

# ÚZEMNÍ PLÁN PEČKY – ZMĚNA Č.2



**Zadavatel:** Město Pečky  
**Pořizovatel:** Městský úřad Pečky, IČO: 00239607  
Masarykovo náměstí 78, 289 11 Pečky  
**Osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků dle §24 SZ:**  
Zdeňka Klenorová  
**Zpracovatel:** Allcons C.H.S. s.r.o. , IČO: 44850964  
U Bulhara 1611/3, 110 00 Praha 1  
ing. arch. Jaroslav Sixta, autorizovaný architekt č. 00876  
ing. Dagmar Svobodová, projektant

## 1.1. TEXTOVÁ ČÁST

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo města Pečky

Pořadové číslo změny: 2

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: Milan Paluska starosta města

Otisk úředního razítka:

09/2023



## ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU PEČKY

### 1.1. TEXTOVÁ ČÁST

#### ÚZEMNÍ PLÁN PEČKY SE ZMĚNOU Č. 2 MĚNÍ TAKTO:

1. **Na titulní straně** se mění označení po změně č.1 na „2.1.B SROVNÁVACÍ TEXT ÚP A ZMĚNY Č.2“
2. **V obsahu** v kapitole F „*Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*“ se přidávají dvě podkapitoly:
  - F.1. Základní zásady pro užívání ploch
  - F.2. Stanovení prvků regulačního plánu
3. **V obsahu** se na konci přidávají dvě přílohy:
  - Příloha P1: Přehled změn č. 2 ÚP Pečky
  - Příloha P2: Srovnávací tabulka změn textového a grafického značení ploch
4. **V kapitole A** „*Vymezení zastavěného území obce*“ se mění na konci druhého odstavce „k datu 31.8.2023.“
5. **V kapitole B** „*Koncepce rozvoje města, ochrany a rozvoje hodnot území*“ (podkapitola 1.) se mění poslední věta na konci čtvrtého odstavce takto:
  - Celková koncepce také vymezuje prostor pro nové plochy pro výrobu drobnou přimykající se k jižnímu obchvatu obce.
6. **V kapitole C** „*Návrh urbanistické koncepce, zásady urbanistické koncepce*“ (podkapitola 1.) se mění následující texty ve čtvrtém a osmém odstavci takto:
  - Charakterem tj. měřítkem a výškovou hladinou bude nová obytná zástavba odpovídat přilehlé okolní zástavbě, s výškovým zdůrazněním v centrálních částech města v navržených plochách smíšených obytných
  - Ve stabilizované centrální části území jsou v návaznosti na Masarykovo náměstí vymezeny proluky pro zintenzivnění zástavby smíšeně obytnou funkcí, která poskytne prostor pro příměstský komerčně podnikatelských aktivit
7. **V kapitole C** „*Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch*“ (podkapitola 2.) se mění tabulky „přehled zastavitelných ploch“ takto:

## Přehled zastavitelných ploch

číslo	Kat. území <i>lokality</i>	Navržené využití kód	Stávající kultura	Rozsah ha
<b>Z01</b>	Velké Chvalovice Severozápad	BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ	orná	1,29
<b>Z02</b>	Velké Chvalovice Za hřištěm	BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ	orná	1,72
<b>Z03</b>	Velké Chvalovice U sušičky	VL – VÝROBA LEHKÁ	louka	1,50
<b>Z04</b>	Velké Chvalovice Za Novotného zahradou	BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ ZO - ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH	orná	3,57
<b>Z05</b>	Velké Chvalovice U Chvalovického p.	SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ	orná	2,27
<b>Z06</b>	Pečky U nadjezdu	ZU - ZELEŇ - PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY	orná	3,00
<b>Z07</b>	Pečky Severní obchvat	DS - DOPRAVA SILNIČNÍ	orná	1,74
<b>Z08</b>	Pečky Severozápad I	BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ SX - SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH ZU - ZELEŇ - PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY	orná	4,67
<b>Z09</b>	Pečky Severozápad II	BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ SX - SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH ZU - ZELEŇ - PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY	orná	5,36
<b>Z10</b>	Pečky V horkách	SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ	orná	2,12

<b>Z11</b>	<b>Pečky</b> U zahrádek	<b>SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ</b> <b>VD - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY</b> <b>ZU - ZELEŇ - PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY</b>	orná	3,03
<b>Z12</b>	<b>Pečky</b> Za kostelem	<b>ZU - ZELEŇ - PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY</b> <b>SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ</b>	zahrada ostatní	1,23
<b>Z13</b>	<b>Pečky</b> Ratenická	<b>SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ</b>	orná	0,13
<b>Z14</b>	<b>Pečky</b> U mlýna	<b>VD - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY</b>	zahrada	0,30
<b>Z15</b>	<b>Pečky</b> Kandie	<b>BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ</b> <b>PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b> <b>S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</b>	orná	3,38
<b>Z17</b>	<b>Pečky</b> Tahiti II	<b>BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ</b> <b>ZU - ZELEŇ - PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY</b>	louka	0,38
<b>Z18</b>	<b>Pečky</b> Kobla	<b>VD - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY</b>	orná	1,69
<b>Z19</b>	<b>Pečky</b> Varhánky bydlení	<b>BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ</b> <b>SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ</b> <b>PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b> <b>S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</b> <b>ZU - ZELEŇ - PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY</b>	orná	10,73
<b>Z20</b>	<b>Pečky</b> Varhánky výroba	<b>VL – VÝROBA LEHKÁ</b> <b>VD - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY</b> <b>PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b> <b>S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</b>	orná	11,20
<b>Z21</b>	<b>Pečky</b> Za hřbitovem	<b>VL – VÝROBA LEHKÁ</b> <b>VD - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY</b> <b>PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b> <b>S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</b> <b>OH - OBČANSKÉ VYBAVENÍ -HŘBITOVY</b> <b>TE - ENERGETIKA</b>	orná	8,00
<b>Z22</b>	<b>Pečky</b> U hřbitova	<b>PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b> <b>S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</b>	orná	0,40
<b>Z23</b>	<b>Pečky</b> Boží muka	<b>VL – VÝROBA LEHKÁ</b>	orná	0,87

*Poznámka: Upravené zábory ploch – navržené využití je dle této tabulky opraveno v celé textové části*

8. **V kapitole C** „Návrh urbanistické studie, vymezení zastavitelných ploch“ (podkapitola Specifické podmínky využití) se upravuje u zastavitelné plochy Z04 první bod v části „Územní limity/ podmínky“ plochy takto:
  - ochranná a izolační zeleň 10m podél silnice III. třídy
9. **V kapitole C** „Návrh urbanistické studie, vymezení zastavitelných ploch“ (podkapitola Specifické podmínky využití) se upravuje u zastavitelné plochy Z03 plocha lokality na 1,50 ha.
10. **V kapitole C** „Návrh urbanistické studie, vymezení zastavitelných ploch“ (podkapitola Specifické podmínky využití) se upravuje u zastavitelné plochy Z05 druhý bod v části „Územní limity/ podmínky“ plochy takto:
  - ochranná a izolační zeleň ze strany plánovaného obchvatu pásem zahrad + břehový porost podél potoka
11. **V kapitole C** „Návrh urbanistické studie, vymezení zastavitelných ploch“ (podkapitola Specifické podmínky využití) se upravuje u zastavitelné plochy Z07 první bod v části „Územní limity/ podmínky“ plochy takto:
  - ochranná a izolační zeleň 10m
12. **V kapitole C** „Návrh urbanistické studie, vymezení zastavitelných ploch“ (podkapitola Specifické podmínky využití) se mění kapacita zastavitelné plochy Z09 a poslední věta v části Urbanistické vazby takto:
  - **Kapacita:** cca 40 RD + 46b.j. v BD
  - **Urbanistické vazby:** V těžišti obytných ploch ve vazbě na plochy smíšené obytné jiné jsou navrženy parkové plochy veřejné zeleně
13. **V kapitole C** „Návrh urbanistické studie, vymezení zastavitelných ploch“ (podkapitola Specifické podmínky využití) se upravuje u zastavitelné plochy Z20 plocha lokality na 11,20 ha.
14. **V kapitole C** „Návrh urbanistické studie, vymezení zastavitelných ploch“ (podkapitola Specifické podmínky využití) se upravuje u zastavitelné plochy Z21 plocha lokality na 8,00 ha.
15. **V kapitole C** *Návrh urbanistické studie, vymezení zastavitelných ploch* (podkapitola Specifické podmínky využití) se na konec kapitoly doplňuje text k zastavitelné ploše Z23 takto:

**Využití** VL – VÝROBA LEHKÁ

**Plocha:** 1,04 ha

**Urbanistické vazby:** rozšíření stávající výrobní a skladové plochy

**Dopravní napojení:** stávající místní komunikací ze silničního obchvatu II/329

**Územní limity/podmínky:**

- zajistit odvodnění zpevněných ploch
- plocha v 60m OP železnice je nezastavitelná
- hranice plochy může být upravena dle zaměření vodovodního

- přivaděče do k.ú. Pečky
- oplocení ve vzdálenosti min. 3 m od vodovodního přivaděče
- izolační zeleň po obvodu areálu

16. **V kapitole C „Návrh urbanistické studie, vymezení zastavitelných ploch“** (podkapitola 3.) se mění tabulky „Plochy přestaveb“ takto:

číslo	Kat. území lokalita	Navržené využití kód	Stávající kultura	Rozsah ha
<b>P01</b>	<b>Velké Chvalovice</b> Za hřištěm	<b>SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ</b>	Zemědělská výroba	0,90
<b>P02</b>	<b>Velké Chvalovice</b> U sušičky	<b>VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY</b>	Zemědělská výroba	0,45
<b>P03</b>	<b>Pečky</b> Severozápad I	<b>BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ</b>	Výroba	0,46
<b>P04</b>	<b>Neobsazeno</b>	<b>NEOBSAZENO</b>	-	-
<b>P05</b>	<b>Pečky</b> Barákova	<b>SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ</b>	Bydlení, OV	0,28
<b>P06</b>	<b>Pečky</b> Jouza	<b>BH – BYDLENÍ HROMADNÉ</b>	Výroba Jouza	0,28
<b>P07</b>	<b>Pečky</b> ZPA	<b>SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ</b> <b>SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ</b> <b>PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b> <b>S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</b>	Výroba ZPA	1,49
<b>P08</b>	<b>Velké Chvalovice</b>	<b>VD1 – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY</b> (Z2/03)	Bydlení	0,18
<b>P09</b>	<b>Pečky</b>	<b>SX1 – SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ</b> (Z2/07)	Zeleň sídelní	0,22
<b>P10</b>	<b>Velké Chvalovice</b>	<b>OS1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT</b> (Z2/02)	OV	1,18
<b>P11</b>	<b>Velké Chvalovice</b>	<b>PP1 – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</b> (Z2/04)	Zeleň sídelní	0,13

17. **V kapitole D „Koncepte veřejné infrastruktury“** se v části 1. Občanská vybavenost mění texty v druhém, pátém a sedmém odstavci takto:"

- V ÚP je pro potřeby údržby navržena manipulační plocha u hřbitova. Pro nová zařízení veřejných služeb nejsou konkrétní plochy ÚP vymežovány. Případný rozvoj nebo doplnění některých chybějících zařízení např. městské muzeum

preferuje územní plán na plochách smíšených obytných. Pro potřeby rekreačně sportovních ploch obyvatel jižní části města zůstává v ÚP územní rezerva u rybníku Benešák jako náhrada za restituovaný areál koupaliště.

- Ve zvýšené míře je umožněn rozvoj komerčních služeb v smíšeně obytného území. V ÚP jsou vymezeny v území za kostelem - **Z12** a v proluce bývalého kina na náměstí - **P05**.
- V jižní části města dochází k postupné přeměně výrobních ploch na okraji areálu ZPA – **P07**, kde je navrženo smíšené obytně ~~obslužné~~ území ve vazbě na hlavní obchodní ulici této části města. Navržená smíšeně obytná zástavba propojuje jižní část města s největší rozvojovou plochou města určenou pro bydlení – Varhánky –**Z19**. Samostatné obslužné centrum spojené s bydlením je navrženo i pro severozápadní část města určenou k rodinnému bydlení – **Z09**.

18. **V kapitole D „Koncepce veřejné infrastruktury“** se v části 2. Doprava mění text v desátém odstavci „Nároky na dopravu v klidu“ takto:

- **Nároky na dopravu v klidu** lze u nových ploch rozlišit podle funkčního využití: Nejmenší nároky klade rodinná zástavba, kterou je třeba řešit na vlastních pozemcích RD s doplňkovým parkováním v odstavných pruzích obslužných ulic. Zvýšené nároky jsou kladeny na smíšeně obytné plochy, kde musí být parkovací plochy dimenzovány s ohledem na potřebnou obsluhu komerčních zařízení a kapacitu bytů. Hromadné bydlení vyžaduje vyhrazené parkoviště, doporučeno je parkování v suterénu domů. U ploch výrobně komerčních je třeba zohlednit parkování pro zaměstnance a pro zákazníky obchodu. Na nových plochách i v prolukách zástavby je nutno využít pozemky stavebníka mimo plochy veřejné infrastruktury.

19. **V kapitole D „Koncepce veřejné infrastruktury“** se v části 3. Odkanalizování doplňuje text na konec odstavce:

- V celém řešeném území jsou umožněny realizace staveb a opatření pro zasakování (zasakovací nádrže, zasakovací příkopy, retenční akumulčních nádrže, povinné nádrže na dešťovou vodu u nových RD a vodní nádrž aj.), popř. Minimalizace zpevněných ploch v rámci veřejných prostranství. Zasakování pomáhá i ochranná a izolační zeleň.

20. **V kapitole E** se v podkapitole „Povrchové vody“ mění koeficient zastavěnosti v textu takto:

- **Povrchové vody** ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích, intenzita zástavby se zastavěností do 30 % u navrhované rodinné zástavby tento požadavek bez problémů umožňuje.

21. **V kapitole E** se v podkapitole „Koncepce sídelní zeleně“ mění podnadpis takto:

- Zeleň ochranná a izolační

22. **V kapitole E** se v podkapitole „Koncepce sídelní zeleně“ mění text v odstavci „Zeleň soukromá“ takto:

- Je v ÚP vymezena pouze v případech, kdy plní izolační nebo krajínovornou funkci – plochy zahrad , zahradnictví aj. plochy podél Mlýnského náhonu.

23. **V kapitole F** vzniká nová podkapitola „F.1. „Základní zásady pro užívání ploch“, která obsahuje původní text a jeho změny

24. **V kapitole F** podkapitola „F.1. „Základní zásady pro užívání ploch“ se zásady uspořádání území mění takto:

BH BYDLENÍ HROMADNÉ  
 BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ  
 BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ  
 OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ  
 OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT  
 OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY  
 SM SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ  
 SX SMIŠENÉ OBYTNÉ JINÉ  
 RO REKREACE - ODDECHOVÉ PLOCHY  
 RZ REKREACE - ZAHRÁDKOVÉ OSADY  
 PP VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH  
 DS DOPRAVA SILNIČNÍ  
 DOPRAVA DRÁŽNÍ  
 TE ENERGETIKA  
 TW VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ  
 VD VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY  
 VL VÝROBA LEHKÁ  
 ZU PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY  
 ZO ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ  
 ZZ ZELEŇ - ZAHRADY A SADY  
 ZP ZELEŇ PŘÍRODNÍ  
 WX VODNÍ VODOHOSPODÁŘSKÉ A JINÉ  
 LE PLOCHY LESNÍ  
 AZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ  
 MN/ P, Z, R PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ /P - PŘÍRODNÍ, Z - ZEMĚDĚLSKÉ, R- REKREAČNÍ

25. **V části BH** – Bydlení hromadné (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití území tyto podmínky:

- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- malé vodní plochy a toky

26. **V části BI** – Bydlení individuální (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití a zásad uspořádání území tyto podmínky:

**přípustné využití**

- dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství
- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

#### **zásady uspořádání území**

- zastavěnost pozemků rodinnými domy do 30% (Z2/01)
- minimální velikost parcely: - 600 m<sup>2</sup> na 1 b.j.  
- 800 m<sup>2</sup> na 2 b.j.  
- 1200 m<sup>2</sup> na 3 b.j. (Z2/09)

27. **V části BV** – Bydlení v rodinných domech - venkovské (kapitola F.1.) se v hlavním využití mění tato podmínka:

- Bydlení v rodinných domech s drobným hospodářským a podnikatelským zázemím a zahradou

#### **do přípustného využití se na konec odstavce přidávají následující podmínky:**

- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

#### **v zásadách uspořádání území se přidávají a mění tyto podmínky:**

- zastavěnost pozemků rodinnými domy do 30 %
- minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup> bez hospodářského zázemí a 1000 m<sup>2</sup> s hospodářským zázemím
- parkování vozidel a strojů pro hospodářskou a podnikatelskou činnost není povoleno na veřejném prostranství

28. **V části OV** – Občanské vybavení veřejné (kapitola F.1.) se přidávají do hlavního využití a přípustného využití území tyto podmínky:

#### **hlavní využití**

- komerční vybavenost – administrativa, služby, ubytování, stravování, maloobchod, nákupní a zábavní centra, výstavní plochy

#### **přípustné využití**

- parkovací plochy a hromadné garáže
- dopravní a technická infrastruktura
- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

29. **V části OS** – Občanské vybavení – sport (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití a zásad uspořádání území tyto podmínky:

#### **přípustné využití**

- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky
- veřejné stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň

### **zásady uspořádání**

- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně – izolační zeleň
- plocha OS1
  - komunitní centrum, občanské vybavení – veřejné a komerční

30. **V části OH** – Občanské vybavení – hřbitovy (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití území tyto podmínky:

- smuteční obřadní síň
- krematorium
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky

31. **V části SM** – Smíšené obytné městské (kapitola F.1.) se přidává do přípustného využití a zásad uspořádání území tyto podmínky:

#### **přípustné využití**

- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

### **zásady uspořádání**

- stavby hraničící nebo navazující na plochy centrální SX smíšené obytné jiné mohou mít výšku 4np.

32. **V části SX** – Smíšené obytné jiné (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití a zásad uspořádání území tyto podmínky:

#### **přípustné využití**

- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

### **zásady uspořádání**

- max. podlažnost 4np. včetně podkroví
- plocha SX1
  - výška objektu nepřesáhne výšku nejvyšší stávajícího objektu v okolí (ulici)
  - koeficient zeleně min. 30 %
  - parkování se doporučuje zajistit na vlastním pozemku

33. **V části RO** – Rekreační – oddechové plochy (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití území tyto podmínky:

- přírodní koupaliště
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

34. **V části RZ** – Rekreace – zahrádkové osady (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití území tyto podmínky:

- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- malé vodní plochy a toky

35. **V části PP** – Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití a zásad uspořádání území tyto podmínky:

#### **přípustné využití**

- pěší a cyklistický provoz oddělené pěší chodníky a potřebná dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura pro využití ploch

#### **zásady uspořádání**

- plocha PP1
  - plocha pro kulturní a sportovní akce, tržiště
  - parkování pro autobusy
  - výsadba izolační zeleně k přiléhající ploše s funkčním využitím SM v šířce 3 m, může být doplněna protihlukovou stěnou

36. **V části RO** – Rekreace – oddechové plochy (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití území tyto podmínky:

- přírodní koupaliště

37. **V části DS** – Doprava silniční (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití území tyto podmínky:

- doprovodná a izolační zeleň, uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území – autobusy, osobní a nákladní automobily
- areály údržby pozemních komunikací
- vedení inženýrských sítí a technické zařízení na nich

38. **V části DD** – Doprava drážní (kapitola F.1.) se přidávají do hlavního a přípustného využití území tyto podmínky:

#### **hlavní využití**

- plochy železnice včetně souvisejících staveb a zařízení pro drážní dopravu včetně elektrifikace

#### **přípustné využití**

- plocha PP1
- ochranná a izolační zeleň
- garáže, odstavné a parkovací plochy
- zařízení ostatní dopravní a technické infrastruktury

- čerpací stanice PHM

39. **V části TW** – Vodní hospodářství (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití území tyto podmínky:

- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

40. **Byla přidána nová funkční plocha v kapitole F.1.:**

## **TE - Energetika**

### **hlavní využití**

- plochy areálů zařízení na energetických sítích

### **přípustné využití**

- přípustné komunikace – stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky
- nové stavby jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby
- stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným na technické zajištění příslušných zařízení
- plochy zeleně

### **nepřípustné využití**

- jiný než stanovený účel využití není přístupný

41. **V části VD** – Výroba drobná a služby (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití a zásad uspořádání území tyto podmínky:

### **přípustné využití**

- výroba s maloobjemovou a malosériovou produkcí
- nevýrobní služby
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň ochranná a izolační
- malé vodní plochy a toky

### **zásady uspořádání**

- pro zeleň musí být ponecháno minimálně 30 % z celkové plochy pozemku
- negativní vlivy nesmí překročit hranice pozemku směrem k obytné zástavbě
- plocha VD1
  - výsadba izolační zeleně k přiléhající obytné zástavbě v šířce 4,5 m, může být doplněna protihlukovou stěnou

42. **V části VL** – Výroba lehká (kapitola F.1.) se přidávají do hlavního využití, přípustného využití a zásad uspořádání území tyto podmínky:

### **hlavní využití**

- stavby a zařízení lehkého průmyslu

### **přípustné využití**

- zeleň ochranná a izolační

- malé vodní plochy a toky

#### **zásady uspořádání**

- minimální plocha zeleně musí být 30 % z celkové plochy pozemku
- výsadba izolační zeleně po obvodu areálu, uzavření areálu pevným oplocením
- negativní vlivy nesmí překročit hranice pozemku směrem k obytné zástavbě

43. **V části ZU** – Parky a parkově upravené plochy (kapitola F.1.) se přidávají do přípustného využití, nepřípustného využití a zásad uspořádání přidávají tyto podmínky:

#### **přípustné využití**

- vodní plochy a toky
- dopravní a technická infrastruktura

#### **nepřípustné využití**

- parkovací a odstavné plochy

#### **zásady uspořádání**

- Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit možnost koncepčního přístupu k řešení zeleně na dané ploše.

44. **V části ZO** – Zeleň ochranná a izolační (kapitola F.1.) se přidávají do hlavního využití a zásad uspořádání území tyto podmínky:

#### **hlavní využití**

- izolační zeleň mezi plochami bydlení, silnicemi se zvýšenou hlučností a jinými funkčními plochami
- izolační zeleň výrobních a skladových ploch

#### **zásady uspořádání**

- skladba izolační zeleně - souvislý pás, smíšený porost se zapojeným keřovým patrem
- Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit možnost koncepčního přístupu k řešení zeleně na dané ploše.

45. **V části ZZ** – Zeleň – zahrady a sady (kapitola F.1.) se upravuje v přípustném využití území ve třetím odstavci tato podmínka:

- ekologická, protierozní nebo izolační funkce

#### **do nepřípustného využití byla přidána na konec odstavce následující podmínka:**

- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace

46. **V části ZP** – Zeleň přírodního charakteru (kapitola F.1.) se upravuje do přípustného využití území do posledního odstavce tato podmínka:

- ekologická, protierozní nebo izolační funkce

do zásad prostorového uspořádání se přidává na konec odstavce následující podmínka:

- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace

47. **V části LE** – Plochy lesní (kapitola F.1.) se upravuje v přípustném využití území tato podmínka:

- trasy a zařízení dopravní a technické infrastruktury lesními porosty jen výjimečně
- vodní plochy a toky

a opravuje text v nepřípustném využití takto:

- jakákoliv výstavba včetně OP PUPFL

48. **V části AZ** – Plochy zemědělské (kapitola F.1.) se přidávají a mění do přípustného využití území tyto podmínky:

- trasy a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- protipovodňová zařízení

49. **V části MN** – Smíšené nezastavěného území (kapitola F.1.) se přidává v přípustném využití území tato podmínka:

- realizace protipovodňových opatření

50. **V kapitole F** vzniká nová podkapitola „F.1. Základní zásady pro užívání ploch“ a „F.2. Stanovení prvků regulačního plánu v ÚP“ a doplňuje se do kapitoly následující text:

- 1) Zásadně musí být dodrženo ustanovení § 7 odstav. 2 vyhl. Č. 501/2066 Sb. tj., že na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo smíšené obytné se vymezuje veřejné prostranství o výměře 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Plochy prostranství mohou být slučovány u sousedících lokalit nebo se stávajícími plochami.
- 2) Minimální šířka uličního prostoru u nové zástavby rodinnými domy je 8 m, u nové zástavby bytovými domy je minimální šířka uličního prostoru u nové zástavby 12 m. Nejsou povoleny slepé ulice bez obratiště pro automobily na svoz odpadu.
- 3) Dopravní řešení ulic mezi rodinnými domy může být provedeno jako „Obytná zóna“ nebo „Zóna 30“ s minimální šířkou komunikace 3,5m.
- 4) Parkování:
  - Na pozemku RD musí být vždy minimálně 2 stání pro osobní automobily, upřednostňuje se umístění v garáži (součást domu nebo samostatná), z ekonomických a prostorových důvodů je možné jen umístění na pozemku nebo přístřešku.
  - Parkování pro obytné domy musí být umístěno na vlastním pozemku včetně návštěvnických míst. Pro byty do 60 m<sup>2</sup> 1 stání, pro větší byty min. 2 stání.

- Parkování pro občanskou vybavenost, živnostenskou činnost a administrativu musí být zajištěno na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti dle platných předpisů
- 5) Stavby pro bydlení individuální (BI) v zastavěném i zastavitelném území musí mít minimální velikost parcely pro jednu bytovou jednotku 600 m<sup>2</sup>, pro dvě bytové jednotky 800 m<sup>2</sup> a pro tři bytové jednotky 1200 m<sup>2</sup>.
- 6) Stavby pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) v zastavěném i zastavitelném území musí mít minimální velikost parcely 800 m<sup>2</sup> bez hospodářského zázemí a 1000 m<sup>2</sup> s hospodářským nebo podnikatelským zázemím. Parkování vozidel a strojů pro hospodářskou a podnikatelskou činnost není povoleno na veřejném prostranství.
- 7) V zastavěném a zastavitelném území obytné zástavby se stanovuje povinnost pro nové stavby a změny staveb spojených s rozšířením zastavěné plochy zřídit na pozemku souvisejícím s objektem povinnou nádrž na dešťovou vodu pro zálivku.
- 8) V plochách všech druhů obytné zástavby je zakázán chov hospodářského zvířectva.
- 9) Dostavby proluk v uliční zástavbě musí být přizpůsobeny situování okolní zástavby a charakteru zástavby (výška, vzhled, zastavěná plocha apod.)
- 10) Plochy obytné musí být odděleny vždy od ploch výrobních izolační zelení s možností umístění protihlukových stěn (např. u plochy PP1 pás šířky 3 m, u plochy VD1 pás 4,5 m)
- 11) U staveb VD – drobná výroba a služby a VL – výroba lehká musí být u nových staveb minimálně 30 % plochy pozemku ponechán pro zeleň. Doporučuje se vysázet po obvodu pozemku izolační a ochrannou zeleň.
- 12) Stavby u ploch SM – smíšené obytné městské hraničící nebo navazující na plochy centrální SX smíšené obytné jiné mohou mít výšku 4np. Pro plochu SX1 platí, že výška objektu nepřesáhne výšku sousedních objektů.
- 13) Jako alternativní zdroj energie je možné využití sluneční energie a tepelných čerpadel, ale pouze v rámci jedné stavby, při použití fotovoltaických krytin na střechách objektů je vždy nutné posoudit u jednotlivých staveb, zda nenarušují charakter zástavby sídla, nebo netvoří nevhodné sousedství s historickou zástavbou. Vzhledem ke kvalitě zemědělského půdního fondu a krajinnému rázu řešeného území se nepovolují fotovoltaické plošné elektrárny ani větrné elektrárny.
- 14) Součástí veřejné zeleně bude vždy u nových veřejných prostranstvích v ulicích řešen jednostranný nebo oboustranný pás zeleně s nízkou a vysokou zelení (stromořadí, alej). Pakliže to bude technicky a ekonomicky možné, budou tyto zelené pásy řešeny i na stávajících prostranstvích při jejich úpravách a rekonstrukcích.
- 15) Plochy veřejné zeleně a stromořadí musí být preferovány před ostatními prvky řešení v území a nelze do nich vkládat jakákoliv omezení, která by výsadbou omezovala, nebo vylučovala. Při realizaci veřejné a dopravní infrastruktury musí být udělána taková opatření, aby výsadba veřejné zeleně nebyla dotčena, či znemožněna.
- 16) V rámci ploch veřejné zeleně se umožňují stavby a opatření pro nakládání s dešťovými vodami (akumulace, retence); stavby pro tento účel, jako jsou zasakovací a akumulační jímky, budou umístěny výhradně pod zem s překryvnou vegetační vrstvou.
- 17) Oplocení u rodinných domů směrem do ulice nesmí být vyšší jak 1,8m, musí být poloprůhledné (plaňkové a zděné sloupky, drátěné s ocelovými sloupky,

může být doplněno živým plotem), nesmí být plné (celozděné, z betonových bloků, profilovaných plechů apod.), může mít plnou podezdívku do výšky 0,45 m nad přílehlou komunikací.

- 18) Jakékoliv negativní vlivy spojené s činností nebo užíváním jednoho pozemku či stavby na pozemku nesmí překročit hranice tohoto pozemku (hluk, zápach, prašnost, umělé osvětlení aj.)

51. **V kapitole G „Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření“** se v podkapitole „Plochy pro veřejně prospěšné stavby mění tabulky takto:

<b>VT1</b>		Trafostanice v lok.Z17 Tahiti
<b>VT2</b>		Trafostanice v ul. Žerotínova
<b>VT3</b>		Trafostanice v lok.Z19- východ
<b>VT4</b>		Trafostanice v lok.Z08
<b>VT5</b>		Trafostanice v lok.Z19- západ

## PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

### o Založení prvků ÚSES

<b>VU1</b>		Lokální biocentrum Chvalovický p.
<b>VU2</b>		Lokální biokoridor Chvalovický potok
<b>VU3</b>		Lokální biokoridor Pečecký potok
<b>VU4</b>		Regionální biocentrum Výrovka
<b>VU5</b>		Regionální biokoridor Výrovka

## PLOCHY pouze s možností předkupního práva

### • Vybraná veřejná infrastruktura

<b>PO1a</b>		Rozšíření hřbitova
<b>PO1b</b>		Technická infrastruktura
<b>PP1</b>		Veřejná zeleň u Kysibelky
<b>PP2</b>		Ochranná a isolační izolační zeleň podél silničního obchvatu II/329
<b>PP3</b>		Veřejná zeleň lok. Z08, Z09
<b>PP4</b>		Veřejné prostranství lok. Z08, Z09
<b>PP5</b>		Veřejná zeleň v lok. Severozápad
<b>PP6</b>		Veřejná zeleň v lok. Z06
<b>PP7</b>		Veřejná zeleň u kostela lok. Z12
<b>PP8</b>		Veřejná zeleň Varhánky lok.Z19

<b>PP9</b>		Veřejné prostranství Varhánky
<b>PP10</b>		Veřejná zeleň Tahiti
<b>PP11</b>		Veřejná a rekreační zeleň Kandie
<b>PP12</b>		Ochranná a izolační zeleň Velké Chvalovice

52. **V kapitole H** *Vymezení ploch a koridorů územních rezerv* se mění tabulky „plochy územních rezerv“ takto:

číslo	Kat. území lokalita	kód využití/výhled	kód využití návrh	Rozsah ha
<b>R01</b>	Velké Chvalovice obchvat III/32913	DS - DOPRAVA SILNIČNÍ	<b>MN/zpr</b>	1,32
<b>R02</b>	Pečky rozvodna	TE ENERGETIKA	<b>MN/zpr</b>	0,82
<b>R03</b>	Pečky Severozápad I	VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	<b>MN/zpr</b>	3,42
<b>R04</b>	Pečky U podjezdu	VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	<b>ZZ</b>	0,33
<b>R05</b>	Pečky Kandie	RO - REKREACE - ODDECHOVÉ PLOCHY	<b>MN/zpr</b>	0,28

53. **V kapitole I** *Vymezení ploch a koridorů*, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie se mění první odstavec takto:

- Územní plán vymezuje **zastavitelné plochy Z01, Z05, Z08, Z09, Z10 a Z19** jako plochy, kde prověření změn jejího využití územní studií je podmínkou pro rozhodování.

**Plochy Z01/ 1,25 ha, Z05/ 2,27, Z08 / 4,83 4,67 ha, Z09/ 5,33 5,36 ha, Z10 2,12 ha a Z19/ 10,85 10,73 ha pro**

**BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**

**SM –SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ**

Dále se mění lhůta pro pořízení územní studie takto:

- Lhůta pořízení, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti - do 31.12.2027

Dále se mění lhůta pro pořízení územní studie pro plochy přestavby P05 a P07 takto:

- Lhůta pořízení, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti – do 31.12.2027

Dále se mění text na konci odstavce u pořízení studie plochy přestavby P07 takto:

- Lhůta pořízení, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti – do 31.12.2027

Na závěr kapitoly I se doplňuje:

#### **Označení a specifikace ploch územních studií (ÚS) v zastavitelných plochách:**

- US1 – Z01 - BV** Bydlení venkovské, Velké Chvalovice – sever, ul. Ke hřišti  
**US2 – Z01 - BV** Bydlení venkovské, Velké Chvalovice – severozápad, ul. Ke hřišti  
**US3 – Z01 - SM** Bydlení Smíšené obytné městské, Velké Chvalovice –západ, ul. Nová  
**US4 – Z05 - SM** Bydlení Smíšené obytné městské, Velké Chvalovice –jih, ul. Ke drážce  
**US5 – Z08 – BI** Bydlení individuální, a **SM** Smíšené obytné městské, Pečky – severozápad, ul. Aloise Jiráka  
**US6 – Z09 – BI** Bydlení individuální, a **SM** Smíšené obytné JINÉ, Pečky – severozápad, ul. Košnarova  
**US7 – Z010 –SM** Smíšené obytné městské, Pečky – V horkách  
**US8 – Z019 – BI** Bydlení individuální a **SM** Smíšené obytné městské, Pečky - jiozápad, Varhánky

#### **Označení a specifikace ploch územních studií (ÚS) v plochách přestavby:**

- US9 – P05 –SX** Smíšené obytné jiné, Pečky – střed, ul.. Barákova  
**US10 – P07 –SX** Smíšené obytné jiné **SM** Smíšené obytné městské, Pečky – jih, Třída 5. května

PŘÍLOHA P1

Přehled změn č.2 ÚP Pečky				
Číslo změny	Zadání	Číslo usnesení zastupitelstva města Pečky ze dne 30.3.2022	Textová část Změny č. 2 ÚP	Grafická část Změny č. 2 ÚP
Z2/01	Úprava koeficientu zastavěnosti ze současných 20 % na 30 % u ploch Bydlení městské BM	UZ-19-2/22	zastavěnost pozemků rodinnými domy do 30%	<b>BI</b> Bydlení individuální
Z2/02	Návrh úpravy (částečné posunutí) fotbalového hřiště z důvodu plánované výstavby přilehlého sportovně - komunitního centra na p.p.č. 359/246, 359/238 a 346/9	UZ-19-2/22	<u>Plocha OS1</u> - komunitní centrum, občanské vybavení	<b>SO1</b> Občanské vybavení sport
Z2/03	Změna funkčního využití p.p.č. 60 a 61 v k.ú. Velké Chvalovice (firma Klaro s.r.o.)	UZ-15-2/22	negativní vlivy nesmí překročit hranice pozemku směrem k obytné zástavbě  <u>Plocha VD1</u> - výsadba izolační zeleně k přiléhající obytné zástavbě v šířce 4,5 m, může být doplněna protihlukovou stěnou	<b>VD1</b> Výroba drobná
Z2/04	Změna využití p.p.č. 343/1, 342/2 a části p.p. č. 21 v k.ú. Velké Chvalovice z využití ZP na OV - služby z důvodu záměru na vybudování parkoviště včetně příjezdové cesty	UZ-19-2/22	<u>Plocha PP1</u> - plocha pro tržiště kulturní a sportovní akce	<b>PP1</b> Vybraná veřejná prostranství s převahou

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- parkování pro autobusy</li> <li>- výsadba izolační zeleně v šířce 3 m</li> </ul>	zpevněných ploch
<b>Z2/05</b>	U lokalit Z10 (k.ú. Pečky), Z01 a Z05 (k.ú. Velké Chvalovice) budou stanoveny prvky regulačního plánu	UZ-19-2/22	Byly stanoveny plochy Z01, Z05 a Z10 jako plochy u kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování pořízení územní studie	<b>lokality Z01, Z05, Z10</b>
<b>Z2/06</b>	Zařazení části pozemku p.č.2327/7 v k.ú. Pečky jako plochu určenou pro zemědělské stavby	UZ-17-2/22	Byla vymezena plocha VL – Výroba drobná lehká v lokalitě Boží muka. Velikost pozemku byla upravena z důvodu ochranného pásma vodovodního přivaděče	<b>VL</b> Výroba lehká
<b>Z2/07</b>	Změna funkčního využití pozemku p.č. 514/2 v k.ú. Pečky	UZ-16-2/22	<u>Plocha SX1</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výška objektu nepřesáhne výšku stávajícího objektu</li> <li>- koeficient zeleně min. 30 %</li> <li>- parkování se doporučuje zajistit na vlastním pozemku</li> </ul>	<b>SX1</b> Smíšené obytné jiné
<b>Z2/08</b>	Úprava - navýšení počtu b.j. v lokalitě Z09 v k.ú. Pečky	UZ-18-2/22	<u>Kapacita</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- byla navýšena kapacita lokality Z09 na cca 40 RD + 46 b.j. v BD</li> </ul>	<b>lokality Z09</b>

<b>Z2/09</b>	Stanovení minimální velikosti parcel tak, aby určujícím limitem pro stavební pozemek byla plocha o velikosti 500 m <sup>2</sup> , přičemž na jednu bytovou jednotku je nutné splnit minimální limit 300 m <sup>2</sup> na jeden bytový objekt	UZ-19-2/22	<u>Minimální velikost parcel v plochách BI:</u> - 600 m <sup>2</sup> na 1 b.j. - 800 m <sup>2</sup> na 2 b.j. - 1200 m <sup>2</sup> na 3 b.j.	<b>BI</b> Bydlení individuální
--------------	---	------------	--	--------------------------------------