocentrem LBC 2. Středem plochy IZ3 vede ve směru jihozápad-severovýchod trasa vedení elektrické energie VN 22 kV.

#### **Plocha IZ4:**

využití plochy: izolační zeleň,  
 rozloha: 0,9 ha,  
 lokalizace: jihovýchodní část sídla,  
 charakteristika: plocha IZ4 se rozkládá za areálem autobazaru podél západní hrany silnice II/608. Středem této výrobní lokality prochází v severo-j jižním směru vedení elektrické energie VN 22 kV.

Plocha k zalesnění o rozloze 0,17 ha je vymezena v návaznosti na stávající lesík jižně od fotbalového hřiště. Navíc je u lesa za severozápadním okrajem stávající zástavby navržena jedna menší plocha pro zahrady o rozloze 0,23 ha.

Na základě územní studie krajiny ORP Roudnice nad Labem navrhuje územní plán 6 Ploch smíšených nezastavěného území - krajinná zeleň (NS) - NS1, NS2, NS3, NS5 a NS6 a dvě Plochy lesní - les (L) - L2 a L3, které zvýší ekologickou stabilitu řešeného území.

### **e.2 Místní územní systém ekologické stability**

Na administrativním území obce Dušníky se nachází soustava dvou lokálních biocenter a tří lokálních biokoridorů.

lokální biocentra: LBC 2, LBC 3

lokální biokoridory: LBKa, LBK b, LBK e

Celý systém biocenter a biokoridorů s detailním popisem je uveden v odůvodnění územního plánu.

### **e.3 Protierozní opatření**

Ze souboru opatření proti vodní erozi připadají na rovinném území Dušníků v úvahu především pěstování pásových plodin (tj. střídání pásů plodin s malým protierozním účinkem s pásy plodin s větším protierozním účinkem) a agrotechnická opatření (protierozní orba, bezorebné setí do nezpracované půdy speciálními secími stroji apod.).

Všechny toky v řešeném území (včetně zemědělských) by měly mít zachovány břehové porosty z krajinářských a protierozních důvodů. Navrhuje se zřízení zeleného pásu podél vodotečí o minimální šířce 6 m na každou stranu od břehové čáry pro zachování přístupu pro údržbu toku. Aby se zabránilo přímému splachu nečistot do malých vodotečí, navrhuje územní plán v intenzivně obdělávaném území obnovit břehové porosty u všech vodotečí a otevřených melioračních odpadů.

Jako prvky protierozní ochrany budou sloužit i navržené Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NS) - NS1, NS2, NS3, NS5 a NS6 a Plochy lesní - les (L) - L2 a L3.

#### e.4 Ochrana před povodněmi

Obcí neprotékají žádné významné vodní toky. Vzhledem k tomu, že Dušníky nejsou ohrožovány zvláštní povodní, nenavrhuje územní plán žádná protipovodňová opatření.

#### e.5 Koncepce rekreace

Hlavní formou individuální rekreace v Dušníkách je a i nadále zůstane chalupaření v upravených objektech rozmístěných po celém sídle, územní plán však navíc vymezuje novou plochu individuální rekreace východně od sídla, u lesa za silnicí II/608.

Druhá plocha individuální rekreace R2 je navržena na severním okraji Dušníků v rozsahu stávající stavby.

#### e.6 Dobývání nerostů

Podle sdělení MŽP ČR nebyla na území obce Dušníky vyhodnocena žádná chráněná ložisková území.

Územní plán respektuje ložisko nerostných surovin č.3088800 Podluský - Roudnice zasahující do jihovýchodního okraje řešeného území.

Územní plán respektuje sesuvné území Chvalín č. 7376.

- f. **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

### **PLOCHY BYDLENÍ - PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU (B)**

#### **Hlavní využití:**

- rodinné domy;

#### **Přípustné využití:**

- místní komunikace, pěší cesty,
- garáže v rámci vlastního pozemku,
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,

#### **Nepřípustné využití:**

- na ploše B3 veškeré stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa,
- vše ostatní;

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- podíl zpevněných ploch max. 35 %,
- velikost stavebních pozemků v zastavitelných plochách min. 1 000 m<sup>2</sup>
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 600 m<sup>2</sup>,
- u zástavby proluk v zastavěném území, u kterých nedojde k dělení nebo zcelování pozemků je nutné dodržet při umístování staveb obecně technické požadavky na výstavbu.

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)****Hlavní využití:**

- rodinné domy;

**Přípustné využití:**

- drobné podnikání,
- garáže v rámci vlastního pozemku,
- rodinná rekreace,
- občanské vybavení (maloobchodní, stravovací a ubytovací služby),
- chov drobného domácího zvířectva,
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- místní komunikace,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:**

- nerušící výroba a služby a zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území;

**Nepřípustné využití:**

- vše ostatní;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- podíl zpevněných ploch max. 35 %,
- velikost stavebních pozemků v zastavitelných plochách min. 1 000 m<sup>2</sup>,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 600 m<sup>2</sup>,
- u zástavby proluk v zastavěném území, u kterých nedojde k dělení nebo zcelování pozemků je nutné dodržet při umisťování staveb obecně technické požadavky na výstavbu.

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SPECIFICKÉ (SX)****Hlavní využití:**

- individuální rodinné domy;

**Přípustné využití:**

- řadové rodinné domy,
- bytové domy,
- základní občanská vybavenost,
- komerční občanská vybavenost (obchody, služby, prodejny, atp.),
- sportoviště,
- parkoviště pro osobní automobily,
- podzemní garáže,
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- nezbytná dopravní a technická vybavenost;

**Podmíněně přípustné využití:**

- na ploše SX1 je podmíněně přípustná výstavba vzhledem ke stávajícímu letišti. V další části projektové dokumentace bude nutné posouzení hluku z provozu letiště vůči navrhované zástavbě, případně stanovit podmínky provozu letiště k zajištění podlimitních hodnot hluku vůči navrhované obytné zástavbě;

**Nepřípustné využití:**

- vše ostatní;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- individuální rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví,
- řadové rodinné domy do výše tří podlaží,
- bytové domy do výše čtyř podlaží,
- podíl zpevněných ploch u individuálních rodinných domů max. 40 % rozlohy stavebního pozemku,
- podíl zpevněných ploch u řadových rodinných domů max. 50 % rozlohy stavebního pozemku,
- podíl zpevněných ploch u bytových domů max. 55 % rozlohy stavebního pozemku,
- velikost stavebních pozemků u individuálních rodinných domů min. 600 m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY REKREACE - INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (R)**

### **Hlavní využití:**

- rodinná rekreace;

### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- zahrádkářské kolonie,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

### **Podmíněně přípustné využití:**

- trvalá ohniště, za podmínky zachování protipožární bezpečnosti,
- zahradní domky s podsklepením, event. s podkrovím, za podmínky, že jejich výška nepřesáhne 8 m,
- využití plochy R2 za podmínky jejího napojení na technickou infrastrukturu obce (veřejný vodovod a kanalizace);

### **Nepřípustné využití:**

- v ploše R2 je nepřípustné individuální odkanalizování (žumpy, domovní čistírny odpadních vod),
- vše ostatní;

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÁ VYBAVENOST**

### **Hlavní využití:**

- veřejná a komerční občanská vybavenost;

### **Přípustné využití:**

- maloobchod a stravování,
- ubytování,
- administrativa,
- veřejná prostranství a parkoviště,
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení a objekty pro sociální služby,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- plochy veřejné zeleně,
- sportovní plochy (tělocvičny, hřiště),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

### **Nepřípustné využití:**

- vše ostatní;

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška objektů max. 15 m po hřeben střechy.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ VYBAVENOST, ŘEMESLNÉ PODNÍKÁNÍ A SLUŽBY (OK)**

### **Hlavní využití:**

- komerční občanská vybavenost, řemeslné podnikání a služby;

### **Přípustné využití**

- vedlejší stavby ke stavbě hlavní,
- ochranná a izolační zeleň,
- odstavné, parkovací a manipulační plochy,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod,
- nezbytná dopravní a technická;

### **Přípustné využití**

- skladování železného šrotu, včetně vrakovišť s max. kapacitou 1.000 tun za rok za podmínky, že případné negativní vlivy z provozu nepřekročí hranice vymezené plochy nad limit stanovený zákonem (hluk, prach, vibrace, atd.),
- zařízení k využívání nebezpečných odpadů s max. kapacitou 2.500 tun za rok za podmínky, že případné negativní vlivy z provozu nepřekročí hranice vymezené plochy nad limit stanovený zákonem (hluk, prach, vibrace, atd.),



### **Nepřípustné využití**

- vše ostatní.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby,
- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - PLOCHY PRO SPORT (S)**

### **Hlavní využití:**

- plochy pro sport;

### **Přípustné využití:**

- hřiště pro míčové hry,
- koupaliště,
- plochy veřejné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- komunikace,
- dětská hřiště,
- sportovní haly,
- zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

### **Nepřípustné využití:**

- hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučností (například skateboarding, „U rampa“ a další),
- vše ostatní;

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- zábrany za brankou fotbalového hřiště max. 6 m.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOV (H)**

### **Hlavní využití:**

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť;

### **Přípustné využití:**

- smuteční síň,
- doprovodná zeleň,
- zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebišť,
- parkoviště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA A SKLADY (V)**

### **Hlavní využití:**

- výroba a skladování;

### **Přípustné využití:**

- plochy ochranné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště,
- stavby a zařízení plnící doplňkovou funkci ke stavbám sloužícím k výrobě a skladování
- zemědělské stavby,
- stravování,
- manipulační plochy,
- administrativa,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- dopravní a technická infrastruktura,
- služební byty,

- výstavba na plochách V2 a V3 za předpokladu zpracování konkrétního akustického posouzení uvažovaného záměru v rámci následné ÚPD se stanovením izofony, za kterou lze umístit navrhovanou zástavbu;

**Podmíněně přípustné využití:**

- průmyslová výroba, za podmínky, že nebudou překročeny imisní limity;

**Nepřípustné využití:**

- větrné elektrárny,
- vše ostatní;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- výška staveb max. 12 m po hřeben střechy,
- technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže apod., je přípustné budovat do výškové hladiny max. 245m.n.m. U staveb převyšujících tuto hladinu je nutný souhlas Ministerstva vnitra;

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB**

**Hlavní využití:**

- zemědělská výroba;

**Přípustné využití:**

- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště,
- manipulační plochy,
- skladové objekty,
- stravování,
- administrativa,
- sociální zařízení (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:**

- objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat za hranice těchto pozemků;

**Nepřípustné využití:**

- větrné elektrárny,
- vše ostatní;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ (VZ)**

**Hlavní využití:**

- parkové úpravy ploch včetně mobiliáře;

**Přípustné využití:**

- dopravní a technická infrastruktura,
- dětská hřiště;

**Nepřípustné využití:**

- vše ostatní;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě.

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ (DS)**

**Hlavní využití**

- silniční doprava;

**Přípustné využití**

- silnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.),
- chodníky a pěší trasy,
- cyklostezky a cyklotrasy,
- odstavné, parkovací a manipulační plochy,

- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň,
- doprovodná zeleň podél komunikací,
- plochy pro umístění mobiliáře,
- veřejná prostranství,
- křížení s územním systémem ekologické stability,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod,
- v plochách DS1 a DS2 stavby a zařízení související s provozem dálnice, včetně čerpací stanice pohonných hmot,
- nezbytná technická infrastruktura;

#### **Podmíněně přípustné využití**

- využití ploch DS1 a DS2 je podmíněno zpracováním posouzení vlivu navrhovaných staveb, činnosti na krajinný ráz před, realizací a umístěním staveb,

#### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - KOMUNIKACE MÍSTNÍHO VÝZNAMU**

#### **Hlavní využití**

- silniční a cyklistická doprava;

#### **Přípustné využití**

- místní komunikace, účelové komunikace a veřejná prostranství včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy,
- odstavné, parkovací a manipulační plochy,
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb,
- veřejná zeleň,
- doprovodná zeleň podél komunikací,
- plochy pro umístění mobiliáře,
- veřejná prostranství,
- křížení s územním systémem ekologické stability,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod,
- nezbytná technická infrastruktura;

#### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKOVIŠTĚ**

#### **Hlavní využití:**

- parkování osobních vozidel;

#### **Přípustné využití:**

- lavičky,
- plochy veřejné zeleně,
- veřejné osvětlení;
- likvidace dešťových vod;
- nezbytné sociální zázemí (WC);

#### **Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - LETIŠTĚ**

#### **Hlavní využití:**

- letecká doprava;

#### **Přípustné využití:**

- přistávací dráha formou trvalého travního porostu,
- hangáry,
- navigační a telekomunikační zařízení,
- objekt pro správu letiště,
- nezbytné sociální zázemí,
- objekt pro skladování pohonných hmot,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- likvidace dešťových vod;

**Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - STEZKA PRO CHODCE**

**Hlavní využití:**

- pěší doprava;

**Přípustné využití:**

- cyklistická doprava,
- mobiliář,
- násypy a zářezy,
- mostky a propustky,
- odvodnění;

**Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

**Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury,

**Přípustné využití**

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti,
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti,
- pozemky, zařízení a stavby na energetické síti (elektrická energie a plyn),
- pozemky, zařízení a stavby telekomunikací a spojů,
- veřejná prostranství,
- veřejná zeleň,
- ochranná a izolační zeleň,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod,
- nezbytná dopravní infrastruktura,

**Nepřípustné využití**

- vše ostatní.

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ TOKY A PLOCHY (VP)**

**Hlavní využití:**

- zařízení související s vodohospodářskými poměry v území;

**Přípustné využití:**

- protierozní zeleň,
- ochrana proti záplavám;

**Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA**

**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda) ;

**Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření,
- prvky územního systému ekologické stability,
- plochy krajinné zeleně,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití**

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště, uskladnění zemědělské techniky), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny,

- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky) ;

#### **Nepřípustné využití**

- vše ostatní.

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY**

#### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty) ;

#### **Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření,
- prvky územního systému ekologické stability,
- plochy krajinné zeleně,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

#### **Podmíněně přípustné využití**

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště, uskladnění zemědělské techniky), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny,
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky);

#### **Nepřípustné využití**

- vše ostatní.

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ÚČELOVÉ STAVBY**

#### **Hlavní využití:**

- zemědělské účelové stavby;

#### **Přípustné využití:**

- stavby související se zemědělským využíváním okolních pozemků (kolny, sklady zahradního nářadí, sklad ovoce a zeleniny apod.),

#### **Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY (ZA)**

#### **Hlavní využití:**

- sady;

#### **Přípustné využití:**

- zahrady,
- oplocení,
- závlahy,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

#### **Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ (NS)**

#### **Hlavní využití:**

- extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám;

#### **Přípustné využití:**

- pozemky zemědělského půdního fondu,
- objekty drobné architektury (boží muka, apod.),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- využití ploch NS5 a NS6 je podmíněno prokázáním, že jejich realizací nedojde k negativnímu ovlivnění plochy pro sportovně létající zařízení Dušníky,

**Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou vybavení pastvin pastevními ohradníky a lehkých pastevních přístřešků pro úkryt zvířat na pastvě, včelínů, včelnic, včelníků, polních cest budovaných v rámci pozemkových úprav a protierozních opatření,
- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

**PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - IZOLAČNÍ ZELEŇ (IZ)****Hlavní využití:**

- stromová a keřová společenstva;

**Přípustné využití:**

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:**

- stromy a keře na protihlukových valech, za podmínky, že tyto vally budou chráněny proti erozi;

**Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

**PLOCHY LESNÍ - LES (L)****Hlavní využití:**

- lesní porosty a pozemky určené k plnění funkce lesa;

**Přípustné využití:**

- místní listnaté a jehličnaté stromy, keře a bylinné patro,
- lesní cesty a turistické cesty,
- cyklotrasy,
- oplocenky, krmelce a další zařízení pro lesní zvěř,
- přístřešky proti dešti,
- lavičky a informační tabule;

**Nepřípustné využití:**

- vše ostatní.

**g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

Veřejně prospěšné stavby uvádí následující seznam s čísly odpovídajícími výkresu „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace“.

**g.1 Veřejně prospěšné stavby**

místní komunikace:	D1, D2
parkoviště:	D3
polní cesta:	D5
stezka pro chodce:	D8
dálnice D8	D9, D10
venkovní vedení elektrické energie 22 kV:	E3, E4
trafostanice:	E7, E8
plynovodní potrubí:	P1, P3 – P7
kanalizační potrubí:	KS1 – KS6, K1
vodovodní potrubí:	V1 – V6

**g.2 Veřejně prospěšná opatření****prvky Územního systému ekologické stability:**

lokální biokoridory:	LBK b, LKB e
----------------------	--------------

**g.3 Plochy pro asanaci**

Na území obce navrhuje územní plán asanaci budov v původním areálu autobazaru, který bude využit pro bydlení s drobnými podnikatelskými aktivitami. Rovněž na severním okraji Dušníků budou stávající objekty asanovány ve prospěch nové bytové výstavby.

**h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva:

**h.1 Veřejně prospěšné stavby**

místní komunikace :	D1, D2
parkoviště:	D3
polní cesta:	D5
stezka pro chodce:	D8
hřbitov:	H1

Označení VPS	Parcelní číslo	k.ú.	V čí prospěch je předkupní právo zřizováno
D1	114/6	Dušníky	Obec Dušníky
D2	114/6, 111/4, 114/22, 114/24, 114/21, 111/1	Dušníky	Obec Dušníky
D3	74/9, 76/1, 77	Dušníky	Obec Dušníky
D5	480/7	Dušníky	Obec Dušníky
D8	440/9, 457, 440/8, 466, 468, 454, 451, 450, 447, 446, 441, 440/31.	Dušníky	Obec Dušníky

**h.2 Veřejně prospěšná opatření**

veřejná zeleň: VZ1, VZ2

Označení VPO	Parcelní číslo	k.ú.	v čí prospěch je předkupní právo zřizováno
VZ1	60/1, 353/1, 353/2, 353/3	Dušníky	Obec Dušníky
VZ2	74/9, 76/1, 74/5, 75	Dušníky	Obec Dušníky

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

Kompenzační opatření nejsou navržena.

**j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán zpřesňuje v souladu se ZÚR ÚK koridor územní rezervy pro vysokorychlostní železniční trať (ZR1) se šířkou koridoru 600m.

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

U ploch B3, B6 a SO1 je nutné, pro další rozhodování o jejich využití, zpracování územní studie.

Územní studie prověří možnosti účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění území na stavební pozemky rodinných domů a pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí budou místní komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Územní studie dále prověří napojení stavebních pozemků na stávající technickou infrastrukturu sídla. V návrhu řešení územní studie budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch.

Územní studie musí být zpracována, a data o této studii musí být vložena do evidence územně plánovací dokumentace, do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace.

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

Textová část územního plánu obsahuje 23 listů.

Grafická část dokumentace sestává celkem z 9 výkresů.