

ÚZEMNÍ PLÁN

# PEČICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

POŘIZOVATEL:  
**MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM**  
**ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ**  
**ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

ZPRACOVATEL:  
**IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.**

LISTOPAD 2019



<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
<b>Úplné znění Územního plánu Pečice po změně č. 1</b>	
<b>Pořadové číslo poslední změny:</b>	<b>1</b>
Označení správního orgánu, který změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Pečice
<b>Datum nabytí účinnosti změny:</b>	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Vojtěch Vaverka
Funkce:	vedoucí oddělení územního plánování, Městský úřad Příbram
: <i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	

# AUTORISACE

**Pořizovatel:** Městský úřad Příbram  
Odbor Stavební úřad a územní plánování  
Oddělení územního plánování

**Zpracovatel:** IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

**Urbanistická část a koordinace:** Ing. arch. Ivan Plicka

**Koncepce uspořádání krajiny:** Ing. Ivan Dejmal / Ing. Jan Dřevíkovský

**Dopravní infrastruktura:** Ing. Václav Pivoňka

**Technická infrastruktura** ONEGAST spol. s r.o.  
Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš

**Vyhodnocení ZPF / PUPFL:** Ing. Ivan Dejmal / Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

# OBSAH

## TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH

<b>A</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	7
<b>B</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce</b> <i>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	7
<b>C</b>	<b>Urbanistická koncepce</b> <i>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	7
<b>D</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b> <i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování</i>	10
<b>E</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b> <i>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin</i>	14
<b>F</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b> <i>Stanovení podmínek 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 umísťování 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</i>	15
<b>G</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb</b> <i>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, případně pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	23
<b>H</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství</b> <i>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřízováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona</i>	23
<b>I</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření</b> <i>Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona</i>	24
<b>J</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv</b> <i>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</i>	24
<b>K</b>	<b>Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</b>	24
<b>L</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie</b> <i>Vymezení ploch a koridorů, 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</i>	24
<b>M</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu</b> <i>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 vyhlášky č.458/2012Sb., v platném znění, 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)</i>	24
<b>N</b>	<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>	24
<b>O</b>	<b>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b>	25
<b>P</b>	<b>Údaje o územním plánu</b> <i>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</i>	25

## **GRAFICKÁ ČÁST – NÁVRH**

- 1 Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2 Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3 Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

## **GRAFICKÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ**

- 1 Koordinační výkres 1 : 5 000

# A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu Pečice – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 31. 5. 2019).

# B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

*Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Pečice, které tvoří katastrální území Drsník, katastrální území Pečice a katastrální území Pečičky.

## ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní zásadou urbanistické koncepce územního plánu obce Pečice je rehabilitace cenných prvků historické struktury, její zpevnění a případné doplnění, a dále pak harmonické začlenění nových rozvojových území do kontextu daného obrazem obce na straně jedné a volnou krajinou a jejími hodnotami na straně druhé. Znamená to, že navrhovaná rozvojová území vycházejí z historických stop komunikací a logických historických vazeb v území a harmonicky doplňují stávající strukturu, kterou je možno považovat za víceméně stabilizovanou. Velký důraz je kladen na úroveň životního prostředí uvnitř zastavěného území i na rehabilitaci a udržení kvalit volné krajiny ve vazbě na zastavěné území. Hlavním hlediskem je udržitelnost celkového rozvoje území a ekologická únosnost jeho využívání.

# C URBANISTICKÁ KONCEPCE

*Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*

## URBANISTICKÁ KONCEPCE

Takto stanovené hlavní zásady platí jak pro další rozvoj vlastní obce Pečice (s místní částí Hvižďour), tak i pro samostatně položené osady Drsník, Luh a Pečičky. Vlastní obec Pečice se bude rozvíjet s větším důrazem na vytvoření dalších možností pro výstavbu rodinných domů a na vytvoření pracovních příležitostí, místní část Hvižďour a osady Drsník, Luh a Pečičky budou orientovány na menší rozvoj bydlení, a to jak charakteru trvalého, tak i charakteru přechodného - rekreačního.

### PEČICE

Jedním z cílů územního plánu obce je vymežit rozvojová území, vhodná pro výstavbu rodinných domů, tak, aby obec byla atraktivní pro co nejvíce ekonomicky aktivních obyvatel (další podmínkou je vytvoření předpokladů pro další pracovní příležitosti). Kromě omezených rezerv pro další výstavbu rodinných domů v již dnes zastavěném území, nebo v jeho přímém kontaktu (lokality BV1 a BV5), jsou navrženy pro rozvoj bytové výstavby (rodinných domů) větší lokality, doplňující stávající zástavbu obce na severovýchodě a pak především na jihozápadě. Lokalita na severovýchodě (lokalita BV2) pokračuje v zástavbě, která do tohoto území směřuje ze středu obce; lokality na jihozápadě (lokalita BV3 a lokalita BV4) doplňují stávající strukturu obce a zaplňují území vymezené stávající cestní sítí. Lokalita BV3 má přímou vazbu na prostor návsi, lokalita BV4 by byla rozvíjena rovněž v souvislosti s odlehčovací komunikací vedoucí směrem na Zbenice po západním okraji nového zastavěného území obce. V těchto lokalitách je možno umístit stavební parcely různých velikostí, je zde rovněž možno připustit rekreační

bydlení. Charakter zástavby v nich musí vycházet z charakteru původní zástavby obce, při vyhovění současným provozním požadavkům.

Další lokality pro výstavbu rodinných domů se nabízejí směrem na jih od vlastní obce Pečice, směrem k místní části Hvižďour (lokalita BV6 a lokalita BV7). K rozvoji těchto lokalit dojde v souvislosti s budováním technické infrastruktury v tomto území. Vlastní místní část Hvižďour bude rozvíjena jen menšími lokalitami pro výstavbu rodinných domů (lokalita BV11 a lokalita BV12).

Dalším z cílů územního plánu je vymezit vhodná území pro rozvoj výrobních a komerčních aktivit a nabídnout tak možnosti pro především drobnější a střední podnikání (výroba nerušící, obchod, služby) v obci a vytvořit předpoklady pro zvýšení zaměstnanosti v obci. Vhodným územím pro rozvoj výroby nerušící je stávající areál zemědělského družstva, který je možno ještě zvětšit tak, že poskytuje dostatečně velký prostor pro aktivity spíše výrobního charakteru. Podmínkou rozvoje této lokality (lokalita VN1) je ovšem vybudování výše zmíněné odlehčovací komunikace po západním okraji obce. Areál může dále sloužit potřebám zemědělského hospodaření, ale přibude i nové funkční využití nově postavených objektů - výroba nerušící, obchod a služby, nejlépe ve vztahu k zemědělskému hospodaření (není to však podmínkou).

Krajina obklopující obec je velice atraktivní a skrývá v sobě značný potenciál pro krátkodobou i dlouhodobější rekreaci místních obyvatel i příchozích turistů. Územní plán nepředpokládá zakládání nových souvisle zastavěných území, nebo samot ve správním území obce (výjimkou jsou případné liniové stavby technické infrastruktury). Plán rovněž nepředpokládá další rozvoj území rekreačního bydlení - pro rozvoj dalších, nových kapacit rekreačního bydlení (přechodného bydlení) slouží nabídka výstavby v rámci stávajícího, případně rozvojového území obytného.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- Vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby): větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů.

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

## **DRSNÍK, LUH, PEČIČKY**

Drsník, Luh a Pečičky jsou samostatně ve správním území obce ležící osady. Všechny tři mají poměrně komorní charakter, zvláště Drsník, který neleží na průjezdní komunikaci. Jejich stávající zástavba má typický charakter, jedná se o rostlou strukturu tvořenou povětšinou původními staveními. Tento charakter je ve všech třech osadách žádoucí udržet, případně podpořit. Lze předpokládat další posun ke spíše rekreačnímu užívání jednotlivých objektů, lze připustit i další rozvoj obytné zástavby. Pro tento případ jsou ve všech třech osadách vymezena rozvojová území předpokládající spíše extenzivní využití - pro trvalé i přechodné - rekreační bydlení.

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy zastavitelné (viz také převodní tabulku lokalit v příloze Odůvodnění):



**PLOCHY ZASTAVITELNÉ:**

	<b>způsob využití</b>	<b>poznámka</b>
<b>BV1</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV2</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV3</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV4</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV5</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV6</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV7</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV8</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV9</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV10</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV11</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV12</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV13</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV14</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
	<b>způsob využití</b>	<b>poznámka</b>
<b>BV15</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV16</b>	<i>neobsazeno</i>	
<b>BV17</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV18</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV19</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV20</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV21</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>VV1</b>	plochy občanského vybavení – veřejné vybavení	
<b>ZH1</b>	plochy výroby a skladování – zemědělské hospodaření	
<b>VN1</b>	plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby	
<b>VN2</b>	plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby	
<b>VN3</b>	plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby	
<b>TI1</b>	<i>neobsazeno</i>	
<b>TI2</b>	plochy technické infrastruktury	
<b>TI3</b>	plochy technické infrastruktury	
<b>TI4</b>	plochy technické infrastruktury	
<b>TI5</b>	plochy technické infrastruktury	
<b>PZ1</b>	plochy zemědělské	

**Technická infrastruktura:** V územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny nové uliční sítě podle urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát zejména na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

## SYSTEM SÍDELNÍ ZELEŇ

### KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ

Pramenný mokřad jižnějšího z pramenů Bohostického potoka, který leží na západ od cesty za západním okrajem Pečic, má vlivem dřívějšího, necitlivě provedeného odvodnění pozemku charakter polního kazu. Tuto plochu je nutno revitalizovat.

Zatrubněnou část toku Bohostického potoka mezi rybníkem a východním okrajem katastru pod novou zástavbou je nutno odkrýt a koryto upravit do přírodě blízkého stavu. Totéž provést s kratším zatrubněným úsekem severnějšího pramenného toku Bohostického potoka.

Velký lán orné půdy na jih od silnice k Milínu je třeba rozčlenit zelení. Jako vhodné řešení se doporučuje obnovit cestu od zemědělského areálu na západním okraji Pečic k silnici, ke které se cesta dostávala na západním okraji katastru, a vybavit ji širokým pásem doprovodných bylinných a dřevinných porostů.

Rovněž tak je třeba zelení rozčlenit velký hon orné půdy na východ od silnice Pečice - Pečičky. I zde se jako vhodný způsob řešení nabízí obnovit polní cestu, která kdysi vedla od rozcestí do Luhu východním směrem po hřebenu návrší mezi Pečicemi a Pečičkami a jejíž pokračování je zachováno v zářezu do svahu vrchu Borky za východním okrajem řešeného území.

Porosty menších či větších skupin lesních dřevin podél hřišť a rybníka mezi Pečicemi a Hviždourem by bylo možno, pokud to majetkové poměry dovolí, přeměnit v lesoparkový prostor ke všestranné každodenní rekreaci, a to zvláště s ohledem na blízkost rozsáhlejších ploch pro rozvoj obytné zástavby.

### ZELEŇ V SÍDLE - NÁVRH OPATŘENÍ

Nejrozsáhlejší návěsní prostor je v Pečicích. Tento prostor je však z hlediska sadovnického ve velmi neuspokojivém stavu. Základ sadovnického uspořádání prostoru by zde měly tvořit stromy základní velikosti. Ty je třeba doplnit zejména na jižní stranu návsi, aby vyvážily hmotu kostela a stromů (lip), které jej obklopují. Pomocí vysokovzrůstných stromů je žádoucí spojit úpravu návsi s budoucí úpravou prostoru na jižní straně Obecního úřadu. Zelenou plochu v centrální části návsi je třeba značně rozšířit a zvýraznění pomníčku řešit použitím jiných prostředků, než jsou tuje vsazené při jeho rozích. Ty jsou zde nevhodné jak vzhledem k venkovskému rázu obce, tak i hmotově, neboť vzrostlé vytvoří velký objem neprůhledné hmoty uprostřed prostoru, který by měl být, alespoň v Parteru přehledný.

V Pečičkách je možno do návěsního prostoru umístit jako soliteru jeden či dva stromy základní velikosti ke stávajícímu kaštanu. Jako soustavněji sadovnický upravenou plochu lze upravit návěsnímu prostoru přilehlý břeh rybníčku.

V Luhu a Drsníku se kromě případného založení silničních a uličních stromořadí jiná možnost veřejné zeleně nenabízí.

## D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

*Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění*

### NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

## **SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA**

Územní plán respektuje současné trasy silnic III. třídy – III/0046, III/11813, III/11818, III/11819 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Na silnicích III. třídy je třeba v dlouhodobém horizontu počítat s jejich postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S 7,5/50.

## **NAVAZUJÍCÍ SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ**

Na páteřní skelet průjezdných úseků silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území města, za stabilizovaný.

Návrh územního plánu v souladu se zadáním zakládá ve správním území nové rozvojové počiny. Komunikační dostupnost rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.

Rozvojové lokality správního území obce budou na stávající komunikace připojeny sjezdy či samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy. Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci přípravné dokumentace.

## **ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA**

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu železniční dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení železniční dopravy.

## **LETECKÁ DOPRAVA**

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

## **VODNÍ DOPRAVA**

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy.

## **DOPRAVA V KLIDU**

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

## CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá.

## DOPRAVNÍ VYBAVENOST

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy.

Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

## NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve Výkresu technické infrastruktury se zahrnutím oborů : vodní hospodářství, energetika a telekomunikace.

## VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury se dělí podle druhu na nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území, nové investice doplňující technickou vybavenost stávající zástavby a dále na rekonstrukce stávajících sítí a zařízení, nezbytných pro udržení a zlepšení provozních podmínek sítí. Podle tohoto členění jsou součástí návrhu následující stavby:

### **a) nové investice rozvojové :**

Inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. vodovody, kanalizace splašková, podle zákresu v grafických přílohách a v případných regulačních plánech větších rozvojových ploch, včetně doplňujících sítí NN, elektronických komunikací a veřejného osvětlení.

### **b) nové investice ve stávající zástavbě :**

Inženýrské sítě – úseky, jako podmiňující investice pro zásobování rozvojových lokalit.

### **c) rekonstrukce :**

Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb.

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území velkých rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace (regulačních plánů, územních studií) po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věčná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

## **POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje**

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje byl vypracován v r. 2004. Textová část odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství je v porovnání s PRVK územním plánem aktualizována a doplněna.

### **VODNÍ TOKY A NÁDRŽE**

Stávající vodní toky ani vodní nádrže nebudou navrženým rozvojem obce nijak dotčeny. Všechny rozvojové plochy pro individuální bydlení jsou situovány mimo aktivní zónu záplavového území a povodňové hladiny Q100 Líšnického potoka.

### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

V návrhu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD budou objekty prozatím odkázány na vyhledání a výstavbu vlastních vodních zdrojů – soukromých studní. Výhledově budou lokality napojeny na plánované rozvody v obci.

### **ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD**

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny novou splaškovou kanalizací do nejbližších stávajících nebo projektovaných stok splaškového kanalizačního systému obce a dále do ČOV. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch v zásadě platí, že do doby výstavby splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizovány buď akumulční žumpy k vyvážení do ČOV nebo taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 61/2003 Sb. ve znění nařízení vlády č. 229/2007 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů v toku. Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách bude respektováno ustanovení § 20 odst. 5)c) vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

### **ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena žádná nová vedení a zařízení primární sítě VN. Stávající trafostanice zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpaná trafostanice bude v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruována, podle potřeby příkonu lze na stávající vedení VN, procházející okolo některých lokalit, vřadit novou trafostanici. V rozvojových lokalitách bude zřízena nová kabelová síť NN. V některých oblastech současné zástavby bude stávající síť NN rekonstruována. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována. U nových TS bude zohledněn vliv hluku na navrhovanou a stávající obytnou zástavbu.

### **ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM A PLYNEM**

Plyn do obce není zaveden. Návrh vytápění bude orientován na kombinaci využití různých druhů energií - výhledově budou zbývající topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie – elektrického akumulčního hybridního nebo přímotopného

vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.).

### **SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY**

Síť elektronických komunikací bude postupně rozšiřována. Požadavky na zajištění dalších pevných linek budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat.

### **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

## **KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu. Návrh územního plánu považuje stávající občanské vybavení za plošně stabilizované.

## **KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území a klade důraz na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území.

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

## **E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

*Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin*

### **KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky. Územní plán zachovává současný hodnotný charakter zdejší krajiny.

Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytváření nevhodných zásahů do volné krajiny.

### **ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

V řešeném území – správním území obce - není generelem Místního systému ekologické stability (ÚSES, 1994) vymezena žádná skladebná část ÚSES a nebyla sem situována ani návrhem sjednocení ÚSES.

### **PROSTUPNOST KRAJINY**

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty, v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť.

## **PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území.

## **OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM**

Podle Povodňového plánu Středočeského kraje je ohrožení řešeného území povodněmi střední. V katastrálním území obce nejsou místa omezující odtokové poměry ani ohrožené nebo ohrožující objekty. Konkrétní protipovodňová opatření nejsou Povodňovým plánem navržena. Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. To spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Tvorba vodních nádrží na plochách vodních a vodohospodářských významně zvýší retenci vody v území. Významnými opatřeními v daném území, může být též realizace ÚSES.

## **OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY**

V řešeném území – správním území obce - není generelem Místního systému ekologické stability (ÚSES, 1994) vymezena žádná skladebná část ÚSES a nebyla sem situována ani návrhem sjednocení ÚSES.

## **KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

Řešené území je krajinářsky cenným územím. Zdejší hodnotná krajina, má silné předpoklady pro rekreační a turistické využití území.

## **DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

Územní plán nepředpokládá využití území pro těžební činnosti.

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

*Stanovení podmínek 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)*

## **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Řešené území Územního plánu Pečice je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn. Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání.

Pro jednotlivé lokality (plochy zastavitelné) jsou uvedeny případné doplňující podmínky.

Plochy stabilizované (v grafické části označeny příslušnou barvou - plně) jsou plochy s dosavadním charakterem, který se nebude měnit, s převahou činností záchovných a činností údržbových, výjimečně činností obnovných.

Plochy zastavitelné (v grafické části označeny příslušnou barvou - šrafované) jsou plochy navržené pro rozvojové činnosti sledující zásadní rozvoj dosavadního utváření území, popřípadě založení nové územní struktury.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)**

Jedná se o území polyfunkční, ale s naprosto jednoznačnou převahou objektů s funkcí výhradně obytnou (bydlení trvalé, připuštěno i bydlení přechodné - rekreační), se zahradami, které nejsou hospodářsky využívány. Chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu, stejně tak hospodářské využití zahrady pro vlastní potřebu se připouští. Drobné provozovny obchodu, služeb, případně výroby nerušící jsou připuštěny - za předpokladu, že jsou určeny k uspokojování základních potřeb v území bydlících obyvatel, že neruší svoje okolí, nezhoršují životní prostředí v území, zaručují naprostý noční a přiměřený denní klid a nezvyšují dopravní zatížení území. Komunikace uvnitř území mají pouze obslužný charakter (s výjimkou stávajících průjezdných komunikací, jejichž charakter není možné změnit).

**Hlavní funkční využití:** stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

**Přípustné funkční využití:** stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** stavby pro bydlení – bytové domy, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, drobné provozovny obchodu, služeb, případně výroby nerušící. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** -.

**Stávající zástavba (BV) – Drsník – doplňující podmínky:**

Dále bude posilován výrazně obytný charakter této lokality a její specifický ráz. Je možno připustit další doplňování nebytových funkcí, především v prostoru návsi; funkce bydlení musí být však zachována i nadále jako dominantní a nebytové funkce nesmí zhoršit obytný standard lokality. *Doplňující prostorová regulace:* min. velikost parcely (doporučená): 600 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost parcely: 25%.

**Stávající zástavba (BV) – Hvižd'our – doplňující podmínky:**

Dále bude posilován výrazně obytný charakter této lokality a její specifický ráz. *Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel (v případě rodinných domů) nutno zajistit na vlastním pozemku, stupeň motorizace: 1:3.

**Stávající zástavba (BV) – Luh – doplňující podmínky:**

Dále bude posilován výrazně obytný charakter této lokality a její specifický ráz. Je možno připustit další doplňování nebytových funkcí, především v prostoru návsi; funkce bydlení musí být však zachována i nadále jako dominantní a nebytové funkce nesmí zhoršit obytný standard lokality. *Doplňující prostorová regulace:* nová výstavba: domy jsou umístovány na zastavovací čáru, vycházející z kontextu; min. velikost parcely (doporučená): 600 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost parcely: 25%.

**Stávající zástavba (BV) – Pečice – doplňující podmínky:**

Dále bude posilován výrazně obytný charakter této lokality a její specifický ráz. Je možno připustit další doplňování nebytových funkcí, především v prostoru návsi; funkce bydlení musí být však zachována i nadále jako dominantní a nebytové funkce nesmí zhoršit obytný standard lokality. *Doplňující prostorová regulace:* nová výstavba: domy jsou umístovány na zastavovací čáru, vycházející z kontextu; min.



velikost parcely (doporučená): 600 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost parcely: 30%. *Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel (v případě rodinných domů) nutno zajistit na vlastním pozemku, stupeň motorizace: 1:3, odstav motorových vozidel (v případě provozoven obchodu a služeb, případně výroby nerušící) nutno zajistit buď na vlastním pozemku, nebo na zřízeném vyhrazeném parkovišti.

**Stávající zástavba (BV) – Pečičky – doplňující podmínky:**

Dále bude posilován výrazně obytný charakter této lokality a její specifický ráz. Je možno připustit další doplňování nebytových funkcí, především v prostoru návsi; funkce bydlení musí být však zachována i nadále jako dominantní a nebytové funkce nesmí zhoršit obytný standard lokality. *Doplňující prostorová regulace:* nová výstavba: domy jsou umisťovány na zastavovací čáru, vycházející z kontextu; min. velikost parcely (doporučená): 600 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost parcely: 25%.

**Lokalita BV1 – doplňující podmínky:**

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 1.500 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 25%  
*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV2 – doplňující podmínky:**

Nová uliční síť v lokalitě bude navazovat na stávající uliční síť v sousedním zastavěném území.  
*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 1.000 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 25%  
*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel (v případě rodinných domů) nutno zajistit na vlastním pozemku; odstav motorových vozidel (v případě provozoven obchodu a služeb, případně výroby nerušící) nutno zajistit buď na vlastním pozemku, nebo na zřízeném vyhrazeném parkovišti.

**Lokalita BV3 – doplňující podmínky:**

Nová uliční síť v lokalitě bude navazovat na stávající uliční síť v sousedním zastavěném území; lokalita bude řešena jako průjezdná (pro vlastní obsluhu lokality).

Nová zástavba v této lokalitě bude povolena pouze v případě, že neovlivní negativně jakost a zdravotní nezávadnost podzemních vod - tato podmínka platí do doby platnosti pásma hygienické ochrany vodního zdroje II. stupně, týkajících se této lokality

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 1.000 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 25%  
*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel (v případě rodinných domů) nutno zajistit na vlastním pozemku; odstav motorových vozidel (v případě provozoven obchodu a služeb, případně výroby nerušící) nutno zajistit buď na vlastním pozemku, nebo na zřízeném vyhrazeném parkovišti.

**Lokalita BV4 – doplňující podmínky:**

Nová uliční síť v lokalitě bude navazovat na stávající uliční síť v sousedním zastavěném území. Při západním okraji lokality bude vedena nová odlehčovací komunikace směrem na Zbenice.

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 1.000 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 25%  
*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel (v případě rodinných domů) nutno zajistit na vlastním pozemku; odstav motorových vozidel (v případě provozoven obchodu a služeb, případně výroby nerušící) nutno zajistit buď na vlastním pozemku, nebo na zřízeném vyhrazeném parkovišti.

**Lokalita BV5 – doplňující podmínky:**

*Doplňující prostorová regulace:* max. zastavěnost pozemku: 25% *Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV6 – doplňující podmínky:**

Rozvoj lokality bude koordinován s rozvojem lokality BV7.

Nová zástavba bude respektovat min. vzdálenost 25 metrů od hranice lesa.

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 1.500 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 15%  
*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV7 – doplňující podmínky:**

Rozvoj lokality bude koordinován s rozvojem lokality BV6.

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 1.500 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 15%  
*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV8** – doplňující podmínky:

*Doplňující funkční regulace:* služby spojené s agroturistikou, včetně přechodného ubytování. *Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 1.500 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 20% *Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV9** – doplňující podmínky:

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 35%, min. zastoupení zeleně na pozemku: 40%.

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV10** – doplňující podmínky:

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 35%, min. zastoupení zeleně na pozemku: 40%.

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV11** – doplňující podmínky:

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 1.500 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 15%

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV12** – doplňující podmínky:

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 1.500 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 15%

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV13** – doplňující podmínky:

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 1.500 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 10%

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV14** – doplňující podmínky:

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 1.500 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 10%

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV15** – doplňující podmínky:

Stavby budou umístovány ve vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa.

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 35%, min. zastoupení zeleně na pozemku: 40%.

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV17** – doplňující podmínky:

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 1.000 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 20%

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV18** – doplňující podmínky:

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 35%, min. zastoupení zeleně na pozemku: 40%.

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV19** – doplňující podmínky:

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 35%, min. zastoupení zeleně na pozemku: 40%.

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV20** – doplňující podmínky:

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 35%, min. zastoupení zeleně na pozemku: 40%.

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV21** – doplňující podmínky:

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>, max. zastavěnost pozemku: 35%, min. zastoupení zeleně na pozemku: 40%.

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ (VV)**

Jedná se o plochy polyfunkční, vyhrazené pro stavby veřejného vybavení obce - zejména stavby pro veřejnou správu, veřejné zdravotnictví, veřejné školství.

**Hlavní funkční využití:** zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení.

**Přípustné funkční využití:** -.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** ubytovací zařízení, obchodní zařízení a zařízení služeb. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** -.

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE (SR)**

Jedná se o plochy polyfunkční, vyhrazené pro trávení volného času obyvateli obce i jejími návštěvníky. Jsou určena pro umístění sportovních zařízení a ploch. Přípuštěno je i umístění objektů určených pro přechodné ubytování, případně další služby turistickému ruchu.

**Hlavní funkční využití:** sportovní zařízení, sportovní plochy.

**Přípustné funkční využití:** -.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy, zařízení pro přechodné ubytování, případně další služby turistickému ruchu. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** -.

**Stávající zástavba (SR) – doplňující podmínky:**

*Doplňující prostorová regulace:* max. zastavěnost pozemku: 5%, maximální výška nových objektů je dána výškou hřebene 10 m od terénu (od vyrovnané bilance zemin v půdorysu nového objektu).

## **PLOCHY REKREACE**

### **PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (IR)**

Jedná se o plochy polyfunkční, vyhrazené téměř výhradně pro bydlení převážně přechodného charakteru, individuální, nebo kolektivní, spojené se sportovními a rekreačními plochami, případně s pěšebními plochami pro vlastní potřebu.

**Hlavní funkční využití:** rekreační zařízení pro individuální, rodinnou rekreaci.

**Přípustné funkční využití:** drobná sportovní zařízení, drobné pěšební plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** -.

**Stávající zástavba (IR) – doplňující podmínky:**

Přípuštěna transformace - stavby pro trvalé bydlení (rodinné domy).

*Doplňující prostorová regulace:* max. zastavěnost pozemku: 20%. *Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ HOSPODAŘENÍ (ZH)**

Jedná se o plochy polyfunkční, vyhrazené téměř výhradně pro zařízení zemědělské výroby (zemědělského hospodaření), které pro svůj charakter, plošné nároky, případně pro rušivý vliv na svoje bezprostřední okolí není možno umístit do území obytného. Je nutno zajistit dostatečnou eliminaci rušivých dopadů těchto území na území ostatní (především území obytná, území veřejného vybavení a území rekreačního bydlení).

**Hlavní funkční využití:** stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření, plochy a zařízení pro skladování plodin, hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, manipulační plochy, stavby a zařízení pro provoz a údržbu, veterinární zařízení.

**Přípustné funkční využití:** -.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** -.

**Stávající zástavba (ZH) – doplňující podmínky:**

Připuštěna transformace – výroba nerušící, obchod, služby.

**Doplňující prostorová regulace:** max. zastavěnost pozemku: 30%, maximální výška nových objektů je dána výškou hřebene 10 m od terénu (od vyrovnané bilance zemin v půdorysu nového objektu).

**Doplňující provozní regulace:** odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita ZH1 – doplňující podmínky:**

Jedná se o lokalitu pro vybudování areálu sportovního rybolovu a zázemí pro farmový chov zvířete.

**Doplňující funkční regulace:** základní funkční využití možno doplnit o další funkční využití související, zejména o bydlení přechodné - rekreační.

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA NERUŠÍCÍ, OBCHOD, SLUŽBY (VN)**

Jedná se o plochy polyfunkční, vyhrazené téměř výhradně pro zařízení výroby, služeb a obchodu, které pro svůj charakter, plošné nároky, provozní nároky, případně pro rušivý vliv na svoje bezprostřední okolí není možno umístit do území obytného. Je nutno zajistit dostatečnou eliminaci rušivých dopadů těchto území na území ostatní (především území obytná, území veřejného vybavení a území rekreačního bydlení).

**Hlavní funkční využití:** stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; nerušící výrobou se rozumí taková výroba, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

**Přípustné funkční využití:** -.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** -.

**Lokalita VN1 – doplňující podmínky:**

Transformace stávajícího areálu zemědělského družstva a nová zástavba přilehlých pozemků.

Nová zástavba v této lokalitě - týká se pozemků ležících v stávajícím areálu zemědělského družstva - bude povolena pouze v případě, že neovlivní negativně jakost a zdravotní nezávadnost podzemních vod; tato podmínka platí do doby platnosti pásma hygienické ochrany vodního zdroje II.stupně, týkajících se této lokality. Nová zástavba v této lokalitě - týká se pozemků ležících mimo stávající areál

zemědělského družstva - bude povolena až po zrušení platnosti pásma hygienické ochrany vodního zdroje II. stupně, týkajících se této lokality.

*Doplňující prostorová regulace:* max. zastavěnost pozemku: 30%, maximální výška nových objektů je dána výškou hřebene 10 m od terénu (od vyrovnané bilance zemin v půdorysu nového objektu).

*Doplňující provozní regulace:* dopravní obsluha areálu bude vedena po nové odklonové komunikaci při západním okraji obce - tato komunikace (její vybudování) je podmiňující investicí pro rozvoj této lokality; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita VN2** – doplňující podmínky:

Transformace stávajícího areálu - objektu zemědělského družstva.

*Doplňující prostorová regulace:* max. zastavěnost pozemku: 30%, maximální výška nových objektů je dána výškou hřebene 10 m od terénu (od vyrovnané bilance zemin v půdorysu nového objektu).

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita VN3** – doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro rozvoj služeb turistickému ruchu, včetně přechodného ubytování.

*Doplňující prostorová regulace:* max. zastavěnost pozemku: 20%, maximální výška nových objektů je dána výškou hřebene 10 m od terénu (od vyrovnané bilance zemin v půdorysu nového objektu).

*Doplňující provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)**

**Hlavní a přípustné funkční využití:** stavby a zařízení pro technické vybavení území (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace, odpadové hospodářství).

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** -

**Lokalita TI2** - doplňující podmínky:

*Doplňující funkční regulace:* čistírna odpadních vod.

**Lokalita TI3** - doplňující podmínky:

*Doplňující funkční regulace:* čistírna odpadních vod.

**Lokalita TI4** - doplňující podmínky:

*Doplňující funkční regulace:* čistírna odpadních vod.

**Lokalita TI5** - doplňující podmínky:

*Doplňující funkční regulace:* plocha určena pouze pro fotovoltaickou elektrárnu – pokud nebude realizována, jedná se nadále o nezastavitelné území.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PVP)**

Veřejná prostranství jsou plochy, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit a které musí být přístupné veřejnosti bez omezení. V případě pochybností se má za to, že je veřejným prostranstvím území, které bylo vymezeno jako veřejné prostranství v územním plánu, popřípadě o němž jako o veřejném prostranství rozhodl správce místního poplatku. Veřejnými prostranstvími jsou zejména náměstí, silnice, ulice a místní komunikace.

**Hlavní funkční využití:** nezastavitelné plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu (s možností regulovaného přístupu – například v nočních hodinách); součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

**Přípustné funkční využití:** dopravní a technická infrastruktura, městský mobiliář.

**Podmíněně přípustné funkční** využití: drobné stavby obchodu a služeb. Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území a / nebo mají pouze dočasný charakter (trhy, poutě).

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** -.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (§13 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)**

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (PV)**

Vodními plochami se rozumí vodní plochy a vodoteče, patřící do správního území obce.

**Hlavní funkční využití:** vodní plochy a vodní toky.

**Přípustné funkční využití:** -.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** -.

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (§14 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)**

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)**

Přírodními plochami - zemědělským půdním fondem se rozumí části krajiny patřící do správního území obce a určené obvykle k zemědělskému využití.

**Hlavní funkční využití:** zemědělský půdní fond, včetně významné nelesní zeleně.

**Přípustné funkční využití:** -.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** -.

**Lokalita PZ1** - doplňující podmínky:

Jedná se o lokalitu pro farmový chov zvěře. Část lokality bude oplocena, v části lokality bude založena účelová zeleň. Jedná se o území nezastavitelné.

## **PLOCHY LESNÍ (§15 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)**

### **PLOCHY LESNÍ (PL)**

Přírodními plochami - lesním půdním fondem se rozumí části krajiny patřící do správního území obce a určené obvykle k plnění funkcí lesa.

**Hlavní funkční využití:** plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa.

**Přípustné funkční využití:** -.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** -.

## G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

*Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, případně pro které lze uplatnit předkupní právo*

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

	<i>název - označení:</i>	<i>popis - zdůvodnění:</i>
<b>VPS 1 – VV1</b>	Pečice - pošta	nová budova pošty
<b>VPS 2 – TI2</b>	Drsník - čistírna odpadních vod	zajištění čištění odpadních vod pro obec
<b>VPS 3 – TI3</b>	Luh - čistírna odpadních vod	zajištění čištění odpadních vod pro obec
<b>VPS 4 – TI4</b>	Pečičky - čistírna odpadních vod	zajištění čištění odpadních vod pro obec
<b>VPS 5 – DI1</b>	Pečice - nová trasa průjezdní komunikace po západním okraji obce v průběhu od odpojení ze stávající trasy k napojení na stávající trasu	výhledové zklidnění zastavěného území obce - odklon tranzitní dopravy po obvodě obce
<b>VPS 6 – TI1</b>	dostavba kanalizace Pečice	odvod odpadních vod
<b>VPS 6 – TI2</b>	kanalizace Pečičky	odvod odpadních vod
<b>VPS 6 – TI3</b>	kanalizace Luh	odvod odpadních vod
<b>VPS 6 – TI4</b>	kanalizace Drsník	odvod odpadních vod
<b>VPS 6 – TI5</b>	vodovody Pečice	zásobování pitnou vodou

Uvedené veřejně prospěšné stavby jsou zakresleny ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní plán nenavrhuje žádná veřejně prospěšná opatření.

### STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

### PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

## H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

*Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst.1 katastrálního zákona*

Územní plán nenavrhuje žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

*Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona*

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření.

## **J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

*Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření*

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

## **K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

## **L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

*Vymezení ploch a koridorů, 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*

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

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

*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 vyhlášky č.458/2012Sb., v platném znění, 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)*

Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

## **N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Jednotlivé lokality je možno rozvíjet nezávisle, bez udání pořadí.



# **O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Územní plán nestanovuje žádnou stavbu, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt.

## **P ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU**

*Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části*

Návrh územního plánu Pečice sestává z textové části a z části grafické.  
Část textová má celkem 23 stran a sestává z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Základní koncepce rozvoje území obce
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I** Stanovení kompenzačních opatření  
Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- K** Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- L** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- M** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
- N** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- O** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- P** Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

- 1** Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2** Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3** Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000