

# ÚZEMNÍ PLÁN PEČKY – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ 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

## VÝROK ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU PEČKY

### 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



## OBSAH

<b>A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>	<b>4</b>
<b>B - KONCEPCE ROZVOJE MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ</b>	<b>4</b>
1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ	4
2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	4
<b>C - NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b>	<b>5</b>
1 ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE:	5
2 PŘEHLED ZASTAVITELNÝCH PLOCH	6
Specifické podmínky využití:	9
3 PLOCHY PŘESTAVEB	16
<b>D - KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</b>	<b>17</b>
1 OBČANSKÁ VYBAVENOST	17
2 DOPRAVA	17
3 ODKANALIZOVÁNÍ	19
4 ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU	20
5 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM	21
6 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	21
7 TELEKOMUNIKACE	22
8 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	23
<b>E - KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY</b>	<b>23</b>
KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ	25
<b>F - STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</b>	<b>26</b>
<b>F.1. – ZÁKLADNÍ ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PLOCH</b>	<b>26</b>
BH BYDLENÍ HROMADNÉ	27
BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	27
BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ	28
OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	28
OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT	29
OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY	29
SM SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ	30
SX SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ	31
RO REKREACE ODDECHOVÉ PLOCHY	31
RZ REKREACE –ZAHRÁDKOVÉ OSADY	32
PP VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH	32
DS DOPRAVA SILNIČNÍ	33
DD DOPRAVA DRÁŽNÍ	34
TW VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	34
TE ENERGETIKA	34
VD VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	35
VL VÝROBA LEHKÁ	36
ZU PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY	36
ZO ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	37
ZZ ZELEŇ - ZAHRADY A SADY	37
ZP ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU	38
WX VODNÍ VODOHOSPODÁŘSKÉ A JINÉ	38
LE PLOCHY LESNÍ	39
AZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	39

MN/ P, Z, R PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ /P - PŘÍRODNÍ, Z - ZEMĚDĚLSKÉ, R- REKREAČNÍ	40
<b>F.2. – STANOVENÍ PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU</b>	<b>40</b>
<b>G - VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ</b>	<b>42</b>
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY VPS A OPATŘENÍ VPO	42
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ PRO ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES	42
PLOCHY NA NĚŽ LZE POUZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	42
PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	43
<b>H - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV</b>	<b>45</b>
<b>I- VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ</b>	<b>47</b>
<b>GRAFICKÁ ČÁST</b>	<b>48</b>
<b>PŘÍLOHA P1: PŘEHLED ZMĚN Č.2 ÚP PEČKY</b>	
<b>PŘÍLOHA P2: SROVNÁVACÍ TABULKA ZMĚN TEXTOVÉHO A GRAFICKÉHO ZNAČENÍ PLOCH</b>	

## A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- Hranice zastavěného území je vymezena ve všech výkresech části Návrh ÚP i Odůvodnění
- Územní plán aktualizuje v souladu s odst. 3, § 58 platného stavebního zákona hranici zastavěného území k datu 31. 8.2023.
- Část z navržených rozvojových ploch je vymezena v zastavěném území.

## B - KONCEPCE ROZVOJE MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

### 1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

- Celková koncepce rozvoje území obce je v územním plánu postavena na zásadách ochrany stávajících přírodních, kulturních a urbanistických hodnot řešeného území.
- Pečky jsou typickým městem v rovině s kompaktní sevřenou zástavbou a šachovnicově uspořádanými bloky, téměř bez proluk. Územní plán poskytuje dostatečný prostor pro rozvoj ploch pro bydlení (zejména pro výstavbu izolovaných rodinných domů) v plochách navazujících na zastavěné území i v zastavěném území.
- Navržené plochy překračují aktuální potřeby obce a vytvářejí tak dostatečný prostor pro rozvoj obce i do budoucna, aniž by bylo nutné měnit územní plán. Vzhledem k rozsahu těchto ploch je u hlavních ploch v severní i jižní části města vyžadováno zpracování podrobnější územní studie.
- Průmyslový charakter města, těžící zejména v minulosti z exponované polohy na železniční trati Praha-Kolín, zůstává v návrhu zachován, ale transponuje dříve čistě průmyslové zóny do poloh komerčně obslužných a ploch lehčího průmyslu. Celková koncepce také vymezuje prostor pro nové plochy pro výrobu drobnou přimykající se k jižnímu obchvatu obce.
- Kompaktní a intenzivní charakter města Pečky je podpořen definováním jasných hranic rozvoje města stávajícím dopravním obchvatem v jižní části, plánovanou dostavbou severní části obchvatu a Mlýnským náhonem podél východní hranice katastru, jehož okolí tvoří přirozené rekreační zázemí města a poskytuje i rozvojové plochy pro rekreaci a sport.

### 2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

- Návrh územního plánu zachovává všechny hodnoty území, jak urbanistické a architektonické, tak přírodní.
- Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot je z hlediska ochrany přírodních hodnot respektovat stávající ochranu přírody v celém řešeném území, respektovat jedinečnost celého území i jeho částí, vymezit prvky ÚSES, zachovávat přirozené vazby jednotlivých částí obce na volnou krajinu.
- Rozvoj hodnot území směřuje k zachování a dobudování komplexní dopravní a technické infrastruktury s prioritou plynulého napojení obou částí města Pečky rozdělené železničním koridorem.
- Zachování kontinuity historické urbanistické struktury a kompozice celého území jako přirozenou kulturní hodnotu lokality.
- Podpora a ochrana hlavních architektonických hodnot území - kompaktní centrální zástavby území, architektonických nemovitých památek, kterými jsou zejména kostel sv. Václava a evangelický kostel se sochou Mistra Jana Husa.

## C - NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### 1 ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE:

- Obec bude rozvíjena s důrazem na hlavní obytnou a obslužnou funkci, vyplývající z geograficky výhodné polohy sídla na hlavní železniční trati Praha-Kolín, v dostupnosti velkých sídel Kolína, Nymburka. V neposlední řadě také napojení na dálnici D11 ve směru na Prahu.
- Rozvoj nových lokalit určených pro obytnou funkci je v návaznosti na stávající a současně rozvíjející se lokality Severozápad, Kandie a Varhánky v jižní části města.
- Nová zástavba bezprostředně naváže na současnou zástavbu města a bude s ní dopravně propojena obslužnými komunikacemi. Pro dané lokality je navržena odpovídající technická infrastruktura, napojená na stávající městský systém, který v případě potřeby navrhuje posílit.
- 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.
- Rozvojové plochy uzavírají kompaktní zástavbu sídla s intenzivní zástavbou, směrem do krajiny bude zástavba více rozvolněná.
- Uspořádání rozvojových obytných ploch bude navrženo v souladu s vyhl. č.501/2006Sb. o obecných požadavcích na využívání území /§22 pozemky veřejných prostranství/.
- V návaznosti na stávající průmyslové areály a jižní obchvat města budou definovány nové rozvojové plochy pro výrobně komerční funkci. Stávající průmyslové areály jsou stabilizovány, lokálně se výroba transformuje na lehčí průmysl nebo zónu komerčně obslužnou, případně smíšenou výrobně obytnou.
- Ve stabilizované centrální části území jsou v návaznosti na Masarykovo náměstí vymezeny proluky pro zintenzivnění zástavby smíšeně obytnou funkcí, která poskytne prostor pro přiměřený rozvoj komerčně podnikatelských aktivit.
- Zázemí Mlýnského náhonu poskytuje rozvoj rekreačně sportovních funkcí, které v nově definovaných plochách nabízí možnost rozvoje už dnes pozitivně rozvíjejícího se rekreačního zázemí pro obyvatele města. Navržená pěší trasa podél Mlýnského náhonu kombinovaná s naučnou stezkou by měla dané území zpřístupnit a umožnit jeho rekreační využití.
- V širší krajině návrh respektuje zemědělský charakter polabské nížiny a omezené přírodní hodnoty území a vymezuje v severní části územní systém ekologické stability, jehož založením se zvýší ekologický a krajinářský potenciál území.

## 2 PŘEHLED ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Přehled zastavitelných ploch

plochy změn

číslo	Kat. území <i>lokalita</i>	Navržené využití	kód	Stávající kultura	Rozsah ha
<b>Z01</b>	Velké Chvalovice Severozápad	<b>BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ</b>		orná	1,29
<b>Z02</b>	Velké Chvalovice Za hřištěm	<del>Bv</del> <b>BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ Sm SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ</b>		orná	1,72
<b>Z03</b>	Velké Chvalovice U sušičky	<b>VL – VÝROBA LEHKÁ</b>		louka	1,50
<b>Z04</b>	Velké Chvalovice Za Novotného zahradou	<b>BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ ZO - ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</b>		orná	3,57
<b>Z05</b>	Velké Chvalovice U Chvalovického p.	<b>SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ</b>		orná	2,27
<b>Z06</b>	Pečky U nadjezdu	<b>ZU - ZELEŇ - PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY</b>		orná	3,00
<b>Z07</b>	Pečky Severní obchvat	<b>DS - DOPRAVA SILNIČNÍ</b>		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>	Pečky U zahrádek	SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ VL – VÝROBA LEHKÁ ZU - ZELEŇ - PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY	orná	3,03
<b>Z12</b>	Pečky Za kostelem	ZU - ZELEŇ - PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ	zahrada ostatní	1,23
<b>Z13</b>	Pečky Ratenická	SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ	orná	0,13
<b>Z14</b>	Pečky U mlýna	VD - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	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</b> <b>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</b> <b>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 S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</b>	orná	0,40
<b>Z23</b>	<b>Pečky</b> Boží muka	<b>VL – VÝROBA LEHKÁ</b>	orná	0,87

### SPECIFICKÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ:

#### Z01 Velké Chvalovice - Severozápad

**Využití** **BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ**  
**SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ**

**Kapacita:** pro 22 RD

**Urbanistické vazby:** poloha na severním okraji zástavby

**Dopravní napojení:** na stávající místní komunikaci

**Územní limity/podmínky:**

- zachovat pás přírodní zeleně po obvodu
- umožnit další návaznost na plochy k. ú. Velké Chvalovice
- požadavek na výsadby uliční zeleně
- zajistit odvodnění zpevněných ploch
- respektovat manipulační pásmo vodního toku

#### Z02 Velké Chvalovice – Za hřiště

**Využití** **BV- BYDLENÍ VENKOVSKÉ**  
**SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ**

**Kapacita:** cca 16 RD

**Urbanistické vazby:** poloha na okraji zástavby u sportovního areálu

**Dopravní napojení:** rekonstrukce účelové cesty

**Územní limity/podmínky:**

- požadavek na výsadby uliční zeleně
- odclonění výrobních a zemědělských objektů vzrostlou zelení
- zajistit odvodnění zpevněných ploch
- zachování prostupu do volné krajiny

#### Z03 Velké Chvalovice – U sušičky

**Využití** **VL – VÝROBA LEHKÁ**  
Výroba, stavební výroba výrobní služby, sklady

**Plocha:** 1,50 ha

**Urbanistické vazby:** původní zemědělský areál mimo obytnou zástavbu

**Dopravní napojení:** rekonstrukce účelové cesty

**Územní limity/podmínky:**

- ochranný pás přírodní zeleně po obvodu
- zajistit odvodnění zpevněných ploch
- OP 10m VN 22 kV a TS
- Hlukové zatížení území nesmí omezit přilehlou obytnou zónu

#### **Z04 Velké Chvalovice – Za Novotného zahradou**

---

**Využití** **BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ**  
**SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ**  
**ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**  
**PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU**  
**ZPEVNĚNÝCH PLOCH**

**Kapacita:** cca 34 RD

**Urbanistické vazby:** poloha mírného svahu u výjezdu z Velkých Chvalovic

**Dopravní napojení:** 2 obslužnými komunikacemi na silnici III/32913

**Územní limity/podmínky:**

- ochranná a izolační zeleň 10m podél silnice III.třídy
- návrh zástavby nesmí přerušit obsluhu přilehlé zástavby
- umožnit další návaznost na plochy k. ú. Velké Chvalovice
- ochranný pás přírodní zeleně po obvodu

#### **Z05 Velké Chvalovice – Jih u Chvalovického potoka**

---

**Využití** **SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ**  
**ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**  
**PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU**  
**ZPEVNĚNÝCH PLOCH**

**Kapacita:** cca 22 RD

**Urbanistické vazby:** proluka v zástavbě nad Chvalovickým potokem

**Dopravní napojení:** ze stávající MK, obslužná vnitřní komunikace oboustranně obestavěná

**Územní limity/podmínky:**

- OP vrchního vedení 22kV
- ochranná a izolační zeleň ze strany plánovaného obchvatu pásem zahrad + břehový porost podél potoka
- požadavek na výsadby uličního stromořadí
- respektovat manipulační pásmo vodního toku

#### **Z06 Pečky – U nadjezdu**

---

**Využití** **ZU – ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY**

**Plocha:** 3,00 ha

**Urbanistické vazby:** plocha navržené veřejné zeleně ve vazbě na přírodní, areál minerálního zdroje Kysibelka

**Územní limity/podmínky:**

- založení přírodního parku se smíšeným lesním porostem a pěšími cestami
- OP 15m plynovodu VTL
- OP 10m VN 22 kV

#### **Z07 Pečky – severní obchvat**

---

**Využití** **DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA** silniční

**Plocha:** 2km dlouhá komunikace II.třídy o ploše 1,71ha

**Urbanistické vazby:** severní obchvat obce Pečky, odvádí transitní dopravu ve směru sever jih na D11, umožní zklidnit dopravu ve vnitřním městě

**Dopravní napojení:** křížení se silnicí III/32913 přes kruhovou křižovatku úprava stávající cyklostezky na Velké Chvalovice

**Územní limity/podmínky:**

- ochranná a izolační zeleň 10m
- přeložky sítí VN 22kV
- vodovod na základě projektu

- přechody pro pěší
- respektovat propustnost odvodňovacího kanálu
- zajistit odvodnění zpevněných ploch

## Z08 Pečky – Severozápad I

<b>Využití</b>	<b>BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ</b> <b>SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ</b> <b>SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ</b> <b>VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY</b> <b>PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</b> <b>ZU – ZELENĚ PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY</b>
----------------	---

**Kapacita:** cca 20 RD+ 20bj.v BD

**Urbanistické vazby:** poloha navazující na rozvíjející se zástavbu v severozápadní části města ve směru k obchvatu převážně rezidenční lokalita situovaná u vjezdu do města od Velkých Chvalovic. U komunikace III. třídy doplňuje smíšené obytné jiné, pro které je vhodné přímé dopravní napojení. Vnitřní část lokality je určena pro individuální bydlení v RD. Směrem k ochvatu umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit ve smíšeně obytné zóně.

**Dopravní napojení:** 2 vjezdy ze silnice III/32913

**Územní limity/podmínky:**

- Izolační pás ochranné zeleně podél silnice III/32913
- respektovat navržený dopravní systém
- OP 10m VN 22 kV
- OP 15m plynovodu VTL
- veřejné prostranství dle §22 vyhl.501/2006Sb.
- požadavek na výsadby uliční zeleně

## Z09 Pečky – Severozápad II

<b>Využití</b>	<b>BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ</b> <b>SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ</b> <b>SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ</b> <b>PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</b> <b>ZU – ZELENĚ PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY</b>
----------------	---

**Kapacita:** cca 40 RD + 46b.j. v BD (Z2/08)

**Urbanistické vazby:** navazuje na rozvíjející se zástavbu v severozápadní části města, lokalita určená převážně pro bydlení v RD. Směrem k ochvatu umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit ve smíšeně obytné zóně. V těžišti obytných ploch ve vazbě na ~~smíšené plochy obytně obslužné~~ plochy smíšené obytné jiné jsou navrženy parkové plochy veřejné zeleně

**Dopravní napojení:** hlavní sběrná komunikace v ose území se napojuje na silniční obchvat.

**Územní limity/podmínky:** Nutno prověřit územní studii

- OP 15m plynovodu VTL
- požadavek na výsadby uliční zeleně
- veřejné prostranství dle §22 vyhl.501/2006Sb.
- respektovat propojený systém sídelní zeleně s pěším napojením k centru města
- zachovat přirozené vazby ke stávající uliční síti

### Z10 Pečky – V horkách

---

**Využití** **SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ**

**Kapacita:** cca 16 RD

**Urbanistické vazby:** lokalita na severním okraji města ve stavebně nedokončené ploše smíšené rodinné zástavby.

**Dopravní napojení:** část zástavby podél silnice na Kostelní Lhotu z MK Dopravně odříznutá část napojení 1 společným vjezdem ze silnice II. třídy

**Územní limity/podmínky:**

- pohledově exponovaná lokalita při vjezdu do města
- ochrana krajinného rázu OP 15m plynovodu VTL OP 10m VN 22 kV
- zajistit pěší nebo dopravní propojení na MK

### Z11 Pečky - U zahrádek

---

**Využití** **VL – VÝROBA LEHKÁ**  
**SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ**

**ZU – ZELEŇ PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY**

**Kapacita:** cca 4RD + 2,6 ha

**Urbanistické vazby:** severovýchodní okraj obce u čistírny odpadních vod. Rozšíření výrobně obslužné zóny pro rezervu ČOV. Prostor pro podnikatelské zázemí při hlavní třídě

**Dopravní napojení:** přímé napojení na silnici II/329

**Územní limity/podmínky:**

- OP 10m VN 22 kV
- pohledově exponovaná lokalita u vjezdu do obce
- ochrana krajinného rázu

### Z12 Pečky – Za Kostelem

---

**Využití** **SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ**

**ZU – ZELEŇ PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY**

**Kapacita:** cca 20 bj.v BD

**Urbanistické vazby:** pohledově exponovaná lokalita v centrální části města v sousedství nového obchodního centra přímá návaznost na Masarykovo n.

**Dopravní napojení:** napojení novou místní komunikací na MK V Kaštánkách

**Územní limity/podmínky:**

- zachování pohledových os na dominantu kostela
- Žádoucí prověřit variantní možnosti využití území studií
- využití terénního zlomu pro situování domů
- zachování pěšího propojení do centra obce
- zajistit dostatečnou kapacitu parkovacích míst v ulici
- požadavek na obytnou nebo obchodní ulici
- izolační zeleň po obvodu parkoviště obchodní zóny

### Z13 Pečky – Ratenická

---

**Využití** **SM – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ**

**Kapacita:** 1 RD

**Urbanistické vazby:** plocha u silnice III.třídy

**Dopravní napojení:** na stávající místní komunikaci

**Územní limity/podmínky:**

respektovat manipulační pásmo vodního toku

### Z14 Pečky – U mlýna

---

**Využití** VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

**Plocha:** 0,3ha

**Urbanistické vazby:** prostor pro rozšíření provozního zázemí areálu Mlýna u Mlýnského náhonu

**Územní limity/podmínky:** respektovat manipulační pásmo vodního toku zajistit odvodnění zpevněných ploch

#### Z15 Pečky – Kandie

---

**Využití** BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ  
PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU  
ZPEVNĚNÝCH PLOCH

**Kapacita:** cca 40 RD

**Urbanistické vazby:** Urbanistické vazby: lokalita navazující na rozestavěnou rezidenční oblast v jižní části obce s přímou vazbou na rekreační zázemí rybníku Benešák a Mlýnského náhonu vymezená parcelace včetně uliční sítě

**Dopravní napojení:** napojení na místní komunikace

**Územní limity/podmínky:**

- ortogonální charakter zástavby
- zachování prostupnosti do volné krajiny
- zajistit odvodnění zpevněných ploch
- požadavek na výsadby uliční zeleně
- respektovat trasu dálkového kabelu

#### Z16, Z17 Pečky – Tahiti

---

**Využití** BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

**Kapacita:** cca 7 RD

**Urbanistické vazby:** dokončení obytného rezidenčního souboru

**Dopravní napojení:** na stávající místní komunikaci

**Územní limity/podmínky:**

- zachování prostupnosti do volné krajiny
- respektovat manipulační pásmo vodního toku
- umožnit realizaci pěší a turistické pěší stezky podél Mlýnského náhonu
- respektovat OP VN 22kV 10m
- orientace domů zahradami k silnici III. třídy

#### Z18 Pečky – Kobla

---

**Využití** VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

**Plocha:** 1,6ha

**Urbanistické vazby:** rozšíření stávajícího areálu v lok. Varhánky

**Dopravní napojení:** hlavní přístupová komunikace do lok. Varhánky

**Územní limity/podmínky:**

- zajistit odvodnění zpevněných ploch
- Zástavba a využití nesmí omezovat okolní obytnou zástavbu.
- Odclonění izolační zelení z veřejného prostranství

#### Z19 Pečky – Varhánky bydlení

---

**Využití** BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ  
SM -SMÍŠENĚ OBYTNÁ MĚSTSKÉ  
PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU  
ZPEVNĚNÝCH PLOCH  
ZU – ZELENĚ PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY

**Kapacita:** cca 88 RD + 20b.j. v BD

**Urbanistické vazby:** rozsáhlá lokalita v jihozápadní části obce navazující na stávající

rezidenční oblast v prostoru mezi průmyslovými areály rozvoj lokality omezen jižním obchvatem v centrální části čisté individuální bydlení v RD okrajových částech smíšeně obytná funkce

**Dopravní napojení:** hlavní přístupová komunikace z Bezručovy ul., navržené napojení na jižní obchvat. Propojení přes areál ZPA k centru jižní části Peček

**Územní limity/podmínky:** Nutno prověřit územní studií k evidenci

- ochranný pás izolační zeleně mezi výrobou a bydlením
- izolační pás zeleně podél obchvatu
- OP 10m VN 22 kV
- veřejné prostranství dle §22 vyhl.501/2006Sb.
- požadavek na výsadby uliční zeleně
- pěší propojení k centru obce

### **Z20 Pečky – Varhánky výroba**

---

**Využití** VL - VÝROBA LEHKÁ-  
PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU  
ZPEVNĚNÝCH PLOCH  
VD - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

**Plocha:** 11,20 ha

**Urbanistické vazby:** lokalita v sousedství jižní výrobní zóny města

**Dopravní napojení:** návrh na přímé dopravní napojení na jižní část silničního obchvatu II/329

**Územní limity/podmínky:**

OP 10m VN 22 kV

Izolační pás zeleně ve směru k obytné zástavbě zajistit odvodnění zpevněných ploch zachovat navržený základní dopravní systém

### **Z21 Pečky – Za hřbitovem**

---

**Využití** VL - VÝROBA LEHKÁ  
PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU  
ZPEVNĚNÝCH PLOCH  
VD - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY-  
OH - OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY  
TE - ENERGETIKA

**Plocha:** 8,00 ha

**Urbanistické vazby:** lokalita v prostoru mezi obchvatem a lokální železnicí

**Dopravní napojení:** napojení na silniční obchvat II/329 je umožněn přes MK –ul. Bezručovu

**Územní limity/podmínky:**

- 60m OP železnice respektovat v zástavbě
- Izolační pás zeleně mezi výrobou a hřbitovem
- zajistit odvodnění zpevněných ploch
- izolační zeleň po obvodu areálu a podél obchvatu

### **Z22 Pečky – U hřbitova**

---

**Využití** PP – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH

**Plocha:** 0,4 ha

**Urbanistické vazby:** manipulační plocha v sousedství hřbitova je navržena pro potřeby údržby města

**Dopravní napojení:** u MK s vazbou na obchvat

**Územní limity/podmínky:**

- zajistit odvodnění zpevněných ploch
- plocha v 60m OP železnice je nezastavitelná

### **Z23 Pečky – Boží muka (Z2/06)**

---

**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

### 3 PLOCHY PŘESTAVEB

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

### D - KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

## 1 OBČANSKÁ VYBAVENOST

- **Z veřejných služeb** byl v Pečkách za posledních 10 let vybudován nový dům s pečovatelskou službou a zrekonstruována radnice Městského úřadu. Na úseku školství byl rozšířen areál základní školy a modernizována mateřská školka. Sportovní vybavení města bylo doplněno o novou halu, hřiště pro míčové hry a lehkootletické zázemí u fotbalového stadionu .
- 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.
- **Rozvoj komerčních služeb**, který je závislý na podnikatelských aktivitách, zahrnuje konkrétní záměr realizace dle původního ÚP- nákupní centrum v území za kostelem. Jako komerční zařízení se uvažuje i s novým domem pro seniory.
- Rozvoj nevýrobních služeb a maloobchodu zajišťuje ÚP v plochách bydlení, řemeslné služby je možno realizovat v plochách smíšeného bydlení a výrobní služby v plochách výrobně komerčních.
- Ve zvýšené míře je umožněn rozvoj komerčních služeb v plochách smíšeně obytného území. V ÚP jsou vymezeny v území za kostelem - **Z12** a v proluce bývalého kina na náměstí - **P05**.
- V přednádražním prostoru - P04 je umožněna přestavba výrobních ploch na komerční služby, které jsou v tomto prostoru vhodnější, protože budou sloužit veřejnosti. území širšího centra jsou v sousedství obdobně využitého, přestavěného areálu VÚ navrženy obytně obslužné plochy na městských pozemcích za čerpací stanicí Phm-Z08.
- 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**.
- Přehled navržených ploch pro komerční služby s možností bydlení: Zastavitelné plochy Z08, Z12, Z14, Z19,  
Přestavbové plochy: P05
- Návrh komerčních služeb ve spojení s výrobou bez možnosti bydlení: Zastavitelné plochy Z08, Z09, Z11, Z14, Z18, Z20, Z21 Přestavbové plochy: P04

## 2 DOPRAVA

- **Širší vztahy** Území je napojeno silnicí **II/329 na dálnici D11** Praha-Hradec Králové procházející severně od města a jižním směrem na silnici **I/12** Praha – Kolín. Silnice **II/329** křížuje mimoúrovňově hlavní železniční trať **011** Praha-Kolín-Břeclav přes zčásti vybudovaný silniční obchvat Peček.
- Základní koncepce dopravy města byla řešena v původním územním plánu a vycházela z požadavku na zrušení úrovněvého železničního přejezdu v centru města při modernizaci železnice. Důsledkem byl **návrh silničního obchvatu II/329** po západní straně města v

souběhu s koridorem inženýrských sítí.

- Z dopravních návrhů předchozího územního plánu byla zrušena propojovací komunikace ústící do náměstí před kostelem, která odstraňovala dopravní závalu nepřehledné zatáčky na hlavním příjezdu do centra města. Obdobně nenašlo uplatnění ani využití železničního podjezdu pro místní automobilovou dopravu, aby nedošlo jednostranným vedením dopravy po obchvatu k umrtvení jižní části města.
- Záměrem převzatým z VÚC Střední Polabí jižně od Velkých Chvalovic je **přeložka silnice III/32913**, která má být součástí dálničního přivaděče D11 ve směru od Prahy a s novým mimoúrovňovým křížením D11 spojením na Nymburk. V návrhu ÚP je pro tento silniční koridor navržena územní rezerva.
- Obchvat silnice II/329 je v severní části projektován s kruhovou křižovatkou v napojení na silnici III/32913. ÚP řeší vazbu na realizovanou cyklostezku Pečky-Velké Chvalovice.
- **Silnice II. a III.třídy** mají v ÚP vymezené OP 15m, včetně silničního obchvatu. Návrhem ÚP nebude dotčeno ochranné pásmo silnice II/329, ani hluková zóna 34m podél silničního obchvatu. **Silnice III/32913** se návrh dotýká u navrhovaných lokalit nové zástavby /č.Z04-Velké Chvalovice a Z08 Pečky, které jsou situovány bezprostředně u této silnice. Nová připojení na silniční síť jsou u soustředěné zástavby navržena 1-2 společnými vjezdy.
- V návrhu ÚP zůstala zachována spojovací komunikace trasovaná přes areál ZPA, která napojuje rozvojovou zónu Varhánky na stávající centrum jižní části města, aby toto centrum zůstalo co nejživější a využívané.
- Územní rezerva R.04 zahrnuje přístupovou komunikaci /část v k.ú.Pečky/ k výrobně obslužným plochám a ke stávajícímu podjezdu. Komunikace je kromě dopravní obsluhy určena pro lokální propojení oddělených částí města, s možností vedení cyklistické trasy ve směru na Ratenice.
- Nové obslužné komunikace v rozvojových plochách budou řešeny jako obousměrné průjezdné, umožňující příjezd vozů požární techniky a komunálního odpadu - s šířkou jízdního pruhu 3,5-4,2 m a šířkou uličního profilu 8m. Je doporučen návrh formou obytných ulic, které se vyznačují smíšeným způsobem provozu s bezpečným pohybem pěších. Rozšířený prostor je využit pro pěší a pro stromořadí. Navržené komunikace musí umožnit pokračování zástavby na sousedních pozemcích. Poloha hlavních obslužných komunikací v rámci jednotlivých ploch je vymezena jako optimální. V lok.č.Z08, Z09 a Z19 je ÚP uplatněn požadavek na prověření nových uličních tras na základě územních studií, které umožní jejich zpřesnění a případnou korekci na základě požadavků stavebníků. Hlavní přístupové a obslužné trasy jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby.
- 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.
- Autobusová doprava je v území stabilizovaná, vyhovující je i hromadná přeprava železniční. Železniční i autobusové nádraží, které jsou vhodně sloučené, byly rekonstruovány včetně celého přednádražního prostoru. Autobusová doprava bude nadále využívat zastávky na hlavních městských třídách. Rozvojem obytných a výrobních ploch v lok. Varhánky se stane aktuální i zastávka v Bezručově ulici u obchvatu.
- V souvislosti s modernizací železničního koridoru 011 byl posuzován vliv na obytnou

zástavbu Peček z **hlediska hlučnosti** a byla zajištěna podél železnice nezbytná protihluková opatření.

- **Hlučnost ze silničního obchvatu** je řešena urbanistickými podmínkami: podél jižní části obchvatu umístěním ploch výroby a v severní části přeložky situováním obytné zástavby mimo stanovenou hlukovou zónu silnice /34m/. Dle aktuálního sčítání dopravy v r.2010 v sídle vyplývá, že intenzita dopravy v severní části sídla (4253v.j./24hod) převyšuje hodnoty dopravní intenzity na jižní vybudované části obchvatu (3186v.j./24hod). Pro srovnání na žel.přejezdu v r.1995 projíždělo 3676v.j./24hod. Z tohoto srovnání vyplývá, že celkový nárůst dopravy v uplynulých 15 letech není v Pečkách tak markantní, ale signalizuje zvýšenou potřebu dobudování severní etapy obchvatu. Intenzita dopravy na silnici přes Velké Chvalovice vzrostla jen mírně cca o 500v.j. na 1809 v.j./24hod. a omezuje tak obytnou zástavbu jen minimálně - odstupem zástavby za 15m OP silnice. Na ostatních silnicích III.třídy zůstává úroveň provozu na hodnotách do 500v.j., které nevyžadují protihluková opatření.

V souvislosti s modernizací železničního koridoru 011 byl posuzován vliv na obytnou zástavbu Peček z **hlediska hlučnosti** a byla realizována podél železnice nezbytná protihluková opatření. Regionální trať 012 Bečváry nevyžaduje žádná opatření z hlediska hlučnosti vzhledem k malému provozu a situování mimo zastavěné území.

- **Veřejná prostranství**, která je nutno v souladu s vyhl.č.501/2006Sb.v platném znění utvářet mimo provozní plochy komunikací, budou zohledněny na plochách soustředěné obytné zástavby, které svým rozsahem odpovídají požadovaným parametrům / 1000m<sup>2</sup> VP na každé 2ha zástavby /: Z08, Z09, Z15, Z19, P07
- Plochy veřejných prostranství musí být součástí požadovaných studií zástavby v uvedených rozvojových plochách. Obslužné komunikace v těchto lokalitách budou realizovány formou zklidněných obytných ulic se stromořadím a součástí veřejných prostranství bude veřejná zeleň. Plochy veřejných prostranství jsou primárně vyhrazeny pěším mimo automobilový provoz. V městské zástavbě podél hlavních komunikací jsou vybudovány chodníky pro pěší. Samostatné pěší cesty jsou součástí parkových a rekreačně sportovních ploch s pěším podchodem železnice na východním okraji města. Podchod zůstane zachován jen pro pěší a cyklisty. Nejvýznamnější pro život města je hlavní pěší podchod v místě zrušeného železničního přejezdu, který je řešen bezbarierově.
- Nová pěší vycházková cesta je ÚP navržena v jižní části města v souběhu s Mlýnským náhonem, který představuje nejhodnotnější krajinné zázemí města.
- Velké Chvalovice a Pečky zůstávají kromě silnice III.třídy propojeny souběžnou cyklostezkou, která slouží kromě cyklistické také pěší dopravě. Obdobné propojení funguje mezi Pečkami a Dobřichovem.

## TECHNICKÁ VYBAVENOST

### 3 ODKANALIZOVÁNÍ

- Nové rozvojové plochy obdobně jako stávající zástavba budou napojeny na rekonstruovanou gravitační kanalizaci rozšířením uliční sítě. Koncepce odkanalizování města jednotnou kanalizační sítí se změnila v důsledku intenzifikace ČOV pro 7000 EO, která umožňuje připojení sousedních obcí Velkých Chvalovic, Dobřichova a Ratenic.
- Rozšíření sítě do Velkých Chvalovic bylo realizováno technickým řešením podle projektu VODOS Kolín s výtlakem a čerpáním do stávající uliční sítě Peček. Návrh počítal s 6 čerpacími stanicemi v okrajích sídla. Hlavní přečerpávací stanice ČS1 je situována v blízkosti požární nádrže v údolní nivě Chvalovického potoka, druhá ČS2 na konci sídla je

určena pro přečerpání do Peček. Ostatní slouží pro ulicovou rodinnou zástavbu, která nejde odkanalizovat gravitačně.

- Pro odkanalizování sídla byla realizována gravitační splašková kanalizační síť s přečerpáváním do výtlačného řadu zaústěného do stoky v západní části Peček a dále na městskou ČOV. Gravitační splašková kanalizace je navržena v profilech 250 a 300 mm, kanalizační výtlačky v profilech 90 a 110 mm
- V souladu s původní koncepcí ÚP byla realizována i kanalizační síť v lok. Tahiti a Kandie s 2 přečerpávacími stanicemi. Rodinná zástavba na severozápadě města byla odkanalizována gravitačně až do ČOV a stejně mohou být napojeny rozvojové lokality až k Chvalovické silnici.
- Dokončeno bylo i odkanalizování zástavby kolem Bezručovy ul., v jejímž konci nebylo nutno situovat původně uvažovanou přečerpávací stanici. Do hlavního kanalizačního sběrače budou svedeny splaškové vody i z celého rozvojového území Varhánky gravitačně.
- Dešťové vody u nové kanalizace budou řešeny vsakem na pozemcích RD. Vsakem, případně svedením do odvodňovacích rigolů bude řešeno i odvodnění nových obslužných komunikací a veřejných prostranství se zpevněnými plochami. Max. je třeba využít vodopropustné povrchy z dlažby.
- V celém řešeném území jsou umožněny realizace staveb a opatření pro zasakování (zasakovací nádrže, zasakovací příkopy, retenční akumulací 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.

#### 4 ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

- Rozvojové plochy navrhované územním plánem využijí zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu, který zásobuje dostatečně kapacitní zdroj v Tatcích. Ochranné pásmo prameniště je vymezené mimo kat. území Peček.
- Připojení je realizováno s vyrovnávacím VDJ s nezbytnou úpravou vody. Pro zajištění vyhovující kvality se počítá s posilujícím /ředícím/ přivaděčem skupinového vodovodu z Kolína. Přivaděč bude veden od Radimi podél silničního obchvatu II/329 k Bezručově ul. s vyústěním do stávajícího přivaděče z Tatců.
- Vodovodní přivaděč prochází ze zdroje v Tatcích nezastavěným územím v dosud neověřené trase, ústící do Bezručovy ul.
- Vydatnost a zásobování pitnou vodou s podmínkou zvýšení kvality nařazením vody z kolínského vodovodu je považováno v Pečkách za perspektivní i pro výhled. Územní plán navrhuje rozšíření vodovodních řadů v rozvojových plochách v dimenzích, které jsou využitelné i k požárním účelům a zároveň, aby byl systém zokruhaný.
- V bilanci potřeb pitné vody pro nové obyvatele je uvažováno s reálnou potřebou vody 120l/os.den a koeficientem max. hod. nerovnoměrnosti 1,8.
- V rámci ZČ1 je řešena úpravna vody v zastavitelné ploše Z.21

#### Navýšení potřeby vody

Pečky	Počet obyv.	$Q_p$	$Q_d$	$Q_h$
<b>Velké Chvalovice</b>	Stav/návrh	m <sup>3</sup> /den	l/s	l/s

	4255/5000			zvýšení o
Nárůst obyv.	745	90,0	2,5	<b>4,5</b>

## 5 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

- Napojení Peček je provedeno z plynovodu DN300 Dobřichov - Nymburk VTL přípojkou DN100 s RS situovanou na východním okraji sídla. Oproti koncepci původního ÚP byly v uplynulém období plynofikovány i Velké Chvalovice
- Několik bloků rodinné zástavby je zásobeno z nízkotlakých plynovodních rozvodů s regulátory STL/NTL v Helichově a v Dobřichovské ul. Zástavba kolem Bezručovy ul. byla převedna na STL vedení
- Samostatné VTL přípojky DN 100 a RS jsou provozovány ve výrobních podnicích TONA a ZPA a v areálu zemědělských služeb ZZN.
- Rozvojové plochy navržené ÚP budou napojeny na zrekonstruovanou nebo nově vybudovanou STL plynovodní síť prodloužením uličních řadů.

Bilančně se počítá max. hod. spotřeba plynu 2,0m<sup>3</sup> na RD a 1,0m<sup>3</sup> na bj.

V roční spotřebě ZP připadá 2150 m<sup>3</sup>/rok na RD a 1750 na bj.

% plynofikace : RD navržené 90% BD 100%

	byty v RD	bj. V BD/spotřeba - max m <sup>3</sup> /hod	m <sup>3</sup> /rok
Pečky návrh	330	594	638 550
		125	218 750
celkem spotřeba		719	857 300

Celkově je nutno počítat pro domácnosti u všech nových RD a bytů v bytových domech se špičkovou spotřebou zemního plynu **719 m<sup>3</sup>/hod** a

s roční spotřebou **857 300 m<sup>3</sup>/rok.**

- Požadavek na ochranu produktovodu MERO ČR /OP300m/, VVTL DN500 plynovodu RWE Transgas /BP150m/ a VTL plynovodů STP /BP40m/ je ÚP respektován včetně bezpečnostních a ochranných pásem . V Koordinačním výkrese jsou zakreslena i zařízení katodové ochrany OP100m.

## 6 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

- Vzhledem k rozsahu rozvojových lokalit ovlivní řešení nová napojení na energetickou. síť. Plochy soustředěné zástavby lze napojit samostatnými kabelovými TS 630kVA v kombinaci s kabelovými svody z vrchního vedení 22kV, které po obvodu rozvojových ploch prochází.
- V lok.Z04 ve Velkých Chvalovicích byla realizována nová kabelová TS.
- V lok.Z08, Z09 a P03 bude navržená kabelová trafostanice N630kV zokruhována s TS v rodinné zástavbě Severozápad a TS V kaštánkách.
- V lok. Tahiti bude nová TS umístěna v rámci navržené obytné lokality č. Z17 na pozemcích veřejného prostranství.
- Nejrozsáhlejší rozvojová lokalita obytné zástavby Varhánky bude připojena na západní straně kabelovým svodem z vrchního vedení navrženou TS. Z východní strany bude zástavba napojena na primární vedení a TS v Žerotínově ul. Obě navržené TS jsou navzájem zokruhovány. S novou TS se počítá u smíšené zástavby na konci Žerotínovy ul.

## ENERGETICKÁ BILANCE

- Uvažovaný příkon dle pravidel pro elektrizační soustavu je uvažován 8kW/RD s předpokládanou soudobostí skupinové zástavby 0,7. Stupeň elektrizace A-B1, za předpokladu že město bude z 80% vytápěno plynem.

lokality soustředěné zástavby / kapacita	spotřebastav/ návrh		
<b>Velké Chvalovice</b>			
Z01,Z02,P01 sever	48RD	300kW	TS U hřiště/ N630kV
Z04 západ	35RD	220kW	TS 630kV
Z05 jih	22RD	140kW	TS obec /N630kV
<b>celkem</b>	<b>105 RD</b>	<b>660kW</b>	

Předpokládaný nárůst spotřeby elektrické energie pro rozvoj bydlení v k.ú. Velké Chvalovice v návrhovém období je **0,66 MW**.

lokality soustředěné zástavby / kapacita	spotřeba	stav/ návrh
<b>Pečky</b>		
Z08,Z09,P03 severozápad	70RD+40bj.	560kW N630kV
Z15, P06 Kandie	40RD +10bj	290kW N630kV
Z19 Varhánky	88RD+20bj.	650kW 2xN630kV
<b>celkem</b>	<b>198 RD+70bj</b>	<b>1500kW</b>

Předpokládaný nárůst spotřeby elektrické energie pro rozvoj bydlení v k.ú. Pečky v návrhovém období je **1,5 MW**.

- V rámci navržených obytných ploch bude přesné umístění distribučních TS zajištěno po zpracování územní studie, která bude vycházet z podrobného dopravního řešení a parcelace zástavby.
- Vrchní vedení připojující sousední obec Dobřichov zasahuje do lok. Z17 a OP omezuje uspořádání nové zástavby. Přeložení vrchního vedení v této trase je komplikované a nelze je v celé trase nahradit kabelovým vedením, protože prochází nad Mlýnským náhonem a nezastavěným územím až do sousedního katastru.
- Úpravy spojené s přeložením částí trasy je spojeno vybudování severní části obchvatu. Přeložky budou řešeny projektem .
- Zásobování území elektrickou energií řeší ÚP směrně, trafostanice jsou veřejně prospěšnými stavbami. Jejich umístění je navrženo jako součást ploch soustředěné obytné zástavby.

## 7 TELEKOMUNIKACE

- Místní telefonní síť Telefónica O2 je území telekomunikačně napojeno přes digitální ATÚ v Pečkách kabelovým vedením do SR v zástavbě.
- Přípojky pro napojení nových lokalit zástavby budou prováděny sekundárními rozvody z hlavních obslužných komunikací s osazenými účastnickými rozvaděči. Napojení nové zástavby na telefonní síť bude řešeno v projektech nové výstavby.
- Trasy dálkových telekomunikačních kabelů a opto kabelů procházejí řešeným územím přes ATU Pečky podél silnic III.třídy ve směru na Kostelní Lhotu - Sokoleč, Tatce a Dobřichov.
- Radioreléové trasy územím neprocházejí.
- Radiolokační vojenský paprsek, v jehož OP se území nachází, nepředstavuje pro nízko a středopodlažní zástavbu žádné omezení.

## 8 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- Zůstává zachován současný systém včetně svozu komunálního odpadu Technickými službami města na skládku v Radimi.
- Ve městě je provozován separovaný sběr skla, papíru a plastů do kontejnerů, s mobilním svozem nebezpečných odpadů a kovového šrotu. Všechny rozvojové lokality musí umožnit bezproblémový odvoz novými přístupovými komunikacemi a budou mít zajištěné plochy pro třídění odpadu v pěší dostupnosti.

## E - KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- **Mlýnský náhon**, krajinářsky hodnotný vodní prvek, který je významný v uspořádání zástavby Peček. Z převážné části kopíruje východní hranici řešeného území s Dobřichovem, jen v malých úsecích zahrnuje území po obou březích potoka. Návrh ÚP využívá v jižní části tento přírodní prvek jako atraktivní zázemí pro rozvoj obytné zástavby. Podél vodního toku prostupuje sídlem výraznější pás zeleně, který je nutno zachovat jako nezastavitelný. Mlýnský náhon severně od Peček ústí do významného vodního toku Výrovka.
- **Regionální biokoridory ÚSES** RK1240 a RK1241 procházejí podél Výrovky a zasahují zčásti do řešeného území včetně navrženého **regionálního biocentra** RBC 998 Výrovka severně od Peček. Vymezení biocentra, které je nutno nově založit, vychází z VÚC Střední Polabí a ÚP jen zpřesňuje vymezení po hranici pozemků. S výjimkou dvou lesních remízů zahrnuje pouze ekologicky nestabilní ornou půdu.
- **Ochranná zóna nadregionu Labe** zasahuje okrajově severní část území.
- **Lokální biocentrum** je navrženo v severozápadním cípu a zahrnuje lesní remíz smíšeného porostu.
- **Lokální biokoridor** jako jediný na území Peček vychází z regionálního biocentra, a napojuje region Výrovky na biokoridor Milčického potoka a region Šembery. Navržený biokoridor prostupuje území podél Pečekého potoka s minimem břehových porostů. Profil vymezeného biokoridoru zůstává v min. parametrech požadovaných metodikou, podle které musí umožnit jeho založení v š. min.20m včetně vodního koryta. Plocha lokálního biocentra je min.3ha, rozsah navrženého regionálního biocentra dosahuje 50ha.
- **Interakční prvky zeleně**, které doplňují plochy ÚSES v okolním méně stabilním území jsou vymezeny jednak ve stávajících plochách ekologické kostry území, jednak jako navržené prvky liniové zeleně podél polních cest, členících rozlehlé polní lány.
- **Z hlediska ochrany přírody** není v území registrovaný žádný památný strom ani chráněné území.
- **Významný krajinný prvek** – k registraci jsou navrženy hodnotné úseky ekologické kostry území:
  - Mlýnský náhon v části mezi rybníkem Benešák a Dobřichovskou silnicí /s břehovými porosty olší, vrb, jasanů, topolů/
  - Remíz podél polní cesty mezi Chvalovicemi a lokálním biocentrem /hustý porost 8m š – šípek, brslen, trnka, špendlík, vrby/
  - Lesní remíz při silnici na Kostelní Lhotu
  - /původní smíšený porost – jasan, bříza, borovice, akát, javor, dub/
- **Ochrana krajinného rázu** je v území zajištěna podmínkami využití funkčních ploch, které korigují výškovou hladinu zástavby a míru zastavěnosti stavebních pozemků. U rodinné zástavby je uplatněn požadavek na orientaci stavebních parcel zahradami do volné krajiny a založení uličních stromořadí v nových obslužných

komunikacích.

- **Polní cesty** v okolí sídla sloužící i pěším zůstanou zachovány včetně značených cyklistických tras. Nová zástavba nesmí tyto trasy narušit.
- K obnově je navržena stará polní cesta spojující Pečky a sousední Tatce. Navržena je výsadba jednostranných stromořadí podél polních cest v rozlehlých lánech .

Podmínky využití ploch vymezených jako ÚSES:

hlavní využití

- plochy významné k zajištění ekologické stability území vymezené jako biokoridory a biocentra ÚSES místního a regionálního významu
- území s vyšší krajinářskou a ekologickou hodnotou přípustné využití
- ochrana hodnotných přírodních prvků ekologické kostry krajiny přeměna orné půdy na drnový fond s extenzivním obhospodařováním
- zalesňování orné půdy, luk a pastvin na plochách ÚSES druhově vhodnými dřevinami po dohodě s pověřeným orgánem státní správy
- výsadby rozptýlené a doprovodné zeleně zejména podél vodních toků a ploch
- zřizování a údržba vodních ploch a revitalizace meliorovaného vodního toku
- zařízení techn. infrastruktury, trasy nadmístního významu napříč biokoridory
- změna vymezených ploch ÚSES je možná jen se souhlasem orgánů ochrany přírody, ochrany ZPF a ochrany pozemků plnicích funkce lesa nebo při návrhu souhrnných pozemkových úprav

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- kromě zdravotních probírek činnost ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou zeleň
- změny vodního režimu, vysušování mokřadů
- změna stávající kultury luk a pastvin na ornou půdu skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- **Opatření proti záplavě** nejsou v území navrhována, neboť z dlouhodobého pohledu nedošlo na vodním toku Výrovce nebo mlýnském náhonu k záplavě, která by způsobila škodu na majetku. V severní části zástavby Peček byl Mlýnský náhon regulován v hlubším korytu, které zachycuje zvýšený průtok vody.

Na Výrovce byla stanovena hranice záplavy Q100 s aktivní zónou, které jsou vymezeny mimo zastavěné území Peček.

- **Povrchové vody** ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích, intenzita zástavby se zastavěností do 20% 30 % u navrhované rodinné zástavby tento požadavek bez problémů umožňuje. Množství povrchových vod z komunikací a veřejných prostranství bude omezeno pomocí vodopropustných povrchů, umožňující vsakování – dlažba, zatravňování dlaždice, mlatové a šterkové povrchy .

- **Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin**

V řešeném území se žádná chráněná ložisková území nenacházejí .

## KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

- **Zeleň přírodní** prostupuje po východním okraji Peček podél Mlýnského náhonu- v jižní meandrující části je doprovodná zeleň hodnotná, v severní části, kde je vodní tok regulovaný, je třeba břehové porosty obnovit.
- Z kompaktních porostů je zastoupen převážně jehličnatý porost kolem rybníku Benešák a lesopark u sportovního areálu. Obě plochy zeleně je třeba postupně

rekultivovat na přirozenější a stabilnější smíšený porost.

- Plochu kompaktního porostu představuje prostor s pramenem Kysibelky navržený k regeneraci. Ve Velkých Chvalovicích má charakter přírodní zeleně pouze břehový porost regulovaného Chvalovického potoka, který vyžaduje obnovu.
- **Parky a parkové úpravy** (Veřejná zeleň) představuje hlavní podíl zeleně v zahuštěné zástavbě Peček. Mezi souvisejší intenzivně udržované plochy zeleně lze zařadit parkové Masarykovo náměstí s prostorem kolem kostela , rekonstruované náměstí u kulturního domu a uzavřený prostor kolem vodojemu
- V jižní části Peček představuje parkově upravovanou zeleň Husovo náměstí. Rozsáhlejší plochy zeleně pokrývají severovýchodní část Peček jako doprovod sídliště bytových domů , jsou zahrnuty v plochách hromadného bydlení.
- V menších plochách se vyskytuje veřejná zeleň u sídliště řadových domů .
- Veřejnou zeleň ve Velkých Chvalovicích představuje pouze pás souvislého porostu u hlavní silnice kolem zastávky bus.
- Vyhrazená zeleň, která je charakteristická omezeným přístupem , není v návrhu ÚP samostatnou složkou sídelní zeleně, protože je součástí funkčních ploch občanské vybavenosti jako ZŠ, MŠ apod.
- **Veřejná zeleň** ve formě uličních stromořadí je v Pečkách dominujícím prvkem veřejně zeleně v šířkově příznivě uspořádaných ulicích, zejména podél původní silnice II/329, která má charakter obchodní třídy.
- Kromě doplnění uličních stromořadí v nových obytných plochách územní plán navrhuje i souvisejší plochy veřejné zeleně při okraji zástavby , kde je možno formou nenáročných lesoparků vytvořit příznivější krajinné zázemí pro obytnou zástavbu. Rozšíření ploch veřejné zeleně je navrženo i v prostoru za kostelem , kde vytvoří příznivou prostorovou kulisu , uzavírající náměstí. V nových obytných souborech jsou plochy veřejné zeleně navrženy jako součást veřejných prostranství v souladu s vyhl.č.501/2006Sb, včetně nových uličních stromořadí.
- **Zeleň ochranná a izolační**  
Z důvodu ochrany obytné zástavby před hlukem je navržena:  
podél silničního obchvatu II/329 v celém průběhu a zčásti podél silnice III/32913  
místech kontaktu obytné zástavby s výrobními plochami, kde to prostorové poměry umožní
- **Zeleň - zahrady a sady** (zeleň soukromá)  
Je v ÚP vymezena pouze v případech, kdy plní izolační nebo krajínotvornou funkci – plochy zahrad , zahradnictví aj. plochy podél Mlýnského náhonu.

## F - STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### F.1. ZÁKLADNÍ ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PLOCH

- Návrh využití území vymezují grafické přílohy ÚPN, kterými jsou:  
**č.2a - Hlavní výkres správní území 1:5000**  
Rozdílné využití je zachyceno v grafických přílohách barevným odlišením a s označením kódem. Legenda Hlavních výkresů koresponduje s textovým přehledem využití jednotlivých ploch.  
V plochách s rozdílným způsobem využití je stanoveno  
**Hlavní využití , Přípustné využití , Nepřípustné využití**  
**A Zásady uspořádání území**
- Jednotlivé **plochy** vymezené v ÚP jsou určeny pro následující způsob využití:  
BH BYDLENÍ v HROMADNÉ  
BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ  
BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ  
OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ  
OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ -SPORT  
OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY  
SM SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ  
SX SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ  
RO REKREACE - ODDECHOVÉ PLOCHY  
RZ REKREACE –ZAHŘÁDKOVÉ OSADY  
PP VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH  
DS DOPRAVA SILNIČNÍ  
DD 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

## **BH BYDLENÍ HROMADNÉ**

### **hlavní využití**

- bydlení ve stávajících bytových a řadových domech

### **přípustné využití**

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- plochy zeleně, rekreační a sportovní plochy pro potřebu obyvatel
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků společné hospodářské zázemí a parkovací plochy s garážemi
- oplocení společného pozemku
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- malé vodní plochy a toky

### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy
- odstavování nákladních vozidel

### **zásady uspořádání území**

- zastavěnost podzemků bytovými domy do 30%
- max. podlažnost 3np. možnost vestavby nebo nástavby

## **BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**

### **hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech izolovaných, řadových nebo 2domech s obytnou nebo užitkovou zahradou

### **přípustné využití**

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území parkování v rámci vlastních pozemků
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

### **nepřípustné využití**

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí
- stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě parkování nákladové dopravy

### **zásady uspořádání území**

- max. podlažnost 2np. + podkroví
- 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)
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- součástí obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně -§22 vyhl. 5001/2006

- dostavbu proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolní zástavby
- zástavbu soustředěné zástavby pro více než 10RD s nejednoznačnými zastavovacími podmínkami prověřit územní studií

## **BV BYDLENÍ-VENKOVSKÉ**

### **hlavní využití**

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

### **přípustné využití**

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- parkování v rámci vlastních pozemků
- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, bez negativního vlivu na sousední pozemky
- rodinná rekreace ve stávajících objektech a rekolaudace na stavbu obytnou
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

### **nepřípustné využití**

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí
- stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě
- parkování nákladové dopravy

### **zásady uspořádání území**

- max. podlažnost 2np. s podkrovím
- 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.
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- součástí obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně -§22 vyhl. 5001/2006
- dostavbu proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolní zástavby
- parkování vozidel a strojů pro hospodářskou a podnikatelskou činnost není povoleno na veřejném prostranství

## **OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ**

### **hlavní využití**

- veřejné služby - správní, školské, kulturní, zdravotnické, sociální a církevní
- komerční vybavenost – administrativa, služby, ubytování, stravování, maloobchod, nákupní a zábavní centra, výstavní plochy

### **přípustné využití**

- veřejná zeleň
- bydlení majitele, přechodné ubytování zaměstnanců
- dočasné ubytování se zajištěným parkováním
- parkovací plochy a hromadné garáže
- veřejné sportovní a rekreační plochy
- nevýrobní služby a podnikatelská činnost, parkování na vyhrazených parkovištích
- dopravní a technická infrastruktura

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

#### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy
- odstavování vozidel dopravní obsluhy mimo vyhrazená parkoviště
- zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz

#### **zásady uspořádání území**

- max. podlažnost 3np
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla zachovat vzhled okolní zástavby

## **OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT**

#### **hlavní využití**

- rekreační a sportovní zařízení na plochách s převahou nezastavěných ploch sportovní areál, fotbalové hřiště, dětské hřiště, sportovní plochy se specif. využitím

#### **přípustné využití**

- doplňkové stavby k tomu účelu speciálně vybavené - sociální zařízení, šatny
- vyšší podíl zpevněných ploch s přirozeným a umělým povrchem hřišť, odvodněné
- veřejná zeleň
- dětské hřiště
- malá sportovní a klubová zařízení
- zařízení služeb a maloobchodu s vazbou na sportovně rekreační vybavenost
- bydlení správce
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky
- veřejné stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň

#### **nepřípustné využití**

- výrobní činnost, sklady
- bydlení
- provizorní stavby
- rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky

#### **zásady uspořádání území**

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

## **OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ –HŘBITOVY**

#### **hlavní využití**

- veřejné služby dle zák. o pohřebnictví

#### **přípustné využití**

- smuteční obřadní síň
- krematorium

- parkově upravená zeleň
- drobné doplňkové stavby sloužící
- pěší cesty a mobiliář - lavičky, infotabule,
- výtokové stojany vyhrazené
- parkování mimo plochu hřbitova
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky

#### **nepřípustné využití**

- zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
- skládky a skládkování materiálu

#### **zásady uspořádání**

- plochy intenzivně udržované
- pevné ohrazení uzavíratelné v nočních hodinách
- vyhrazená plocha pro umístění kontejnerů s biologickým odpadem

## **SM SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ**

#### **hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím pro vlastní potřebu
- provozování výrobních služeb a řemeslné výroby

#### **přípustné využití**

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- bydlení venkovské
- rodinná rekreace ve stávajících objektech a rekolaudace na stavbu obytnou
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

#### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- chov hospodářských zvířat nevyžadující pásmo hygienické ochrany
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek

#### **zásady uspořádání území**

- zastavěnost podzemků do 30%
- max. podlažnost 2np.s podkrovím
- stavby hraničící nebo navazující na plochy centrální SX smíšené obytné jiné mohou mít výšku 4np.

## **SX SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ**

#### **hlavní využití**

- obchodní a stravovací zařízení, nevýrobní služby, sloužící pro potřeby obsluhy širšího území jako součást obytných staveb

- bydlení hromadné
- občanská vybavenost nekomerčního charakteru

#### **přípustné využití**

- bydlení městské v soustředěných formách zástavby
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- vyhrazené parkoviště, přednostně parkování v suterénu budov
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

#### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy
- parkování nákladních a zásobovacích vozidel mimo vlastní pozemek

#### **zásady uspořádání území**

- zastavěnost podzemků do 40%
- max. podlažnost 4 np.včetně podkroví
- dostavby v historickém centru města musí respektovat vzhled okolní zástavby a uliční čáry, stavby architektonicky náročnější
- plocha SX1
  - výška objektu nepřesáhne výšku nejvyššího stávajícího objektu v okolí (ulici)
  - koeficient zeleně min. 30 %
  - parkování se doporučuje zajistit na vlastním pozemku

## **RO REKREACE - ODDECHOVÉ PLOCHY**

#### **hlavní využití**

- rekreační pobyt v krajinném prostředí, odpočinkový charakter, rekreace nepobytová  
pěší turistika, cykloturistika, relaxace

#### **přípustné využití**

- rekreační a sportovní aktivity v přírodním prostředí - dětská hřiště, plochy pro rekreační sport, areály zdraví
- drobné stavby a zařízení, která svým charakterem odpovídají způsobu využívání rekreačních ploch a mají doplňkovou funkci – drobná architektura, veřejná WC, přístřešky, altány, mobiliář, lavičky, odpadkové koše
- převažující plochy rozptýlené zeleně - parkově upravená zeleň
- plochy volně přístupné veřejnosti, k odpočinku a relaxaci
- pěší a cyklistické cesty včetně odpočívadel
- přírodní koupaliště
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

#### **nepřípustné využití**

- realizace staveb s výjimkou doplňkových staveb charakteru drobné architektury a nezbytných staveb pro údržbu zeleně

- zahrádkářská činnost, pobytová rekreace
- zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace a sportovní plochy
- skládky a skládkování materiálu
- zákaz vjezdu motorovými vozidly do krajinných partií rekreační zóny s výjimkou nezbytné dopravní obsluhy a techniky v souvislosti s údržbou ploch

#### **zásady prostorové regulace**

- využití území na základě územní studie
- přípustné ohrazení pozemků tak, aby byla zachována prostupnost rekreačního území
- výsadby vzrostlé zeleně po obvodu areálu a podél vycházkových cest

## **RZ REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY**

### **hlavní využití:**

- zahrádky - rekreační a užitkové využití zahrad v rámci stávajících zahrádkových osad

### **přípustné využití:**

- pěstitelská činnost pro vlastní potřebu v rámci zahrádek
- drobné stavby odpovídající funkčnímu využití /skleník, sklad nářadí/
- rekreační a sportovní zařízení sloužící jako vybavení zóny veřejná zeleň
- parkování na vlastním pozemku nebo na vyhrazeném parkovišti
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- male vodní plochy a toky

### **nepřípustné využití:**

- výrobní a chovatelská činnost
- doplňkové a provizorní stavby, garáže

### **zásady uspořádání:**

- stabilizace stávajících objektů bez dostavby
- zajištěné zneškodňování komunálního odpadu, zákaz pálení odpadu na pozemku
- vyšší podíl vzrostlé zeleně na pozemku, pohledové odclonění

## **PP VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH**

### **hlavní využití:**

- náměstí, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další plochy přístupné veřejnosti

### **přípustné využití:**

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz oddělené pěší chodníky a potřebná dopravní infrastruktura
- drobná architektura a prvky uličního mobiliáře plochy pro separovaný odpad
- dětské hřiště v plochách veřejné zeleně
- koridory pro vedení inženýrských sítí mimo uliční stromořadí
- technická infrastruktura pro využití ploch

### **nepřípustné využití:**

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby nesloužící hlavnímu účelu prostoru

### **zásady uspořádání**

- plochy uspořádané prioritně pro bezpečný pěší provoz případně provoz smíšený

- prostory s kvalitním řešením uličního parteru
- 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

## DS DOPRAVA SILNIČNÍ

**hlavní využití /** vyplývá ze zákona o pozemních komunikacích č13/1997/:

- plochy a zařízení pro dopravu silniční

### **přípustné využití:**

- zastávky a nádraží veřejné dopravy včetně doplňkových staveb služby pro motoristy – čerpací stanice Phm
- 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
- pěší a cyklistický provoz na silnici III. třídy a místních komunikacích
- oddělené pěší chodníky
- vedení inženýrských sítí a technické zařízení na nich

### **nepřípustné využití:**

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby mimo zastávky hromadné dopravy

### **zásady uspořádání**

- silnice II. třídy - II/329 /jako silniční obchvat/ - kategorie S9,5/70 silnice III. třídy - kategorie S7,5/60
- omezení přímé obsluhy objektů v nové zástavbě u průjezdní silnice
- řešení soustředěné zástavby s 1 společným vjezdem na silniční síť
- realizace chodníku podél silnice při průjezdu obytnou zástavbou

**hlavní místní komunikace – MO8/40** návrhová rychlost 40km/h

- napojují se na silnici III.třídy, průjezdné, obousměrné 2pruhové, zpevněné, jízdní profil 6 m+ jedno nebo oboustranný chodník musí být zajištěno odvodnění komunikace povrchovou kanalizací,
- v komunikaci může být situováno zpomalovací zařízení

**místní komunikace přístupové - MO4/20** návrhová rychlost 20km/hod

- veřejný profil min. 8 m / jízdní pruh min.3,5m - forma obytné ulice se stromořadím
- průjezdné nebo slepě ukončené, nad 50m délky s obratištěm
- obousměrné 1pruhové, vodopropustný povrch, forma sjízdného chodníku technicky zajištěn odvod dešťové vody

**úcelové komunikace** - veřejně přístupné,

- pro provoz speciální hospodářské techniky
- cyklistický nebo pěší provoz - s označením,
- zpevněné podloží, min. šířka jízdního pruhu 2,5 -3,0 m ,

## DD DOPRAVA DRÁŽNÍ

### hlavní využití:

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

### přípustné využití:

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb a ploch pro cestující
- koridory pro vedení souběžných inženýrských sítí
- ochranná a izolační zeleň
- garáže, odstavné a parkovací plochy
- zařízení ostatní dopravní a technické infrastruktury
- čerpací stanice PHM

### nepřípustné využití:

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby nesloužící drážnímu provozu nebo cestujícím

### zásady uspořádání

- důsledné oddělení železničního provozu od silničního a pěšího – mimoúrovňové křížení nebo bezpečnostní zajištění přejezdů s prvky signalizace
- protihluková opatření

## TW VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

### hlavní využití:

- plochy pro specifické stavby technické infrastruktury /ČOV, úpravna vody

### přípustné využití

- přístupové 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
- malé vodní plochy a toky

### nepřípustné využití

- jiný než stanovený účel využití není přípustný

## TE ENERGETIKA

### hlavní využití:

- plochy areálů zařízení na energetických sítích

### přípustné využití

- přístupové 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 přípustný

## VD VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

### hlavní využití

- výrobní služby a řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků

### přípustné využití

- výroba s maloobjemovou a malosériovou produkcí
- nevýrobní služby
- zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- zařízení maloobchodu a stravování jako doplňkové zařízení sportovní zařízení halového typu
- polyfunkční objekty mohou slučovat funkce v hlavním a přípustném využití za předpokladu splnění platných předpisů
- obchodní centra, supermarket
- sklady, bez větších nároků na intenzitu dopravní obsluhy lokální parkování zajištěné na pozemku provozovatele
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň ochranná a izolační
- malé vodní plochy a toky

### nepřípustné využití

- dočasné ubytování a bydlení, kromě služebních a pohotovostních bytů
- rekreační a otevřené sportovní areály, školská, kulturní, zdravotní a sociální zařízení
- provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na životní prostředí /negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech

### zásady uspořádání

- pro zeleň musí být ponecháno minimálně 30 % z celkové plochy pozemku
- přízemní objekty halového typu - výška max. 10m
- výsadba ochranné zeleně mezi výrobou a bydlením
- pro novou výstavbu budou stanoveny zásady dle konkrétního záměru včetně regulace obslužných komunikací
- objekty budou připojeny na veřejné inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, elektro a plynovod,-
- 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

## VL VÝROBA LEHKÁ

### hlavní využití

- výrobní činnost v samostatných účelových objektech, kterou nelze situovat v sousedství obytné zástavby
- průmyslová a stavební výroba
- stavby a zařízení lehkého průmyslu

### přípustné využití

- sklady a výrobní služby

- zemědělské služby, rostlinná výroba
- rekolaudace a využití stávajících zemědělských objektů pro výrobu
- výrobní, zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- sklady s dopravní obsluhou z hlavních silnic mechanizační dílny, garáže hospodářských strojů
- lokální parkování, obslužné komunikace, manipulační plochy
- technická infrastruktura
- zeleň ochranná a izolační
- male vodní plochy a toky

#### **nepřípustné využití**

- provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu /negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech/
- bydlení, kromě služebních a pohotovostních bytů
- stavby, vyžadující velkou četnost a objem dopravy
- stavby pro pobytovou rekreaci

#### **zásady uspořádání**

- rekonstrukce a využití stávajících výrobních objektů
- minimální plocha zeleně musí být 30 % z celkové plochy pozemku
- výsadba izolační zeleně po obvodu areálu, uzavření areálu pevným oplocením
- realizace opatření pro zajištění ochrany životního prostředí u průmyslové výroby se stanoveným PHO
- architektonické zásady budou posuzovány individuálně na základě konkrétního záměru
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko okolní zástavby a její architektonický výraz
- objekty budou připojeny na veřejné inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, elektro a plynovod, v projektu bude dokladováno nakládání s odpady a vliv stavby na životní prostředí
- negativní vlivy nesmí překročit hranice pozemku směrem k obytné zástavbě

## **ZU PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY**

#### **hlavní využití**

- parkově upravená zeleň /s pravidelnou údržbou/
- zeleň uliční – doprovodná stromořadí

#### **přípustné využití**

- plochy veřejné zeleně volně přístupné veřejnosti - k odpočinku, relaxaci , setkávání obyvatel
- pěší cesty- rozmístění mobiliáře - lavičky, koše , vývěsní tabule dětské hřiště v plochách veřejné zeleně
- vodní plochy a toky
- dopravní a technická infrastruktura

#### **nepřípustné využití**

- zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
- zpevňování ploch mimo nezbytné pěší cesty
- zahrádkářská činnost
- skládky a skládkování materiálu
- kácení vzrostlé zeleně zejména zeleně kompoziční, s výjimkou zdravotních probírek
- parkovací a odstavné plochy

#### **zásady uspořádání**

- plochy intenzivně udržované

- nové výsadby veřejné zeleně přednostně z domácích listnatých dřevin
- 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.

## ZO ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

### hlavní využití

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

### přípustné využití

- realizace jiných protihlukových opatření v případě naměření nadlimitních hladin hluku ve venkovním prostředí např. pevné ohrazení staveb. Pozemků
- plochy charakteru krajinné zeleně volně přístupné veřejnosti realizace nadřazených inženýrských sítí

### nepřípustné využití

- realizace staveb a reklamních zařízení
- zahrádkářská činnost
- parkování a zpevňování povrchů
- kácení vzrostlé zeleně s výjimkou zdravotních probírek skládky a skládkování materiálu

### 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 koncepční přístup k řešení zeleně na dané ploše

## ZZ ZELEŇ - ZAHRADY A SADY

### hlavní využití

- zeleň soukromých zahrad, pokud není součástí ploch bydlení
- zeleň sadů

### přípustné využití

- užitková nebo okrasná zeleň
- drobné stavby spojené s údržbou ploch
- ekologická, protierozní nebo izolační funkce
- soukromé zahrady a sady v zastavěném území s oplocením

### nepřípustné využití

- oplocování zahrad a sadů ve volné krajině
- zahrádkářská činnost
- změna kultury celoplošně na ornou, zachovat podíl drnového fondu
- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace

## ZP ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

### hlavní využití

- louky, pastviny
- krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná podél vodních toků a cest

### **přípustné využití**

- plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch a PHO vodních zdrojů 1. Stupně
- účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické, právo volného průchodu lze dle zák. č. 114 §63 odst.4 - přístup do krajiny
- rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku, relaxaci
- drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření /otevřené přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky/
- realizace účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami realizace protierozních opatření – zelené remízy, meze
- zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch, suché poldry jako protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků a ploch
- dopravní a technická infrastruktura

### **nepřípustné využití**

- zřizování zahrádek
- zřizování skládek a provozů, které by ohrožily přírodu
- násilné změny vodního režimu /odvodňování, vysušování mokřadů
- náročné terénní úpravy

### **zásady prostorového uspořádání**

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

## **WX VODNÍ VODOHOSPODÁŘSKÉ A JINÉ**

### **hlavní využití**

- vodní toky s hlavní funkcí krajinnotvornou a ekologickou
- rybníky a vodní nádrže s retenční funkcí, rekreační vodní plochy, ekologicky stabilizační, nebo rybochovné rybníky

### **přípustné využití**

- zakládání nových nebo obnova stávajících vodních ploch
- související vodohospodářské stavby - hráze, jezy, jímání vody
- nepobytová rekreace
- výsadby doprovodné břehové zeleně - se zachováním 6m manipulačního pásma po jedné straně toku, umožňující údržbu toků
- drobné stavby a zařízení pro chov ryb /např. manipulační plochy a zásobníky na krmivo/
- realizace protipovodňových opatření /suché poldry, mělké odvodňovací příkopy, kapacitní propustky, ochranné hráze/ jsou přípustné i v jiných funkčních plochách
- u vodních toků – křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami

### **nepřípustné využití**

- změny vodního režimu vedoucí ke snižování retenční schopnosti krajiny – napřimování vodních toků, zmenšování vodních ploch nebo umělé zpevňování břehů
- vodní toky ve volné nezastavěné krajině, nebo vodní toky , které jsou součástí ÚSES nesmí být zatrubňovány ani uměle zpevňovány - regulace toků

- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

## **LE PLOCHY LESNÍ**

### **hlavní využití**

- pozemky plnící funkci lesa
- krajinářská a protierozní funkce

### **přípustné využití**

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP
- rekreační využívání –myšlivost, turistika  
lesní školky
- realizace lesních účelových cest
- zalesňování méně kvalitních půd
- trasy a zařízení dopravní a technické infrastruktury lesními porosty jen výjimečně
- vodní plochy a toky

### **nepřípustné využití**

- jakákoliv výstavba včetně OP PUPFL
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů oplocování s výjimkou školek

## **AZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **hlavní využití**

- intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu /orná půda/

### **přípustné využití**

- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace zemědělských účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- zatravnění a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožovaných vodní erozí
- realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- protipovoňová zařízení

### **nepřípustné využití**

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování a rušení polních cest

## **MN /P, Z, R SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ /P - PŘÍRODNÍ, Z - ZEMĚDĚLSKÉ, R- REKREAČNÍ**

### **hlavní využití**

- pozemky se smíšeným využitím v nezastavěném území, kde není určeno prioritní využití, jednotlivé zastoupené funkce lze měnit a omezovat jen tak, aby byly vzájemně v souladu

### **přípustné využití**

- krajinářská a ekologická funkce
- zemědělské využití
- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- realizace protierozních opatření na svažitých pozemcích - zatravnění, remízy, meze

- realizace protipovodňových opatření
- rekreační využívání – pěší a cyklistická turistika,
- realizace účelových cest sloužících prostupnosti krajiny
- zalesňování méně kvalitních půd, lesopark
- realizace vodních ploch dle zastoupeného funkčního využití
- revitalizace pozemků v okolí vodních toků
- sportovní vybavení přírodního charakteru bez zpevněných ploch
- trasy a nezbytná zařízení technické infrastruktury s omezením v plochách krajinné zeleně

### **nepřípustné využití**

- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování sadů a zahrad mimo zastavěné území
- intenzivní obhospodařování pozemků, vyvážení kejdy
- výstavba rekreačních objektů

## **F.2. STANOVENÍ PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU V ÚP**

- 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 pod přístřeškem.
  - 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 prostranství 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 zaskovací a akumulční 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 přilehlou 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.)

## **G - VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ**

- Vymezení ploch zahrnuje výkres č.3 Veřejně prospěšné stavby a opatření.
- Všechny veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vyznačeny v grafické části a označeny identicky dle tab. přehledu. Přesná poloha a rozloha ploch bude určena podrobnější projektovou dokumentací.

### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY VPS A OPATŘENÍ VPO**

pro něž lze práva k určeným pozemkům **vyvlastnit** §170 stav. zákona a **uplatnit i předkupní právo** - §101

**Veřejně prospěšné stavby** jsou stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu §2odst.(1) písm.k)1. a 2.

#### Silniční koridory

- Prioritně je součástí veřejně prospěšných staveb připravovaná stavba silničního

obchvatu II/329 v severní části města včetně všech připojení MK, silnic III. třídy a kruhové křižovatky mezi Pečkami a Velkými Chvalovicemi.

- Koridor silnice III/32913 je zařazen mezi veřejně prospěšné stavby jako územní rezerva s předpokládanou realizací v delším časovém horizontu.

#### Přístupové a obslužné komunikace v lokalitách soustředěné zástavby

- Do veřejně prospěšných staveb byly v Pečkách zařazeny hlavní přístupové a obslužné komunikace v plochách soustředěné obytné zástavby v lok.Z08, Z09, Z11 a Z19 a přístupové komunikace k rozvojovým výrobním plochám v lok.Z20, Z21. Ve Velkých Chvalovicích jsou zařazeny obslužné komunikace v lok.Z04.

Pěší cesty - jako veřejně prospěšné stavby jsou navrženy rekreační pěší trasy podél Mlýnského náhonu v lok. Kandie a Tahiti.

Trafostanice u lokalit soustředěné obytné zástavby Z08,Z09 a Z19, které jsou nezbytné pro zásobování plánované zástavby el.energií. Jejich přesná poloha bude určena po prověření dopravního systému podrobnější územní studií.

Čerpací stanice splaškové kanalizace ve staré zástavbě umožňující dokončení a rekonstrukci kanalizačních uličních řadů.

### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ PRO ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES**

#### §2odst. (1) písm.m)

- Jako veřejně prospěšné opatření jsou navrženy pozemky pro založení regionálního biocentra a části biokoridoru Výrovky a lokálních biokoridorů Pečekského a Chvalovického potoka s 1 biocentrem.

### **PLOCHY NA NĚŽ LZE POUZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

#### §101 STZ

#### Vybraná veřejná infrastruktura

§2 odst.(1) písm.k)3. a 4. zahrnuje plochy pro:  
Občanské vybavení /Oh/ hřbitov  
Veřejná prostranství  
Veřejnou zeleň

### **PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

#### o **Stavby dopravní infrastruktury**

<b>VD1</b>		Koridor silničního obchvatu II/329
<b>VD2</b>		Napojení silničního obchvatu II/329 na silnici III/32914
<b>VD3</b>		Kruhová křižovatka silničního obchvatu II/329 a silnice III/32913
<b>VD4</b>		Napojení místní komunikace MK na siln. obchvat II/329
<b>VD5</b>		Přeložka přístupové komunikace k areálu TONA
<b>VD6</b>		Obslužné komunikace v lok.Z08

<b>VD7</b>		Obslužné komunikace v lok.Z09
<b>VD8</b>		Obslužná komunikace v lok.Z11
<b>VD9</b>		Propojovací MK lok. Varhánky s centrem
<b>VD10</b>		Hlavní MK- napojení lok.Varhánky na silniční obchvat II/329
<b>VD11</b>		Obslužné MK v obytné lok.č.Z19
<b>VD12</b>		Obslužné MK ve výrobní lok.Z20
<b>VD13</b>		Přístupová MK k výrobní lok.č.21
<b>VD14</b>		Pěší cesta v lok. Kandie
<b>VD15</b>		Pěší cesta v lok. Tahiti
<b>VD16</b>		Obslužné MK v lok. Z04 Velké Chvalovice
<b>VD17</b>		Koridor silnice III/32913 Velké Chvalovice
<b>VD18</b>		Koridor MK od žel. podjezdu na silnici k Ratenicím

o **Stavby technické infrastruktury**

<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 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

## **H - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán vymezuje 5 ploch územních rezerv

Rezervy budou prověřeny formou zpracování Změny ÚPN s vyhodnocením záborů ZPF a s využitím v případě aktuální potřeby a konkrétního záměru .

### **R01 územní rezerva pro DS - DOPRAVA SILNIČNÍ**

podmínky k prověření:

- Posouzení přeložky silnice III/32913 z hlediska vlivu na ŽP Velkých Chvalovic
- odstup zástavby od koridoru silnice min. 15 m
- požadavek na výsadby izolační zeleně

### **R02 územní rezerva pro TE - ENERGETIKA**

podmínky k prověření:

- potřeba a možnosti rozšíření stávající měřírny u žel. trati

**R03 územní rezerva pro VL – VÝROBA LEHKÁ**

/výroba, stavební, výroba, sklady

podmínky k prověření:

- rozšíření a možnosti využití výrobních ploch u silničního obchvatu
- dopravní napojení na silnici III. třídy 1 vjezdem
- vyhrazené parkoviště pro zaměstnance
- chodník podél příjezdové komunikace

**R04 územní rezerva pro VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY**

podmínky k prověření:

- prověření podnikatelského záměru
- možnosti využití plochy bývalého fotbalového hřiště pro komerční služby
- OP železnice jako nezastavitelné
- posouzení vlivu na sousední rekreačně sportovní areál
- zajištění dopravní obsluhy od Ratenické silnice s propojením na stávající železniční podjezd

**R05 územní rezerva pro RO – REKREACE – ODDECHOVÉ PLOCHY**

podmínky k prověření:

- variantní řešení možností využití rekreačních ploch ve vazbě na rybník Benešák
- pěší přístup s návazností na vycházkovou cestu podél Mlýnského náhonu
- parkoviště pro návštěvníky
- prověřit potřebu a možnosti využití části území jako rekreační sportoviště pro jižní část města

**PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV**

číslo	Kat. území <i>lokalita</i>	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
------------	-----------------	-------------------------------------	---------------	------

## I - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ

ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty **pro pořízení studie**

- Územní plán vymezuje **zastavitelné plochy Z01, Z05, Z08, Z09, Z10 a Z19 (Z2/05)** jako plochy, kde prověření změn jejího využití územní studií je podmínkou pro rozhodování.

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

**BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**

**Sm SM – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ**

**Účel a cíl prověření:** stanovení základních podmínek pro výstavbu rodinných domů s vymezením ploch veřejných prostranství, ploch veřejné zeleně a případně dalších způsobů využití, které umožňují plochy městského bydlení v rodinných domech v souladu se závaznými podmínkami využití. Studie budou řešit variantní uspořádání zástavby na základě požadavků vlastníků a města.

Ve všech případech se jedná o rozsáhlejší plochy pro více než 20 RD, kde není jednoznačné řešení dopravní obsluhy a podrobnější studie řešená ve variantách umožní optimální využití pozemků se zohledněním zájmů všech stavebníků.

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

- Územní plán vymezuje plochy přestavby P05 a P07 jako plochy, kde prověření změn jejího využití územní studií je podmínkou pro rozhodování.

**Plocha P05 /0,28ha pro SX - SMIŠENÉ OBYTNÉ JINÉ**

**Účel a cíl prověření:** stanovení podmínek provozního a prostorového uspořádání exponované plochy ve zbořené proluce na náměstí ve vazbě na převýšený objekt bývalého kina. Požadavek na respektování významově dominantního objektu náměstí tj. radnice. Důraz na architektonicky kvalitní řešení prolomené fronty náměstí. Prověření prostupu blokem zástavby obchodní pasáží pro pěší, případně v kombinaci s dopravní obsluhou vnitrobloku. Studie bude řešit variantní uspořádání zástavby na základě požadavků města.

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

**Plocha P07 /2,3ha pro SX - SMIŠENÉ OBYTNÉ JINÉ**

**Účel a cíl prověření:** stanovení podmínek uspořádání plochy u hlavní obchodní třídy jižní části města. Transformací výrobních ploch ZPA a vložím nové spojovací komunikace vzniká zárodek propojení jižní části města s odříznutým rozvojovým územím Varhánky. Studií budou prověřeny dopravní vazby obou částí města a navržena účelná kombinace obytných ploch s plochami služeb pro obyvatele města. Zároveň bude prověřeno sousedství se stávajícím areálem ZPA z hlediska vlivu na obytné prostředí lokality.

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

### 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 Jiráska  
**US6 – Z09 – BI** Bydlení individuální, a **SM** Smíšené obytné JINÉ, Pečky – severozápad, ul. Košnarova  
**US7 – Z010 –SM** Smíšené obytné městské, Pečky – sever, V horkáčg  
**US8 – Z019 – BI** Bydlení individuální a **SM** Smíšené obytné městské, Pečky – jihorozápad, 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

## GRAFICKÁ ČÁST

1	Základní členění území	1: 5 000
2a.	Hlavní výkres	1: 5 000
3.	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1: 5 000
4.	Koordinační výkres	1: 5 000
5a.	Technická infrastruktura – vodní hospodářství	1: 5 000
5b.	Technická infrastruktura - energetika	1: 5 000

### **POUČENÍ:**

Proti změně č. 2 územního plánu Pečky, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

Milan Paluska  
starosta obce

Zdeněk Fejfar  
místostarosta obce