



# ÚZEMNÍ PLÁN BOŘANOVICE – Úplné znění po vydání Změny č. 1 až 3 ÚP

Textová část územního plánu

## POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Bořanovice, smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem, [www.trtik.net](http://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 dokumentace ÚPLNÉHO ZNĚNÍ:

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. Textová část územního plánu.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1. Vymezení zastavěného území.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj jeho hodnot.....</b> | <b>4</b>  |
| 2.1. Základní koncepce rozvoje území .....   | 4         |
| 2.2. Ochrana hodnot území.....   | 4         |
| 2.2.1. Ochrana kulturních hodnot .....   | 4         |
| 2.2.2. Ochrana přírodních hodnot .....   | 5         |
| 2.2.3. Ochrana ovzduší .....   | 5         |
| <b>3. Urbanistická koncepce .....</b>  | <b>5</b>  |
| 3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice .....                  | 5         |
| 3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....                             | 6         |
| 3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....                                   | 6         |
| 3.2.2. Plochy dle významu.....   | 6         |
| 3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.....                          | 6         |
| 3.3.1. Zastavitelné plochy .....   | 6         |
| 3.3.2. Plochy přestavby.....   | 9         |
| 3.4. Systém sídelní zeleně .....   | 9         |
| <b>4. Koncepce veřejné infrastruktury .....</b>                                    | <b>9</b>  |
| 4.1. Dopravní infrastruktura .....   | 9         |
| 4.1.1. Silniční síť.....   | 10        |
| 4.1.2. Komunikační síť obce.....   | 10        |
| 4.1.3. Cykloturistická doprava.....  | 10        |
| 4.1.4. Autobusová doprava .....  | 11        |
| 4.1.5. Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury .....                       | 11        |
| 4.1.6. Pěší doprava.....   | 11        |
| 4.2. Technická infrastruktura.....   | 11        |
| 4.2.1. Vodní hospodářství .....  | 11        |
| 4.2.2. Energetika .....  | 12        |
| 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 .....                      | 13        |
| 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury .....                     | 13        |
| 4.4. Veřejná prostranství .....  | 13        |
| <b>5. Koncepce uspořádání krajiny.....</b>   | <b>14</b> |
| 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny.....                                     | 14        |
| 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....                             | 14        |
| 5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....                                   | 14        |
| 5.2.2. Plochy dle významu.....   | 14        |
| 5.3. Územní systém ekologické stability.....                                       | 15        |
| 5.4. Plochy změn v krajině.....  | 16        |
| 5.4.1. Plochy zeleně.....  | 16        |

|  |           |
|--|-----------|
| 5.4.2. Liniové prvky zeleně .....  | 16        |
| <b>6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....</b>  | <b>16</b> |
| 6.1. Společná ustanovení pro využití území .....   | 16        |
| 6.2. Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch ..   | 20        |
| 6.2.1. Centrální zóna .....  | 20        |
| 6.2.2. Zóna zámecká .....  | 20        |
| 6.2.3. Vnější zóna .....   | 20        |
| 6.2.4. Zóna rodinné rekreace .....   | 21        |
| 6.2.5. Komerční zóna .....   | 21        |
| 6.3. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch dle způsobu využití .....   | 21        |
| 6.3.1. Bydlení kolektivní (BK) .....   | 21        |
| 6.3.2. Bydlení vesnické (BV) .....   | 21        |
| 6.3.3. Rekreace rodinná (RR) .....   | 22        |
| 6.3.4. Občanské vybavení (OV) .....  | 22        |
| 6.3.5. Občanské vybavení – sport (OS) .....  | 23        |
| 6.3.6. Veřejná prostranství (VP) .....   | 23        |
| 6.3.7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ) .....   | 24        |
| 6.3.8. Smíšené obytné plochy (SO) .....  | 24        |
| 6.3.9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK) .....   | 25        |
| 6.3.10. Dopravní infrastruktura – ostatní plochy (DV) .....  | 25        |
| 6.3.11. Technická infrastruktura (TI) .....  | 25        |
| 6.3.12. Výroba a skladování (VS) .....   | 26        |
| 6.3.13. Smíšené výrobní plochy (SV) .....  | 26        |
| 6.3.14. Vodní a vodohospodářské plochy (VH) .....  | 27        |
| 6.3.15. Zemědělské plochy (ZO, ZZ) .....   | 27        |
| 6.3.16. Přírodní plochy (PP) .....   | 28        |
| 6.3.17. Smíšené plochy nezastavěného území (SN) .....  | 28        |
| <b>7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....</b> | <b>28</b> |
| 7.1. Veřejně prospěšné stavby .....  | 29        |
| 7.2. Veřejně prospěšná opatření .....  | 29        |
| <b>8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....</b>  | <b>29</b> |
| <b>9. Stanovení kompenzačních opatření .....</b>   | <b>30</b> |
| <b>10. Plochy a koridory územních rezerv .....</b>   | <b>31</b> |
| <b>11. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....</b>  | <b>31</b> |
| <b>12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu .....</b>  | <b>31</b> |
| <b>13. Pořadí změn v území (etapizace) .....</b>   | <b>31</b> |
| <b>14. Rozsah dokumentace Úplného znění po vydání Změny č. 1 až 3 ÚP .....</b>   | <b>32</b> |

# I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena tzv. hranice zastavěného území (ZÚ). Hranice byla stanovena k 1. 3. 2020. Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Základní členění území.

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

### 2.1. Základní 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 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 kulturních 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 využití 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 OS 1, 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.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

*(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)*

### 3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice

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. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

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

#### 3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Bořanovice byly v rámcí zastavěného území a zastavitelných ploch 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 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 – zahrady a sady (ZZ)
17. Smíšené plochy nezastavěného území (SN)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

#### 3.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Bořanovice byly v rámcí zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
  - zastavitelné plochy,
  - plochy přestavby,
  - plochy územních rezerv.

### 3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

#### 3.3.1. Zastavitelné plochy

##### Bydlení vesnické (BV)

Navrženo v rozsahu ploch BV 3, BV 4, BV 6, BV 8 až BV 15, BV 18, BV 20 až BV 24, BV 26, BV 27, BV 29, BV 31 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 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. Na p.p.č. 286 bude na severní a východní straně při umístění budov zachován nezastavěný pás o šíři 20 m od okraje pozemku p.p.č. 271/1 k.ú. Bořanovice.
- BV 18, BV 20: Bez omezení.
- 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 23: Bez omezení.
- 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.  
Na p.p.č. 69/2 nebude umístěna nová hlavní stavba.  
Na ploše BV 27 po obvodu areálu f. ASE bude v územní studii a v návazných řízeních vymezena liniová ochranná zeleň.  
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 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.

BV 33, BV 36: Bez omezení.

### **Rekreace rodinná (RR)**

RR 1: Bez omezení.

### **Občanské vybavení (OV)**

OV 3: Plocha je určena pouze k umístění výhledny.

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

OS 1: Při parcelaci plochy bude v šíři min. 3 m vymezen pruh pro zeleň podél ul. V Alejíčkách.

### **Veřejná prostranství (VP)**

Navrženo v rozsahu ploch VP 2, VP 4 až VP 8.

VP 2, VP 4, VP 5, VP 6, VP 7, VP 8: Bez omezení.

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

Navrženo v rozsahu ploch VZ 1 až VZ 4.

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.

VZ 4: Bez omezení.

### **Smíšené obytné plochy (SO)**

Navrženo v rozsahu ploch SO 1 a SO 5.

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

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



### **Technická infrastruktura (TI)**

TI 2: Plocha je určena k umístění vodojemu.

### **Výroba a skladování (VS)**

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

## **3.3.2. Plochy přestavby**

### **Bydlení vesnické (BV)**

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

### **Občanské vybavení (OV)**

OV 2: Bez omezení.

### **Smíšené obytné plochy (SO)**

SO 4: Umístění nových staveb v ploše, přestavba stávajících a změna jejich vzhledu bude respektovat sousedství s areálem nemovitých kulturních památek.

### **Technická infrastruktura (TI)**

TI 1: Plocha je určena k rozšíření ČOV nebo k umístění vodojemu.

### **Smíšené výrobní plochy (SV)**

SV 3: Bez omezení.

## **3.4. Systém sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně obce Bořanovice zahrnuje:

- Stávající sídelní zeleň veřejně přístupná je vymezena plochami, zařazenými do Veřejných prostranství – zeleň (VZ) a částečně plochami Veřejná prostranství (VP) v rozsahu mimo plochu vlastních komunikací a jiných zpevněných ploch. Další hodnotná zeleň je v rámci sídla i krajiny vymezena plošnými a liniovými prvky stávající zeleně.
- Stávající sídelní zeleň vyhrazená a soukromá je reprezentována zahradami u rodinných domů (v rámci ploch BV), samostatnými nezastavitelnými zahradami (celé plochy ZZ), plochami zeleně na pozemcích bytových domů (v rámci ploch BK) a na pozemcích občanského vybavení (v rámci ploch OV a OS).

**Systém sídelní zeleně bude doplněn** následujícími plochami a liniovými prvky:

- plochami veřejné zeleně VZ 1 až VZ 4,
- liniovými prvky zeleně v ul. V Alejíčkách, U Rybníka.

Při rozhodování v území je nezbytné dbát o to, aby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití není určeno pro zeleň, kde se však plochy veřejně přístupné zeleně nacházejí, byly tyto plochy zeleně zachovány a po dožití obnoveny.

Systém sídelní zeleně je zobrazen ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

*(včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)*

### **4.1. Dopravní infrastruktura**

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresu 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:

Je vymezen koridor dopravní infrastruktury DK 101 – rozšíření sil. I/9 v kategorii S 11,5, včetně zbudování přilehlé části mimoúrovňového křížení se sil. III/0083. Křížení se sil. III/0083 bude mimoúrovňové bez sjezdů. Na jižní straně sil. I/9 za křížením bude trasa navazující na silnici III/0083 v rámci šíře koridoru vedena jednak západním směrem k ul. Hlavní, jednak východním směrem do ul. Zdibské na k.ú. Líbeznice.

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 a navazujícími pozemními komunikacemi (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 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 obslužných:

- KM 2 v ploše VP 2: obsluha ploch BV 9, BV 10. Komunikace bude ukončena obratištěm.
- 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.
- KM 7 v ploše VP 6: výstavba obslužné komunikace pro plochu TI 2.
- KM 8 v ploše VP 7: výstavba komunikace pro zpřístupnění veřejného prostranství na p.p.č. 169/1 k.ú. Bořanovice.
- KM 9 v ploše VP 8: výstavba komunikace pro obsluhu ploch BV 11 a BV 12.

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 LBK 2, okruh kolem Líbeznic.

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

Vymezují se nové pěší komunikace:

- kp 1 – spojující ul. U Rybníka a KM 9,
- kp 2 – spojující KM 4 a KM 9,
- kp 3 – spojující ul. Hraniční a KM 9,
- kp 4 – spojující ul. Hraniční a Hlavní

Navržená pěší komunikace kp 1 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 možnou realizaci vodojemu TI 1 a plocha pro výstavbu nového vodojemu TI 2 s příjezdovou komunikací VP 6.

#### 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.

Podmínkou výstavby ve 2. až 4. etapě je, že bude provedena intenzifikace ČOV o takové kapacitě, která umožní napojení příslušné etapy výstavby.

#### **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 přípoje 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 vymezují plochy OV 2 a OV 3 (výhledna).

#### 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, VP 4 až VP 8. 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.

VZ 4: Plocha veřejné zeleně s možností vedení komunikace pro vjezd na plochu BV 15.

##### **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 m<sup>2</sup>,
- BV 8 + SO 1 – součástí plochy bude veřejné prostranství o min. velikosti 4950 m<sup>2</sup>,
- BV 3 – součástí plochy bude veřejné prostranství o min. velikosti 2152 m<sup>2</sup>.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

*(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)*

### 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Krajina území Bořanovic je intenzivně zemědělsky využívána 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 nebudou zřizovány plochy pro těžbu ani plochy pro rekreaci, stávající plochy pro rodinnou rekreaci nebudou rozšiřovány mimo stávající zastavěné území.

### 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

#### 5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Bořanovice v rámcí nezastavěného území byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

5. Občanské vybavení – sport (OS)
6. Veřejná prostranství (VP)
7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)
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.

#### 5.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Bořanovice byly v rámcí nezastavěného území použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím,
- plochy změn v krajině.

### 5.3. 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, část LBC je třeba vymežit na k.ú. Líbeznice.  
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 20 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě.

LBK 2 – min. šíře 20 m. Nefunkční.

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

LBK 3 – min. šíře 20 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 20 m. Nefunkční.

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

LBK 5 – min. šíře 20 m. Nedostatečně funkční.

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

LBK 6 – min. šíře 20 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).

## 5.4. Plochy změn v krajině

### 5.4.1. Plochy zeleně

V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability (SN 1 až SN 5, část SN 7, SN 10 a SN 11) a ostatní plochy zeleně v krajině – SN 7 (zbylá část) a SN 8.

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, pro rekreační cyklostezku a pro relaxační herní prvky v krajině. 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 7 – realizace zeleně v krajině.

SN 8 – realizace zeleně v krajině.

SN 10 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 6.

SN 11 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 7.

### 5.4.2. Liniové prvky zeleně

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 severozápadním směrem,
- podél severní strany ul. Hovorčovické v délce p.p.č. 334/1.

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).

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

*(s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití))*

### 6.1. Společná ustanovení pro využití území

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.

### **Vztah hlavního a přípustného (příp. podmíněně přípustného) využití**

Hlavní využití určuje základní charakter plochy; umístěvané záměry nesmí být v rozporu s hlavním využitím.

Přípustné využití určuje škálu dalších možných funkcí, které lze v ploše umístit, a to i *samostatně v rámci jednoho pozemku* (souboru pozemků nebo jejich částí – ve smyslu níže uvedeného bodu A1), odr. čtvrtá), pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím v rámci celé plochy nebo ploch sousedních.

V případě, že hlavní využití má charakter plochy hygienické ochrany, nesmí být činností provozovanou v přípustném a podmíněně přípustném využití narušovány objekty a plochy hygienické ochrany (např. hlukem, spadem, pachem, vibracemi, včetně dopravní obsluhy).

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

## **A) Celé území**

### **A1) Definice pojmů**

Pro účely tohoto územního plánu se definují:

- plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci, tj. plochy BK, BV, RR, OV, OS
- nerušící výroba – výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru,
- stavební objekt – pro účely tohoto ÚP se užívá pojem „stavební objekt“ ve smyslu prostorově ucelené nebo technicky samostatné, účelově určené části stavby,
- pozemkem (parcelou) v kap. 6 může být míněn také soubor pozemků (parcel) nebo jejich částí, v majetku téhož vlastníka, zpravidla pod společným oplocením,

### **A2) Činnosti a stavby nepřípustné na celém území**

Na celém správním území obce je zakázáno provádět:

- obnovitelné zdroje energie – viz níže,
- těžbu,
- vícepodlažní halové garáže
- výstavbu a rozšiřování chat a zahrádkářských chat mimo zastavěné území nebo zastavitelné plochy BV.

### 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 umístěvány 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).

## **B) Zastavěné území a zastavitelné plochy**

### **B1) Umístování staveb vedlejších, dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně:**

Ve všech druzích ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách je možné umístit:

- dopravní infrastrukturu místního charakteru (komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, odstavná a parkovací stání pro funkci plochy),
- technickou infrastrukturu místního charakteru (sítě a koncová zařízení technické infrastruktury),
- veřejná prostranství, plochy veřejné a ochranné zeleně.

Dále je možné umístit stavby vedlejší a využívat pozemky v tomto rozsahu:

a) V plochách Bydlení vesnického (BV), Bydlení kolektivního (BK) a Smíšených obytných plochách (SO):

- hospodářské stavby pro samozásobitelství (např. stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva, kůlny, skleníky),
- domácí dílny,
- pergoly, altány, bazény, apod.
- související dopravní a technickou infrastrukturu (např. individuální garáže, účelové komunikace, odstavná a parkovací stání, studny, domovní ČOV apod.),
- oplocení (s výjimkou ploch veřejných prostranství, pozemních komunikací a ploch pro ÚSES).

Pozemek rodinného domu nebo rodinné rekreace může být využíván jako dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná. Pozemek bytového domu může být využíván jako zahrada nebo veřejné prostranství.

b) V plochách Rekreace rodinné (RR):

- kůlny, skleníky, pergoly, altány, bazény, (vyloučeny jsou stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva a domácí dílny),
- související dopravní a technickou infrastrukturu (např. individuální garáže, účelové komunikace, odstavná a parkovací stání, studny, domovní ČOV),
- oplocení.

Pozemek rodinné rekreace může být využíván jako dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná.

c) V plochách občanského vybavení (OV, OS), v plochách dopravní infrastruktury (DV), v plochách technické infrastruktury (TI), v plochách výroby a skladování (VS) a v plochách smíšených výrobních (SV):

- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy, hygienické zařízení a šatny apod.,
- související dopravní a technickou infrastrukturu (např. garáže, účelové komunikace, odstavná a parkovací stání, studny, domovní ČOV),
- zpevněné a manipulační plochy, zeleň ochrannou, veřejnou a vyhrazenou,
- oplocení (s výjimkou ploch veřejných prostranství, pozemních komunikací a ploch pro ÚSES).

## **B2) Intenzita využití pozemků:**

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek: max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.

- zastavěná plocha pozemku v tomto ÚP znamená zastavěná plocha pozemku budov umístěných v dané ploše; zastavěné plochy pozemků staveb, které nejsou budovami, se započítají mezi zpevněné plochy (viz níže),
- plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše pozemku,
- 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 tvárníc.

## **B3) Doprava v klidu (odstavování vozidel):**

a) Parkování: Potřeby parkování obyvatel (v plochách BV, BK, SO) a rekreatů (v plochách RR) budou řešeny na vlastním pozemku.

Potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců a zákazníků (plochy OV, OS, SO, DV, TI, VS, SV) bude řešeno na vyhrazených plochách na vlastním pozemku, v rámci uvedené plochy. Odstavování vozidel bude řešeno v takovém rozsahu, který odpovídá způsobu využití a kapacitě objektu nebo plochy; u kapacitních areálů jako jsou sportovní areály, základní a mateřská škola apod. je třeba zohlednit i rozsah ploch pro nárazové zvýšení potřebné kapacity dopravní obsluhy.

Ve vnější zóně se požaduje zajištění min. 2 stání na vlastním pozemku na jednu nově vzniklou bytovou jednotku.

### b) Garáže:

Jednotlivé individuální garáže je možno umístit v zastavěném území a v zastavitelných plochách jako stavbu vedlejší, nebo samostatně v rámci ploch BV, BK, RR, SO, OV, OS, SV, VS.

Řadové garáže je možné umístit v plochách VS.

## **C. Nezastavěné území**

### **C1) Stavby, zařízení a jiná opatření v nezastavěném území:**

Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona v celém nezastavěném území není omezeno 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,
- v plochách přírodních PP a plochách smíšených nezastavěného území SN se připouští pouze stavby vyjmenované v kap. 6.3.16. a 6.3.17.

V celém nezastavěném území je dále možno umístit protierozní opatření, vodní plochy a toky a zeleň.

**C2) Oplocení v nezastavěném území** se připouští u pozemků dle Katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad. Oplocování nesmí zahrnout komunikace (nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny), pásma pro správu toku a plochy pro ÚSES.

### **C3) Zalesnění**

Výsadba porostů lesního typu (zalesnění) je možná do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch; zalesnění ZPF se připouští pouze na půdách III. až V. třídy ochrany.

## 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 výkresu 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).
- Struktura a charakter zástavby:
  - 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 měřítko stavebních objektů a historické tvarosloví fasád.
  - Kde je založena, bude respektována stávající uliční čára.

### 6.2.2. Zóna zámek

- V zóně nebudou umístěny žádné nové hlavní stavby mimo plochu BV 33, kde mohou být umístěny max. 2 RD.
- Struktura a charakter zástavby:
  - 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“.

### 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 m<sup>2</sup>.
- Struktura a charakter zástavby:
  - Domy bodové, nepřipouští se řadová výstavba.
  - Kde je založena, bude respektována stávající uliční čára.

#### 6.2.4. Zóna rodinné rekreace

Nová výstavba, dostavba staveb bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby: 1 NP.
- Struktura a charakter zástavby:
  - Stavby 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 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.
- Struktura a charakter zástavby:
  - Stavby 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:

- stavby pro školství, zdravotnictví, sociální péči a církevní
- stavby pro administrativu (veřejná správa, pošta, sídla firem apod.)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)

##### Podmíněně 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 obchod, služby (prodejní plocha do 100 m<sup>2</sup>)

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

- jiné využití než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

##### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %

Max. zastavěná plocha areálu na p.p.č. 153/33, st.p.č. 467 – max. 250 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:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby pro školství, zdravotnictví, sociální péči a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby pro veřejnou správu, pošta
- stavby pro přechodné ubytování do 10 lůžek
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod a služby (prodejní plocha do 100 m<sup>2</sup>)

#### Podmíněně 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)
- stavby pro podnikatelskou 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 hlavní, přípustné a podmíněně 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 m<sup>2</sup>.

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

### **6.3.3. Rekreace rodinná (RR)**

#### Hlavní využití:

Rekreace rodinná.

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

- jiné využití než hlavní

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 20 %, resp. max. 100 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 50 %

### **6.3.4. Občanské vybavení (OV)**

#### Hlavní využití:

Občanské vybavení.

- 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
- stavby pro administrativu – finančnictví, 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

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- podnikatelská činnost, nerušící výroba
- obnova výroby piva v historickém pivovaru v zóně zámek

Podmíněně 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 hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %, max. plocha jednoho nově umístěného stavebního objektu 200 m<sup>2</sup>. 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, stavby a zařízení.

Podmíněně 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
- stavby pro školství, zdravotnictví, sociální péči a církevní
  - stavby pro přechodné ubytování a stavby pro veřejné stravování
  - stavby pro obchod a služby (prodejní plocha do 100 m<sup>2</sup>)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než hlavní a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

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

Min. plocha zeleně: 20 %

### 6.3.6. Veřejná prostranství (VP)

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy, zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace a plochy veřejně přístupné zeleně (parky, zeleň ochranná, zeleň u komunikací apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

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

- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- parkoviště

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

- jiné využití než hlavní a přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 5 %, max. zastavěná plocha pozemku jednoho stavebního 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 (parks, zeleň ochranná, zeleň u komunikací, zeleň přírodního charakteru v zastavěném území apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

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

- vodní plochy a toky, nádrže
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)

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

- jiné využití než hlavní a přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 5 %, max. zastavěná plocha pozemku jednoho stavebního 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 plochy (SO)**

#### Hlavní využití:

Bydlení v bytových a rodinných domech, doplněné nerušícími funkcemi.

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

- rodinná rekreace
- stavby pro školství, zdravotnictví, sociální péči a církevní
- stavby pro administrativu (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 obchod (prodejní plocha do 100 m<sup>2</sup>)



#### Podmíněně 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 hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, max. plocha jednoho stavebního 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 I. a II. třídy.

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

- doprovodné chodníky a cyklistické trasy
- jednoduché stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy)

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

- jiné využití než hlavní a přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Komunikace místní: obousměrné se navrhují 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 – čerpací stanice pohonných hmot.

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

- autoservis, technická dílna; sklady pro funkci plochy
- parkoviště

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

- jiné využití než hlavní a přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Nestanovena.

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

#### Hlavní využití:

Stavby technické infrastruktury (plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, technická zařízení na tocích, sběrné dvory apod.).

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

- jiné využití než hlavní

#### Pravidla uspořádání území:

Nestanovena.

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

#### Hlavní využití:

Výroba podstatně neobtěžující své okolí (nerušící výroba) – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravny, apod.; a velkokapacitní sklady.

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

- stavební dvory a zařízení pro údržbu komunikací
- stavby integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby pro obchod a služby
- čerpací stanice pohonných hmot

#### Podmíněně 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

- stavby pro školství, zdravotnictví, kulturu a sport pro obsluhu zóny
- stavby pro přechodné ubytování a stavby pro veřejné stravování pro obsluhu zóny

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

- jiné využití než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 60 %, max. plocha jednoho stavebního 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. Smíšené výrobní plochy (SV)**

#### Hlavní využití:

Výroba podstatně neobtěžující své okolí (nerušící výroba) a komerční plochy.

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravny, apod.
- sklady a skladovací plochy
- stavby pro obchod a služby
- podnikatelská činnost

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

- stavby pro veřejné stravování
- stavby integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- zahradnictví

#### Podmíněně 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
- stavby pro školství, zdravotnictví, sociální péči a církevní
  - sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy
  - stavby pro přechodné ubytování pro obsluhu plochy

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

- jiné využití než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 60 %, max. plocha jednoho stavebního objektu 1500 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 10 %

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

#### Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky, mokřady.

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

- 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 hlavní a 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:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území
- včelíny
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.
- stavby pro ochranu před účinky povodňových vod (suché poldry, ochranné zemní hrázky),
- stavby pro zvyšování akumulace a retence vody v území (rybníky, tůň, mokřady)

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

- jiné využití než hlavní a 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, určené pro biocentra, zahrnující:

- zeleň ploch územního systému ekologické stability
- 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.)

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

- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb. – z nich pouze:
  - komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury
  - stavby pro ochranu před účinky povodňových vod (suché poldry, ochranné zemní hrázky)
  - stavby pro zvyšování akumulace a retence vody v území (rybníky, tůně, mokřady)

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

- jiné využití než hlavní a přípustné

### **6.3.17. Smíšené plochy nezastavěného území (SN)**

#### Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití, zahrnující:

- 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

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

- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb. – z nich pouze:
  - komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury
  - stavby pro ochranu před účinky povodňových vod (suché poldry, ochranné zemní hrázky)
  - stavby pro zvyšování akumulace a retence vody v území (rybníky, tůně, mokřady)
- v plochách typu SN nebo jejich částech, které nejsou určeny jako prvek ÚSES: veřejná prostranství, dětské hřiště, herní prvky

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

- jiné využití než hlavní a 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   |
|--------|----------|---|
| S4     | VP 2     | místní komunikace pro obsluhu zástavby  |
| S6     | VP 4     | místní komunikace pro obsluhu zástavby  |
| S13    | VP 5     | místní komunikace pro obsluhu zástavby  |
| S14    | kp 1     | pěší komunikace spojující ul. U Rybníka a VP 8  |
| S15a   | —        | cyklistické a pěší komunikace podél silnice II/243 do Líbeznic  |
| S15b   | —        | cyklistická a pěší komunikace podél silnice II/243 do Březiněvsí  |
| S16    | DK 101   | přestavba silnice č. I/9, včetně mimoúrovňového křížení se sil. III/0083 a navazujících pozemních komunikací, ve vymezeném koridoru dopravní infrastruktury |
| S20    | VP 6     | místní komunikace pro obsluhu plochy TI 2   |
| S21    | VP 7     | místní komunikace pro zpřístupnění veřejného prostranství   |
| S22    | VP 8     | místní komunikace pro obsluhu ploch BV 11 a BV 12   |
| S23    | kp 2     | pěší komunikace spojující VP 4 a VP 8   |
| S24    | kp 3     | pěší komunikace spojující ul. Hraniční a VP 8   |
| S25    | kp 4     | pěší komunikace spojující ul. Hraniční a ul. Hlavní   |
| S26    | —        | cyklistické a pěší komunikace (cyklostezka) – okruh kolem Líbeznic  |

#### 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                 |
| S17    | —        | stavba vedení VVN 400 kV ve vymezeném koridoru |
| S18    | —        | připož ropovodu Družba ve vymezeném koridoru   |
| S27    | TI 2     | vodojem  |

### 7.2. Veřejně prospěšná opatření

#### Plochy územního systému ekologické stability

| č. VPO | označení  |
|--------|---|
| O1     | RBC 1854 Beckov<br>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 § 8 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 ve 4. 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

*(stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)*

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

- BV 3
- BV 10
- BV 11 + BV 12 část + VP 8
- BV 27 část
- OS 1
- SO 4

Lhůta pro zápis územních studií do registru: 5 let od nabytí účinnosti Změny č. 3 ÚP.

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

## 12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

*(zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání)*

Jako plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu z podnětu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití, se vymezují zastavitelné plochy BV 8 a SO 1, zobrazené ve výkrese A1. Základní členění území.

Lhůta pro registraci regulačního plánu se ustanovuje 5 let od nabytí účinnosti Změny č. 3 ÚP.

## 13. 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 čtyř etap výstavby.

### 1. etapa

Zahrnuje plochy: BV 4, BV 6, BV 10 část (p.p.č. 159/21 a 159/25), BV 12 část (p.p.č. 174/26), BV 13, BV 14, BV 18, BV 20 až BV 24, BV 26, BV 27 část (p.p.č. 67/17, 68/6, 67/19), BV 28, BV 31, BV 33, BV 36; RR 1; OV 2, OV 3; VP 4 až VP 7; VZ 1 až VZ 4; SO 4, SO 5; TI 1, TI 2; VS 1; SV 3.

## 2. etapa

Zahrnuje plochy: BV 27 zbylá část, ZZ 1.

Výstavba v 2. etapě je možná při zajištění kapacity na obecní čistírně odpadních vod pro tuto etapu.

## 3. etapa

Zahrnuje plochy: BV 3, BV 9, BV 10 zbylá část, BV 11 (+ VP 8), BV 12 zbylá část, BV 15, BV 29 (+ VP 2), BV 32, OS 1.

Výstavba ve 3. etapě je možná až po realizaci nového vodojemu a při zajištění kapacity na obecní čistírně odpadních vod pro tuto etapu.

## 4. etapa

Zahrnuje plochy: BV 8, SO 1. Obytná a smíšená obytná výstavba v těchto plochách bude umožněna po využití 80 % výměry zastavitelných ploch pro bydlení, zahrnutých do 1. až 3. etapy, vymezených mimo zastavěné území (vztaženo k Úplnému znění ÚP po Změně č. 3 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 ve 4. etapě je dále možná při zajištění kapacity na obecní čistírně odpadních vod pro tuto etapu.

# 14. ROZSAH DOKUMENTACE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 AŽ 3 ÚP

*(tj. údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části)*

### Textová část:

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Titulní list a obsah | 3 strany       |
| Textová část ÚP      | 29 stran       |
| Celkem v rozsahu     | 32 stran textu |

### Grafická část:

Součástí grafické části Úplného znění po vydání Změn č. 1 až 3 ÚP Bořanovice jsou tyto výkresy:

#### A. Výroková část 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 |

#### B. Odůvodnění územního plánu

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| B1. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
|------------------------|-----------|