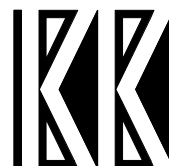


**KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.**

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: [posta@kadleckk.cz](mailto:posta@kadleckk.cz), [www.kadleckk.cz](http://www.kadleckk.cz)



# ÚZEMNÍ PLÁN BOŘANOVICE

## I. Textová část územního plánu

Březen 2009

# ÚZEMNÍ PLÁN BOŘANOVICE

## I. Textová část územního plánu

### ZPRACOVATELÉ:

Projektant: Ing. arch. Daniela Binderová

### Na dílčích tematických kapitolách se jako řešitelé podíleli:

Doprava: Ing. Jiří Tomášek

Vodní hospodářství: Ing. Jiří Ron

Energetika a spoje: Ing. Jan Bayerle

### Grafické zpracování v digitální podobě:

Kateřina Benáková

### OBSAH:

Řešení územního plánu.....	4
<b>1. Hranice zastavěného území.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Koncepce rozvoje území obce a ochrana hodnot území.....</b>	<b>4</b>
2.1. Koncepce rozvoje území.....	4
2.2. Ochrana hodnot území.....	4
2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot.....	4
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot.....	5
2.2.3. Ochrana ovzduší.....	5
2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu.....	5
2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití.....	5
2.3.2. Plochy dle významu.....	6
<b>3. Urbanistická koncepce.....</b>	<b>6</b>
3.1. Základní urbanistická koncepce.....	6
3.2. Plochy stabilizované.....	6
3.3. Zastavitelné plochy.....	6
3.4. Plochy přestavby.....	8
3.5. Územní rezervy.....	8
<b>4. Veřejná infrastruktura.....</b>	<b>9</b>
4.1. Dopravní infrastruktura.....	9
4.1.1. Silniční síť.....	9
4.1.2. Komunikační síť obce.....	9
4.1.3. Cykloturistická doprava.....	9
4.1.4. Autobusová doprava.....	9
4.1.5. Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury.....	9
4.2. Technická infrastruktura.....	9
4.2.1. Vodní hospodářství.....	10
4.2.2. Energetika.....	10
4.2.3. Spoje.....	10
4.2.4. Nakládání s odpady.....	11
4.2.5. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury.....	11
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.....	11
4.4. Veřejná prostranství.....	11
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny.....</b>	<b>12</b>
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny.....	12
5.2. Územní systém ekologické stability.....	12
5.3. Plochy v krajině s navrženou změnou využití.....	13
<b>6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....</b>	<b>13</b>
6.1. Společná ustanovení.....	13
6.2. Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného a zastavitelného území.....	14

6.2.1. Centrální území .....	14
6.2.2. Jižní zóna nadstandardního bydlení .....	14
6.2.3. Vnější zóna bydlení .....	14
6.2.4. Zóna rodinné rekreace .....	14
6.2.5. Komerční zóna .....	14
6.3. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch dle způsobu využití .....	15
6.3.1. Bydlení kolektivní (BK).....	15
6.3.2. Bydlení vesnické (BV).....	15
6.3.3. Rekreace rodinná (RR).....	16
6.3.4. Občanské vybavení (OV).....	16
6.3.5. Občanské vybavení – sport (OS).....	17
6.3.6. Veřejná prostranství (VP).....	18
6.3.7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ).....	18
6.3.8. Smíšené obytné území (SO).....	19
6.3.9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK) .....	19
6.3.10. Dopravní infrastruktura – ostatní plochy (DV) .....	20
6.3.11. Technická infrastruktura (TI).....	20
6.3.12. Výroba a skladování (VS).....	20
6.3.13. Smíšená výroba (SV) .....	21
6.3.14. Vodní a vodohospodářské plochy (VH).....	22
6.3.15. Zemědělské plochy (ZO, ZZ).....	22
6.3.16. Přírodní plochy (PP).....	23
6.3.17. Smíšené nezastavěné plochy (SN) .....	23
<b>7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....</b>	<b>24</b>
7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo.....	24
7.1.1. Veřejně prospěšné stavby.....	24
7.1.2. Veřejně prospěšná opatření .....	24
7.2. Záměry, pro které lze pouze uplatnit předkupní právo .....	25
7.2.1. Veřejně prospěšná opatření .....	25
<b>8. Plochy, ve kterých je podmínkou prověření změn územní studií .....</b>	<b>25</b>
<b>9. Pořadí změn v území (etapizace).....</b>	<b>25</b>
<b>10. Rozsah dokumentace.....</b>	<b>26</b>

# ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 1. HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena tzv. **hranice zastavěného území (ZÚ)** dle definice v § 58 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Hranice zastavěného území byla stanovena řízením o stanovení zastavěného území dle § 59 zákona, a to k 10. 5. 2007. Toto zastavěné území bylo přeřazeno do dokumentace.

Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1 Základní členění území.

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

### 2.1. Konceptce rozvoje území

Rozvoj území je určen tím, že se obec nachází v rozvojové oblasti a rozvojové ose a sousedí s hlavním městem Prahou. Rozvoj území bude kompromisem mezi požadavky rozvoje urbanizace území a požadavky ochrany volné krajiny a přírodních porostů.

Nové zastavitelné plochy budou vymezovány v návaznosti na zastavěné území tak, že budou sceleny jednotlivé stávající lokality roztržité zástavby v krajině. V budoucnu tak dojde k faktickému propojení zástavby Pakoměřic a Líbeznice na severu a přiblížení Bořanovic a Březiněvsi na jihu.

### 2.2. Ochrana hodnot území

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. A2. Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.

#### 2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

Mezi historické a architektonické hodnoty je třeba zařadit nejen stavby a objekty, které jsou chráněny jako nemovité kulturní památky, ale rovněž další stavby a objekty, které jsou dokladem historického vývoje obce a jednotlivé zachovalé historické stavby.

**Nemovité kulturní památky** je třeba chránit nejen v intencích právních předpisů, ale rovněž vhodně zvoleným způsobem využitím jako občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury, příp. pro administrativu nebo přechodné ubytování.

#### Ostatní historicky a architektonicky významné objekty

V území se nacházejí historické budovy a celky, jejichž ochranu je třeba realizovat formou vhodného způsobu využití, které je slučitelné s významem stavby, tj. jako občanské vybavení nebo stavby pro bydlení:

- hospodářský areál zámku Pakoměřice a zbytky pivovaru; mimo památkově chráněných objektů bude chráněno navazující území hospodářského areálu; budou zachovány hmoty historických budov min. v rozsahu objektu pivovaru s věží a objektu při Pivovarské ul.; navazující plochy trvalých travních porostů na západní a jižní straně budou ponechány bez zástavby;
- historické statky v centru Bořanovic; bude zachován urbanistický charakter místa, tj. při přestavbách a dostavbách budou nové objekty respektovat výškovou hladinu, sklony střech a podélný charakter půdorysu budov;
- objekt knihovny a hasičské zbrojnice (18. století);
- objekt býv. špýcharu (z první pol. 18. století), dnes f. Freba Consulting;

- objekt bývalé školy z r. 1910 (se základním kamenem z hory Říp a reliéfem Sovy jako symbolu moudrosti nad hlavním vstupem) – dochovalé prvky fasády budou zachovány a v závislosti na finančních prostředcích bude fasáda objektu rekonstruována;
- objekt Obecního úřadu, bývalá Kampelička – příklad funkcionalistické architektury, bude chráněna před úpravami, které by mohly poškodit funkcionalistický charakter.

Objekty v parteru, které je třeba chránit před poškozením:

- zvonička (z konce 19. století se zvonem z r. 1995);
- památník padlým 1914 – 1918 a 1945;
- křížek – kovový křížek na jehlancovitě zakončeném sloupu, na křižovatce ulic Mělnická a Hlavní při vstupu do obce, který značil hranici královského revíru;
- dřevěný kříž – na louce u Bořanovského háje na podstavci, posvěcen r. 1893.

### 2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Územní plán nad rámec právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit provádí ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability.

Dále budou v území chráněny jednotlivé skupiny liniové zeleně – topoly na hřišti, porosty podél příkopu Bořanovického potoka a Pivovarského rybníku, alej podél ul. V Alejíčkách, stromové skupiny v areálu ŘEMPO, meze a remízky v krajině.

### 2.2.3. Ochrana ovzduší

V území nebudou umístovány nové velké a střední zdroje znečišťování ovzduší.

Vytápění – primárně bude využíván zemní plyn a elektrická energie, dále biomasa (dřevního odpadu a štěpek), případně netradiční zdroje energie (tepelná čerpadla, solární energie). U stávající zástavby bude omezováno využití tuhých paliv, zejména hnědého uhlí.

## 2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000.

### 2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

1. Bydlení kolektivní (BK)
2. Bydlení vesnické (BV)
3. Rekreace rodinná (RR)
4. Občanské vybavení (OV)
5. Občanské vybavení – sport (OS)
6. Veřejná prostranství (VP)
7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
8. Smíšené obytné území (SO)
9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)
10. Dopravní infrastruktura – dopravní vybavenost (DV)
11. Technická infrastruktura (TI)
12. Výroba a skladování (VS)
13. Smíšená výroba (SV)
14. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)

15. Zemědělské plochy (ZO, ZZ)
  - orná půda ZO
  - zahrady a sady ZZ
16. Přírodní plochy (PP)
17. Smíšené nezastavěné plochy (SN)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

### **2.3.2. Plochy dle významu**

Při zpracování územního plánu byly použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím,
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
  - zastavitelné plochy,
  - plochy přestavby,
  - plochy v krajině s navrženou změnou využití,
  - plochy územních rezerv.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

### **3.1. Základní urbanistická koncepce**

Základní urbanistická koncepce odráží jednotlivé rozvojové požadavky na území. Základem budou nové (návrhové) plochy, vymezené jednak v prolukách stávající zástavby a jako plochy přestavby v zastavěném území a jednak jako plochy zastavitelné a plochy územních rezerv v návaznosti na zastavěné území.

Budoucí území zástavby je rozděleno silnicí II. třídy. Základní urbanistickou koncepcí je situování čistých a nerušících smíšených provozů západně od silnice II. třídy a nových komerčních, skladovacích a výrobních provozů východně od silnice.

Převládajícím způsobem využití návrhových ploch západní poloviny budou plochy pro bydlení, doplněné plochami pro smíšené obytné funkce, občanskou vybavenost, příp. smíšené výrobní plochy (obchodně výrobní, nerušící).

Převládajícím způsobem využití návrhových ploch východní poloviny budou plochy výrobní a skladovací, s převahou ploch pro skladování a komerční využití.

### **3.2. Plochy stabilizované**

Využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Stávající sídelní zeleň je vymezena plochami Veřejná prostranství – zeleň (VZ).

### **3.3. Zastavitelné plochy**

#### **Bydlení vesnické (BV)**

Navrženo v rozsahu ploch BV1 až BV27.

BV3: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.

- BV4: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.
- BV5: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.
- BV6: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo plynu STL.
- BV7: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice a plynu STL.
- BV8: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN, ČOV a sdělovacího vedení. Součástí plochy budou veřejná prostranství v rozsahu 10 % plošné výměry (včetně komunikací k obsluze zástavby).
- BV9: Umístění staveb v ploše bude respektovat požadavky orgánů ochrany přírody z titulu výstavby ve významném krajinném prvku. Kácení dřevin bude třeba kompenzovat náhradní výsadbou, při které budou preferovány autochtonní druhy.
- BV10: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo stanice katodové ochrany 40 m. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.
- BV11: Umístění staveb v ploše bude respektovat vzrostlou zeleň. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.
- BV12: Umístění staveb v ploše bude respektovat vzrostlou zeleň a občasný tok.
- BV13: Umístění staveb v ploše bude respektovat vzrostlou zeleň a občasný tok; před realizací bude prověřeno, zda není stavba ohrožena velkými vodami.
- BV14: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.
- BV15: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m. Plocha bude respektovat dotyk sousedního VKP.
- BV16: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.
- BV21: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN.
- BV22: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice a VN.
- BV24: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se část plochy nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.
- BV25: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN a skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.
- BV26: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se část plochy nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.
- BV27: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN, silnice a skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m. Součástí plochy budou veřejná prostranství v rozsahu 10 % plošné výměry (včetně komunikací).

### **Občanské vybavení (OV)**

- OV1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice, VN a TS.

### **Veřejná prostranství (VP)**

Navrženo v rozsahu ploch VP1 až VP4.

- VP3: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo STL plynu, vodovodu a kanalizace.

### **Veřejná prostranství – zeleň (VZ)**

VZ1: Výsadba dřevin bude respektovat trasu sdělovacího vedení.

VZ2: Řešení plochy bude respektovat stávající vzrostlou zeleň.

VZ3: Řešení plochy bude respektovat stávající vzrostlou zeleň, vodní tok a skutečnost, že část plochy je vymezena jako nemovitá kulturní památka.

### **Smíšené obytné území (SO)**

Navrženo v rozsahu ploch SO1 až SO3.

SO1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice, VN a STL plynu.

### **Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)**

DK1 – rozšíření silnice I/9: Stavba bude respektovat ochranné pásmo VN, produktovodu 100 m a sdělovacího vedení.

DK2 – plocha pro doprovodnou komunikaci.

### **Výroba a skladování (VS)**

VS1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo sdělovacího vedení.

### **Smíšená výroba (SV)**

SV1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice, VN a sdělovacího vedení.

## **3.4. Plochy přestavby**

### **Bydlení vesnické (BV)**

BV28: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo sdělovacího vedení.

### **Smíšené obytné území (SO)**

SO4: Umístění nových staveb v ploše, přestavba stávajících a změna jejich vzhledu bude respektovat sousedství s areálem nemovitých kulturních památek.

## **3.5. Územní rezervy**

### **Bydlení vesnické (BV)**

Plochy BV101 až BV103 jsou rezervovány k budoucí výstavbě rodinných domů. Do území nebudou umístěny nové inženýrské sítě, které by blokovaly budoucí parcelaci plochy.



## 4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. C1 Schéma dopravní infrastruktury v měřítku 1 : 5 000.

#### 4.1.1. Silniční síť

Jsou navrženy následující změny v silniční dopravě:

- DK1 – rozšíření sil. I/9 v kategorii S 11,5, včetně zbudování přilehlé části mimoúrovňové křižovatky. Křížení se sil. III/0083 bude mimoúrovňové bez sjezdů. Komunikace kolem býv. školy a hřiště bude ukončena slepě.
- DK2 – vybudování doprovodné komunikace k I/9 prodloužením sil. III/0083.

#### Negativní vlivy ze silničního provozu

Před realizací nové obytné nebo smíšené obytné výstavby u stávajících silničních komunikací (BV1, BV6, BV7, BV22, BV27; SO1) bude prověřeno, zda je plocha ohrožena hlukem ze stávající komunikace. Při ohrožení hlukem budou v rámci stavebního řízení provedena opatření k odstranění negativních vlivů ze silničního provozu na pozemních komunikacích.

#### 4.1.2. Komunikační síť obce

K doplnění potřeb území je navržena výstavba místních komunikací:

- KM1 v ploše VP1: rozšíření komunikace Ke Kaštanu. Komunikace bude ukončena obratištěm.
- KM2 v ploše VP2: obsluha ploch BV9, BV10, BV101. Komunikace bude ukončena obratištěm.
- KM3 v ploše VP3: rozšíření stávající komunikace v prostoru ul. V Alejíčkách.
- KM4 v ploše VP4: obsluha ploch BV11, BV12, BV13, VZ3.
- KM5: rozšíření stávající místní komunikace – napojení na III/0083.

Další místní komunikace mohou být doplněny v rámci návrhových ploch zástavby.

#### 4.1.3. Cykloturistická doprava

Budování cyklotras a cyklostezek je možné v rámci stávajících a navržených ploch pro dopravu, veřejných prostranství a ostatních komunikací.

#### 4.1.4. Autobusová doprava

V oblasti autobusové dopravy nejsou navrženy žádné změny.

#### 4.1.5. Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury

Z koncepce územního plánu vyplývají následující návrhy ochranných pásem dopravní infrastruktury:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| • ochranné pásmo návrhové silnice I. třídy   | 50 m od osy kraj. pruhu |
| • ochranné pásmo návrhové silnice III. třídy | 15 m od osy kraj. pruhu |

### 4.2. Technická infrastruktura

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresech č. C2. Schéma technické infrastruktury 1 – vodní hospodářství, č. C3. Schéma technické infrastruktury 2 – energetika a spoje, v měřítku 1 : 5 000.

### 4.2.1. Vodní hospodářství

#### **Zásobování pitnou vodou**

Obec bude i nadále zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze středočeské vodárenské soustavy s napojením z Březiněvse (provozovatel Pražské vodovody a kanalizace – VEOLIA) a z Líbeznice (provozovatel Vodárny Kladno – Mělník).

Nové plochy budou napojeny na stávající vodovodní síť a zokruhovány.

#### **Kanalizace a čištění odpadních vod**

Bude provedena rekonstrukce kanalizace na modifikovanou kanalizační síť pro min. 1500 EO, optimálně 2000 EO. Nové plochy budou napojeny oddílnou kanalizační sítí.

Dešťové vody v maximální možné míře budou likvidovány vsakováním na vlastním pozemku. Ostatní nevsáknuté vody budou odváděny povrchově nebo mělkými dešťovými svody do vodoteče.

Odpadní vody budou na většině území likvidovány napojením na gravitační kanalizaci, gravitačně, pouze z pozemků na levém břehu Líbeznického potoka budou řešeny tlakovou kanalizací nebo gravitační kanalizací s přečerpáním a z pozemků na pravém břehu severovýchodně od čistírny odpadních vod bude navržena tlaková kanalizace.

Bude provedena rekonstrukce ČOV na cílové znečištění optimálně 2000 EO s technologií vyhovující vládnímu nařízení č. 61/2003. Podmínkou nové výstavby je, že bude provedena rekonstrukce: v 1. etapě pro min. 800 EO, v 2. etapě pro min. 1100 EO, ve 3. etapě pro min. 1500 EO.

### 4.2.2. Energetika

#### **Zásobování teplem**

U lokalit nové zástavby je navrhováno pro vytápění, případně vaření a ohřev TUV využití zemního plynu a doplňkově elektrické energie.

Zejména u nebytových objektů je možné i využívání biomasy (dřevního odpadu a štěpek), případně využití netradičních zdrojů energie (tepelná čerpadla, solární energie). U stávající zástavby se navrhuje další omezování tuhých paliv, zejména hnědého uhlí.

#### **Zásobování plynem**

Návrhové plochy budou napojeny na plynovodní síť v návaznosti na stávající středotlaké rozvody.

#### **Zásobování elektrickou energií**

Zástavbu na menších plochách je navrhováno napojit ze sítě NN napájené ze stávajících distribučních TS v obci, které mohou být rekonstruovány na větší výkon.

Výstavba tří nových distribučních trafostanic 22/0,4 kV napojených z venkovního vedení 22 kV (TS 1N, 2N, 3N) je navrhována pro kapacitnější lokality nové obytné zástavby.

Přípojka k trafostanici TS 2N bude provedena venkovními izolovanými vodiči.

Pro plochu výroby a skladování VS 1 je navrhována výstavba trafostanice TS 4N, taktéž napojené z venkovního vedení 22 kV.

V lokalitách nové zástavby bude provedena kabelizace sekundární sítě NN.

Ve východní části území je situována trasa navržené územní rezervy pro vedení celostátní přenosové soustavy 400 kV (pro připojení výhledové transformovny 400/110 kV Praha – Sever).

### 4.2.3. Spoje

Veřejná komunikační síť je dostatečně dimenzována a bude schopna pokrýt poptávku po zřízení telefonních stanic v případě nové výstavby menšího a středního rozsahu.

Způsob napojení lokalit s kapacitnější zástavbou bude stanoven při zohlednění aktuálního stavu komunikační sítě v daném čase v rámci investorské přípravy území.

#### 4.2.4. Nakládání s odpady

V oblasti likvidace odpadů není navržena žádná změna. Komunální, separovaný, nebezpečný a velkoobjemový odpad z řešeného území bude i nadále odvážen smluvně sjednaná firma na zabezpečenou skládku mimo řešené území. V obci bude probíhat průběžně tříděný sběr odpadů a příležitostně sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu.

#### 4.2.5. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury

Z koncepce územního plánu vyplývají následující navržená ochranná pásma technické infrastruktury:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| • ochranné pásmo navrhovaných vodovodních a kanalizačních řadů do DN 500 mm | 1,5 m od vněj. líce potrubí |
| • ochranné pásmo navržených vzdušných vedení VN 22 kV                       | 7 m od krajního vodiče      |
| • ochranné pásmo navržených vedení typu SAX VN 22 kV                        | 2 m od krajního vodiče      |
| • ochranné pásmo navržených trafostanic                                     | 7 m                         |
| • ochranné pásmo navržených rozvodů STL plynovodu                           | 1 m                         |

### 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000.

V oblasti občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury nejsou navrženy nové plochy.

### 4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000.

#### **Veřejná prostranství (VP)**

V oblasti veřejných prostranství jsou navrženy plochy VP1 až VP4. V plochách budou umístěny přístupové komunikace, inženýrské sítě a zeleň.

#### **Veřejná prostranství – zeleň (VZ)**

V oblasti veřejných prostranství – zeleně jsou navrženy následující plochy:

VZ1: Nové centrum Pakoměřice – veřejné prostranství se zelení a komunikacemi, odpočinkový prostor.

VZ2: Plocha zeleně a pěší, příp. účelové komunikace na břehu rybníka.

VZ3: Zeleň navazující na areál zámku, přechod mezi areálem zámku a novou zástavbou, příp. volnou krajinou.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Krajina území Bořanovic je intenzivně zemědělsky využívaná s převahou ploch orné půdy, výjimkou je pouze Bořanovický háj. Základní charakter krajiny zůstane zachován, do budoucna bude podporováno zvyšování podílu zeleně v krajině (meze, remízky apod.), stávající prvky zeleně (podél toků a komunikací, meze apod.) budou zachovány.

V krajině je možno provádět protierozní opatření. Opatření proti vodní erozi budou prováděna výběrem pěstovaných plodin, způsobem orby a zvláště obnovou mezí a zasakovacích pásů. Lokalizace protierozních opatření bude řešena na základě technického výpočtu se zohledněním sklonů terénu, typu půdy a podloží a požadavků majitelů či nájemců půdy. Opatření proti větrné erozi bude prováděna zvyšováním rozsahu liniové zeleně v krajině, zvláště podél komunikací.

V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability (SN1 až SN5), plochy ochranné (izolační) zeleně (SN6) a plochy zeleně v krajině SN7 a SN8. V krajině nebudou zřizovány plochy pro těžbu ani plochy pro rekreaci, stávající plochy pro rodinnou rekreaci nebudou rozšiřovány.

Výsadba a rekonstrukce stromořadí podél polních cest a silnic bude provedena z domácích listnatých dřevin (např. lípa, javor, jasan, dub) nebo z tradičních ovocných dřevin (odolných proti chorobám).

Je navržena liniová zeleň podél jižní strany silnice I/9 od RBK 1146 po křížení se sil. do obce Sedlec.

### 5.2. Územní systém ekologické stability

V území se vymezují následující plochy pro ÚSES:

#### **Regionální biokoridor**

RBK 1146, min. šíře 50 m. Částečně funkční.

Opatření: Realizace porostů travních a stromových společenstev na orné půdě (SN1).

#### **Lokální biocentra**

LBC 1 Bořanovický háj – min. výměra 5 ha. Funkční.

Opatření: V lesních porostech ve výchově prosazovat původní dřeviny proti jehličnanům, potlačit osiku, břizu a topol. Na sadech po odumření stromového porostu třešň provést obnovu, aniž by byl narušeno prostředí pro hmyz a ptactvo.

LBC 2 V Sazenici – min. výměra 3 ha, z toho v řeš. území 1,30 ha. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů travních a stromových společenstev na orné půdě (PP1).

LBC 3 Na lánech – min. výměra 3 ha, z toho z toho v řeš. území 2,07 ha. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů travních a stromových společenstev na orné půdě (PP2).

LBC 4 K Hovorčovicům – min. výměra 3 ha. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů travních a stromových společenstev na orné půdě (PP3).

#### **Lokální biokoridory**

LBK2 – min. šíře 20 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů travních a stromových společenstev na orné půdě (SN2).

LBK3 – min. šíře 20 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů travních a stromových společenstev na orné půdě (SN3).  
Trasu je třeba při realizaci koordinovat s trasou na k.ú. Líbeznice.

LBK4 – min. šíře 20 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů travních a stromových společenstev na orné půdě (SN4).

LBK5 – min. šíře 20 m. Částečně funkční.

Opatření: Realizace porostů travních a stromových společenstev na orné půdě, stávající meze v západní části ponechat (SN5).

### 5.3. Plochy v krajině s navrženou změnou využití

V území se vymezují následující plochy s navrženou změnou využití:

PP1 – realizace ploch pro lokální biocentrum LBC 2.

PP2 – realizace ploch pro lokální biocentrum LBC 3.

PP3 – realizace ploch pro lokální biocentrum LBC 4.

SN1 – realizace ploch pro regionální biokoridor RBK 1146.

SN2 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 2.

SN3 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 3.

SN4 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 4.

SN5 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 5.

SN6 – realizace ochranné zeleně u sil. I/9.

SN7 – realizace zeleně v krajině.

SN8 – realizace zeleně v krajině.

## 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### 6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Bořanovice je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkrese ve výkresech č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace územního plánu odpovídá značení ve výkrese.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umisťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné. Pro účely ÚP se definují:

- plocha zastavění – podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše pozemku;
- zastavěná plocha se chápe ve smyslu ČSN 734055 jako: „Plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí); v 1. podlaží se měří nad podnožím nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají. U objektů nezakrytých nebo polooodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.“
- plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové, obvykle oplocené ploše pozemku.

## **6.2. Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného a zastavitelného území**

Zastavěné a zastavitelné území je rozděleno do pěti prostorově vymezených zón, v nichž jsou stanoveny rozdílné plošné a prostorové regulativy. Zóny jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres. Další pravidla prostorového uspořádání jsou uvedena u ploch dle způsobu využití.

### **6.2.1. Centrální území**

Nová výstavba, dostavba objektů bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví.
- Min. výměra pozemků 700 m<sup>2</sup>.
- Domy bodové, při přestavbě nebo dostavbě v historické zástavbě na původním půdoryse. Nepřipouští se řadová výstavba.
- Střecha: Sklon střechy min. 35°, střecha sedlová nebo polovalbová.
- Při rekonstrukcích historických objektů je třeba navíc zachovat hmoty a měřítka objektů a historické tvarosloví fasád.
- Kde je založena, bude respektována stávající uliční čára.

### **6.2.2. Jižní zóna nadstandardního bydlení**

Nová výstavba bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví.
- Min. výměra pozemků 700 m<sup>2</sup>.
- Domy bodové, nepřipouští se řadová výstavba.
- Střecha: Sklon střechy min. 35°, připouští se i objekty s plochými střechami.

### **6.2.3. Vnější zóna bydlení**

Nová výstavba, dostavba objektů bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví
- Min. výměra pozemků 800 m<sup>2</sup>.
- Domy bodové, nepřipouští se řadová výstavba.
- Střecha: Sklon střechy min. 35°.
- Kde je založena, bude respektována stávající uliční čára.

### **6.2.4. Zóna rodinné rekreace**

Nová výstavba, dostavba objektů bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví.
- Objekty izolované.
- Min. výměra pozemků 500 m<sup>2</sup>.

### **6.2.5. Komerční zóna**

Východně od stávající silnice II. třídy nebudou umístovány nové plochy a objekty pro bydlení.

Nová výstavba, dostavba objektů bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví, hospodářské, skladovací a výrobní objekty max. 10 m.
- Objekty nad 500 m<sup>2</sup> budou opticky členěny po max. 20 m půdorysné délky, aby zohlednily charakter obytné zástavby západně od komerční zóny.

## 6.3. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch dle způsobu využití

### 6.3.1. Bydlení kolektivní (BK)

#### Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v bytových domech
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- administrativa (veřejná správa, pošta, sídla firem apod.)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že:

- nesmí být v rozporu s hlavním využitím
- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy

- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování
- stavby pro maloobchod, služby

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmínečně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 30 %, resp. max. 200 m<sup>2</sup>

Min. plocha zeleně: 40 %

### 6.3.2. Bydlení vesnické (BV)

#### Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- rodinná rekreace
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- veřejná správa, pošta
- stavby pro přechodné ubytování do 10 lůžek
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod (služby a obchod, prodejní plocha do 100 m<sup>2</sup>)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší



- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

- Podmínkou je, že:
- nesmí být v rozporu s hlavním využitím
  - produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy
- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
  - podnikatelská činnost (služby, obchod, příp. nerušící výroba), a to do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmínečně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 30 %, resp. max. 200 m<sup>2</sup>

Min. plocha zeleně: 40 %

### **6.3.3. Recreace rodinná (RR)**

#### Hlavní využití:

Recreace rodinná.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rodinná rekreace
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 30 %, resp. max. 100 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 50 %

### **6.3.4. Občanské vybavení (OV)**

#### Hlavní využití:

Občanské vybavení.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro školství – předškolní zařízení, školy a jiné plochy pro výchovu
- stavby pro zdravotnictví
- stavby pro sociální péči – domovy mládeže, domovy důchodců a jiná pečovatelská zařízení
- církevní stavby
- stavby veřejné správy
- administrativa – finančnictví, pošta, kancelářské budovy, apod.



- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby a zařízení pro sport
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro služby, obchod, a to max. do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy areálu
- podnikatelská činnost, nerušící výroba, a to do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy areálu
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím  
 - produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy

- trvalé bydlení

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 50 %, max. plocha jednoho objektu 200 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 30 %

### **6.3.5. Občanské vybavení – sport (OS)**

#### Hlavní využití:

Sportovní plochy a zařízení.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sportovní stavby a zařízení
- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- odstavná a parkovací stání
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím  
 - produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro sportovní plochy

- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- stavby pro přechodné ubytování a stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod a služby (prodejní plocha do 100 m<sup>2</sup>)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 50 % (včetně zpevněných ploch), max. plocha jednoho objektu 200 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 20 %

### **6.3.6. Veřejná prostranství (VP)**

#### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejně přístupné plochy
- zeleň veřejná, ochranná apod.
- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- parkoviště
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: budovy 5 %, max. plocha zastavění jednoho objektu: 12 m<sup>2</sup>, 1 NP

Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

### **6.3.7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)**

#### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- parky a veřejně přístupné plochy zeleně
- zeleň ochranná; zahrady
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě technické infrastruktury, vedeny mimo stromové porosty

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: budovy 5 %, max. plocha zastavění jednoho objektu: 12 m<sup>2</sup>, 1 NP.

max. plocha zpevněných ploch 10 %; min. plocha zeleně: 80 %

Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

### 6.3.8. Smíšené obytné území (SO)

#### Hlavní využití:

Bydlení.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení (v bytových a rodinných domech)
- rodinná rekreace
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- administrativa (veřejná správa, pošta, apod.)
- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod (prodejní plocha do 100 m<sup>2</sup>)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.), zahrady

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že:

- nesmí být v rozporu s hlavním využitím
- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy

- hromadná rekreace
- podnikatelská činnost (služby, obchod, příp. nerušící výroba), a to do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmínečně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 30 %, max. plocha jednoho objektu 200 m<sup>2</sup>

Min. plocha zeleně: 30 %

### 6.3.9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)

#### Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice a významné místní komunikace.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace všech kategorií (silnice, místní komunikace I. a II. třídy)
- doprovodné chodníky a cyklistické trasy
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:

Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

### **6.3.10. Dopravní infrastruktura – ostatní plochy (DV)**

Hlavní využití:

Dopravní vybavenost.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- čerpací stanice pohonných hmot
- parkoviště, odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:

Nestanovena.

### **6.3.11. Technická infrastruktura (TI)**

Hlavní využití:

Zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:

Nestanovena.

### **6.3.12. Výroba a skladování (VS)**

Hlavní využití:

Výroba a velkokapacitní sklady.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- výroba nerušící
- sklady a skladovací plochy
- stavební dvory a zařízení pro údržbu komunikací

- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby pro obchod a služby
- čerpací stanice pohonných hmot
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- řadové a halové garáže
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím  
 - plochy hygienické ochrany nesmí být ohroženy hlukem, prachem a zápachem

- zařízení školská, zdravotnická, kulturní a sportovní pro obsluhu zóny
- stavby pro přechodné ubytování pro obsluhu zóny
- stavby pro veřejné stravování pro obsluhu zóny

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 60 %, max. plocha jednoho objektu 5 000 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 20 %

Pokud na nové ploše vymezené územním plánem budou umístěny záměry, které mohou ovlivnit akustickou situaci, bude k danému záměru třeba vypracovat detailní hlukovou studii pro výstavbu i provoz a na základě studie budou navržena protihluková opatření ochrany chráněných objektů.

Bude preferováno nízkoobrátkové dopravní obslužení tak, aby se nezatěžovala komunikační síť.

### **6.3.13. Smíšená výroba (SV)**

#### Hlavní využití:

Nerušící výroba a komerční plochy.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravy, apod.
- sklady a skladovací plochy do 2000 m<sup>2</sup> skladovací plochy areálu
- stavby pro obchod a služby do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy areálu
- podnikatelská činnost, nerušící výroba, a to do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy areálu
- stavby pro veřejné stravování
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahradnictví

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím  
- plochy hygienické ochrany nesmí být ohroženy hlukem, prachem a zápachem

- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní pro obsluhu plochy
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy
- stavby pro přechodné ubytování pro obsluhu plochy
- řadové garáže pro obsluhu plochy

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 60 %, max. plocha jednoho objektu 200 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 10 %

### **6.3.14. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)**

#### Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky
- mokřady
- příbřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- zemědělská produkce – chov ryb
- vodohospodářské stavby, přemostění toků
- rekreační využití vodních ploch
- sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty; přes vodní toky vedeny nejkratším směrem

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

### **6.3.15. Zemědělské plochy (ZO, ZZ)**

#### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond. Plochy děleny dle druhů pozemků (kultur):

ZO – orná půda

ZZ – zahrady a sady

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce (dle druhu pozemku)
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF dle § 1, odst. (3) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení; stavby určené pro obsluhu plochy

- stavby dle § 9, odst. (2) b) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. sítě technické infrastruktury
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:

Změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu nejsou omezeny, s výjimkou zahrad. Nové zahrady mohou vzniknout pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách.

### 6.3.16. Přírodní plochy (PP)

Hlavní využití:

Území přírodního prostředí (přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová, náletová zeleň, mokřady, apod.), určené pro biocentra.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra
- lesní porosty – hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES
- výsadba porostů lesního typu – hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL – plochy dle § 3, odst. (1) b) zák. č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

### 6.3.17. Smíšené nezastavěné plochy (SN)

Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- výsadba porostů lesního typu – hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

## 7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

VPS a VPO jsou zobrazeny ve výkrese č. A3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

### 7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo

#### 7.1.1. Veřejně prospěšné stavby

##### Dopravní infrastruktura

č. VPS	označení	využití	p.č.
S1	DK1	rozšíření silnice I/9, včetně mimoúrovňové křižovatky	157/1, 158, 159/1, 175/1, 177, 178, 182/16, 182/9, 186, 210, 213, 228, 236, 237, 259, 338/1, 343, 346, 350/2
S2	DK2	prodloužení silnice III/0083 na MÚK	157/1, 157/3, 158, 159/1, 175/1, 338/1, 348
S3	VP1	místní komunikace pro obsluhu zástavby	154/1, 154/45, 154/46
S4	VP2	místní komunikace pro obsluhu zástavby	159/1, 162/2
S5	VP3	místní komunikace pro obsluhu zástavby	146, 147, 337/1, 337/2
S6	VP4	místní komunikace pro obsluhu zástavby	172/2, 174/1, 174/14, 174/29, 174/30, 175/1, 254/2, 256/1

##### Technická infrastruktura

č. VPS	označení	využití	p.č.
S7	—	pátevní rozvody vodovodu	66/1, 77, 159/1, 162/2, 164/2, 174/27, 174/37, 254/2, 256/1, 256/5, 316, 333, 336, 338/1, 339/5
S8	—	pátevní rozvody kanalizace	146, 159/1, 162/2, 164/2, 256/1, 333, 336, 338/1
S9	—	pátevní rozvody plynu STL	159/1, 162/2, 174/37, 256/1, 256/5, 316, 335, 336, 338/1, 339/5
S10	—	nové vzdušné vedení VN a TS 1N	153/1
S11	—	nové vzdušné vedení VN a TS 2N	158, 159/1
S12	—	nové vzdušné vedení VN a TS 3N	77, 87/1, 316

#### 7.1.2. Veřejně prospěšná opatření

##### Plochy územního systému ekologické stability

č. VPO	označení	využití	p.č.
O1	RBK 1146, včetně plochy SN1	plochy pro ÚSES	259, 293/1, 300, 320, 348
	LBC1	plochy pro ÚSES	274/1, 274/2, 275, 288, 301, 302, 303, 313, 314, 319
	LBC2, včetně plochy PP1	plochy pro ÚSES	154/29, 154/33, 154/36, 154/39, 155, 159/1, 160/20, 162/2
	LBC3, včetně plochy PP2	plochy pro ÚSES	127/2, 129, 330/1
	LBC4, včetně plochy PP3	plochy pro ÚSES	99/1, 325, 362, 363, 364
	LBK2, včetně plochy SN2	plochy pro ÚSES	127/2, 153/8, 154/1, 330/1, 333, 336
	LBK3, včetně plochy SN3	plochy pro ÚSES	129, 331
	LBK4, včetně plochy SN4	plochy pro ÚSES	99/1, 127/2, 327
	LBK5, včetně plochy SN5	plochy pro ÚSES	86, 87/1, 88/2, 88/3, 99/8, 293/1, 314, 315, 316, 324/1, 324/2, 333, 360, 361, 362, 364



## 7.2. Záměry, pro které lze pouze uplatnit předkupní právo

### 7.2.1. Veřejně prospěšná opatření

#### Plochy ochranné zeleně

č. VPO	označení	využití	p.č.
O2	SN6	ochranná zeleň	157/1, 159/1, 186, 348

#### Veřejná zeleň

č. VPO	označení	využití	p.č.
O3	VZ1	veřejná zeleň	147
O4	VZ2	veřejná zeleň	159/1, 162/1, 162/2
O5	VZ3	veřejná zeleň	169/2, 174/29

## 8. PLOCHY, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PROVĚŘENÍ ZMĚN ÚZEMNÍ STUDIÍ

Pro vybrané plochy bude třeba zpracovat územní studii, která vyřeší parcelaci, trasování komunikací a inženýrských sítí:

- BV3
- BV8, SO1
- BV10
- BV11
- BV27
- SO2
- SO4
- VS1

Lhůta pro zápis územních studií do registru: 31. 12. 2011

Dotčená území jsou zobrazena ve výkrese č. A1. Základní členění území.

## 9. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn v území je zobrazeno ve výkrese č. A4 Etapizace, v měřítku 1 : 5000. Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou rozděleny do tří etap výstavby.

**1. etapa** – zahrnuje plochy v zastavěném území (stabilizované plochy, plochy přestavby, zastavitelné plochy v prolukách uvnitř ZÚ) a plochy malých proluk mimo ZÚ, které nebyly zahrnuty do ZÚ. Zahrnuje plochy: BV1, BV2, BV6, BV7, BV12 až BV14, BV16 až BV26, BV28, OV1, VP1, VP4, VZ3, SO4.

Výstavba v 1. etapě je možná až po přestavbě a intenzifikaci ČOV na min. 800 EO.

**2. etapa** – zahrnuje zastavitelné plochy navazující na zastavěné území. Zahrnuje plochy: BV3, BV4, BV5, BV9, BV10, BV11, BV15, BV27, VP2, VP3, VZ1, VZ2, SO2, SO3, DK1, DK2, SV1, VS1.

Výstavba v 2. etapě (mimo komerční plochy a dopravní plochy) je možná až po přestavbě a intenzifikaci ČOV na min. 1100 EO.

**3. etapa** – zahrnuje ostatní zastavitelné plochy. Zahrnuje plochy: BV8, SO1. Obytná a smíšená obytná výstavba v těchto plochách bude umožněna po využití 80 % výměry ploch obytné a smíšené obytné výstavby, zahrnutých do 2. etapy. Využitím se rozumí, že na ploše se nachází alespoň jedna stavba, pro kterou je plocha určena; rozsah využití plochy je dán rozsahem oplocení v rámci vymezených zastavitelných ploch.

Výstavba v 3. etapě (mimo komerční plochy a dopravní plochy) je možná až po přestavbě a intenzifikaci ČOV na min. 1500 EO.

## 10. ROZSAH DOKUMENTACE

### Textová část:

#### I. Textová část územního plánu

– v rozsahu 26 stran textu včetně titulního listu a obsahu

#### II. Textová část Odůvodnění územního plánu (zpracované projektantem) včetně titulního listu a obsahu

– v rozsahu 44 stran textu

### Grafická část:

#### I. Řešení územního plánu

A1. Základní členění území	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
A4. Etapizace	1 : 5 000

#### II. Odůvodnění územního plánu

B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
C1. Schéma dopravní infrastruktury	1 : 5 000
C2. Schéma technické infrastruktury 1 – vodní hospodářství	1 : 5 000
C3. Schéma technické infrastruktury 2 – energetika a spoje	1 : 5 000