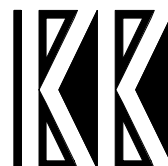


KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ÚZEMNÍ PLÁN BOŘANOVICE

Textová část územního plánu

Právní stav po vydání Změny č. 1 a 2 ÚP

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Orgán, který vydal poslední změnu ÚP:	Zastupitelstvo obce Bořanovice
Pořadové číslo poslední změny ÚP:	2
Datum nabytí účinnosti poslední změny ÚP:	28. 3. 2017
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:	<p>.....</p> <p>Libor Řápek, starosta obce Bořanovice</p>

Březen 2017

ÚZEMNÍ PLÁN BOŘANOVICE

Textová část územního plánu

Právní stav po vydání Změny č. 1 a 2 ÚP

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Bořanovice, smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem, www.trtik.net

ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Kateřina Benáková

OBSAH textové části:

Textová část územního plánu	4
1. Vymezení zastavěného území	4
2. Koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj hodnot území	4
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
3. Urbanistická koncepce	6
3.1. Základní urbanistická koncepce	6
3.2. Plochy stabilizované	6
3.3. Zastavitelné plochy	7
3.4. Plochy přestavby	9
4. Koncepce veřejné infrastruktury	9
4.1. Dopravní infrastruktura	9
4.1.1. Silniční síť	9
4.1.2. Komunikační síť obce	10
4.1.3. Cykloturistická doprava	10
4.1.4. Autobusová doprava	10
4.1.5. Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury	10
4.1.6. Pěší doprava	10
4.2. Technická infrastruktura	11
4.2.1. Vodní hospodářství	11
4.2.2. Energetika	11
4.2.3. Dálkovody hořlavých kapalin	12
4.2.4. Spoje	12
4.2.5. Nakládání s odpady	12
4.2.6. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury	12
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury	12
4.4. Veřejná prostranství	12
5. Koncepce uspořádání krajiny	13
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny	13
5.2. Územní systém ekologické stability	14
5.3. Plochy v krajině s navrženou změnou využití	15
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	15
6.1. Společná ustanovení	15
6.2. Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch	16

6.2.1. Centrální zóna	16
6.2.2. Zóna zámek	16
6.2.3. Vnější zóna.....	17
6.2.4. Zóna rodinné rekreace	17
6.2.5. Komerční zóna	17
6.3. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch dle způsobu využití	17
6.3.1. Bydlení kolektivní (BK)	17
6.3.2. Bydlení vesnické (BV)	18
6.3.3. Rekreace rodinná (RR)	19
6.3.4. Občanské vybavení (OV).....	19
6.3.5. Občanské vybavení – sport (OS).....	20
6.3.6. Veřejná prostranství (VP)	20
6.3.7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	21
6.3.8. Smíšené obytné plochy (SO).....	21
6.3.9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK).....	22
6.3.10. Dopravní infrastruktura – ostatní plochy (DV)	22
6.3.11. Technická infrastruktura (TI).....	23
6.3.12. Výroba a skladování (VS).....	23
6.3.13. Smíšené výrobní plochy (SV)	24
6.3.14. Vodní a vodohospodářské plochy (VH).....	24
6.3.15. Zemědělské plochy (ZO, ZZ).....	25
6.3.16. Přírodní plochy (PP)	25
6.3.17. Smíšené plochy nezastavěného území (SN).....	26
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	26
7.1. Veřejně prospěšné stavby.....	26
7.2. Veřejně prospěšná opatření	27
8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	27
9. Stanovení kompenzačních opatření	27
10. Plochy a koridory územních rezerv	27
11. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	27
12. Pořadí změn v území (etapizace).....	27
13. Rozsah dokumentace právního stavu ÚP	28

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ 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 byla stanovena k 1. 1. 2017.

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

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

2.1. Koncepce 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 roztržštěné zástavby v krajině. V budoucnu tak dojde k faktickému propojení zástavby Pakoměřic a Líbeznic na severu a přiblížení Bořanovic a Březiněvsí 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 nestavebního charakteru, které jsou chráněny jako nemovité kulturní památky, ale rovněž další stavby a objekty nestavebního charakteru, 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 stavby

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 staveb bude chráněno navazující území hospodářského areálu; budou zachovány hmoty historických budov min. v rozsahu stavby pivovaru s věží a stavby při Pivovarské ul.; navazující plochy trvalých travních porostů na západní a jižní straně budou ponechány bez zástavby, viz též kap. 6;
- historické statky v centru Bořanovic; bude zachován urbanistický charakter místa, tj. při přestavbách a dostavbách budou nové stavby respektovat výškovou hladinu, sklony střech a podélný charakter půdorysu budov;
- stavba knihovny a hasičské zbrojnice (18. století);
- stavba býv. špýcharu (z první pol. 18. století), dnes f. Freba Consulting;
- stavba 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 stavby rekonstruována;

- stavba Obecního úřadu, bývalá Kampelička – příklad funkcionalistické architektury, bude chráněna před úpravami, které by mohly poškodit funkcionalistický charakter.

Stavby a 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;
- pomník sv. Jana,
- dřevěný kříž – na louce u Bořanovského háje na podstavci, posvěcen r. 1893.

V areálu pivovaru může být obnoven komín jako lokální stavební dominanta – obnova architektonické a urbanistické hodnoty.

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 – porosty podél příkopu Bořanovického potoka a Pivovarského rybníku, alej podél ul. V Alejíčkách, pruh zeleně mezi historickou stavbou hospodářské budovy v areálu zámku a tělesem komunikace v Pivovarské ul., stromové skupiny v areálu ŘEMPO, meze a remízky v krajině.

Bude chráněna vzrostlá zeleň podél ul. V Alejíčkách na obou stranách komunikace, přičemž na východní straně při parcelaci ploch SO 2, BV 8, BV 3 bude v šíři min. 3 m z přilehlých pozemků vymezen pruh pro zeleň, v rámci kterého bude stávající zeleň chráněna a v tomto území bude doplněna nová liniová zeleň (alej).

2.2.3. Ochrana ovzduší

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

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. Rekreační rodinná (RR)
4. Občanské vybavení (OV)
5. Občanské vybavení – sport (OS)
6. Veřejná prostranství (VP)
7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
8. Smíšené obytné plochy (SO)
9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)
10. Dopravní infrastruktura – dopravní vybavenost (DV)
11. Technická infrastruktura (TI)

12. Výroba a skladování (VS)
13. Smíšené výrobní plochy (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 plochy nezastavěného území (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.

Zastavěné území a zastavitelné plochy se rozdělují do následujících zón plošného a prostorového uspořádání:

- centrální zóna,
- zóna zámek,
- vnější zóna,
- zóna rodinné rekreace,
- komerční zóna.

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 kolektivní (BK)

Navržena plocha BK 1.

BK 1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo TS.

Bydlení vesnické (BV)

Navrženo v rozsahu ploch BV 2 až BV 6, BV 8 až BV 15, BV 17, BV 18, BV 20 až BV 24, BV 26, BV 27, BV 29 až BV 33, BV 36.

BV 3: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby. Součástí plochy budou veřejná prostranství v rozsahu min. 10 % plošné výměry (včetně komunikací); z této plochy bude min. polovina pro jiné než dopravní funkce – viz kap. 4.4. Veřejná prostranství. Při parcelaci plochy bude v šíři min. 3 m vymezen pruh pro zeleň podél ul. V Alejíčkách.

BV 4: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.

BV 5: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.

BV 6: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo plynu STL.

BV 8: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN, ČOV a sdělovacího vedení. Součástí plochy budou veřejná prostranství v rozsahu min. 10 % plošné výměry (včetně komunikací k obsluze zástavby). Z této plochy bude min. polovina pro jiné než dopravní funkce – viz kap. 4.4. Veřejná prostranství. Při parcelaci plochy bude v šíři min. 3 m vymezen pruh pro zeleň podél ul. V Alejíčkách.

BV 9: 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.

BV 10: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo stanice katodové ochrany 40 m. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.

BV 11: Umístění staveb v ploše bude respektovat vzrostlou zeleň. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.

BV 12: Umístění staveb v ploše bude respektovat vzrostlou zeleň a občasný tok.

BV 13: Umístění staveb v ploše bude respektovat vzrostlou zeleň a občasný tok; před realizací bude prověřeno, zda není stavba ohrožena velkými vodami.

BV 14: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.

BV 15: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m. Plocha bude respektovat dotyk sousedního VKP.

BV 21: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN.

BV 22: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice a VN.

BV 24: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se část plochy nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.

BV 26: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se část plochy nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.

- BV 27: 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 min. 10 % plošné výměry (včetně komunikací). Z této plochy bude min. polovina pro jiné než dopravní funkce – viz kap. 4.4. Veřejná prostranství.
Po východní straně plochy bude podél sil. II/243 umožněn průchod cyklostezky. Využití plochy musí respektovat zákonnou ochranu zvláště chráněných druhů, což bude prověřeno v návazném řízení aktuálním přírodovědným průzkumem, zaměřeným zejména na křečka polního.
- BV 29: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo navrženého kabelového vedení VN. Umístění navržené TS je orientační, bude upřesněno v navazující dokumentaci.
- BV 30: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo TS.
- BV 31: Plocha se vymezuje pouze po pásmo při správě toku.
Umístění staveb v ploše bude respektovat požadavky orgánů ochrany přírody z titulu výstavby ve významném krajinném prvku VKP 20 Pakoměřický rybník – pro výstavbu je třeba udělit výjimku obecního úřadu pověřené obce (Odolena Voda). Podmínkou výstavby v ploše je zmenšení, příp. zrušení ochranného pásma ČOV tak, aby obytný dům byl umístěn mimo ochranné pásmo. V navazujících řízeních se musí zohlednit aktuální dosah vlivů čistírny dle technologie čištění v době výstavby RD v dané lokalitě.
Podmínkou zástavby plochy je dále prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- BV 32: Plocha se vymezuje pouze po pásmo při správě toku.
Podmínkou výstavby v ploše je zmenšení, příp. zrušení ochranného pásma ČOV tak, aby obytný dům byl umístěn mimo ochranné pásmo. V návazných řízeních se musí zohlednit aktuální dosah vlivů čistírny dle technologie čištění v době výstavby RD v dané lokalitě.
Podmínkou zástavby plochy je dále prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Veřejná prostranství (VP)

Navrženo v rozsahu ploch VP 2 až VP 5.

VP 3: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo STL plynu, vodovodu a kanalizace.

Veřejná prostranství – zeleň (VZ)

Navrženo v rozsahu ploch VZ 1 až VZ 3.

VZ 1: Výsadba dřevin bude respektovat trasu sdělovacího vedení.

VZ 2: Řešení plochy bude respektovat stávající vzrostlou zeleň.

VZ 3: Řešení plochy bude respektovat stávající vzrostlou zeleň, vodní tok a skutečnost, že část plochy je vymezena jako nemovitá kulturní památka.

Smišené obytné plochy (SO)

Navrženo v rozsahu ploch SO 1 až SO 3, SO 5.

SO 1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice, VN a STL plynu.

SO 2: Při parcelaci plochy bude v šíři min. 3 m vymezen pruh pro zeleň podél ul. V Alejíčkách.

SO 5: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice a plynu STL.

Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)

Navrženo v rozsahu ploch DK 1 a DK 2.

DK 1 – rozšíření silnice I/9: Stavba bude respektovat ochranné pásmo VN, produktovodu 100 m a sdělovacího vedení.

Využití plochy musí respektovat zákonnou ochranu zvláště chráněných druhů, což bude prověřeno v návazném řízení aktuálním přírodovědným průzkumem, zaměřeným zejména na křečka polního.

DK 2 – plocha pro doprovodnou komunikaci.

Výroba a skladování (VS)

VS 1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo sdělovacího vedení.

3.4. Plochy přestavby

Bydlení vesnické (BV)

BV 28: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo sdělovacího vedení.

Občanské vybavení (OV)

Navržena plocha OV 2.

Smíšené obytné plochy (SO)

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

Technická infrastruktura (TI)

Navržena plocha TI 1. Plocha je určena k umístění vodojemu.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres a 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.

Plochy jsou doplněny o související koridor dopravní infrastruktury.

Koridor je určen výhradně pro upřesnění dopravní stavby a realizaci souvisejících technických staveb (přeložky inženýrských sítí a komunikací, odkanalizování apod.). V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí dopravní stavby a souvisejících inženýrských staveb.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území. Po realizaci přeložky budou plochy, které jsou součástí koridoru a nebudou využity pro realizaci přeložky, převedeny zpět do ploch současného využití.

V koridoru není možné umístit další dopravní stavby přímo nesouvisející s přeložkou (jako např. garáže, ČSPHm apod.).

Negativní vlivy ze silničního provozu

Před realizací nové obytné nebo smíšené obytné výstavby u stávajících silničních komunikací (BV 6, SO 5, BV 22, BV 27, BV 3, BV 29, BV 30, BV 31; SO 1) 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:

- KM 2 v ploše VP 2: obsluha ploch BV 9, BV 10. Komunikace bude ukončena obratištěm.
- KM 3 v ploše VP 3: rozšíření stávající vedlejší komunikace v prostoru ul. V Alejíčkách.
- KM 4 v ploše VP 4: obsluha ploch BV 11, BV 12, BV 13, VZ 3.
- KM 5: rozšíření stávající místní komunikace – napojení na III/0083.
- KM 6 v ploše VP 5: rozšíření a přestavba stávající komunikace v prostoru ul. V Alejíčkách.

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.

V území se vymezují tyto navržené trasy se smíšeným provozem pro cyklisty a pěší, min. šíře 3 m:

- cyklostezka po západní straně sil. II/243 od ul. Sadové k jihu;
- cyklostezka po východní straně sil. II/243 od hranice s k.ú. Líbeznice po zastávku MHD;
- cyklotrasa a cyklostezka po účelové komunikaci p.p.č. 316 ul. Chatařskou k jihu až po hranici katastru.

Cyklostezka podél sil. II/243 musí respektovat zákonnou ochranu zvláště chráněných druhů, což bude prověřeno v návazném řízení aktuálním přírodovědným průzkumem, zaměřeným zejména na křečka polního.

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

4.1.6. Pěší doprava

Vymezuje se nová pěší komunikace:

- na p.p.č. 254/2 a po západním okraji p.p.č. 174/1.

Navržená pěší komunikace musí respektovat zákonnou ochranu zvláště chráněných druhů, což bude prověřeno v návazném řízení aktuálním přírodovědným průzkumem, zaměřeným zejména na křečka polního.

4.2. Technická infrastruktura

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresech č. A2. Hlavní výkres, 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 Líbeznic (provozovatel Vodárny Kladno – Mělník).

Nové plochy budou napojeny na stávající vodovodní síť a zokruhovány.

Pro vykrytí nárazového výkyvu spotřeby pitné vody se na pozemku vedle čistírny odpadních vod na odbočce ze stávajícího řadu vymezuje plocha pro realizaci vodojemu.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Obec bude i nadále řešit čištění odpadních vod systémem stávající splaškové kanalizace zakončené na obecní ČOV. 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.

Podmínkou výstavby v 2. etapě je, že bude provedena intenzifikace ČOV pro min. 1500 EO, optimálně 2000 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 staveb 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 dvou nových distribučních trafostanic 22/0,4 kV napojených z venkovního vedení 22 kV (TS 1N, 3N) je navrhována pro kapacitnější lokality nové obytné zástavby. 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 navržena trasa vedení celostátní přenosové soustavy 400 kV (pro připojení transformovny 400/110 kV Praha – Sever). Trasa je doplněna o související koridor technické infrastruktury.

Koridor je určen výhradně pro upřesnění trasy vedení VVN a realizaci souvisejících technických staveb. V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí stavby vedení VVN.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území.

4.2.3. Dálkovody hořlavých kapalin

V západní části území v souběhu s trasou ropovodu Družba je navržena trasa vedení přípoľže ropovodu. Trasa je doplněna o související koridor technické infrastruktury.

Koridor je určen výhradně pro upřesnění trasy vedení ropovodu a realizaci souvisejících technických staveb. V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí stavby ropovodu.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území.

4.2.4. 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.

4.2.5. 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.

4.2.6. 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 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 se vymezuje plocha OV 2.

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 VP 2 až VP 5. V plochách budou umístěny přístupové komunikace, inženýrské sítě a zeleň.

Veřejná prostranství – zeleň (VZ)

V oblasti veřejných prostranství – zeleně jsou navrženy následující plochy:

VZ 1: Nové centrum Pakoměřice – veřejné prostranství se zelení a komunikacemi, odpočinkový prostor.

VZ 2: Plocha zeleně a pěší, příp. účelové komunikace na břehu rybníka.

VZ 3: Zeleň navazující na areál zámku, přechod mezi areálem zámku a novou zástavbou, příp. volnou krajinou.

Povinná min. výměra ploch veřejných prostranství

Při podrobnějším řešení níže uvedených vybraných ploch (při parcelaci plochy) bude v návazných řízeních vymezena jedna nebo více ploch veřejného prostranství (mimo pozemní komunikace), a to v rozsahu min. 5 % výměry plochy. Plochy pozemních komunikací a parkovacích stání se do výměry nezapočítávají.

Z této plochy veřejných prostranství bude určena:

- min. polovina pro plochy pro sport (dětská hřiště, multifunkční hřiště apod.),
- zbylá část pro veřejnou zeleň, stanoviště kontejnerů, plochy pro setkávání obyvatel apod.

Jedná se o plochy:

- BV 27 – součástí plochy bude veřejné prostranství o min. velikosti 1900 m²,
- BV 8 + SO 1 – součástí plochy bude veřejné prostranství o min. velikosti 4950 m²,
- BV 3 – součástí plochy bude veřejné prostranství o min. velikosti 2152 m².

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 (SN 1 až SN 5, část SN 7, SN 9, SN 10 a SN 11), plochy ochranné (izolační) zeleně (SN 6) a plochy zeleně v krajině SN 7 (zbylá část) a SN 8. V krajině nebudou zřizovány plochy pro těžbu ani plochy pro rekreaci, stávající plochy pro rodinnou rekreaci nebudou rozšiřovány mimo stávající zastavěné území.

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 ul. Hlavní oboustranně od kraje zastavěného území směrem k sil. I/9,
- podél západní strany ul. Chatařské od chatové lokality po LBK 5,
- podél východní strany ul. V Alejíčkách po celé délce, na západní v délce p.p.č. 147,
- podél jižní strany ul. U Rybníka od kraje zastavěného území směrem k ploše DK 2,
- podél severní strany ul. Hovorčovické v délce p.p.č. 334/1.

5.2. Územní systém ekologické stability

V území se vymezují následující plochy pro ÚSES:

Regionální biocentrum

RBC 1854 Beckov. Funkční.

Opatření: Zachovat stávající dřevinné porosty (ponechat přirozenému vývoji, tj. sukcesi).

Regionální biokoridor

RBK 1146, min. šíře 40 m. Nedostatečně funkční až nefunkční.

Opatření: U nefunkčních částí realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 1).

Lokální biocentra

LBC 1 Bořanovický háj – min. výměra 3 ha. Částečně až optimálně funkční.

Opatření: V lesních porostech prosazovat výchovné zásahy podle souboru lesních typů (zahrnout do lesního hospodářského plánu). V třešňovém sadu provádět postupnou obnovu.

LBC 3 Na Lánech – min. výměra 3 ha, celé LBC je nutné vymezit na k.ú. Bořanovice. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (PP 2).

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

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (PP 3).

Lokální biokoridory

LBK 1 – min. šíře 15 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 9).

LBK 2 – min. šíře 15 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 2).

LBK 3 – min. šíře 15 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 3).

Trasu je třeba při realizaci koordinovat s trasou na k.ú. Líbeznice, která je stabilizována vymezeným pozemkem v KPÚ.

LBK 4 – min. šíře 15 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 4).

LBK 5 – min. šíře 15 m. Nedostatečně funkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě, stávající meze v západní části ponechat sukcesi (SN 5).

LBK 6 – min. šíře 15 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 10).

LBK 7 – min. šíře 40 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 11).

5.3. Plochy v krajině s navrženou změnou využití

V území se vymezují následující plochy s navrženou změnou využití:

PP 2 – realizace ploch pro lokální biocentrum LBC 3.

PP 3 – realizace ploch pro lokální biocentrum LBC 4.

SN 1 – realizace ploch pro regionální biokoridor RBK 1146.

SN 2 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 2. Podél silnice II/243 bude umožněn průchod cyklostezky.

SN 3 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 3.

SN 4 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 4.

SN 5 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 5.

SN 6 – realizace ochranné zeleně u sil. I/9.

SN 7 – realizace zeleně v krajině.

SN 8 – realizace zeleně v krajině.

SN 9 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 1.

SN 10 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 6.

SN 11 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 7.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Bořanovice je možno umísťovat 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 výkresu ve výkresech č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace územního plánu odpovídá značení ve výkresu.

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

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

Intenzita využití pozemků:

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení plochy do tří složek:

- max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.
- zastavěná plocha pozemku – ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona
- plocha zeleně – plochy veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP,
- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravnovacích tvárnic a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

Stavební objekt: Pro účely tohoto ÚP se užívá pojem „stavební objekt“ ve smyslu prostorově ucelené nebo technicky samostatné, účelově určené části stavby.

Obnovitelné zdroje energie:

Na celém území obce je zakázána výstavba:

- větrných elektráren, s výjimkou užití pro nekomerční účely, tj. pro vlastní zásobování (např. u RD nebo u výrobní plochy), které mohou mít max. výšku 35 m nad terénem, a nebudou umístovány ve volné krajině,
- fotovoltaických elektráren (FVE panely), s výjimkou užití pro nekomerční účely, tj. pro vlastní zásobování (např. u RD nebo u výrobní plochy na střeše nebo na vlastním pozemku), nebudou umístovány ve volné krajině,
- bioplynových stanic, s výjimkou ploch Výroba a skladování (VS).

Ochrana nezastavěného území:

Není omezeno uplatnění § 18, odst. 5) stavebního zákona, s výjimkou takových staveb a opatření, které by narušovaly zásady uspořádání území (např. prostupnost území) nebo které by mohly znemožnit realizaci změn v území vymezených územním plánem.

6.2. Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch

Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou rozděleny 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 zóna

Nová výstavba, dostavba staveb bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby u ploch BV, SO, RR: max. 1 NP + podkroví nebo max. 2 NP bez podkroví (u plochých a pultových střech). Max. výška hřebene 8 m od upraveného terénu.
- Max. výška zástavby u ostatních druhů ploch (BK, SV, OV): 2 NP + podkroví, s výjimkou plochy OV 2, u níž není limit výšky zástavby stanoven (možnost vzniku lokální dominanty).
- Domy bodové, při přestavbě nebo dostavbě v historické zástavbě se připouští rostlá zástavba jako obnova na původním nebo zvětšeném půdoryse. Nepřipouští se řadová výstavba.
- Při rekonstrukcích historických staveb je třeba navíc zachovat hmoty a měřítka stavebních objektů a historické tvarosloví fasád.
- Kde je založena, bude respektována stávající uliční čára.
- Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.

6.2.2. Zóna zámek

• V zóně nebudou umístovány žádné nové hlavní stavby mimo plochu BV 33, kde mohou být umístěny max. 2 RD.

• Historické stavby (zámek, kostel, fara, pivovar a hospodářská budova na st.p.č. 43/2) budou zachovány v hmotách a bude zachována jejich výška. V areálu pivovaru může být zvýšena podlažnost až do výše historického hřebene střechy pivovaru a obnoven komín jako lokální stavební dominanta, výška bez omezení.

• Stávající nehistorické stavby při přestavbách a případné nové doplňkové stavby nebudou zvyšovány nad stávající hladinu zástavby. Nová výstavba v ploše BV 33 a případné přestavby stabilizovaných ploch BV budou do max. 1 NP + podkroví. Charakter staveb bude respektovat historické prostředí zámku, jsou vyloučeny stavby charakteru „bungalov“.

- Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.

6.2.3. Vnější zóna

Nová výstavba, dostavba staveb bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby u ploch BV, SO, RR: max. 1 NP + podkroví nebo max. 2 NP bez podkroví (u plochých a pultových střech). Max. výška hřebene 8 m od upraveného terénu.
- Max. výška zástavby u ostatních druhů ploch (BK, SV, OV): 2 NP + podkroví.
- Min. výměra pozemků 800 m².
- Domy bodové, nepřipouští se řadová výstavba.
- Kde je založena, bude respektována stávající uliční čára.
- Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku, a to v rozsahu min. pro 2 automobily.

6.2.4. Zóna rodinné rekreace

Nová výstavba, dostavba staveb bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby: 1 NP.
- Stavby izolované.
- Min. výměra pozemků 500 m².
- Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.

6.2.5. Komerční zóna

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

Nová výstavba, dostavba staveb bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví, hospodářské, skladovací a výrobní stavby max. 10 m.
- Stavby nad 500 m² budou opticky členěny po max. 20 m půdorysné délky, aby zohlednily charakter obytné zástavby západně od komerční zóny.
- Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.

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
- stavby 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. zastavěná plocha pozemku: 30 %, resp. max. 200 m²

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 m²)
- odstavňá 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
- stavby integrovaného záchranného systému integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
 - podnikatelská činnost (služby, obchod, příp. nerušící výroba), a to do 2000 m² užitné plochy

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmínečně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, u části plochy BV 31 na p.p.č. 160/1 max. 15 %.

Max. zastavěná plocha jedné parcely 200 m².

Min. plocha zeleně: 40 %, u části plochy BV 31 na p.p.č. 160/1 min. 85 %.

6.3.3. Rekreační rodinná (RR)

Hlavní využití:

Rekreační 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. zastavěná plocha pozemku: 20 %, resp. max. 100 m².

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 pro kulturu
- stavby veřejné správy
- administrativa – finančníctví, pošta, kancelářské budovy, apod.
- stavby integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby a zařízení pro sport
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro služby, obchod
- podnikatelská činnost, nerušící výroba
- obnova výroby piva v historickém pivovaru v zóně zámek
- odstavná a parkovací stání, podzemní garáže
- 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. zastavěná plocha pozemku: 50 %, max. plocha jednoho nově umístěného stavebního objektu 200 m². Tato ustanovení se netýkají plochy OV 2.

Min. plocha zeleně: 30 % (netýká se plochy OV 2).

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 m²)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 % (včetně zpevněných ploch), max. plocha jednoho stavebního objektu 200 m².

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. zastavěná plocha pozemku: 5 %, max. zastavěná plocha pozemku jednoho stavebního objektu: 12 m², 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. zastavěná plocha pozemku: 5 %, max. zastavěná plocha pozemku jednoho stavebního objektu: 12 m², 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 plochy (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.)
- stavby 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 m²)
- 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 m² užitné plochy

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmínečně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, max. plocha jednoho stavebního objektu 200 m²

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
- autoservis, technická dílna; sklady pro funkci plochy
- 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
- stavby 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 a stavby pro veřejné stravování pro obsluhu zóny

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 60 %, max. plocha jednoho stavebního objektu 5 000 m².

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. Smíšené výrobní plochy (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 m² skladovací plochy areálu
- stavby pro obchod a služby do 2000 m² užitné plochy areálu
- podnikatelská činnost, nerušící výroba, a to do 2000 m² užitné plochy areálu
- stavby pro veřejné stravování
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- stavby 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. zastavěná plocha pozemku: 60 %, max. plocha jednoho stavebního objektu 200 m².

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
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.

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 plochy nezastavěného území (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, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

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

7.1. Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

č. VPS	označení	využití
S1	DK 1	rozsíření silnice I/9, včetně mimoúrovňové křižovatky
S2	DK 2	prodloužení silnice III/0083 na MÚK
S4	VP 2	místní komunikace pro obsluhu zástavby
S5	VP 3	místní komunikace pro obsluhu zástavby
S6	VP 4	místní komunikace pro obsluhu zástavby
S13	VP 5	místní komunikace pro obsluhu zástavby
S14	—	pěší komunikace
S15	—	cyklistické a pěší komunikace podél silnice II/243 – dva úseky
S16	—	cyklistická a pěší komunikace do Březiněvsi
S17	—	koridor pro přestavbu silnice č. I/9

Technická infrastruktura

č. VPS	označení	využití
S7	—	pátevní rozvody vodovodu
S8	—	pátevní rozvody kanalizace
S9	—	pátevní rozvody plynu STL
S10	—	nové vzdušné vedení VN a TS 1N
S12	—	nové vzdušné vedení VN a TS 3N
S18	—	koridor pro stavbu vedení VVN 400 kV
S19	—	koridor pro přípořek ropovodu Družba

7.2. Veřejně prospěšná opatření

Plochy územního systému ekologické stability

č. VPO	označení
01	RBC 1854 Beckov
	RBK 1146, včetně plochy SN 1

8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

(s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona)

Nevymezují se.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)

Kompenzační opatření ve smyslu § 50, odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

(a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření)

V území je navržena územní rezerva pro plochy bydlení BV 103. K zástavbě plochy je třeba změna územního plánu. Prověření změny na zastavitelnou plochu bude možné po zahájení výstavby v 2. etapě.

Do území nebudou umístovány nové inženýrské sítě, které by blokovaly budoucí parcelaci plochy.

11. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

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

- BV 3
- BV 8, SO 1
- BV 10
- BV 11
- BV 27 část
- SO 2
- SO 4
- VS 1

Lhůta pro zápis územních studií do registru: 31. 12. 2020

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

12. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn v území je zobrazeno ve výkrese č. A4 Etapizace, v měřítku 1 : 5000.

Plochy přestavby a zastavitelné plochy jsou rozděleny do dvou etap výstavby.

1. etapa

Zahrnuje plochy: BV 2 až BV 6, BV 9 až BV 15, BV 17, BV 18, BV 20 až BV 24, BV 26 až BV 33, BV 36; BK 1; RR 1; OV 2; VP 2 až VP 5; VZ 1 až VZ 3; SO 2 až SO 5; DK 1, DK 2; TI 1; VS 1.

2. etapa

Zahrnuje plochy: BV 8, SO 1. Obytná a smíšená obytná výstavba v těchto plochách bude umožněna po využití 80 % výměry zastavitelných ploch obytné a smíšené obytné výstavby, zahrnutých do 1. etapy, vymezených mimo zastavěné území (vztaženo ke stavu Právního stavu ÚP po Změně č. 2 ÚP). 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 2. etapě (mimo komerční plochy a dopravní plochy) je možná až po přestavbě a intenzifikaci ČOV na min. 1500 EO.

13. ROZSAH DOKUMENTACE PRÁVNÍHO STAVU ÚP

Textová část:

Textová část územního plánu 28 stran

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
------------------------	-----------