

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚČICE	

Správní orgán, který plán vydal : Zastupitelstvo obce Pěčice Číslo jednací : Datum vydání: Datum nabytí účinnosti :	Oprávněná úřední osoba pořizovatele : Ing. Jitka Vítková Podpis : Razítko :
--	---

Zastupitelstvo obce Pěčice příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm.c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, , § 13 a přílohy č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona vydává v samostatné působnosti usnesením č. ze dne

Územní plán Pěčice Opatřením obecné povahy č.

ČESKÁ REPUBLIKA
STŘEDOČESKÝ KRAJ
OBEC PĚČICE ICOB 571032
KATASTR – 718742 PĚČICE

ÚZEMNÍ PLÁN PĚČICE TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

Požizovatel Magistrát města Mladá Boleslav

Správní orgán Zastupitelstvo obce Pěčice

Určený zastupitel obce Jaromír Rejmon, starosta

Projektant (dodavatel) Ing. arch. Jiří Maňák
Anastázova 22, Praha 6
IČO 4430 4528

číslo zakázky 142 / 2007

datum zpracování prosinec 2011

Obsah textové části dokumentace

Úvod -Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce	str. 5
A Vymezení zastavěného území	str. 5
B Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	str. 5
C Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	str. 7
D Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	str. 11
E Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.	str. 17
F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	str. 21
G Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	str. 38
H Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	str. 42
I Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	str. 42
J Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	str. 42
K 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	str. 42

L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9	str. 43
M	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	str. 43
N	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	str. 43
O	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 zák.č.183/2006 Sb.	str. 43
P	Seznam volných příloh a výkresové části dokumentace	str. 44

Úvod - vymezení řešeného území podle katastrálních území obce

Řešené území je vymezeno správním územím obce Pěčice (kód obce 571032), které je tvořeno hranicí katastrálního území č. 718742 – Pěčice. Z hlediska státní správy je obec začleněna do Středočeského kraje. Řešené území navazuje na katastrální území Semčice, Žerčice, Ledce, Jabkenice, Kosořice, Dobrovice, Úherce a Seletice, která spadají do Středočeského kraje, a Seletice, které spadá do Hradeckého kraje. Zastavěné části řešeného území tvoří vlastní obec Pěčice, oboustranně rozprostřená na silniční komunikaci 3.tř.č.27515. Dále lokalita Ovčárna, tvořená samostatným statkem, bývalým zemědělským zařízením a skupinou chat, která se nachází na okraji lesních ploch přírodního parku Jabkenická obora. Na jižním okraji Pěčické bažantnice se nachází objekt hájovny a v lesních partiích skupina rekreačních chat. Všechny objekty mimo vlastní obec Pěčice jsou přístupné z místních komunikací – polních a lesních cest. Katastrální území obce má nepravidelný protáhlý ledvinovitý tvar s řadou drobných výběžků. Územní plán je řešen v hranicích katastru obce. Rozloha katastrálního území Pěčice (č.718742) je 877,0 ha.

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Pěčice bylo vymezeno samostatným postupem v souladu s příslušnými ustanoveními §58 až 60 stavebního zákona, § 171 až 174 zák.č.500/2004 Sb., správního řádu a § 84 odst. 2 písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Zastavěné území obce Pěčice bylo vydáno zastupitelstvem obce Pěčice dne 14.12.2007 opatřením obecné povahy č.9/12/2007, s právní účinností od 21.3.2008. Vymezené zastavěné území je tvořeno 17 plochami o celkové rozloze 26,381 ha a je zobrazeno v části "návrhu územního plánu" na výkresech č. 01, č. 02, č. 03 a č. 04, v části "odůvodnění územního plánu" na výkresech č. 01, č. 02 a č. 03, které tvoří grafickou část územního plánu Pěčice.

B. Koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

B.1. Zásady celkové koncepte rozvoje obce

Koncepte navrženého řešení územního plánu Pěčice vychází ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení zejména městu Mladá Boleslav a částečně městu Dobrovice. Ostatní sousední obce, s výjimkou Semčic, koncepti navrženého řešení územního plánu neovlivňují. Obec Semčice v souvislosti s řešením koncepte územního plánu Pěčice ovlivňuje řešení sítí technické infrastruktury, konkrétně zásobování pitnou vodou a odvod a likvidace splaškových vod. Koncepte rozvoje obce je ovlivněna charakterem krajinného prostředí (intenzivně zemědělsky obhospodařované území), ochranou jeho hodnot (zemědělská výroba), a především politickou vůlí obecního zastupitelstva zajistit obci všechny dostupné podmínky pro její další udržitelný rozvoj.

Řešené území se nachází cca 20 km od města Mladá Boleslav, které díky svému dynamickému rozvoji, zejména v průmyslu, významně ovlivňuje vývoj sousedních sídel. Dalším, podstatně méně významným, centrem pracovních příležitostí vzdálené cca 5 km je pomaleji se rozvíjející město Dobrovice. Obě sídla jsou dominantní pro pracovní příležitosti v sekundární a terciální sféře, kde dojížděková vzdálenost není rozhodujícím limitem. Uvedená

situace ovlivňuje malá sídla zejména v poptávce po dostupných pozemcích pro výstavbu rodinných domů. Se vzrůstající vzdáleností od center pracovních příležitostí klesá význam komplexnosti sítí technické infrastruktury ve prospěch nižších cen za stavební pozemky a kvalitnější obytné prostředí. Celý tento proces vede k decentralizaci bydlení, kde rozhodujícím faktorem je kvalita přírodního prostředí a finanční dostupnost individuálního bydlení. Zastupitelé obce Pěčice si uvědomují, že vlastní obec neoplývá kvalitním obytným prostředím. Přitom jsou si vědomi, že velmi kvalitní životní prostředí se nachází v těsné blízkosti obce – Pěčická bažatnice a přírodní park Jabkenická obora. To podporuje snahu místního zastupitelstva výrazněji rozšířit plochy bydlení a zvýšit počet trvale bydlících obyvatel, a tak zajistit v obci podmínky pro její další pozitivní vývoj. Dále si jsou vědomi, že pro další udržitelný rozvoj obce bude v jejím případě plnit rozhodující úlohu i vybavení sídla základními sítěmi technické infrastruktury.

V souvislosti s předpokládaným rozvojem obce Pěčice je v návrhu územního plánu věnována pozornost i zkvalitnění obytného prostředí (návrh vyššího podílu ploch veřejné a ochranné zeleně), jako jednoho z hlavních faktorů rozvoje individuálního bydlení.

Návrh obsahuje i řešení problematiky cyklistické turistiky. Vzhledem k terénnímu reliéfu a vzdálenostem mezi jednotlivými lokalitami a k centřům pracovních příležitostí, nejsou trasy vhodné jako alternativní způsob dopravy do zaměstnání a cest za vzděláním.

V současné době v řešeném území došlo ke stabilizaci zemědělské prvovýroby. Zemědělská prvovýroba nadále nebude zdrojem růstu pracovních příležitostí. S výrazným uplatněním živočišné zemědělské výroby na katastru obce Pěčice se již neuvažuje. S rozvojem průmyslové výroby mimo stávající plochy se na území obce neuvažuje.

B.2. Hlavní cíle rozvoje

Vytvořit pomocí územního plánu základní nástroj pro řízení a regulaci funkčního a prostorového uspořádání správního území obce v souladu s přírodními, hospodářskými a kulturními hodnotami území.

Obec Pěčice plní funkci nestřediskového sídla trvalého významu. Její rozvojové předpoklady spočívají v soustředěném a cíleném rozvoji bydlení včetně nezbytné občanské vybavenosti, dále ve využití jedné přestavbové plochy pro uplatnění hromadné rekreace.

Rozvoj bydlení ve vlastní obci Pěčice je v návrhu územního plánu orientován do zastavěného území i mimo něj. Rozhodující bude výstavba individuálních objektů bydlení venkovského typu. Současně s tím jsou vytipovány plochy pro umístění občanského vybavení a plochy pro parkování vozidel.

Oblast služeb je nutno orientovat výlučně na uspokojování potřeb trvale bydlících obyvatel. Oblast výroby, s výjimkou stávajících ploch, se v územním plánu neuplatňuje.

Chatová individuální rekreace je ponechána v současném stavu a není dále rozvíjena.

V případě skutečného využití všech rozvojových ploch bydlení vznikne potřeba uspokojit trvale bydlící občany v oblasti služeb a školství. Nově navrhovaná plocha pro občanskou vybavenost, která je zařazena do veřejně prospěšných staveb je určena pro případnou výstavbu zařízení předškolní výchovy.

B.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

B.3.1. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území

Hlavním cílem ochrany hodnot území je částečné zlepšení životního prostředí ve vlastní obci. Dnes zhruba polovina území obce představuje agroindustriální krajinu s výraznými civilizačními zásahy. I když lze konstatovat, že se jedná o území se střední ekologickou stabilitou, rozsáhlé zemědělské plochy orných půd jsou rizikové faktory. Dojde-li k využití rozvojových ploch bydlení venkovského typu, dojde paradoxně i ke zvýšení ekologické stability zastavěného území obce, neboť dojde ke zvýšení podílu trvalého zatravnění a zvýšení podílu vysokorostoucí zeleně v rámci zahrad rodinných domů. V rámci územního plánu se počítá i s rozvojem ploch sídelní zeleně, ochranné a izolační zeleně. Zvýšením podílu zatravněných ploch (louky) na území přírodního parku Jabkenická obora rovněž dojde k posílení ekologické stability území a zlepšení životního prostředí. Na rozsáhlých a ucelených lesních plochách se nenavrhují žádné změny.

B.3.2. Předpokládaný demografický rozvoj

Sestavování demografických prognóz je založeno na znalostech a zákonitostech dosavadního vývoje a prognózování budoucnosti. Při sestavování předpokládaného demografického vývoje obce Pěčice, byly vzaty do úvahy, jednak velmi mírný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel od roku 2001, minimální vybavenost sídla sítěmi technické infrastruktury (k dispozici je pouze elektrická energie), střední vyjížděková vzdálenost za prací a trvalá nabídka pracovních příležitostí v Mladé Boleslavi. Z uvedených informací i vzhledem k dosavadnímu postoji obce Pěčice a vlastníků uvažovaných rozvojových ploch lze odvodit předpokládaný demografický vývoj.

V obci Pěčice jsou v rámci rozvojových ploch navrženy plochy pro rozvoj bydlení v rozsahu cca 202 bytů především v rodinných domech. Při předpokládané průměrné obsazenosti jednoho bytu 2,65 obyv. lze uvažovat s nárůstem o 535 obyvatel. To představuje až 343 % nárůst trvale bydlících obyvatel. Vzhledem k majetkoprávním vztahům k rozvojovým pozemkům a přísným podmínkám realizace lze reálně uvažovat s 30 % nárůstem trvale bydlících obyvatel v první etapě. Následný rozvoj bude ovlivněn dostatečnou přípravou území, zejména v oblasti zajištění sítěmi technické infrastruktury. Rozčlenění nových rozvojových ploch do více časových etap je nezbytné. Výstavba rozsáhlejších lokalit bude regulována podmínkami výstavby - ochotou investorů vybudovat síť technické infrastruktury a komunikace na své náklady.

Demografický vývoj obce Pěčice bude též závislý na případném využití rozvojové plochy určené pro občanské vybavení. Lze předpokládat i zachování stávající příznivé demografické skladby vzhledem k uvažované migraci, většina dnešních stavebníků mimo města jsou mladé rodiny s dětmi.

C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce návrhu územního plánu vychází ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení a sousedním rekreačním lokalitám. Rozhodujícím faktorem urbanistické koncepce je charakter krajinného prostředí (z poloviny agroindustriální krajina a z poloviny lesní krajina).

Řešeným územím prochází silniční komunikace III.tř. č.27515 (Plazy - Jabkenice), která prochází západní částí katastru obce od severu na jih. Na tuto komunikaci je přímo navázána zástavba obce Pěčice. Veškeré rozvojové plochy jsou přímo i nepřímo vázány na silniční komunikaci III.tř. č.27515.

Stávající dopravní řešení vytváří kostru urbanistické kompozice celého řešeného území, kterou protíná vodní tok Vlkava. Návrh sleduje účelnější využití pozemků pro zástavbu a možnost její různorodosti. Může tak vzniknout atraktivní území rodinného bydlení, využívající okolních přírodních hodnot pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

C.1. Urbanistická koncepce - členění území na zastavitelné plochy a plochy s rozdílným způsobem využití

Členění území na zastavitelné plochy a přestavbové plochy je vyznačeno ve výkresové části dokumentace, konkrétně na výkrese č. 01 - výkres základního členění území. Na hlavních výkresech č.02A a č.02B jsou vedle vyznačení zastavitelných ploch a přestavbových ploch podrobně zakresleny všechny plochy s rozdílným způsobem využití. Textově jsou tyto plochy upřesněny v textové části, kapitole F. - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, plochy přestavby, další urbanistické limity a informace jsou vymezeny pro jednotlivé pozemky nebo jejich části na úrovni podkladu map evidence nemovitostí.

Centrum urbanistické koncepce tvoří vlastní obec Pěčice, kde jsou vedle přestavbových ploch navrženy všechny zastavitelné plochy. Jako protipól kompaktního zastavěného venkovského sídla jsou ostatní části území nezastavěny (mimo již existující rozptýlenou zástavbu) a ponechány převážně ve stávajícím způsobu využití ploch. Jedinou výjimkou je návrh zatravnění vytypovaných orných půd navazujících na lesní plochy. Navíc se tyto plochy nachází v přírodním parku Jabkenická obora.

V řešeném území jsou navrženy čtyři plochy přestavby. Tři jsou určeny pro venkovské rodinné bydlení (nachází se ve vlastní obci) a jedna pro hromadnou rekreaci (v lokalitě Ovčárna).

C.1.1. Urbanistická koncepce obce Pěčice

Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím návrh je vedení procházející silniční komunikace. Kolem procházející silniční komunikace je soustředěna stávající zástavba a na ni jsou napojeny nově navržené rozvojové plochy.

Na silniční komunikaci jsou nepřímo napojeny všechny rozvojové plochy PZ01, PZ02, PZ04, PZ05, PZ06, PZ07, PZ08, PZ09 a PZ11 určené pro bydlení. Také rozvojová plocha PZ03 určená pro čistírnu odpadních vod a PZ10 určená pro občanskou vybavenost (komerční zařízení malá a střední OM) jsou napojeny nepřímo na výše zmiňovanou komunikaci. Z přestavbových ploch určených pro bydlení jsou PP02 a PP03 napojeny nepřímo a PP01 přímo na silniční komunikaci.

V centru obce Pěčice jsou dvě malé plochy občanské vybavenosti představované obecním úřadem s hasičskou zbrojnicí a prodejnou potravin a menší plocha s hostincem. Stávající sportovní plocha se nachází na jihovýchodním okraji obce. Stávající plochy občanské vybavenosti nemají možnost se dále plošně rozvíjet. Nově navrhovaná plocha pro občanskou vybavenost (komerční zařízení malá a střední OM) je navržena v severní části obce s tím, že lze ji dopravně samostatně obsloužit a současně je zde možnost tuto plochu rozvíjet i

v návaznosti na stávající plochu. Druhá navrhovaná plocha pro občanskou vybavenost (veřejná infrastruktura OV) je lokalizována na jihozápadním okraji obce. Zde je možnost, jak je předloženo v návrhu, řešit jednou navrhovanou plochou pro parkování (PZ04) potřeby nejen navrhované občanské vybavenosti, ale i stávajícího sportovního zařízení.

V návrhu jsou podrobně specifikovány hlavní prostory místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách. V obytných zónách jsou rovněž navrženy plochy zeleně veřejných prostranství.

C.1.2. Urbanistická koncepce lokality Ovčárna

Této lokalitě dominuje areál soukromého statku. Na poli před ním jsou pozůstatky někdejšího zemědělského zařízení, které je řešeno v rámci přestavbových ploch (PP04) jako území vhodné pro hromadnou rekreaci. Skupina objektů individuální rekreace (chat) se nachází v lese a v rámci urbanistické koncepce lokality Ovčárna nemá podstatný význam.

V návrhu je pro podporu rekreačního využití přestavbové plochy PP04 sousední pole navrženo k zatravnění. Vedle podpory rekreace, však hlavní význam návrhu zatravnění spočívá v posílení funkce přírodního parku a současně v možnosti šetrně hospodářsky využívat území pro zemědělskou produkci. Přitom není rozhodující zda zatravněná plocha bude využívána pro pastvu nebo jako louka k sečení.

C.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby je patrný z výkresové dokumentace (viz č.v. 01). Charakteristiky ploch (pozemků) jsou dány jejich zařazením do ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou definovány v kapitole F a vymezeny na hlavním výkrese (viz. č.v. 02).

Zastavitelné a přestavbové plochy PZ01, PZ09, PZ10, PP01, PP02 a PP03 se nacházejí v zastavěném území.

Přestavbová plocha PP04 se nachází částečně v zastavěném území a částečně mimo zastavěné území.

Zastavitelné plochy PZ02, PZ03, PZ04, PZ05, PZ06, PZ07, PZ08, PZ11 a PZ12 se nacházejí v celém rozsahu mimo zastavěné území.

C.2.1. Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území

označení plochy	funkce plochy	podíl v ha	celkem v ha
PP01	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,172	0,172
PP02	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,361	
	plochy systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň – ZS	0,080	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,023	0,464
PP03	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	1,445	1,445
PP04	plochy rekreace, hromadná rekreace - RH	0,688	0,688
PZ01	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,705	0,705
PZ02	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	11,449	

	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	2,157	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích – ZV	0,084	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační – ZO	1,672	
	plochy vodní a vodohospodářské – W	0,043	15,405
PZ03	plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě – TI	0,312	0,312
PZ04	plochy doprav. infrastrukt. dopravní vybavení – DSV	0,366	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,056	0,422
PZ05	plochy občan. vybavení, veřejná infrastruktura - OV	0,913	
	místní komunikace III.tř. funk. D1 – DS3C	0,128	1,041
PZ06	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	2,702	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,549	
	plochy systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň – ZS	0,285	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační – ZO	0,165	3,701
PZ07	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,584	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,096	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační – ZO	0,063	0,743
PZ08	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	1,536	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,226	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační – ZO	0,101	1,863
PZ09	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,456	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,112	0,568
PZ10	plochy občanského zařízení, komerční zařízení malá a střední - OM	0,189	0,189
PZ11	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	5,583	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	1,558	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační – ZO	1,564	
	plochy vodní a vodohospodářské – W	0,034	8,739
PZ12	plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích – ZV	0,105	0,105
WR02	protipovodňová opatření - plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační – ZO	1,017	1,017

C.3. Celková bilance ploch

Údaje v hektarech

Název sídla	Plochy určené k zástavbě	Dopravní plochy	Veřejně prospěšné stavby	Technická infrastruktura
Pěčice	25,870	5,271	2,035	0,312

C.4. Koncepce občanského vybavení

V obci Pěčice se nachází objekt obecního úřadu s prodejnou potravin a hasičskou zbrojnicí, dále objekt hostince. Provozování prodejny a hospody bude i v budoucnu závislé na počtu trvale bydlících obyvatel a podmínkách pronájmu provozních místností. Rozhodujícím faktorem dalšího provozování bude rentabilita prodeje a rozsah služeb. Rentabilita provozu je obvykle závislá na počtu obyvatel. Pro sportovní činnost se v obci nachází fotbalové hřiště s minimálním zázemím.

S rozšiřováním občanského vybavení pro potřeby trvale bydlících obyvatel se uvažuje v rámci samostatných ploch v zastavitelných plochách PZ05 a PZ10. Jedna plocha je určena pro výstavbu zařízení předškolní výchovy (PZ05), druhá pro služby a obchodní činnost (PZ10). Jako součást koncepce občanské vybavenosti je navržena parkovací plocha (PZ04), která bude využívána jak pro navrhovanou občanskou vybavenost, tak pro stávající sportovní plochu.

C.5. Koncepce systému sídelní zeleně

Koncepce systému sídelní zeleně je založena na potřebě doplnit stávající zástavbu i nově navrhované zastavitelné plochy o plochy zeleně veřejných prostranství – ZV využitelné k pobytu osob. Tyto plochy jsou navrhovány jako doplnění ploch bydlení v rodinných domech – venkovské – BV. Na vybraných místech je dále v návaznosti na plochy určené k zastavění a podél komunikací navržena zeleň ochranná a izolační – ZO. Koncepce systému sídelní zeleně, respektive její minimální rozsah, je založen na charakteru venkovského prostředí, kde zeleň veřejných prostranství je minimálně využívána a hlavní prvky sídelní zeleně tvoří zahrady rodinných domů. Pro posílení významu funkce sídelní zeleně je jedna z navrhovaných ploch (PZ12) zařazena do ploch veřejně prospěšných staveb. Plochy sídelní zeleně zařazené do zeleně ochranné a izolační – ZO jsou navrženy především v místech přechodu zastavitelných ploch do ploch orných půd. Jsou koncepční složkou urbanistické kompozice obce a plní především funkci větroldamů.

D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

D.1. Návrh koncepce technického vybavení

Návrh respektuje stávající vedení sítí technické infrastruktury včetně průmyslového vodovodu. Průmyslový vodovod ze 70 let. 19st. byl určený pro Dobrovický cukrovar. Jeho přesné umístění v území není známo, proto v grafické části dokumentace se jedná pouze o přibližné umístění. V blízkosti zemědělského areálu je čerpací stanice vody p.p.č.40/1. Provoz čerpací stanice je zrušen. Ochranné pásmo není stanoveno. Z dostupných údajů není zřejmé, zda je průmyslový vodovod vůbec funkční. V obci jsou stávající stavby zásobovány jen elektrickou energií.

V celém řešeném území se počítá s nárůstem potřeby elektrické energie. Rostoucí energetické potřeby budou závislé především na rostoucím počtu trvale bydlících obyvatel. Pro rozvoj obce je nejzávažnější situace v oblasti zásobování obyvatel pitnou vodou a řešení odvodu a likvidace splaškových vod. Případný další vývoj obce je závislý na tom, zda bude realizováno připojení na skupinový vodovod Mladá Boleslav – jih.

D.1.1. Rozvody elektrické energie VN

V současné době je zásobování elektrickou energií pro obec zajištěno pro běžný provoz v dostatečné míře. Vlastní obec je vybavena dvěma trafostanicemi VN/NN. Lokalita Ovčárna jednou.

Stávající přenosové možnosti a kapacita trafostanic umožní pouze částečné využití některých navrhovaných rozvojových ploch (PZ09 a plochy v současné zástavbě), a přestavbových ploch (PP01 a PP03). V lokalitě Ovčárna by stávající zásobování elektrickou energií mělo být dostatečné i pro přestavbovou plochu PP04. Pro ostatní novou soustředěnou výstavbu je třeba prověřit a případně posílit stávající rozvodnou síť elektrické energie VN. Dále je nutné realizovat nová vedení ukončená ve vytipovaných místech trafostanicemi.

Zakreslení sítí elektrických rozvodů VN je ve výkresu č. 03.

Délka nově navrhovaných tras venkovního VN je 226 m. Délka nově navrhovaných tras kabelového vedení VN je 657 m. Celkově je navrženo pět nových trafostanic.

V rámci zastavěných, přestavbových a zastavitelných ploch je možné na stavebních objektech umístit fotovoltaická zařízení, jako doplňkový zdroj elektrické energie. Podmínky pro odběr elektrické energie vyrobené z fotovoltaických zařízení je nutné dojednat s příslušným provozovatelem sítí elektrické energie. Na celé území obce se nepovoluje realizace samostatných výrobních ploch el. energie v tzv. fotovoltaických elektrárnách.

D.1.2. Kanalizace dešťová

I když se předpokládá, že výstavba zpevněných ploch komunikací a parkovišť bude řešena s minimem nepropustných povrchů, je nutné vzhledem k terénním podmínkám a předpokládané hustotě zástavby řešit odvod dešťových vod samostatně.

Stávající dešťová kanalizace odvádí srážkové vody v centru obce Pěčice do Vlkavy. Je patrně i dostatečně dimenzována, neboť není známo, že by v minulosti docházelo k zaplavování zastavěných ploch a komunikací. Jedná se celkem o tři krátké úseky vedení. V ostatních částech obce je odvod srážkových vod řešen otevřenými příkopy a vsakem do půdy. Stávající vedení dešťové kanalizace je zakresleno ve výkresové části dokumentace (č.v.03).

V návrhu územního plánu se neuvažuje s odvodem srážkových vod z jednotlivých staveb pomocí dešťové kanalizace. Pro veškerou výstavbu bude požadováno řešit jímání srážkových vod do zásobníků a jejich využití k závlaze, přípustná bude i jejich likvidace vsakem na pozemku příslušné stavby. Navrhovaná dešťová kanalizace je určena především pro odvod srážkových vod z komunikací a veřejných prostorů a pouze ve výjimečných případech lze na ni napojit stavby realizované před rokem 2009. Odvod srážkových vod z území je řešen třinácti samostatnými řadami dešťové kanalizace svedenými do blízkých vodotečí. Navržené vedení dešťové kanalizace z oblasti navrhované zemní hráze (protipovodňové opatření a zvýšení retenčních schopností území – WR01) musí umožnit nezávislý odvod z maximální i minimální hladiny zadržovaných vod.

Zakreslení dešťové kanalizace je ve výkresu č. 03.

Celková délka navržené zatrubněné dešťové kanalizace je 4916m.

D.1.3. Kanalizace splašková

Problematika odvodu a likvidace splaškových vod je v současnosti na katastru obce Pěčice řešena jímáním do bezodtokových jímek a septiků, z nichž jsou splašky odváženy na ČOV, která je k tomu určená.

V územním plánu Pěčice je problematika odvodu a likvidace splaškových vod na území

obce řešena ve třech etapách. V první etapě (E1) se předpokládá jímání splaškových vod do bezodtokových jímek a jejich vyvážení na ČOV v Dobrovicích. Ve druhé etapě (E2 až E4) se předpokládá vybudování části splaškové kanalizační sítě včetně 3 přečerpávacích stanic a vybudování čistírny odpadních vod s kapacitou cca pro 450 obyvatel. Čistírna odpadních vod by měla být koncipována tak, aby bylo možné její rozšíření a zvýšení její kapacity na cca 2200 obyvatel. V poslední třetí etapě se předpokládá realizace celé navrhované sítě splaškové kanalizace v obci, včetně přečerpávací stanice a připojení splaškové kanalizace z obcí Ctiměřice a Semčice (předpokládaná potřeba pro cca 1000 obyvatel), a dále Žerčice (předpokládaná potřeba pro cca 480 obyvatel). Realizace této etapy by byla společnou investicí zúčastněných obcí. Z vlastní obce Pěčice se v této etapě předpokládá napojení celkem cca 690 obyvatel. V případě, že nedojde k dohodě na postupném vybudování a rozšíření ČOV je přípustná i možnost budování domovních čistíren odpadních vod v lokalitách, které jsou zapojitelné na recipienty v území. Vzhledem k tomu, že u domovních čistíren je kontrola vypouštěných čištěných odpadních vod více náročná, je třeba brát tuto možnost jako krajní řešení.

Celkové řešení odvodu a likvidace splaškových vod vychází vstříc koncepci VaK Mladá Boleslav (provozovatel sítě), která je současně i koncepcí uváděnou v územní dokumentaci VÚC Mladá Boleslav.

V lokalitě Ovcárna bude řešena problematika splaškových vod nadále jímáním v bezodtokových jímkách a vyvážením na nejbližší ČOV.

Celková délka navrženého výtlačného přivaděče splaškové kanalizace pouze na katastru obce je 77m.

Celková délka navržené výtlačné splaškové kanalizace v obci je 608m.

Celková délka navržené gravitační splaškové kanalizace v obci je 6330m.

Celkem v obci jsou navrženy 4 přečerpávací stanice splaškové kanalizace.

D.1.4. Zásobování pitnou vodou

V současné době je zásobování obyvatelstva pitnou řešeno individuálně, jímáním vody ve studních, odběrem dovážené pitné vody z prodejního místa a dovozem balené pitné vody z obchodní sítě. Vzhledem k problémům s kvalitou jímané vody ve studních a problémy se zajištěním nezávadného zdroje pitné vody na území obce (Pěčice – podmínky a možnosti zásobení obce vodou, zprac. RNDr. Aleš Čapek z 1996) je v územním plánu řešena problematika zásobování obce pitnou vodou napojením na skupinový vodovod Mladá Boleslav – jih. Toto řešení vychází z územní prognózy Mladoboleslavsko. Řešení zásobování pitnou vodou pro obec Pěčice vychází ze širších vztahů v území. S tím souvisí předpokládané přepojení skupinového vodovodu Dobrovice včetně sídla Libichov a skupinového vodovodu Luštěnice, Němčice, Nepřevázka a Strašnov na skupinový vodovod Mladá Boleslav. Dle názoru provozovatele vodovodu Mladá Boleslav – Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav a. s. – lze uvažovat s reálným napojením obce Pěčice na skupinový vodovod MB – jih přibližně v roce 2013.

Celková délka vodovodního přivaděče na katastru obce je 25m. Celková délka navrženého vodovodu na katastru obce je 6942m.

Zásobování pitnou vodou z vlastních zdrojů - ze studní - je přípustné pouze u ploch zařazených do 1. etapy a ploch nacházejících se v zastavěném území. V případě zásobování výše zmíněných ploch z vlastních zdrojů - ze studní - musí být vypracováno hydrogeologické vyjádření, které posoudí možnosti odběru podzemních vod pro danou lokalitu. Plochy zařazené do dalších etap budou zásobovány pitnou vodou připojením na skupinový vodovod MB – jih.

D.1.5. Zásobování plynem

V územním plánu Pěčice se neuvažuje s plynofikací obce.

D.1.6. Sdělovací sítě a zařízení

Řešeným územím prochází podzemní sdělovací kabel O2, vedený podél silniční komunikace III.tř. č.27515.Dále řešeným územím prochází radiový směrový spoj armády České republiky. Takřka celé řešené území se nachází v ochranném pásmu radiových směrových spojů armády České republiky. Všechny uvedené sdělovací sítě a zařízení, včetně ochranných pásem jsou uvedeny na výkrese č.v. 03.

Sdělovací sítě a zařízení neovlivňují řešení územního plánu.

D.2. Návrh koncepce dopravy

D.2.1. Železniční doprava

Železniční doprava se v řešeném území neprojevuje.

D.2.2. Silniční doprava

Stávající silniční komunikace (III.tř.č.27515) a její průchod zastavěným územím obce Pěčice tvoří kostru urbanistické kompozice a tím i předurčuje vývoj obce. Směrové vedení stávající silniční komunikace, je s ohledem na charakter zástavby, považováno za fixní. Na její průtah zastavěným územím jsou v návrhu územního plánu napojeny místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zastavěného území i zastavitelných ploch. Cílem byla snaha minimalizovat výjezdy z jednotlivých pozemků přímo na průtah silniční komunikace.

Dopravní napojení místních komunikací na silnici III. tř. musí splňovat požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti dle ust. §10 zákona č. 13/1997 Sb., zákona o pozemních komunikacích. Bude respektováno ochranné pásmo silnice III.tř. ve smyslu ust. § 30 cit. zákona, které rovněž limituje využití ploch.

Charakteristiky silniční komunikace a místních komunikací jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace, kde jsou uvedeny funkční třídy i kategorie jednotlivých komunikací a zakreslena odpovídající ochranná pásma.

S územním rozvojem obce se nepředpokládá zaznamenané zvýšení nároků na stávající silniční síť.

Mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nebude navrhováno podélné uložení vedení v tělesech silnic.

D.2.3. Místní a cyklistické komunikace

Místní komunikace v zastavěném území jsou navrženy ve funkční třídě D1 - zklidněné komunikace obytné zóny. Jako příjezdové komunikace k některým samostatným objektů a k lokalitě Ovčárna jsou využity stávající místní a účelové komunikace. Ty po zpevnění povrchu plně vyhoví požadavkům na dopravní obsluhu. V územním plánu, se vzhledem k dopravní zátěži, nepředpokládá, že místní komunikace nezařazené do funkční třídy D1 budou opatřeny bezprašným povrchem.

Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou navrženy podle platných

právních předpisů v oblasti projektování pozemních komunikací tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.

V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (délka hasič. vozidla je cca 11 000 mm), přitom se doporučuje řešit tato obratiště především jako okružní, uspořádaná asymetricky doleva. Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány tak, aby vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.

Terénní a krajinné poměry jsou výhodné pro rekreační cyklistiku a umožňují bez extrémních nároků na jezdce průjezd celým řešeným územím. V návrhu územního plánu jsou zakresleny stávající cyklotrasy č. 143 a č. 8147. Cyklotrasa č. 143 je vedena po silniční komunikaci III.tř. č.27515, cyklotrasa č. 8147 je vedena v lesních úsecích po místních a účelových komunikacích. Cyklotrasy jsou součástí cyklistických tras Středočeského kraje. Nově je navržena cyklotrasa spojující cyklotrasu č. 143 z obce Pěčice přes lokalitu Ovčárna, kolem Hlubokého rybníka k rybníku Neřád, která je záměrně vedena po místních komunikacích, odkud by měla dále pokračovat lesními cestami na jižní okraj obce Ledce. Smyslem vedení navrhované cyklistické trasy je přiblížení k místům atraktivního prostředí. Nově navrhovaná trasa rozšiřuje možnost volby průjezdu územím.

Při vedení cyklotras na silničních komunikacích bude nutné, pokud to prostorové možnosti umožní navrhnout vhodné oddělení jednotlivých typů dopravy.

D.2.4. Letecká doprava

Tento druh dopravy není v území užíván.

Jihozápadní část řešeného území leží v zájmovém území ČR MO s výškovým omezením staveb tj. v prostoru pro nízké létání letounů Armády ČR o poloměru 10,2 km.

D.3. Návrh koncepce nakládání s odpady

V řešeném území obce Pěčice vzniká celá řada odpadů, jejichž likvidace je řešena následujícím způsobem.

Odpady vznikající u jednotlivých producentů působících v řešeném území jsou likvidovány prostřednictvím nasmlouvaných odběrů tj. odvozem a zpracováním u provozovatelů skládek.

Odpady z kategorie zvláštních a nebezpečných vzhledem k charakteru průmyslových ploch v řešeném území nevznikají.

Sběr tuhého domovního odpadu je prováděn do popelových nádob či pytlů. Sbírané odpady jsou likvidovány odvozem mimo řešené území. Inertní odpady jako jsou stavební sut' a zemina jsou likvidovány odvozem mimo řešené území nebo zpracovány při terénních úpravách přímo na stavbách.

D.4. Návrh koncepce řešení požadavků civilní ochrany

Objednatelem nebyly stanoveny žádné specifické požadavky na zpracování problematiky civilní ochrany do řešení územního plánu. Požadavky civilní ochrany jsou stanoveny a členěny ve smyslu platných předpisů v oblasti civilní ochrany.

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Zastavěné území obce Pěčice neleží v zátopové oblasti. Část území nacházející se pod hrází Mlýnského rybníka je ohroženo možnou průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. Celkem se jedná o 4 objekty pro bydlení ležící pod hrází. Vzhledem k hustotě zástavby a jejímu prostorovému uspořádání nelze v rámci územního plánu, přímo pod hrází, navrhnout žádná vhodná opatření snižující ohrožení tohoto území. Jako pomocné řešení omezující možná rizika je navrhováno v rámci veřejně prospěšných staveb (WR01) vybudování ochranné hráze na jednom z přítoků do Mlýnského rybníka. Jihovýchodní část zastavěného území je ohrožována záplavami z přívalových dešťů a rychlých tání sněhu. Pro ochranu stávajících zastavěných ploch a navrhovaných zastavitelných ploch je navržena ochranná hráz jako veřejně prospěšná stavba WR02.

Nejnižší výška terénu zastavěného území obce je 217 m.n.m.

Zóny havarijního plánování

Pro území bývalého okresu Mladá Boleslav, kam spadá i řešené území obce Pěčice, se zóny havarijního plánování neřeší.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva bude řešeno podle plánu ukrytí v obci Pěčice (doporučuje se obci tento plán zpracovat) v improvizovaných úkrytech, zhotovených silami a prostředky obyvatelstva. K ukrytí se využijí ve stávající i plánované zástavbě prostory v podzemních podlažích (I.P.P.), případně vhodné prostory v 1. nadzemním podlaží (I.N.P.).

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Evakuace obyvatelstva mimo obec je nutné řešit v rámci problematiky správního území ORP Mladá Boleslav. Shromažďovacím místem bude objekt šaten na fotbalovém hřišti (p.p.č.138) a prostor před ním (p.p.č.4/1). Jde o kapacitně největší stavební objekt vhodný ke shromažďování obyvatel. Nouzové ubytování nelze v obci zajistit. Pro objekt obecního úřadu (p.p.č.1/2) se v návrhu počítá s možností jeho napojení na mobilní zdroj elektrického proudu. V obci nelze zajistit ubytování převakuovaných osob v zařízeních spravovaných obcí.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

V obci není trvalý sklad materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci. Pro účely skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci lze využít jednací místnost na obecním úřadu (p.p.č.1/2).

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelná území obce

Na katastrálním území obce Pěčice se nenalézají trvale ani přechodně žádné nebezpečné látky, které by bylo nutné při havárii objektu vyvážet.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Upozornění obyvatel na mimořádné události je prováděno místním rozhlasem. Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je možno využít část pozemku p.č.305/1 k.ú. Pěčice.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na katastrálním území obce Pěčice se nenalézají trvale ani přechodně žádné nebezpečné látky. Proto není nutné řešit ochranu před vlivy nebezpečných látek.

Odběrní místa pro odběr požární vody

Hydranty pro zásobování požární vodou budou osazeny při budování vodovodu v nově navrhovaných lokalitách – viz výkres č.5.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

V obci není veřejný (obecní) vodovod. Pro nouzové zásobování vodou se využije stávajících studní (s méně závadnou vodou) pro mytí a mobilních zdrojů pro zajištění pitné vody. Pro stálé zásobování pitnou vodou je v obci provozováno jedno odběrné místo na pozemku 623/2 k.ú. Pěčice. Navrhované nouzové mobilní zásobování vodou pro rozvojové lokality je řešeno na čtyřech vytypovaných místech. Místa nouzového zásobování obyvatelstva vodou jsou zakreslena v grafické části dokumentace.

Nouzové zásobování obyvatelstva el. energií bude zajišťováno pouze pro objekt obecního úřadu (p.p.č.1/2), který je určen jako místo pro řízení.

Obecně lze předpokládat, že z hlediska živelných katastrof mohou zastavěné území nejvíce ohrozit požáry stavebních objektů, požáry zemědělsky obhospodařovaných ploch a od východu požáry lesních ploch. Jako únikové cesty lze využít stávající silniční komunikace a místní účelové komunikace.

Ve výkresové části dokumentace jsou na samostatné mapě zobrazeny nejvýznamnější prvky řešení civilní ochrany obce Pěčice.

E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

E.1. Koncepce uspořádání krajiny

Urbanistická koncepce je založena na zachování rozdílného charakteru nezastavěné krajiny a zastavěných ploch sídel v nich se nacházejících. Území obce Pěčice se sestává ze zemědělské oblasti ležící v západní části řešeného území a lesních ploch přírodního parku ležících ve východní části. V centru zemědělsky obhospodařovaného území leží zastavěné území obce Pěčice.

Území spadá pod Luštěnickou kotlinu. Charakteristická je rovinným a mírně zvlněným terénem protkaným drobnými vodotečemi a odvodňovacími strouhami. Stromořadí podél komunikací. Zemědělskou půdu zastupují převážně orné plochy. Zatravněné plochy jsou podél vodních toků a ploch, dále jedna v Pěčické bažantnici a dvě ohraničené lesy v přírodním parku Jabkenico. Obecně lze konstatovat, že území obce Pěčice je územím se střední ekologickou stabilitou.

Návrh územního plánu nepřipouští zástavbu na plochách plnících funkce lesa. V návrhu územního plánu se připouští výstavba na přestavbové ploše PP04, jejíž menší část se nachází 50m od kraje lesa.

E.2. Návrh územního systému ekologické stability

Návrh uvedený v generelu ÚSES lze vzhledem ke krajinnému rázu považovat za optimum požadavků uplatňovaných při ekologické stabilizaci území. Územní systém ekologické stability byl převzat ze zpracovaného generelu okresu Mladá Boleslav - zpracovatel: Ing. Milena Morávková, Nevanova 1069/37, Praha 6.

Územní systém ekologické stability na území obce se skládá:

Regionální biocentrum - RBC 1009 - Jabkenicko

Charakteristika lokality: Území s pestrými mozaikami krajinných segmentů představovaných lesními, vodními a lučními společenstvy tvořícími ojedinělý krajinný ráz. Převažují lesní porosty, velmi cenná je zejména Pěčická bažantnice se zachovalými, přírodě blízkými lesními porosty. Zoologický význam.

Lokální biokoridor – LBK 266

Charakteristika lokality: Regulovaný tok Vlka a pravostranný přítok Dobrovická stoka v ploché agrární krajině. V údolní nivě navazují polokulturní louky a orná půda. Toky mají poměrně hluboké koryto s travnatými svahy, místy nálet keřů. Louky jsou mokré a mezofilní v různém stupni zkulturnění a ruderalizace.

Lokální biokoridor – LBK 270

Charakteristika lokality: Úzká niva podél bezejmenného toku spojující rybník Zachtov, rybník Šenkýř a Vlka. Západní část lemovaná topoly, střední část je tvořena vlhkými loukami a rákosinami kolem rybníka Šenkýře, východní část je nefunkční, nachází se zde bývalá skládka hnojiště.

Západní okraj katastru obce zasahuje ochranná zóna NRBK 68 Řepinský důl - Žehuňská obora.

Interakční prvky v území nejsou definovány.

V řešeném území se nachází významný krajinný prvek – VKP 81 Pěčická bažantnice.

Charakteristika lokality: Listnatý háj obklopující slatinnou louku s výskytem *Allium agulosum* tvoří drobný krajinný celek strukturně bohatý, parkovitěho rázu (soliterní topol s konsorciem keřů, lesní plášť s lískou a svídou). Převažující hajní společenstvo je významným dokumentem přirozené vegetace na slatinných substrátech, které naprostou většinou jsou dnes odlesněny.

Popis vegetace: Vlhká louka vedle běžných druhů společenstev s blatouchem bahenním nebo tužebníkem jilmovým je biotopem i dalších vzácných či chráněných, především endemického kostivalu českého, dále kosatce sibiřského, hvozdíku pyšného, vemeníku dvoulistého, česneku kýlnatého, koromáče olešnickového. Dále zde roste zeměžluč hořká, žluťucha lesklá, liánovitě nadmutice bobulnaté, řepík vonný, slézovec durynský, drobnýšek nejmenší.

Významné druhy živočichů: datel černý, žluna zelená.

V řešeném území se nachází přírodní park Jabkenicko, který leží v rozsáhlé lesní oblasti při jihovýchodní hranici ORP Mladá Boleslav (vyhlášen v roce 1998). Jeho jádrem je Jabkenická obora, dále zahrnuje i lesnaté území směrem k obci Ledce na severovýchodě, Pěčickou bažantnici na severozápadě a převážně zemědělskou krajinu s roztroušenými háji a rybníky, zasahující na západě až k silnici Jabkenice - Pěčice. Hlavním důvodem k vyhlášení byla souvislá plocha lesů, nepřítomnost větších sídlišť a soustavy převážně lesních rybníků zásobovaných vodou z lesních komplexů a tudíž neznečištěných smyvmem z polí a odpady z obcí. Jedná se o soustavu rybníků na Jabkenickém potoce, z nichž největší je rybník Vidlák a dále soustavu na Hladoměřském potoce a celou řadu drobných rybníčků na lesních potocích. Podkladem celé oblasti jsou svrchnoturonské slíny, které vystupují na povrch jen v údolních zářezech a pak v níže položené bezlesé oblasti. Podloží celého lesního celku tvoří staropleistocenní říční štěrky Jizery.

Botanicky se jedná o chudá lesní společenstva - původně borové doubravy, dnes většinou přeměněné na kulturní bory s menšími plochami původních dubů, ale i nepůvodních dřevin,

především smrku. Pestřejší jsou porosty v údolních zářezích, kde se zachovaly fragmenty habrových doubrav, v nivě pak podmáčených olšin a vlhkých nivních luk.

Prvořadý význam mají soustavy lesních rybníků, které jsou refugiem řady dříve běžných, dnes mizejících vodních živočichů a rostlin. V Jabkenické oboře se chová především dančí zvěř. V rámci územního plánu Pěčice se navrhuje upravit vedení hranice přírodního parku tak, aby byl umožněn rozvoj obce na jejím jihovýchodním okraji.

Na území obce Pěčice se nachází 11 památných stromů – dubů letních. Jejich vyznačení je ve výkresové části dokumentace.

Z hlediska dalšího vývoje prvků ÚSES na území obce Pěčice se jedná o dotvoření chybějících částí lokálních biokoridorů LBK 266 a LBK 270. Vzhledem k charakteru obce a umístění biokoridorů nejsou tyto plochy zařazeny do ploch veřejně prospěšných opatření.

Pro doplnění a posílení přírodních složek v území jsou v územním plánu Pěčice navržena další opatření. Plochy orné půdy ležící v kontaktu s lesními plochami přírodního parku Jabkenická obora (p.p.č. 446/2, 446/6, 446/1 a 435/3) jsou v rámci krajinných úprav navrženy k trvalému zatravnění.

Předpokládá se oboustranná výsadba stromořadí podél silničních komunikací a místních účelových komunikací. Dále jednostranná výsadba stromořadí podél odvodňovacích struh a příkopů. Stromořadí nejsou ve výkresové části dokumentace pro přehlednost zakreslena.

Vymezení ochranných pásem přírodních prvků, prvky ÚSES, hranice přírodního parku Jabkenicko (Jabkenická obora) a další charakteristiky přírodního prostředí jsou zakresleny výkresu č.02.

Obnova biologického potenciálu krajiny, především formou výsadby trvalé zeleně, bude jedním z prvořadých úkolů budoucích krajinářsko pozemkových úprav.

E.3. Protierozní opatření

Protierozní opatření jsou v návrhu územního plánu orientována především na změny v obhospodařování zemědělské půdy. Je navrženo zatravnění ploch orných půd (p.p.č. 446/2, 446/6, 446/1 a 435/3) v blízkosti lesních ploch přírodního parku Jabkenicko. V místech v návaznosti orných ploch na zastavitelné plochy, kde by obhospodařování polí obtěžovalo bydlení, je v rámci systému sídelní zeleně navržena zeleň ochranná a izolační.

Navržená opatření mají za cíl snížit intenzitu zemědělského obhospodařování na území přírodního parku a v návaznosti na zastavitelné území obce. Tato opatření nejsou zařazena do ploch veřejných opatření ke zvyšování retenční schopnosti území.

E.4. Ochrana území před povodní

Řešené území obce Pěčice, zahrnující katastrální území Pěčice neleží v zátopové oblasti. Přestavbová plocha PP03 a zastavitelné plochy PZ02, PZ06, PZ07, PZ08 a PZ11 se nacházejí v blízkosti vodního toku Vlkava. Na tomto vodním toku nebylo stanoveno záplavové území. Přesto se doporučuje novou zástavbu na výše zmíněných plochách výškově umístit nad maximální evidovanou hranici záplavy. Část území nacházející se pod hrází Mlýnského rybníka je ohroženo možnou průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní pod vodním dílem. Celkem se jedná o 4 objekty pro bydlení ležící pod hrází. Vzhledem k hustotě zástavby a jejímu prostorovému uspořádání nelze v rámci územního plánu, přímo pod hrází, navrhnout žádná vhodná opatření snižující ohrožení tohoto území. Jako pomocné řešení omezující možná rizika je navrhováno v rámci veřejně prospěšných staveb (WR01) vybudování ochranné hráze na jednom z přítoků do Mlýnského rybníka. Jihovýchodní část zastavěného území je ohrožována záplavami z přívalových dešťů a rychlých tání sněhu. Pro ochranu stávajících zastavěných ploch a navrhovaných zastavitelných ploch je navržena ochranná hráz jako

veřejně prospěšná stavba WR02. Ta bude osázena vhodnou vegetací jako plocha izolační a ochranné zeleně.

E.5. Rekreace

Ke každodenní rekreaci se ve venkovském prostředí především využívají plochy zahrad u rodinných domů. Z těchto důvodů nebylo třeba vymezovat rozsáhlé plochy pro každodenní rekreaci. U dvou plošně nejrozsáhlejších zastavitelných ploch jsou navrženy celkem tři plochy systému sídelní zeleně – zeleň na veřejných prostranstvích. U nich se předpokládá jejich parková údržba. V všech případech jsou tyto plochy určeny především pro zřízení volně přístupných dětských hřišť a vybavení pro odpočinkový pobyt.

E.6. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Západní část řešeného území, kde leží vlastní obec Pěčice, se nachází v chráněném ložiskovém území Bezno stanoveného pro ochranu netěženého výhradního ložiska černého uhlí Mělnická pánev č. lož. 3075300. Do jihovýchodního okraje řešeného území zasahuje CHLÚ Jabkenice I s dříve těženým výhradním ložiskem štěrkopísků Jabkenice č.lož.3014900, se stanoveným dobývacím prostorem Jabkenice.

Pro stavby v chráněném ložiskovém území nesouvisející s těžbou je nutno dodržet postup dle §18 a §19 zákona č. 44/1988 Sb. - horního zákona v platném znění. CHLÚ Bezno, CHLÚ Jabkenice a ložisko štěrkopísků jsou vyznačeny ve výkresové dokumentaci.

Na území obce jsou na pozemcích p.č. 229 a p.č. 230/1 pozůstatky po těžbě písku. Později byly tyto plochy využity jako skládka TDO. V současnosti jsou plochy rekultivovány. Není uvažováno s obnovením těžby.

E.7. Vymezení ochranných pásem, chráněných území a stanovení zátopových území

Řešené území se nenachází v zátopovém území vodních toků a nejsou pro něj stanoveny zátopové hranice.

Ochranné pásmo silničních komunikací III. tř. je 15 m od osy vozovky.

Ochranná pásma vedení sítí technické infrastruktury jsou vyznačena v dokumentaci týkající se technické infrastruktury.

Ochranná pásma sítí technické infrastruktury jsou v grafické části dokumentace zaznamenána v rozsahu zobrazitelném v příslušném měřítku.

Vzhledem k použitému měřítku nejsou na výkresech zaznamenány:

- ochranné pásmo el. kabelových rozvodů VN je 1m po obou stranách krajních kabelů.
- ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizační stoky do DN500 je 1,5 m od vnějšího okraje potrubí
- vzdálenost žumpy od studny či vodovodu je v rozmezí 5 až 12 m od potrubí
- kabely spojů 1,5 m po stranách krajního vedení

Ve výkresové části dokumentace jsou zaznamenány:

- ochranná pásma elektrického venkovního vedení VN 22 kV - 7 m od krajního vodiče u starších typů vedení 10m od krajního vodiče.

- pro stanovení ochranného pásma pozemních trafostanic VN/NN je orientačně s ohledem na požadavky požární bezpečnosti stanoveno 10 m od vlastního objektu. Upřesnění ochranného pásma pozemních trafostanic je nutno dohodnout s příslušným rozvodným závodem podle typu trafostanice.
- ochranné pásmo silničních komunikací III. tř. je 15 m od osy vozovky.
- ochranné pásmo radiových směrových spojů armády České republiky

Limity území vyplývající z prvků ochrany přírody a krajiny, s vymezením ÚSES jsou zaznamenány v grafické části dokumentace. V ní je i vyznačeno pásmo 50 m od ploch plnicích funkci lesa.

Ve výkresové části odůvodnění územního plánu jsou na výkresu č. 03 zakresleny plochy meliorací, tedy plochy investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti. Veškeré stavby dotýkající se vodních toků je nutno již v záměru projednat s Povodím Labe nebo se Zemědělskou vodohospodářskou správou dle příslušnosti toku. Pro potřeby správy a údržby vodních toků a vodohospodářských zařízení je nutné zachovat po obou březích volný nezastavěný pruh o šířce 6 m od břehové čáry, u vodního toku Vlkava 8 m od břehové čáry. Při výsadbě vysokorostoucí zeleně je zapotřebí zachovat přístup k vodnímu toku z jedné strany nezbytný k jeho údržbě.

Část řešeného území leží v zájmovém území ČR MO s výškovým omezením staveb tj. v prostoru pro nízké létání letounů Armády ČR o poloměru 10,2 km.

E.8. Ochrana před nepříznivými účinky ozáření z přírodních radionuklidů

Ochrana před nepříznivými účinky ozáření z přírodních radionuklidů řeší příslušná ustanovení zák.č.18/1997 Sb., o mírovém využívání energie a ionizujícího záření (atomový zákon) ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. Č. 307/2002 Sb., o radiační ochraně, ve znění vyhl. Č. 499/2005 Sb.. V případě, že budou v řešeném území umístěny stavby s obytnými nebo pobytovými místnostmi musí být zajištěno stanovení radonového indexu pozemku a výsledky předloženy příslušnému stavebnímu úřadu, který dále postupuje v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a souvisejícími ustanoveními výše uvedených právních předpisů.

F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Druhy ploch uvedené v § 4 až §19 vyhl.501/2006 Sb. jsou dále podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Ke každému typu plochy je přiřazen specifický kód, u dopravních ploch pak funkční třída místní komunikace či kategorie silniční komunikace apod.

V grafické části dokumentace (výkresy č.01 a 02) je podrobně specifikováno členění řešeného území na plochy zastavitelné a nezastavitelné. Pro zastavitelné plochy je jejich funkční náplň závazná v rozsahu vymezené plochy na výkrese a příslušné charakteristiky plochy s rozdílným způsobem využití.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu podrobně specifikuje kapitola - F.2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím, čímž mohou vznikat, měnit se nebo zanikat práva a povinnosti fyzických a právnických osob vázaných na konkrétní pozemky.

F.1. Základní pojmy a nástroje

Pojmy uváděné v této dokumentaci jsou používány shodně s platným zněním stavebního zákona č.183/2006 Sb. a prováděcích vyhlášek.

Rozhodování o využití území resp. o lokalizaci konkrétní činnosti na pozemku se provádí na základě charakteristiky způsobu využití plochy (území), resp. zatížení konkrétního pozemku určitým břemenem (např. místním systémem ekologické stability, veřejně prospěšnou stavbou, veřejně prospěšným opatřením atp.). Územní vymezení a kódy těchto ploch jsou obsahem hlavních výkresů č.01 a 02. Verbální charakteristiky využití ploch podle označení a kódů jsou obsahem kapitoly F.3. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím“.

F.2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím je základním prostředkem regulace činností a využití území. Zákres členění území s vyznačením kódů je proveden především na hlavním výkresu č.v. 02.

- Kódy vázané na neurbanizované území specifikuji jeho charakteristiky využití jsou na výkresu č.02.

Charakteristika každé plochy použité v hlavním výkresu je specifikována v kapitole F.3. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím“.

Z hlediska využití je řešený katastr správního území obce Pěčice členěn na:

a) zastavěné či zastavitelné území (stavební pozemky a zastavitelné plochy ve smyslu §2 zákona 183/2006 Sb.) a to:

- **stabilizované plochy:** stavby a užívání pozemků je v souladu s charakteristikou využití, určenou územním plánem (ÚP). V případě nesouladu a jestliže není možné upravit užití staveb podle návrhu ÚP, jsou stávající stavby ponechány na dožití.
- **plochy změn** (zastavitelné plochy): správní rozhodnutí bude povolovat využití území a stavby pouze v souladu s územním plánem.
- **územní rezervy:** výhledově využitelné plochy pro zastavění, potřebné pro další rozvoj obce, či umožňující jeho rozvoj nejsou pro území obce Pěčice stanoveny

b) území neurbanizované (nezastavitelné):

- na těchto plochách je možné povolit stavby pouze pro činnosti související s jejich charakteristikou (např. dočasné hospodářské zemědělské stavby) viz. kapitola F.3. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím“.

F.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím

Označení charakteristik funkčního využití ploch odpovídá kódům použitým v hlavním výkresu (kde je patrné i jejich územní vymezení) a grafice výkresu

a) Území zastavěné či zastavitelné - zastavěné nebo s další možností zástavby. Kód je vyznačen jedním nebo více písmeny, či číslicemi.

b) Území neurbanizované - krajinné zóny tj. pozemky, které nejsou určeny k zastavění. Kód je vyznačen jedním nebo více písmeny.

Charakteristika využití plochy - převažující účel využití:

A – hlavní využití

B – přípustné využití

C – nepřípustné využití

D – podmíněně přípustné využití

Hlavní účel využití určuje zásadní zaměření pro využití území. Přípustné využití nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu účelu využití (má charakter doplňujících činností) - pro jejich realizaci je nutný souhlas pořizovatele územní dokumentace.

Činnosti (funkční využití), které nejsou v charakteristice obsaženy pod žádným z bodů musí být odsouhlaseny pořizovatelem územní dokumentace, a to na základě studie stavby pořízené investorem stavby. Dále tyto činnosti podléhají povolovacímu řízení na základě platných předpisů a zákonů z oblasti hygieny prostředí, územního, stavebního a občanského práva atd.

Pravidla pro uspořádání území (objemová a plošná) jsou stanovena regulativy a limity prostorového uspořádání (koeficient zastavění, výšková a plošná omezení, způsob zástavby atd.).

F.3.1. Území urbanizované - zastavěné nebo zastavitelné

F.3.1.1. Bydlení v rodinných domech - venkovské - BV

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

Bydlení - plochy nízkopodlažní, funkčně smíšené zástavby s hospodářským zázemím na vyhrazených pozemcích užitkových zahrad.

B. přípustné využití :

Drobná hospodářská a chovatelská a pěstitelská činnost, provozovaná ve vlastních účelových stavbách, která svým provozem a organoleptickým pachem neovlivní stavební pozemky obytných staveb souseda (var. stavební pozemky obytných staveb souseda). Za stejných podmínek lze realizovat ubytovací, sociální, maloobchodní služby obyvatelstvu, domácí výroba, penziony s kapacitou do 20 lůžek (se zajištěným parkováním vozidel hostů na vlastním pozemku), lokální maloobchod a stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení.

Místní obslužné a pěší komunikace, odstavné plochy na vlastních pozemcích.

Drobné sportovní plochy a zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, uliční stromořadí.

Technické vybavení sloužící potřebám zóny.

C. nepřípustné využití :

Všechny druhy činností, které intenzitou dopravy, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně narušují pozemky souseda, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných a hospodářských objektů (statky), jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami, koeficient zastavění na

nově navrhovaných plochách 40 % na plochách zastavěných před rokem 1990 60%. U stávajících bytových objektů je možné využití přízemí pro nebytové funkce. Zastavěná plocha rodinných domů převážně do 300 m², výškově převážně 1 nadzemní podlaží s podkrovím, výjimečně 2 nadzemní podlaží. U nových objektů je podmínkou odstavování vozidel majitelů, provozovatelů, hostů i návštěvníků na vlastním pozemku, u stávajících objektů bude tato podmínka uplatňována min. z 50%.

Účelové stavby pro chovatelství a samozásobitelskou pěstební činnost (popř. jiné podnikatelské aktivity) budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům).

Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

F.3.1.2. Plochy občanského vybavení veřejná infrastruktura – OV

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Výhradně obslužná - zařízení a areály nekomerční občanské vybavenosti sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva. Plochy musí vyhovovat znění §2 odst.1, písm.k,3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

B. přípustné využití:

Umístění zařízení technické infrastruktury v rámci dominantní činnosti.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy činností, které neodpovídají dominantní činnosti.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno dominantní funkci musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 60% u stávající zástavby bez omezení.

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení a výškou zástavby odpovídat kontextu a charakteru okolních objektů. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

Účelové stavby a provozy v nich nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné zóny (budovy).

F.3.1.3. Plochy občanského vybavení komerční zařízení malá a střední - OM

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

Plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a služby.

B. přípustné využití:

Dočasná ubytování, nerušící činnost sféry služeb a provozů ve vlastních účelových stavbách.

Drobné sportovní plochy lokálního významu. Plochy zeleně veřejně přístupné, uliční stromořadí.

Odpovídající obslužné, účelové a pěší komunikace. Parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny.

Bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

C. nepřipustné využití:

Všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi, organoleptickým zápachem nebo svými nároky na dopravu narušují prostředí sousedních ploch nad přípustné normy pro obytné zóny. Pěstitelská a chovatelská činnost na vlastním pozemku. Výrobní a skladová činnost s účelovými stavbami. Individuální rekreace v rekreačních objektech.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno dominantní funkci musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 60% u stávající zástavby bez omezení. U nově navrhovaných lokalit odstavné plochy a garáže v rámci areálu min. pro 70 %, vozidel, na veřejných parkovištích max. 30 % vozidel.

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení a výškou zástavby odpovídat kontextu a charakteru okolních objektů. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

Účelové stavby a provozy v nich nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné zóny (budovy).

F.3.1.4. Plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

Sport a relaxace, souvislá území a areály tělocvičen, sportovních hal, bazénů využívaných veřejností, otevřená sportoviště a volně přístupné plochy určené pro sportovní využití.

B. přípustné využití:

Dočasné ubytování, stravovací a ubytovací zařízení, vyhrazené plochy pro sport, sportovní a relaxační zařízení klubového a komerčního charakteru, letní kina a otevřená kulturní zařízení.

Pouze činnosti slučitelné s dominantní činností, které svým provozem neovlivní negativně sousední pozemky.

Technické vybavení sloužící potřebám zóny.

Odpovídající místní obslužné a pěší komunikace, Parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb.

C. nepřipustné využití:

Nepovolují se provozy a služby narušující kvalitu prostředí a neslučitelné s dominantní činností.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá nárokům rekreačního nebo aktivního sportu, koeficient zastavění max. 50 %. Povolování výstavby účelových staveb bude řešeno individuálně, podle konkrétního záměru. U nově navrhovaných lokalit odstavné plochy a garáže v rámci areálu min. pro 80 %, vozidel, na veřejných parkovištích max. 20 % vozidel..

Výška objektů max. 2. nadzemní podlaží a podkroví, u halových staveb max. 15 m. Podle možností střecha o sklonu 30%, v odůvodněných případech min. 15 %.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby

Vyhrazená zeleň sloužící výhradně potřebám zóny. Podíl zeleně bude upřesněn dle konkrétních podmínek minimálně 10 %.

F.3.1.5. Plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Rekreace a relaxace - jednotlivé stavební plochy i souvislá územní individuální rekreace - chatové osady, rekreační vesnice.

B. přípustné využití:

Nízkopodlažní, individuální bydlení ve stávajících objektech, bez hospodářského zázemí. Služby a lokální obchodní činnost, stravování.

Drobné sportovní plochy a veřejná zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, doprovodná zeleň, rekreační zahrádky bez vazby na bydlení.

Technické vybavení sloužící obyvatelům zóny. Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (intenzitou dopravy), narušují pozemky souseda.

Bydlení v bytových domech, výrobní činnost (průmyslová, drobná výroba a služby, zemědělská a lesní).

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě seskupení hlavních a doplňkových objektů, jejichž využití odpovídá nárokům pasivní rekreace s užitkovými zahradami, koeficient zastavění max. 30 %. Zastavěná plocha rekreačních staveb nepřesáhne 100 m², výškově 1. nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

Účelové stavby pro samozásobitelskou pěstební činnost budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům). Jejich velikost nepřesáhne velikost objektu určeného k ubytování.

Parkování vozidel musí být řešeno vždy na vlastním pozemku.

F.3.1.6. Plochy rekreace, hromadná rekreace - RH.

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Rekreační hotely, penziony a ubytovny, kemp, tábořiště, přírodní koupaliště - sport a rekreace společně s možností dočasného ubytování.

B. přípustné využití:

Stravovací a ubytovací zařízení, sportovní a relaxační zařízení - pouze činnosti související s dominantní funkcí, s vlastními účelovými stavbami a prostory.

Technické vybavení lokálního významu.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb.

Příslušné obslužné a účelové, pěší a cyklistické komunikace s možností odstavení vozidel na vyhrazených plochách (parkovištích).

Veřejně přístupná zeleň liniová a plošná. Žádoucí je napojení na smíšenou krajinnou zónu s rekreační funkcí.

C. nepřípustné využití:

Nepovolují se provozy a služby narušující kvalitu rekreačního území a nesouvisející s dominantní činností - zejména činností, která by hlukem, prachem a exhalacemi mohla přímo nebo druhotně narušit prostředí zóny.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty nebo skupiny objektů, jejichž využití odpovídá dominantní činnosti. Koeficient zastavění max.30 %. Povolování účelových staveb bude řešeno individuálně podle konkrétního záměru.

Výška objektů max. 2. nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby, v místech bez návaznosti na zástavbu musí být respektováno okolní přírodní prostředí.

Parkování vozidel provozovatele a hostů musí být řešeno vždy v rámci vlastních pozemků.

F.3.1.7. Plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě - TI

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Výhradně obslužná zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) lokálního i nadmístního významu. Zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravny vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, plochy větrných elektráren), telekomunikačních zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

B. přípustné využití:

Parkování pro potřebu zóny na vyhrazeném parkovišti mimo veřejné prostory. Drobná výroba, sklady, vedlejší výrobní, servisní a administrativní činnost, související se základní technickou funkcí, hasičská zbrojnice, sběrný tříděného odpadu, areál údržby komunikací atd.

Plochy zeleně, vyhrazené, ochranné a izolační.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb.

C. nepřipustné využití:

Jiná než dominantní (resp. uvedená pod body A a B) v území není přípustná. Především se jedná o školství, zdravotnictví, sociální služby a bydlení (kromě případů uvedených výše) a rekreaci.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Koeficient zastavění, výšková omezení budou stanovena dle konkrétního zařízení. Podíl zastavěných ploch max. 60 %, výška zástavby max. 12 m (u objektů technologických podle individuálního posouzení).

V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací ochranného a izolačního charakteru. Stavební objekty a technologická zařízení svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby musí respektovat měřítko a kontext se zástavbou v okolí.

F.3.1.8. Plochy výroby a skladování, lehký průmysl - VL

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Výrobní areály a sklady nenarušující sousední zástavbu, zařízení drobné výroby, výrobní služby, navazující opravářské služby, servisní provozy. Převládá obslužná výrobní a skladovací činnost. Provozy zařízení nesmí ovlivňovat okolní zástavbu prachem, hlukem, vibracemi ani vyvolanou dopravní zátěží. Parkoviště pro potřebu zóny na vlastních pozemcích.

B. přípustné využití:

Provoz s minimálním (var. omezeným) zatížením okolí hlukem - nesmí negativně ovlivňovat stavební parcely souseda (var. sousední pozemky obytných staveb).

Správně-administrativní činnost, maloobchod, velkoobchod, nevýrobní služby, skladovací a obslužná činnost.

Technické vybavení, sloužící potřebám zóny, plochy vyhrazené zeleně, plnicí převážně funkci izolační a ochrannou, užitkové zahrady.

Bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

Příslušné obslužné a účelové komunikace, odstavné plochy a garáže, dopravní zařízení (čerpací stanice).

C. nepřipustné využití:

Zdravotnické a sociální služby, bydlení hromadné v bytových domech, individuální rekreace, rekreační a sportovní zařízení, hromadní rekreace, rekreační a sportovní zařízení hromadné rekreace.

Výrobní činnost a služby, které by nadměrnou intenzitou dopravy, hlukem, zápachem a exhalacemi nad únosnou míru narušovaly okolí.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty a skupiny objektů na pozemcích s koeficientem zastavění max. 40%. Nároky na parkování musí být uspokojeny v rámci areálů (80%) na veřejných plochách max. (20%).

Stavební objekty a technologická zařízení svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektují měřítko a kontext s okolím.

V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy v rozsahu min. 10 %, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací ochranného a izolačního charakteru.

F.3.1.9. Plochy výroby a skladování, drobná a řemeslná výroba – VD

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Malovýrobní a řemeslná výroba - zařízení drobné výroby, výrobní služby, navazující opravářské služby, servisní provozy, výrobní i nevýrobní služby. Parkoviště pro potřebu zóny na vlastních pozemcích.

B. přípustné využití:

Provoz s minimálním (var. omezeným) zatížením okolí hlukem - nesmí negativně ovlivňovat stavební parcely souseda (var. sousední pozemky obytných staveb).

Správně-administrativní činnost, maloobchod, velkoobchod, skladovací a obslužná činnost.

Technické vybavení, sloužící potřebám zóny, plochy vyhrazené zeleně, plnící převážně funkci izolační a ochrannou, užitkové zahrady.

Bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

Príslušné obslužné a účelové komunikace, odstavné plochy a garáže, dopravní zařízení (čerpací stanice).

C. nepřípustné využití:

Zdravotnické a sociální služby, bydlení hromadné v bytových domech, individuální rekreace, rekreační a sportovní zařízení, hromadní rekreace, rekreační a sportovní zařízení hromadné rekreace.

Výrobní činnost a služby, které by nadměrnou intenzitou dopravy, hlukem, zápachem a exhalacemi míru narušovaly okolí.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty a skupiny objektů na pozemcích s koeficientem zastavění max. 50%. Nároky na parkování musí být uspokojeny v rámci areálů (80%) na veřejných plochách max. (20%). Odstavování nákladních vozidel, strojů a technických zařízení musí být řešeno pouze na vlastních pozemcích.

Stavební objekty a technologická zařízení svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektují měřítko a kontext s okolím.

V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy v rozsahu min. 10 %, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací ochranného a izolačního charakteru.

F.3.1.10. Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba malokapacitní - VZS

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Výrobní zemědělská zařízení - zemědělské výroby, chov hospodářských zvířat omezeného počtu, zpracování rostlinné produkce, výrobní, zemědělské služby, sklady zemědělských výrobků, agroturistická zařízení včetně ubytování.

B. přípustné využití:

Výrobní zpracovatelská - potravinářský průmysl, provozy údržby staveb a techniky, specifické zemědělské služby, sklady a bydlení majitele, či provozovatele.

Plochy zeleně v rámci zóny plní funkci ochrannou a izolační.

Příslušné účelové komunikace a odstavné plochy, garáže a dopravní zařízení.

C. nepřípustné využití:

Bydlení (s výjimkou ubytování sezónních pracovníků), rekreace (s výjimkou agroturistických zařízení), zdravotnictví a sociální služby (nemocnice - lůžková oddělení, domovy důchodců), základní školství a ostatní činnosti nesouvisející se zemědělskou činností.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Pro navrhované zemědělské areály platí podíl zastavěných ploch max. 40 %. Podíl zelených ploch na nezpevněných plochách, osázených keřovou a stromovou ochrannou zelení min. 10%.

Pásmo hygienické ochrany by nemělo překročit hranice areálu, nebo vzdálenost určenou v grafické části dokumentace. Při územním řízení ověřovat pásmo hygienické ochrany, zaručující neovlivňování obytných staveb na sousedních pozemcích pouze v případech návaznosti na souvislé plochy bydlení. Stavby svou formou a objemem musí respektovat charakter venkovské zástavby. Parkování vozidel a zemědělské techniky musí být vždy zajištěno na vlastních pozemcích.

F.3.2. Plochy systému sídelní zeleně

F.3.2.1. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

Stabilizace přírodní složky v rámci zastavěného území sídla výlučně s charakterem veřejně přístupných ploch (městská veřejná a parková zeleň) využívaných pro každodenní rekreaci. Dále plochy hřbitovů s doprovodnou zelení.

B. přípustné využití:

Rekreační využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území. Pasivní rekreační pobyt, veřejné plochy pro sport, síť pěších komunikací, odpočinkové a shromažďovací plochy. Obslužná zařízení a občanské vybavení formou drobných staveb, podřízené provozem dominantní přírodní a rekreační funkci. Zahradnická úprava a údržba.

C. nepřípustné využití:

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření a pod.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné situovat drobnou architekturu, v souvislosti s využitím parteru k rekreaci nebo pro pohřební účely. Je možné oplocování pozemků. Trasování inženýrských sítí na plochách parkově

upravené zeleně se musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

F.3.2.2. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená - ZS

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Stabilizace přírodní složky v rámci souvisle zastavěného území sídla výlučně soukromého charakteru. Využívání pro samozásobitelskou pěšební činnost a rekreaci. Požaduje se zahradnická úprava a údržba ploch.

B. přípustné využití:

Rekreační využití za předpokladu uchování přírodního charakteru území. Drobné stavby zahradní architektury např. zahradní altány, pergoly, okrasné vodní nádrže atp.

C. nepřípustné využití:

V rámci těchto ploch nelze realizovat stavby trvalé ani dočasné, s výjimkou uvedenou v bodu B, dále zde nelze realizovat drobné stavby hospodářského, rekreačního a sportovního charakteru (rodinné bazény, tenisové kurty atp.).

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale tak, aby nedocházelo k poškozování oplocení, neúměrnému zastínění sousedních obytných staveb atp. Maximální výška drobných staveb je stanovena 4m.

F.3.2.3. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň přírodního charakteru - ZP

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Stabilizace přírodní složky v návaznosti na zastavěné území sídla výlučně s charakterem volně přístupných ploch

B. přípustné využití:

Rekreační využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území.

Pasivní rekreační pobyt, veřejné plochy pro síť pěších, popř. cyklistických komunikací.

Zahradnická úprava a údržba. Nepřipouští se výsadba introdukovaných dřevin.

C. nepřípustné využití:

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné situovat drobnou architekturu, v souvislosti s využitím parteru k rekreaci.

S ohledem na zachování funkce interakčního prvku systému ekologické stability je nepřijatelné oplocování pozemků.

Trasování inženýrských sítí na plochách sídelní zeleně se musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

F.3.2.4. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační - ZO

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Stabilizace přírodní složky v návaznosti na zastavěné území sídla, na průtahy dopravních koridorů a ploch, či rozsáhlých výrobních ploch, zeleň na stavbách a terénních úpravách protierozních a protipovodňových opatření, převážně s charakterem volně přístupných ploch

B. přípustné využití:

Průchody pro sítě pěších, popř. cyklistických komunikací. Vedení sítí technické infrastruktury a umístování malých zařízení technické infrastruktury do 5m². Umístění příjezdových a přístupových komunikací k objektům.

Zahradnická úprava a údržba. Přípouští se výsadba introdukovaných dřevin.

C. nepřípustné využití:

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Upřednostňuje se výsadba trvale zelených stromů a keřů s hustými korunami.

S ohledem na zachování funkce interakčního prvku systému ekologické stability je nepřijatelné oplocování pozemků, přípouští se oplocení zařízení technické infrastruktury.

Trasování inženýrských sítí na plochách sídelní zeleně se musí provádět citlivě se snahou zachování maxima stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

F.3.3. Plochy zemědělské

F.3.3.1. Plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL a pastviny - drnový fond - NZP

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Hospodaření na zemědělském půdním fondu s přirozenou produkční schopností. Základní funkcí je zemědělská výroba formou pastevectví, sekáním travních porostů apod.

B. přípustné využití:

Umístování staveb nezbytných pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území jako jsou silážní žlaby, přístřešky pro dobytek, napájecí žlaby apod.

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy)

Údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

C. nepřípustné využití:

Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin)

Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Realizací zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami.

F.3.3.2. Plochy zemědělské, orná půda - NZO

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční schopnosti. Jsou vytvořeny předpoklady pro intenzivnější formy zemědělského hospodaření. Základní funkcí je zemědělská výroba - obhospodařování orné půdy.

B. přípustné využití:

Lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy)

Zakládání rybníků pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi

Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti

Údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

C. nepřípustné využití:

Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin)

Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

Prostorové a objemové uspořádání území:

Realizaci zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující zemědělskou funkci v území.

F.3.4. Plochy lesní - NL

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Hospodaření na lesním půdním fondu (obnova, ochrana, výchova, těžba včetně přiblížení a odvozu dřeva z lesních porostů). Zahrnuje porostní půdu a převážnou část pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Základní funkcí je lesní výroba, podřízená požadavkům lesního hospodářského plánu (LHP) a lesním hospodářským osnovám (LHO).

B. přípustné využití:

Lesní hospodářství, produkce dřevní hmoty a výkon práva myslivosti.

Lokalizace lesní účelové výstavby pro prvovýrobu bez možnosti dočasného ubytování vlastníků (uživatelů) za podmínky kladného stanoviska příslušného orgánu státní správy.

Ochrana a údržba chráněných prvků přírody.

Zakládání, obnova a údržba krajinných prvků.

Zakládání malých vodních nádrží (drobné vodní plochy) s největší zatopenou plochou do 2 ha a to za předpokladu, že nejde jinak řešit zamokření PUPFL. Stavby pro meliorace a hrazení bystřin směřující proti vodní erozi.

Výstavba technických zařízení i objektů potřebných pro jímání a výrobu pitné vody včetně čištění odpadních vod.

Údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.) v rozsahu stanoveným ochranným pásmem příslušné stavby.

Výstavba účelových lesních komunikací včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní komunikace) zabezpečující průchodnost lesními pozemky.

C. nepřípustné využití:

Lokalizace výstavby nesouvisející s lesní hospodářskou činností (bydlení, rekreace, občanská vybavenost, průmyslová a drobná výroba, sklady zpracování nerostných a druhotných surovin).

Účelová výstavba na zpracování lesní a jiné produkce.

Zakládání rekreačních i rybochovných vodních nádrží.

Prostorové a objemové uspořádání území:

Realizaci lesní výroby nepoškozovat sousední pozemky a charakteristiku lesního půdního fondu (fyzikální, biologické, krajinářské a ekologické). Hospodařit na lesní půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující lesní funkci v území a respektující požadavky lesního zákona.

F.3.5. Plochy vodní a vodohospodářské - W

Charakteristika:

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro vodohospodářské využití. Takto vyznačené plochy nerozlišují hospodářský, rekreační či ekologický charakter vodní plochy.

Prostorové a objemové uspořádání území:

Realizací ploch pro vodní a vodohospodářské účely nepoškozovat sousední pozemky a jejich charakteristiky (fyzikální, biologické, krajinářské a ekologické). Hospodařit na vodních a vodohospodářských plochách tak, aby vody nebyly kontaminovány škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující vodní či vodohospodářskou funkci v území, a respektující požadavky právních předpisů upravující problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

F.3.6. Plochy dopravní infrastruktury

F.3.6.1. Plochy dopravní infrastruktury - silniční komunikace

Zobrazují dopravní plochy silničních komunikací podle jejich klasifikace.

Ve výkresové části dokumentace, na hlavních výkresech, jsou popsány příslušné kategorie silničních komunikací včetně jejich označení.

Plochy dopravní infrastruktury - silniční komunikace jsou v územním plánu členěny a označeny:

DS3T - plochy dopravní infrastruktury - silniční komunikace III.tř.

F.3.6.2. Místní komunikace

Vymezují dopravní prostor uvnitř zastavěných částí, případně dopravní spojení mezi zastavěnými částmi místních částí obce. Dále jsou zde zahrnuty místní komunikace mimo zastavěné území sloužící k dopravní obsluze a zpřístupnění nezastavěných pozemků.

Ve výkresové části dokumentace, na hlavních výkresech, jsou popsány příslušné kategorie místních komunikací včetně jejich označení.

Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace jsou v územním plánu členěny a označeny:

DS2B - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace III.tř., funkční třída B2

Plocha určená pro sběrné komunikace nižších obytných útvarů pro jejich obsluhu, průtahy silnic 3.tř. zastavěným územím, s důrazem na dopravní význam v území a částečné umožnění přímé obsluhy objektů. Při návrhu dopravního prostoru je vždy vyžadováno řešení zajišťující samostatné vedení kolejové MHD, samostatné pruhy automobilové dopravy, samostatné pruhy pro cyklisty (pokud je navrženou plochou vedena cyklotrasa) a samostatné chodníky. Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.

DS1D - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace IV.tř., funkční třída D1

Plocha určená pro dopravní obsluhu obytných zón ve stávající i nově navrhovaných obytných souborech s nízkopodlažní zástavbou, s charakterem obytné ulice. Přímá obsluha všech objektů za stanovených podmínek. Dopravní rychlost omezena dopravní značením a zpomalujícími prvky. Při návrhu dopravního prostoru je nutné vycházet z principu přednosti

pohybu chodců před nemotorovými a motorovými dopravními prostředky. Je vyžadováno řešení uplatňující střídání materiálů v jízdni dráze, zúžení průjezdných profilů, optické uspořádání komunikace, jízdni překážky apod.

DSU - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace IV.tř.

Dále nečleněné komunikace zajišťující průjezd a průchod územím. U stávajících komunikací se jedná především o účelové komunikace, polní cesty, lesní cesty apod., které jsou plošně vymezeny a vedeny na katastru nemovitostí jako samostatný pozemek. U navrhovaných se jedná o samostatné přístupy k pozemkům a nemovitostem s minimální dopravní zátěží.

Dle označení v příslušné třídě místní komunikace jsou závazné podmínky jejich užívání, včetně podmínek omezujících jejich užívání.

Odstavování vozidel je možné pouze na vyznačených místech. Konkrétní návrh řešení místních komunikací bude vycházet z místní dopravní situace, rozmístění vstupů na pozemky, do objektů atd.

F.3.6.3. Plochy dopravní infrastruktury, dopravní vybavení - DSV

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Záchytná parkoviště, zastávky a nádraží autobusové dopravy.

B. přípustné využití:

Obslužná zařízení a informační stánky.

C. nepřípustné využití:

Jiná činnost než činnosti uvedené v bodech A a B není přípustná.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Zásady pro uspořádání území jsou stanoveny příslušnými právními předpisy.

Objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolí.

F.3.7. Plocha skládky TDO po rekultivaci

Na území obce jsou na pozemcích p.č. 229 a p.č. 230/1 pozůstatky po těžbě písku. Později byly tyto plochy využity jako skládka TDO. V současnosti jsou plochy rekultivovány. Plochy jsou v územním plánu označeny v grafické části dokumentace liniově.

F.4. Stanovení omezujících podmínek pro využití zastavitelných ploch a stavebních objektů

Na celém řešeném území obce Pěčice lze realizovat objekty pouze se šikmými střechami. V odůvodněných případech, po přezkoumání a zdokladování konkrétního záměru investora, lze připustit i ploché zastřešení. Rozhodnutí o přípustnosti či nepřípustnosti plochého zastřešení vydá obecní úřad na základě vyjádření obecního zastupitelstva.

Požaduje se na celém řešeném území nezvyšovat přípustnou úroveň znečištění ovzduší. U nových staveb a změnách stávajících staveb využít centrálních zdrojů tepla, popř. alternativních zdrojů. Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání.

Při umisťování staveb na pozemcích situovaných při silniční komunikaci III.tř. č. 27515 (Plazy - Jabkenice) řešit umístění obytných a pobytových částí staveb tak, aby byly splněny podmínky §30 zák.č.258/2000 Sb. k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Respektovat ochranná pásma silnic dle §30

Podél vodního toku Vlkava nebudou umisťovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 8 m od břehové hrany vodního toku.

Omezující podmínky stavebních objektů a zastavitelných ploch z hlediska památkové péče

Na seznamu kulturních památek jsou uvedeny :

Areál sýpky a ohradní zdi (původně tvrz) zapsané pod č. 3627/1 - sýpka a pod č. 3627/2 - ohradní zeď. Tyto stavby nemají vliv na urbanistickou koncepci sídla.

Omezující podmínky pro využití přestavbových a zastavitelných ploch

Přestavbová plocha PP02:

Přestavbovou plochu je možné využít jen za předpokladu, že současně s ní bude realizována výstavba na zastavitelné ploše PZ07. Časově je využití přestavbové plochy zařazeno do 3.etapy.

Přestavbová plocha PP03:

Výstavba musí umožnit správu vodního toku Vlkava a respektovat 8m vzdálenost od břehové čáry vodního toku.

Přestavbová plocha PP04:

Záměr na využití plochy musí být proveden pro celou přestavbovou plochu. Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v regionálním biocentru a přírodním parku Jabkenicko a dále v pásmu 50m od okraje lesa. Podle rozsahu a charakteru záměru může být vyžadováno jeho posouzení jako podlimitní záměr podle přílohy č.1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Maximální kapacita rekreačního zařízení nesmí překročit 80 rekreačních se osob. Je přípustné řešit problematiku splaškových vod jímáním do nepropustné jímky a vyvážením na nejbližší ČOV.

Zastavitelná plocha PZ01:

Časově je využití části zastavitelné plochy zařazeno do 3.etapy v návaznosti na využití zastavitelné plochy PZ02 zařazené rovněž do 3.etapy.

Zastavitelná plocha PZ02:

Využití zastavitelné plochy je rozděleno do 4 časových etap. Před realizací příslušné časové etapy zastavitelné plochy se musí provést návrh parcelace. Parcelace pozemků by orientačně měla umožnit výstavbu cca 16 rodinných domů nebo bytů v 1.etapě, 12 rodinných domů nebo bytů ve 2.etapě, 35 rodinných domů nebo bytů ve 3.etapě a 32 rodinných domů nebo bytů ve 4.etapě. Z hlediska postupu výstavby se připouští zaměnit 1.etapu za 2.etapu.

Zastavitelná plocha **PZ06:**

Výstavba musí umožnit správu vodního toku Vlkava a respektovat 8m vzdálenost od břehové čáry vodního toku. Časově je využití zastavitelné plochy zařazeno do 2.etapy.

Zastavitelná plocha **PZ07:**

Zastavitelnou plochu je možné využít jen za předpokladu, že současně s ní bude realizována výstavba na přestavbové ploše PP02. Časově je využití zastavitelné plochy zařazeno do 3.etapy.

Zastavitelná plocha **PZ08:**

Časově je využití zastavitelné plochy zařazeno do 3.etapy.

Zastavitelná plocha **PZ09:**

Časově je využití zastavitelné plochy zařazeno do 1.etapy.

Zastavitelná plocha **PZ11:**

Využití zastavitelné plochy je rozděleno do 2 časových etap. Před realizací příslušné časové etapy zastavitelné plochy se musí provést návrh parcelace. Parcelace pozemků by orientačně měla umožnit výstavbu cca 37 rodinných domů nebo bytů v 5.etapě a 10 rodinných domů nebo bytů v 6.etapě.

Na území výše uvedených zastavitelných ploch nejsou z hlediska památkové péče uvedeny žádné objekty na seznamu kulturních nemovitých památek.

Součástí dalších stupňů projektové dokumentace jednotlivých rozvojových ploch bude koordinace technického vybavení území včetně plošné sítě elektronických komunikací.

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.

G.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb

Z hlediska veřejně prospěšných staveb se tato problematika dotýká jedné plochy WR01 určené ke zvýšení retenčních schopností území, která současně bude chránit zastavěné plochy a plochy zastavitelné před povodněmi z přívalových dešťů a rychlých tání sněhu. Obdobnou funkci bude plnit i plocha WR02. Další plochou je WT01 vytypovaná pro čistírnu odpadních vod. Ve všech ostatních případech se vymezení týká výlučně komunikací a dopravních ploch, a dále liniových a bodových částí sítě technické infrastruktury. Jejich řešení je zpracováno v návaznosti na návrh urbanistické části.

V návrhu územního plánu Pěčice jsou vyznačeny plochy pro výstavbu veřejně prospěšných staveb na samostatném výkresu č.v.05.

Na veřejně prospěšné stavby se vztahuje možnost uplatnění vyvlastnění podle §170 zák.183/2006 Sb. Na veřejně prospěšné stavby se vztahuje i předkupní právo podle §101 zák.183/2006 Sb. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Pěčice.

Do veřejně prospěšných staveb jsou zařazeny všechny stávající komunikace v soukromém a osobním vlastnictví. Také na ně se vztahuje možnost uplatnění vyvlastnění podle §170 zák.183/2006 Sb., i předkupní právo podle §101 zák.183/2006 Sb. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Pěčice.

G.2. Pozemky určené pro veřejně prospěšné stavby – výpis dotčených pozemků

Souhrn nově navržených pozemků plošně dotčených veřejně prospěšnými stavbami v celém řešeném území obce Pěčice - uvedená parcelní čísla jsou všechna na katastrálním území Pěčice.

- WR 01 - pro protipovodňová opatření a zvýšení retenčních schopností území je vymezena plocha v rozsahu 1,017 ha na pozemku č.384/1
- WR 02 - pro zvýšení retenčních schopností území je vymezena plocha v rozsahu 0,085 ha na pozemcích č.587 a 580/1
- WR 03 - pro obnovu vodního toku a zvýšení retenčních schopností území je vymezena plocha v rozsahu 0,043 ha na pozemku č.305/1
- WR 04 - pro rozšíření vodního toku je vymezena plocha v rozsahu 0,034 ha na pozemku č.100/1
- WD01 - pro plochu dopravní infrastruktury, dopravní vybavení - DSV je vymezena plocha o rozsahu 0,366 ha na pozemku č.384/1,
- WD02 - pro místní komunikace funkční třída D1 – DS1D je vymezena plocha o rozsahu 0,733 ha na pozemku č.384/1
- WD03 - pro místní komunikace funkční třída D1 – DS1D je vymezena plocha o rozsahu 0,733 ha na pozemcích č.305/1, 295/5 a 282/18
- WD04 - pro místní komunikace funkční třída D1 – DS1D je vymezena plocha o rozsahu 0,021 ha na pozemcích č.703/2, 703/1, 600/1 a 601/1
- WD05 - pro místní komunikace funkční třída D1 – DS1D je vymezena plocha o rozsahu 0,091 ha na pozemcích č.19/5, 19/6, 19/3, 19/4 a 703/1
- WD06 - pro místní komunikace funkční třída D1 – DS1D je vymezena plocha o rozsahu 0,119 ha na pozemcích č. 11/1, 706/1 a 382/2
- WD07 - pro místní komunikace funkční třída D1 – DS1D je vymezena plocha o rozsahu 0,216 ha na pozemcích č. 719, 720, 600/3 a 593/1
- WD08 - pro místní komunikace funkční třída D1 – DS1D je vymezena plocha o rozsahu 0,010 ha na pozemku č.43/5
- WD09 - pro místní komunikace funkční třída D1 – DS1D je vymezena plocha o rozsahu 1,558 ha na pozemcích č. 100/1, 30/1 a 706/1
- WT01 - pro plochu technické infrastruktury, inženýrské sítě – TI je vymezena plocha o rozsahu 0,312 ha na pozemku č.100/1
- WT 02 - pro technickou infrastrukturu – TI, venkovní vedení el. energie zasahuje pozemky č.352/1, 672/1 a 384/1
- WT 03 - pro technickou infrastrukturu – TI, kabelové vedení el. energie zasahuje pozemek č.384/1,
- WT 04 - pro technickou infrastrukturu – TI, kabelové vedení el. energie zasahuje pozemky č.384/1, 382/2, 706,1
- WT 05 - pro technickou infrastrukturu – TI, kabelové vedení el. energie zasahuje pozemek č.305/1,
- WT 06 - pro technickou infrastrukturu – TI, venkovní vedení el. energie zasahuje pozemek č.305/1,
- WT 07 - pro technickou infrastrukturu – TI, venkovní vedení el. energie zasahuje pozemek č.100/1,

- WT 08 - pro technickou infrastrukturu – TI, trafostanice el. energie VN/NN zasahuje pozemek č.100/1,
- WT 09 - pro technickou infrastrukturu – TI, trafostanice el. energie VN/NN zasahuje pozemek č.305/1,
- WT 10 - pro technickou infrastrukturu – TI, trafostanice el. energie VN/NN zasahuje pozemek č.305/1,
- WT 11 - pro technickou infrastrukturu – TI, trafostanice el. energie VN/NN zasahuje pozemek č.384/1,
- WT 12 - pro technickou infrastrukturu – TI, trafostanice el. energie VN/NN zasahuje pozemek č.382/2,
- WT 13 - pro technickou infrastrukturu – TI, výtlačná splašková kanalizace zasahuje pozemek č.623/1,
- WT 14 - pro technickou infrastrukturu – TI, výtlačná splašková kanalizace zasahuje pozemek č.100/1,
- WT 15 - pro technickou infrastrukturu – TI, výtlačná splašková kanalizace zasahuje pozemky č.382/2, 692/2, 706/1 a 384/1
- WT 16 - pro technickou infrastrukturu – TI, výtlačná splašková kanalizace zasahuje pozemek č.384/1,
- WT 17 - pro technickou infrastrukturu – TI, přivaděč výtlačné části splaškové kanalizace zasahuje pozemky č.100/1, 623/3 a 30/1,
- WT 18 - pro technickou infrastrukturu – TI, přečerpávací stanice splaškové kanalizace zasahuje pozemek č.384/1,
- WT 19 - pro technickou infrastrukturu – TI, přečerpávací stanice splaškové kanalizace zasahuje pozemky č.11/1 a 382/2,
- WT 20 - pro technickou infrastrukturu – TI, přečerpávací stanice splaškové kanalizace zasahuje pozemek č.623/1,
- WT 21 - pro technickou infrastrukturu – TI, přečerpávací stanice splaškové kanalizace zasahuje pozemek č.100/1,
- WT 22 - pro technickou infrastrukturu – TI, gravitační splašková kanalizace zasahuje pozemky č.100/1, 706/1, 638/1, 666, 282/19, 282/18, 282/12, 659/1, 305/30, 305/1, 384/1, 623/2 a 380/13,
- WT 23 - pro technickou infrastrukturu – TI, gravitační splašková kanalizace zasahuje pozemky č.638/1, 706/1, 55/1, 630, 623/6, 623/3, 623/1, 43/11
- WT 24 - pro technickou infrastrukturu – TI, gravitační splašková kanalizace zasahuje pozemek č.384/1,
- WT 25 - pro technickou infrastrukturu – TI, gravitační splašková kanalizace zasahuje pozemek č.384/1,
- WT 26 - pro technickou infrastrukturu – TI, gravitační splašková kanalizace zasahuje pozemky č.11/1, 382/2, 699/2 a 593/1,
- WT 27 - pro technickou infrastrukturu – TI, gravitační splašková kanalizace zasahuje pozemky č.286/4, 305/1 a 296,
- WT 28 - pro technickou infrastrukturu – TI, gravitační splašková kanalizace zasahuje pozemky č.286/4, 305/1 a 296,
- WT 29 - pro technickou infrastrukturu – TI, gravitační splašková kanalizace zasahuje pozemky č.100/1 a 636,
- WT 30 - pro technickou infrastrukturu – TI, gravitační splašková kanalizace zasahuje pozemek č.100/1,
- WT 31 - pro technickou infrastrukturu – TI, gravitační splašková kanalizace zasahuje pozemky č.623/1, 623/3 a 34/2,

- WT 32 - pro technickou infrastrukturu – TI, gravitační splašková kanalizace zasahuje pozemky č.623/1, 703/2,19/5 a 19/4
- WT 33 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemky č.666, 282/19, 282/18, 282/12,
- WT 34 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemky č.659/1, 305/30 a 305/1,
- WT 35 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemek č.305/1,
- WT 36 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemky č.623/2, 380/13 a 384/1,
- WT 37 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemek č.384/1,
- WT 38 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemky č.382/2, 699/2, 593/1 a 600/3,
- WT 39 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemky č.623/3 a 623/1
- WT 40 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemky č.623/3 a 623/1
- WT 41 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemek č.305/1,
- WT 42 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemek č.305/1,
- WT 43 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemek č.305/1,
- WT 44 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemek č.100/1,
- WT 45 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemek č.100/1,
- WT 46 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemek č.100/1,
- WT 47 - pro technickou infrastrukturu – TI, dešťová kanalizace zasahuje pozemek č.100/1,
- WT 48 - pro technickou infrastrukturu – TI, přivaděč pitné vody zasahuje pozemek č.623/3,
- WT 49 - pro technickou infrastrukturu – TI, rozvody pitné vody zasahuje pozemky č.623/3, 703/2, 24/1, 600/1, 19/5, 19/4, 34/2, 623/6, 630, 55/1, 43/11, 699/3, 593/1, 706/1, 623/9, 666, 638/1, 282/19, 282/18, 305/1, 286/4, 296, 282/12, 659/1, 305/30, 384/1, 623/2, 380/13, 382/2, 636, 100/1 a 30/1,

Do zde uvedeného výpisu pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami jsou rámcově zahrnuty pozemky dotčené výstavbou sítí technické infrastruktury, průběh jejich vedení či umístění lze sledovat ve výkresové části dokumentace viz.č.v.05.

G.3. Vymezení ploch pro asanaci

V řešeném území je plocha někdejšího zemědělského zařízení nacházející se na pozemcích p.č.446/5 a 115 k.ú. Pěčice vymezena jako plocha asanační a současně je zařazena do přestavbových ploch pod označením PP04. Jedná se o plochu zboženiště, která je v současnosti neužívána a její uplatnění pro zemědělskou činnost se nadále nevhodné.

H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

H.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Do veřejně prospěšných opatření jsou zařazeny dvě plochy. Plocha P 01 pro občanské vybavení, veřejnou infrastrukturu – OV a plocha P 02 pro plochu veřejné zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV. Na ně se vztahuje předkupní právo podle §101 zák.183/2006 Sb. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Pěčice.

H.2. Pozemky určené pro veřejně prospěšná opatření – výpis dotčených pozemků

Souhrn nově navržených pozemků plošně dotčených veřejně prospěšnými opatřeními v celém řešeném území obce Pěčice - uvedená parcelní čísla jsou všechna na katastrálním území Pěčice.

- P 01 - pro občanské vybavení, veřejnou infrastrukturu – OV je vymezena plocha o rozsahu 0,913 ha na pozemku č.384/1
- P 02 - pro plochu veřejné zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV je vymezena plocha o rozsahu 0,105 ha na pozemku č.305/1

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

Textová a tabulková část návrhu územního plánu Pěčice má 44 listů.

Výkresová část má 7 výkresů v tištěné podobě.

Textová a tabulková část odůvodnění územního plánu Pěčice má 20 listů.

Výkresová část má 4 výkresy v tištěné podobě.

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

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření není v návrhu územního plánu Pěčice navrženo.

K. 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

Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, se v návrhu územního plánu Pěčice nevyskytují.

L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9.

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, se v návrhu územního plánu Pěčice nevyskytují.

M. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Při využívání územních rezerv jsou rozhodujícími faktory tlaky regulující hustotu zástavby a tedy i ekonomické přístupy k využívání zastavitelných ploch. Skladba a typologie stavebních objektů, přestavba a modernizace stávajícího domovního fondu rozhodují o rychlosti vyčerpání územních rezerv a o ekonomické náročnosti nejen vlastních objektů, ale i sítí technické infrastruktury. Z těchto hledisek se doporučuje zaměřit se na intenzivnější a polyfunkční formy zástavby, zaměřené na bydlení a práci v jednom objektu, dále na formy zástavby umožňující vedle bydlení například prodej, ubytování nebo stravování. Tyto formy si ponechávají charakter venkovské zástavby, přičemž současně vykazují větší úspornost ve spotřebě ploch, energií a nákladů na technickou infrastrukturu, než samostatná výstavba izolovaných rodinných domů a samostatná výstavba objektů občanské vybavenosti, či rekreačních zařízení.

Rozhodujícími faktory rozvoje, budou vždy vyřešené majetkoprávní vztahy k pozemkům a investiční náročnost výstavby sítí technické a dopravní infrastruktury.

V územním plánu je stanovena etapizace pro postupné využití zastavitelných ploch. Důvodem pro stanovení celkem 6 etap je nutnost soustředit investiční prostředky tak, aby bylo možné realizovat uceleně jeden konkrétní záměr s minimálním dopadem na obytné prostředí. Ve svém souhrnu je, v územním plánu Pěčice, navrženo tak rozsáhlé území k zastavění, že bez stanovení postupu osvojování zastavitelných ploch, by nebylo možné, korigovat požadavky investorů s potřebami obce.

N. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Do architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nejsou zařazeny žádné stavební objekty.

O. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 zák.č.183/2006 Sb.

V území vymezeném administrativní hranicí obce Pěčice, tedy v řešeném území územního plánu Pěčice jsou všechny stavby způsobilé ke zkrácenému stavebnímu řízení podle §117 odst.1 zák.č.183/2006 Sb.

P. Seznam volných příloh a výkresové části dokumentace

Textová a tabulková část

- v.č.01 Výkres základního členění 1 : 5 000
- v.č.02A Hlavní výkres 1 : 2 880
- v.č.02B Hlavní výkres 1 : 2 880
- v.č.03 Výkres technické infrastruktury 1 : 2 880
- v.č.04 Veřejná infrastruktura - výkres civilní ochrany 1 : 5 000
- v.č.05 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 2 880
- v.č.06 Výkres etapizace využití zastavitelných ploch 1 : 2 880