

***příloha Odůvodnění***

ÚZEMNÍ PLÁN

**ČERVENÉ PEČKY**

k veřejnému projednání

**TEXTOVÁ ČÁST**

**s vyznačením změn navržených Změnou č. 2**

02/2020



## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU**

a)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	5
b)	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTYSE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....	5
	b.1) Základní koncepce rozvoje území .....	5
	b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území .....	5
c)	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....	7
	c.1) Urbanistická koncepce .....	7
	c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce .....	7
	c.1.2) Urbanistická koncepce jednotlivých sídel .....	7
	c.1.3) Koncepce funkčního uspořádání území .....	8
	c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání .....	9
	c.2) Vymezení zastavitelných ploch .....	10
	c.3) Vymezení ploch přestavby .....	14
	c.4) Systém sídelní zeleně .....	14
d)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ ..	15
	d.1) Koncepce dopravní infrastruktury .....	15
	d.1.1) Železniční doprava .....	15
	d.1.2) Silniční doprava .....	15
	d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty .....	15
	d.1.4) Doprava v klidu .....	15
	d.1.5) Hromadná doprava .....	15
	d.1.6) Pěší doprava .....	15
	d.1.7) Cyklistika .....	15
	d.2) Koncepce technické infrastruktury .....	16
	d.2.1) Zásobování pitnou vodou .....	16
	d.2.2) Odkanalizování a čištění odpadních vod .....	16
	d.2.3) Zásobování elektrickou energií .....	16
	d.2.4) Zásobování plynem .....	17
	d.2.5) Spoje .....	17
	d.3) Koncepce občanského vybavení .....	17
e)	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN .....	18
	e.1) Koncepce uspořádání krajiny .....	18
	e.2) Vymezení ploch změn v krajině .....	18
	e.3) Prostupnost krajiny .....	20
	e.4) Územní systém ekologické stability .....	20
	e.5) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana .....	21
	e.6) Ochrana nerostných surovin .....	21
f)	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....	22
	f.1) Obecné zásady .....	22
	f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání .....	23
	f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání .....	35
	f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu .....	36
g)	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 A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	37
	g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit .....	37
	g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit .....	37

h)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	38
i)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....	38
j)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....	39
k)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU .....	40

#### Seznam použitých zkratk

<i>k.ú.</i>	<i>Katastrální území</i>
<i>LBC</i>	<i>Lokální biocentrum</i>
<i>LBK</i>	<i>Lokální biokoridor</i>
<i>PUPFL</i>	<i>Pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
<i>RD</i>	<i>Rodinný dům</i>
<i>ÚPO</i>	<i>Územní plán obce (dle legislativy platné do roku 2006)</i>
<i>ÚSES</i>	<i>Územní systém ekologické stability</i>
<i>VDJ</i>	<i>Vodojem</i>
<i>VN</i>	<i>Vysoké napětí</i>
<i>NTS</i>	<i>Navržená trafostanice</i>

## a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 58 Stavebního zákona a zachycuje stav k ~~4.7.2018~~ 1.12.2019.

## b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTYSE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

---

### b.1) Základní koncepce rozvoje území

Hlavní koncepční zásady rozvoje území:

- Vyvážený rozvoj území Červených Peček.
- Rozvoj Červených Peček jako:
  - místního centra s dobrou lokální vybaveností (škola, mateřská škola, lékař, sportovní areál, obchody, služby)
  - sídla s dobrými podmínkami pro bydlení
  - obytného zázemí Kolína, který poskytuje pracovní příležitosti i vyšší vybavenost a se kterým mají Červené Pečky dobré dopravní spojení

### b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- Návrh územního plánu zachovává, případně obnovuje a rozvíjí hodnoty území, zejména kulturní a přírodní.
- Návrh územního plánu respektuje existující civilizační hodnoty (zejména dopravní a technická infrastruktura) a racionálně je využívá pro další rozvoj městyse.
- Ochrana hodnot se promítá do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny, do urbanistické koncepce i do stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - kap. f.2).

Hlavní zásady ochrany a rozvoje hodnot:

- Předmětem ochrany jsou existující **kulturní hodnoty** území:
  - nemovité kulturní památky jsou začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou uplatněny podmínky, které zohledňují kulturně historické hodnoty zástavby
  - sochy, pomníky, kříže, vyhlídky, historicky a architektonicky významné stavby, při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné respektovat jako kulturní hodnoty
  - charakter zástavby a urbanistická struktura - bude chráněna prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání
  - území s prokázanými a předpokládanými archeologickými nálezy; v těchto územích platí příslušné právní předpisy pro veškeré stavební činnosti
  - systém veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně bude chráněn v rozsahu vymezeném územním plánem
- Předmětem ochrany jsou existující **přírodní hodnoty** území:
  - přírodní památka Lom u Červených Peček
  - památné stromy
  - významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy - územní plán je chrání zařazením do nezastavitelných ploch v krajině
  - významný krajinný prvek registrovaný: Lůmek na Vysockém potoce u Bořetic

- územní systém ekologické stability; jednotlivé prvky systému jsou územně chráněny
- významné plochy sídelní zeleně - jsou chráněny jako nezastavitelné
- kvalitní zemědělský a lesní půdní fond - bude chráněn v maximální možné míře
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě, tj. meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cest a vodotečí - územní plán vytváří podmínky pro jejich zachování, obnovu a zakládání nových
- drobné vodoteče a malé vodní plochy v krajině včetně katastrálně neevidovaných

## c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

---

### c.1) Urbanistická koncepce

#### c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce

- Územní plán navrhuje **plošný rozvoj úměrný růstovému potenciálu Červených Peček** a reálným potřebám území, s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího rozšíření.
- **Zastavitelné plochy** jsou navrhovány v zastavěném území a v **návaznosti na zastavěné území**.
- Územní plán vytváří podmínky pro **zachování a posílení kvality obytného prostředí**.
- Územní plán stabilizuje a podporuje **rozvoj podnikatelských a výrobních aktivit**.
- Územní plán stabilizuje stávající **veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně** a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby a vznik nových ploch veřejné zeleně celoměstského významu.
- Územní plán **chrání nezastavěné území** před nevhodnou zástavbou.
- Územní plán vytváří **podmínky pro ochranu všech hodnot území**.
- Územní plán navrhuje **zlepšení prostupnosti území** (krajiny i sídel), zejména pro pěší a cyklisty.
- Územní plán vytváří podmínky pro **zvýšení retenční schopnosti krajiny**.

#### c.1.2) Urbanistická koncepce jednotlivých sídel

##### **Červené Pečky a Bojiště**

- Červené Pečky se budou se rozvíjet jako centrum vybavenosti i pro okolní obce.
- Územní plán stabilizuje smíšené využití centra městyse a stávající plochy vybavenosti a podporuje využití areálu zámku pro doplnění vybavenosti.
- Územní plán podporuje rozvoj obytné zástavby odděleně od ploch výroby, aby nedocházelo k narušování obytného prostředí.
- Zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na stávající plochy bydlení zejména mezi Bojištěm a jižní částí Červených Peček a dále ve východní a západní části sídla.
- Stávající výrobní plochy jsou stabilizovány, nové jsou navrženy v návaznosti na stávající výrobní plochy zejména v sousedství nádraží.
- Územní plán vytváří podmínky pro odlehčení dopravy v prostoru náměstí návrhem objízdné komunikace jihovýchodně od centra.
- Územní plán chrání stávající strukturu a charakter zástavby zejména v centru Červených Peček.
- Územní plán stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně stabilizuje a vytváří podmínky pro vznik nových v navržených zastavitelných plochách.

##### **Bohouňovice**

- Stávající zástavba i obytný charakter sídla jsou stabilizovány.
- Navrženy jsou zastavitelné plochy pro doplnění obytné zástavby.

### **Bořetice**

- Stávající obytná zástavba i zemědělský areál jsou stabilizovány.
- Navržena je jedna menší zastavitelná plocha pro doplnění obytné zástavby.
- Územní plán dále navrhuje úpravu trasy silnice III. třídy uvnitř sídla.

### **Čertovka**

- Územní plán stabilizuje obytný charakter sídla.
- Rozvoj zástavby není navržen.

### **Dobešovice**

- Drobné sídlo se zemědělským areálem je stabilizováno.
- Rozvoj zástavby není navržen.

### **Dolany**

- Sídlo tvořené zemědělskými usedlostmi je stabilizováno včetně skladového areálu na severním okraji.
- Územní plán navrhuje dvě menší zastavitelné plochy.

### **Hranice**

- Malé sídlo s výrobním areálem je stabilizováno.
- Rozvoj zástavby není navržen.

### **Opatovice**

- Stávající obytná zástavba i zemědělský areál jsou stabilizovány.
- Územní plán dále navrhuje úpravu trasy silnice III. třídy v sídle a doplnění obytné zástavby v návaznosti na zastavěné území.

### **Malá Vysoká**

- Obytný a rekreační charakter sídla je stabilizován.
- Navržena jedna zastavitelná plocha a propojení s Červenými Pečkami cyklostezkou a chodníkem.

## **c.1.3) Koncepce funkčního uspořádání území**

### **Bydlení**

- Bydlení bude nadále hlavní rozvíjející se funkcí v řešeném území.
- V centru Červených Peček jsou vymezeny plochy smíšené obytné městské, umožňující i umístění vybavenosti a obslužných funkcí.
- V ostatních sídlech jsou vedle ploch bydlení individuálního vymezeny i plochy smíšené obytné venkovské, umožňující i provozování drobných výrobních činností a zemědělství.
- Plochy bydlení jsou navrženy zejména v prostoru mezi jižním okrajem Červených Peček a Bojištěm a dále v západní a východní části Červených Peček, v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, oddělené od ploch výroby.
- S ohledem na charakter stávající zástavby je uvažována především zástavba rodinnými domy, v plochách ZC03 a ZC06a je možnost zástavby až do 3 nadzemních podlaží, umístění této zástavby musí být ale prověřeno územními studii. V samostatných sídlech je přípustná obytná zástavba výhradně nízkopodlažní (do 2 nadzemních podlaží a podkroví).



## Občanské vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, jak v oblasti veřejné infrastruktury, tak vybavenosti komerčního charakteru, jsou stabilizována.
- Územní plán vytváří podmínky pro využití areálu zámku pro vybavenost.
- Podmínky pro umístování dalších zařízení občanského vybavení vytváří územní plán vhodným vymezením odpovídajících ploch a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap. f.2). V souladu s těmito podmínkami je možné vybavenost dle rozsahu a charakteru umísťovat zejména v plochách smíšených obytných, ale i v plochách bydlení.

## Sport a rekreace

- Stávající sportovní areál v Červených Pečkách je územním plánem stabilizován.
- Územní plán vytváří podmínky pro případné doplnění dalších sportovišť v rámci např. ploch bydlení, či smíšených obytných.

## Výroba

- Územní plán stabilizuje stávající výrobní plochy.
- Nové zastavitelné plochy pro výrobu jsou navrženy v severní části Červených Peček, v návaznosti na stávající výrobní plochy v sousedství nádraží, odděleně od ploch pro bydlení.

### c.1.4) Koncepce prostorového uspořádání

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny **podmínky jejich prostorového uspořádání** stanovené v kapitole f.2), které se týkají:
  - výškové hladiny,
  - intenzity využití ploch,
  - charakteru a struktury zástavby.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby:
  - nová zástavba ani úpravy stávající nenarušily charakter a strukturu stávající zástavby,
  - aby nebyl narušen celkový obraz města i ostatních sídel a krajinný ráz.
- Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přílehlý veřejný prostor apod.). Územní plán navrhuje novou převážně středopodlažní a nízkopodlažní zástavbu, která výškovou hladinou odpovídá okolní stávající zástavbě.

## c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Pozn.: číslování ploch je provedeno samostatnou číselnou řadou v rámci každého uceleného sídla, či katastru; první písmeno značí zastavitelnou plochu (Z) nebo plochu přestavby (P) druhé písmeno pak příslušnost ke katastrálnímu území (B - Bohouňovice, C - Červené Pečky a Bojiště, D - Dolany, E - Bořetice, O - Opatovice).

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

### Červené Pečky a Bojiště

#### **ZC01 U nádraží sever**

- **výroba a skladování – lehký průmysl (VL)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy

#### **ZC02 U nádraží jih**

- **výroba a skladování – lehký průmysl (VL)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy
- specifické podmínky využití plochy:
  - uvnitř bezpečnostní vzdálenosti produktovodu je zákaz budování jakýchkoliv objektů

#### **ZC03 Nebovidská**

- **bydlení individuální, specifické (BI2)**
- přístup k ploše:
  - ze stávajících komunikací
- specifické podmínky využití plochy:
  - výstavba je podmíněna zpracováním územní studie, pro kterou jsou stanoveny podmínky tímto územním plánem

#### **ZC04 U Dvora Amálka**

- **výroba a skladování – lehký průmysl (VL)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice, přes stávající výrobní areál

#### **ZC05 Za Amálkou**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - úpravou a rozšířením stávající komunikace (ulice Na Parkáně)
- specifické podmínky využití plochy:
  - zástavba bude od ploch výroby oddělena zeleným pásem

#### **ZC06a, ZV06b Západ - za zámkem**

**ZC06a** s podmínkou studie, **ZC06b** bez podmínky studie

- **bydlení individuální (BI), bydlení individuální, specifické (BI2), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - z jihu z ulice Sadová, ze severu úpravou a rozšířením stávající komunikace (ulice Na Parkáně) a z východu úpravou a prodloužením ulice Parkán (plocha ZC08)
- specifické podmínky využití plochy:
  - výstavba v ploše ZV06a je podmíněna zpracováním územní studie, pro kterou jsou stanoveny podmínky tímto územním plánem

#### **ZC07 Parkán**

- **bydlení individuální (BI)**
- přístup k ploše:
  - úpravou a prodloužením ulice Parkán (plocha ZC08)

#### **ZC08 komunikace Za zámek (Parkán)**

- **veřejná prostranství (PV), zeleň veřejná (ZV)**

#### **ZC09 Sadová**

- **bydlení individuální (BI)**
- přístup k ploše:
  - z ulice Sadová

#### **ZC10 Proti škole - Kutnohorská**

- **bydlení individuální (BI), bydlení individuální, specifické (BI2), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - z ulice Kutnohorské a do části plochy odbočkou z ulice Hořanská

#### **ZC11 Hořanská (k Malé Vysoké)**

- **bydlení individuální (BI), plochy smíšené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - z ulice Hořanská

#### **ZC12 Do Polí**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV),**
- přístup k ploše:
  - z ulice J. K. Hrubého a Do Polí

#### **ZC13 severně od objízdny komunikace**

- **bydlení individuální (BI), plochy smíšené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - z ulice Do Polí
- specifické podmínky využití plochy:
  - respektování plochy pro zeleň, která bude využita jako protierozní opatření.

#### **ZC14 objízdna komunikace**

- **veřejná prostranství (PV)**

#### **ZC15 jižně od objízdny komunikace**

- **bydlení individuální (BI)**
- přístup k ploše:
  - z ulice J. K. Hrubého a z navržené objízdny komunikace ZC14)

#### **ZC16 Bojiště - sever**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající ulice Dr. Dvořáka
- specifické podmínky využití plochy:
  - výstavba je podmíněna zpracováním územní studie, pro kterou jsou stanoveny podmínky tímto územním plánem

#### **ZC17 Dr. Dvořáka**

- **bydlení individuální (BI)**
- přístup k ploše: ze stávající ulice Dr. Dvořáka

#### **ZC18 Bojiště I**

- **bydlení individuální (BI), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše: ze stávajících ulic Dr. Dvořáka a Na Obci
- specifické podmínky využití plochy:
  - výstavba je podmíněna zpracováním územní studie, pro kterou jsou stanoveny podmínky tímto územním plánem

#### **ZC19 Bojiště II**

- **bydlení individuální (BI), veřejná prostranství (PV), technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající ulice Na Obci

#### **ZC20 K Malé Vysoké - trafostanice**

- **technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)**

#### **ZC21 Za Jelínkovou zahradou**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace (součásti budoucí objízdné komunikace)

#### **ZC22 cyklostezka s chodníkem Červené Pečky - Malá Vysoká**

- **veřejná prostranství (PV)**

#### **ZC23 cyklostezka s chodníkem Bojiště - Opatovice**

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifická podmínka využití plochy:
  - bude zachováno stromořadí podél silnice.

### **Bohouňovice**

#### **ZB01 Bohouňovice sever**

- **bydlení individuální (BI)**
- přístup k ploše:
  - ze stávajících komunikací

#### **ZB02 Bohouňovice, nad hasičskou zbrojnicí**

- **bydlení individuální (BI), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy

#### **ZB03 Bohouňovice západ**

- **bydlení individuální (BI)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy

#### **ZB04 Bohouňovice jihovýchod**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace

## **Bořetice**

### **ZE01 Bořetice severovýchod**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
  - přístup k ploše: ze stávající komunikace

## **Dolany**

### **ZD01 Dolany východ**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace

### **ZD02 Dolany východ**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy

## **Opatovice**

### **ZO01 Opatovice U zámečku**

- **bydlení individuální (BI), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace

### **ZO02 Opatovice, trafostanice**

- **technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)**

### **ZO03 Opatovice jih - úprava trasy silnice**

- **dopravní infrastruktura - silniční (DS), veřejná zeleň (ZV)**

### **ZO04 Opatovice západ**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace.
- specifické podmínky využití plochy:
  - stavby budou umístěny ve východní části pozemku - nejméně 20 m od kraje lesního pozemku p.č.474/4 v k.ú. Opatovice
  - lesní pozemek p.č. 474/5 v k.ú. Opatovice bude vyjmut z lesního půdního fondu
  - před zahájením výstavby bude prověřen výskyt zvláště chráněných druhů biologickým průzkumem
  - v případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů je potřeba při funkčním využití respektovat základní ochranné podmínky zvláště chráněných druhů daných příslušnou legislativou

## **Malá Vysoká**

### **ZV01 u silnice k Červeným Pečkám**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. tř.

### **c.3) Vymezení ploch přestavby**

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby:

#### **PC01 Červené Pečky pod cihelnou**

- **plochy smíšeného využití městského typu (SM)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace

#### **PC02 Červené Pečky, bývalý muniční sklad**

- **občanské vybavení - veřejná infrastruktura - specifická (OV1)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace

#### **PC03 Červené Pečky, plocha pro podnikatelskou činnost**

- **plochy smíšeného využití městského typu (SM)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace od náměstí přes pozemek podnikatele

### **c.4) Systém sídelní zeleně**

- Systém sídelní zeleně tvoří plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, parky, zeleň zahrad (zeleň soukromá a vyhrazená) a také průchod zeleně přírodního charakteru (jako doprovodná zeleň vodních toků a ÚSES procházející územím sídel).
- Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány.
- V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň v plochách zejména obytné zástavby, která mimo jiné začleňuje zástavbu do krajiny.
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik ploch veřejné zeleně v nových zastavitelných plochách.

## **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

---

### **d.1) Koncepce dopravní infrastruktury**

#### **d.1.1) Železniční doprava**

- **Železniční trať č. 014** Kolín - Ledečko prochází severní částí území
- Tato trať i zastávka jsou stabilizovány.

#### **d.1.2) Silniční doprava**

- Území je obsluhováno sítí silnic III. třídy, které jsou územním plánem stabilizované.
- Územní plán navrhuje úpravy na trase stávajících silnic, odstraňující dopravní závady ve dvou místech:
  - **III/12500** - jih Opatovic
  - **III/12552** - Bořetice u rybníka

#### **d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty**

- Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch navrženými komunikacemi místního významu.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy jen v případech, kdy je řešení jednoznačné nebo již bylo řešení prověřeno podrobnější dokumentací.
- Územní plán navrhuje novou komunikaci jižně a jihovýchodně od centra, která bude sloužit i jako objízdná komunikace z části odlehčující dopravu v centru Červených Peček.

#### **d.1.4) Doprava v klidu**

- Parkování je většinou řešeno na vlastních pozemcích.
- Stávající parkovací plochy v centru Červených Peček jsou územním plánem stabilizovány.

#### **d.1.5) Hromadná doprava**

- Trasy autobusových linek zajišťují obsluhu celého území, docházkové vzdálenosti stávajících zastávek pokrývají i navržené zastavitelné plochy.
- Spojení s Kolínem zajišťuje i železniční doprava.

#### **d.1.6) Pěší doprava**

- V Červených Pečkách i v částech dalších sídel jsou podél silnic III. třídy vybudované chodníky.
- Navržena jsou některá dílčí pěší propojení v Červených Pečkách.
- Územní plán stabilizuje stávající turistické trasy v krajině.
- Navrženy jsou chodníky mezi Červenými Pečkami a Malou Vysokou a mezi Bojištěm a Opatovicemi (součástí cyklostezek - ZC22 a ZC23).

#### **d.1.7) Cyklistika**

- Územní plán stabilizuje stávající cyklotrasy. Pro cyklo dopravu bude možné využít i účelové cesty navržené územním plánem.

- Navrženy jsou cyklostezky s chodníkem mezi Červenými Pečkami a Malou Vysokou a mezi Bojištěm a Opatovicemi.

## **d.2) Koncepce technické infrastruktury**

### **d.2.1) Zásobování pitnou vodou**

- Z vodovodu Červené Pečky jsou zásobovány Červené Pečky, Bojiště, Opatovice a Dobešovice. Vodovod je napojen přes VDJ Červené Pečky (pro dolní tlakové pásmo) a VDJ Bojiště (horní tlakové pásmo) na převaděč Kutná Hora - Kolín.
- Stávající koncepce zásobování vodou je územním plánem respektována. Navržené zastavitelné plochy v uvedených sídlech budou rovněž zásobovány pitnou vodou z tohoto veřejného vodovodu.
- Připojená sídla jsou a budou zásobována z lokálních zdrojů.
- Stávající vodovodní řady vč. ochranných pásem budou při realizaci zástavby respektovány.

### **d.2.2) Odkanalizování a čištění odpadních vod**

- Červené Pečky jsou odkanalizovány gravitační kanalizací do ČOV na severním okraji sídla.
- Územní plán počítá s napojením Bojiště a zastavitelných ploch v Červených Pečkách a na Bojišti na ČOV.
- Ze západního okraje Bojiště je navrženo čerpání odpadních vod (výtlak).
- Ostatní sídla v řešeném území mají individuální likvidaci odpadních vod (domovní ČOV, ev. jímky na vyvážení).

### **d.2.3) Zásobování elektrickou energií**

- Okrajové části Červených Peček a ostatní sídla jsou napojena venkovním vedením 22 kV, převážná část Červených Peček je napojena kabelovým podzemním vedením 22 kV.
- Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

#### Červené Pečky:

- **NTS 1** - trafostanice pro výrobní a skladovou zónu u nádraží (zastavitelné plochy ZC01 a ZC02)
- **NTS 2** - trafostanice kabelová „za zámkem“, nahrazující stávající stožárovou trafostanici navrženou ke zrušení, pro zastavitelné plochy ZC05, ZC06, ZC07
- **NTS 3** - trafostanice kabelová u ulice Nebovidská - pro zastavitelnou plochu ZC03
- **NTS 4** - trafostanice u silnice k Malé Vysoké - pro zastavitelné plochy ve východní části Červených Peček
- **NTS 5** - trafostanice kabelová Bojiště, nahrazující stávající stožárovou trafostanici navrženou ke zrušení, pro zastavitelné plochy mezi Č. Pečkami a Bojištěm
- **NTS 6** - trafostanice kabelová Bojiště - pro zastavitelné plochy v jižní části Červených Peček
- zrušení části nadzemního vedení severně od Červených Peček (přes zastavitelnou plochu ZC01) a jeho náhrada kabelovým vedením
- zrušení nadzemního vedení na západním okraji Červených Peček (přes zastavitelné plochy ZC06, ZC16 a ZC17 a jeho náhrada kabelovým vedením
- zrušení části nadzemního vedení na jižním okraji Červených Peček (přes zastavitelné plochy ZC18 a ZC19 a jeho náhrada kabelovým vedením



- přeložení nadzemního vedení na východním okraji Červených Peček (přes zastavitelnou plochu ZC03)

Opatovice:

- **NTS 7** - trafostanice kabelová pro zastavitelnou plochu ZO01 na jihovýchodě Opatovic

Bohouňovice:

- **NTS 8** - trafostanice kabelová pro zastavitelné plochy na severovýchodě Bohouňovic
- Ostatní menší zastavitelné plochy budou zásobovány ze stávajících trafostanic.

**d.2.4) Zásobování plynem**

- Červené Pečky a Bojiště jsou zásobovány ze středotlakého plynovodu, napojeného na regulační stanici Nebovidy.
- Zastavitelné plochy v Červených Pečkách a Bojišti budou napojeny rovněž na středotlaký plynovod.
- V ostatních sídlech se s plynifikací neuvažuje.

**d.2.5) Spoje**

- Územní plán respektuje stávající sdělovací vedení a zařízení a radioreléové trasy.

**d.3) Koncepce občanského vybavení**

- Stávající zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury (občanské vybavení - veřejná infrastruktura, OV) jsou stabilizována.
- Požadavek na vymezení nových ploch občanského vybavení v průběhu zpracování územního plánu nevyplynul.
- Další zařízení občanského vybavení je možné umísťovat při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení a plochách smíšených obytných).

**e) 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**

---

**e.1) Koncepce uspořádání krajiny**

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Nové zastavitelné plochy jsou situovány do přímé návaznosti na zastavěné území tak, aby nedocházelo k znehodnocování krajiny.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území, stanovením regulativů pro plochy v nezastavěném území.
- Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny a pro zvýšení jejich retenčních schopností.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **Plochy zemědělské (NZ)** – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby.
- **Plochy přírodní (NP)** - s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí a prvky ÚSES.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS<sub>x</sub>)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem (viz kap. f.2) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení podílu zeleně ve smíšených plochách nezastavěného území. Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

**e.2) Vymezení ploch změn v krajině**

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

**Účelové cesty:**

**K01 Červené Pečky jih**

- veřejná prostranství - účelová cesta v krajině

**K02 Červené Pečky východ**

- veřejná prostranství - účelová cesta v krajině

**K03 až K16, k.ú. Červené Pečky**

- veřejná prostranství - účelové cesty v krajině

**K17 až K23 k.ú. Dolany**

- veřejná prostranství - účelové cesty v krajině

### Protierozní opatření

- K24 k.ú. Červené Pečky**  
- plochy smíšené nezastavěného území - zatravněná údolnice
- K25 k.ú. Červené Pečky**  
- plochy smíšené nezastavěného území - zatravněný průleh
- K26 k.ú. Červené Pečky**  
- plochy smíšené nezastavěného území - zatravněná údolnice
- K27 k.ú. Červené Pečky**  
- plochy smíšené nezastavěného území - zatravněná údolnice
- K28 k.ú. Červené Pečky**  
- plochy smíšené nezastavěného území - protierozní mez
- K29 k.ú. Červené Pečky**  
- plochy smíšené nezastavěného území - protierozní mez
- K30 k.ú. Červené Pečky**  
- plochy smíšené nezastavěného území - protierozní mez
- K31 k.ú. Dolany**  
- plochy smíšené nezastavěného území - protierozní příkop
- K32 k.ú. Dolany**  
- plochy smíšené nezastavěného území - protierozní hrázka
- K33 k.ú. Dolany**  
- plochy smíšené nezastavěného území - protierozní mez  
- území je ohroženo erozí, proto bylo toto opatření vymezeno pozemkovými úpravami.
- K34 k.ú. Dolany**  
- plochy smíšené nezastavěného území - poldr
- K35 k.ú. Dolany**  
- plochy smíšené nezastavěného území - zatravněná údolnice
- K36 k.ú. Dolany**  
- plochy smíšené nezastavěného území - protierozní mez
- K37 k.ú. Dolany**  
- plochy smíšené nezastavěného území - protierozní mez

### Založení prvků ÚSES

- K38 - Bojiště**  
- krajinné území - přírodní zóny - část lokálního biocentra LBC 1/14
- K39 - jižně od Malé Vysoké**  
- plochy přírodní - část lokálního biocentra LBC 2/14
- K40 - Dolany**  
- plochy přírodní - lokální biocentrum LBC 5/9

**K41 - Nebovidský potok, jižně od Bohouňovic**

- plochy přírodní - část lokálního biocentra LBC 8/13

**K42 - severovýchodně od Dolan**

- plochy přírodní - lokální biokoridor LK11/9

**K43 - severovýchodně od Dolan**

- plochy přírodní - lokální biokoridor LK12/9

**K44 - Bojiště jih**

- plochy přírodní - lokální biokoridor LK4/14

**K45 - jižně od Bojiště**

- plochy přírodní - lokální biokoridor LK6/14

**K46 – jihozápadně od Opatovic**

- plochy přírodní - lokální biokoridor LK14/13

**e.3) Prostupnost krajiny**

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, ty mimo jiné zpřístupňují zemědělské, případně lesní plochy. Jsou využívány i pro pěší a cyklistickou dopravu. Stávající síť účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Územní plán dále navrhuje doplnění některých nových cest v souladu se zpracovanými komplexními pozemkovými úpravami.
- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci přípustného využití, stanoveného podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za "oplocení" nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou "zahrada".
- Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

**e.4) Územní systém ekologické stability**

Návrh územního plánu Červené Pečky vymezuje pouze prvky ÚSES lokální úrovně.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu.

**Regionální ÚSES****Regionální biokoridor**

- **RBK 1300** regionální biokoridor funkční

**Lokální ÚSES****Lokální biocentra**

- **LBC 1/14** lokální biocentrum částečně funkční
- **LBC 2/14** lokální biocentrum částečně funkční
- **LBC 8/13** lokální biocentrum částečně funkční

- **LBC 4/9** lokální biocentrum funkční
- **LBC 5/9** lokální biocentrum nefunkční - navržené k založení
- **LBC 9/13** lokální biocentrum funkční

#### **Lokální biokoridory**

- **LBK 04/14** částečně funkční
- **LBK 06/14** částečně funkční
- **LBK 10/9** funkční
- **LBK 11/9** částečně funkční
- **LBK 12/9** k založení
- **LBK 13/13** funkční
- **LBK 13/8** funkční
- **LBK 14/13** částečně funkční

Pro prvky ÚSES platí regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům;
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;
- uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného prvku ÚSES

### **e.5) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana**

#### **Ochrana před povodněmi**

- Na území Červených Peček není stanoveno žádné záplavové území.
- Pro zvýšení ochrany území před povodněmi je nutno dodržet tato pravidla:
  - podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šířce 6 m od břehové hrany
  - v území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní

#### **Protierozní ochrana**

- Na území Červených Peček a Dolan jsou navržena opatření, která omezí škodlivé působení povrchového odtoku.
- Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES.
- Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území, funkci protierozní ochrany budou mít i nové prvky zeleně.
- Podél komunikací v krajině – pěších cest a cyklostezek budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajinnotvorným, stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní (a větrnou) erozi.

### **e.6) Ochrana nerostných surovin**

- Na území se nachází dříve těžené ložisko cihlářských hlín 52326 Červené Pečky. S jeho dalším využitím se nepočítá.

## **f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

---

### **f.1) Obecné zásady**

#### **Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:**

- Celé správní území Červených Peček je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro každou plochu je stanoveno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit.

#### **Pro podmínky prostorového uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu platí:**

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz městyse, vztah místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter a strukturu okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu městyse.
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
  - měřítkem staveb,
  - výškovou hladinou,
  - intenzitou zástavby (zástavba izolovaná, řadová),
  - orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru, hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice),
  - půdorysným tvarem stavby (stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),
  - tvarem a orientací střech.
- Podmínky ochrany krajinného rázu jsou včleněny do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorového uspořádání.

## **f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

Územní plán stanovuje tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

### **Plochy bydlení**

- BH Bydlení v bytových domech
- BV Bydlení v rodinných domech - venkovské
- BV1 Bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické  
(*ekologicky významné části sídel*)
- BV2 Bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické  
(*lokality ZC03 - Nebovidská a ZC06a u zámku*)

### **Plochy občanského vybavení**

- OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OV1 Občanské vybavení – veřejná infrastruktura - specifická  
(*areál bývalého muničního skladu*)
- OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

### **Plochy smíšené obytné**

- SM Plochy smíšené obytné - městské
- SM1 Plochy smíšené obytné - městské - specifické (*areál zámku*)
- SV Plochy smíšené obytné - venkovské
- SV1 Plochy smíšené obytné - venkovské - specifické (*ekologicky významné části sídel*)

### **Plochy dopravní infrastruktury**

- DS Dopravní infrastruktura - silniční
- DZ Dopravní infrastruktura - železniční

### **Plochy technické infrastruktury**

- TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

### **Plochy výroby a skladování**

- VL Výroba a skladování - lehký průmysl

### **Plochy veřejných prostranství**

- PV Veřejná prostranství
- ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

### **Plochy zeleně**

- ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená
- ZP Zeleň - přírodního charakteru

### **Plochy vodní a vodohospodářské**

- W Vodní plochy

### **Plochy nezastavěného území**

- NZ Plochy zemědělské
- NP Plochy přírodní
- NSx Plochy smíšené nezastavěného území

**Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:**

## **PLOCHY BYDLENÍ**

### **BH Bydlení v bytových domech**

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení (bytové domy).

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, včetně pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- pozemky souvisejících dětských hřišť a sportovišť,
- související technická a dopravní infrastruktura, zejména parkoviště a garáže sloužící obyvatelům území.

#### **Podmíněně přípustné využití a podmínky**

- rekreační, okrasné a užitkové zahrady, pokud jejich umístění neomezí nadměrně užívání společných ploch a je podmíněno souhlasem ostatních obyvatel domů.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, velkoobchod, nákladní dopravu, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, apod.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- hromadné garáže (nad 3 stání).

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro úpravy stávající zástavby:**

- nesmí být zvyšována podlažnost stávajících bytových domů.

### **BV Bydlení v rodinných domech - venkovské**

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení (rodinné domy).

#### **Přípustné využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- stávající bytové domy,
- oplocené zahrady s funkcí užitkovou, okrasnou nebo rekreační.
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- související občanské vybavení (např. maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek a další drobné nerušící nevýrobní služby), za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením,
- související technická a dopravní infrastruktura, zejména parkoviště sloužící obyvatelům území.

#### **Podmíněně přípustné využití a podmínky**

- agroturistické areály nebo rodinné farmy, jsou přípustné na okraji zástavby v přičleněných sídlech.

#### **Nepřípustné využití:**

- výstavba nových bytových domů,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, velkoobchod, nákladní dopravu, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, apod.



- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- v plochách navazujících bezprostředně na areál základní školy nesmí být provozovány činnosti, které narušují pohodu prostředí v sousedním areálu školy,
- hromadné garáže (nad 3 stání).

#### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- struktura zástavby: izolovaná,
- maximální výška zástavby: do 2 NP + podkroví,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,22,
- minimální velikost pozemku: 750m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m<sup>2</sup>,
- maximální zastavěná plocha všemi stavbami na pozemku: 250 m<sup>2</sup>,
- součástí plochy ZC19 (Bojiště východ) směrem do volné krajiny bude liniová výsadba zeleně,
- součástí místních komunikací bude alespoň jednostranné ozelenění.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a úpravy stávající zástavby:**

- nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby, zejména její výšce.

### **BV1 Bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické**

(ekologicky významné části sídel)

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení (rodinné domy),
- obnovování přírodního charakteru nezastavěných částí těchto ploch, postupné snižování procenta zpevněných ploch, revitalizace vodních ploch a toků.

#### **Přípustné využití:**

- nová výstavba pouze na místech původních staveb,
- přestavby a úpravy stávající zástavby,
- oplocené zahrady s funkcí užitkovou, okrasnou nebo rekreační,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru.

#### **Nepřípustné využití:**

- výstavba nových rodinných domů mimo místa původních staveb,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, velkoobchod, nákladní dopravu, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, apod.,
- hromadné garáže (nad 3 stání),
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a úpravy stávající zástavby:**

- nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby, zejména její výšce.

### **BV2 Bydlení v rodinných domech - venkovské, specifické**

lokality ZC03 - Nebovidská a ZC06a u zámku)

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení (rodinné domy),
- stavby pro bydlení (bytové domy) do 3 nadzemních podlaží a podkroví.

### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady s funkcí užitkovou, okrasnou nebo rekreační,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- na pozemcích staveb pro bydlení v RD: drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- související občanské vybavení (např. maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek a další drobné nerušící nevýrobní služby), za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením,
- související technická a dopravní infrastruktura, zejména parkoviště sloužící obyvatelům území.

### **Podmíněně přípustné využití a podmínky**

- parkování provozovatelů a uživatelů vybavenosti pouze za podmínky, že bude řešeno na vlastním pozemku nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.

### **Nepřípustné využití:**

- v lokalitě ZC03, navazující bezprostředně na areál základní školy, nesmí být provozovány činnosti, které narušují pohodu prostředí v sousedním areálu školy,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, velkoobchod, nákladní dopravu, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, apod.,
- hromadné garáže (nad 3 stání),
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- maximální výška zástavby bytovými domy: do 3 NP + podkroví,
- maximální výška zástavby rodinnými domy: do 2 NP + podkroví,
- další podmínky budou navrženy následnými územními studiemi, které stanoví mimo jiné i umístění a podíl bytových a rodinných domů v lokalitách, způsob dopravní obsluhy a umístění výsadeb zeleně směrem do krajiny.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva, apod.

#### **Přípustné využití:**

- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel, zpravidla provozovaná obcí,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- sportovní zařízení,
- služební a pohotovostní bydlení,
- související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování).

#### **Podmínky:**

- parkování provozovatelů a uživatelů vybavenosti a služeb musí být řešeno na vlastním pozemku nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:**

- dostavby a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a výškové hladině okolní zástavby.

**OV1 Občanské vybavení – veřejná infrastruktura - specifická**

(lokalita **PC02** - areál bývalého muničního skladu)

**Hlavní využití:**

- stavby pro občanské vybavení sloužící zájmové činnosti (například klub přátel historické vojenské techniky, Junák apod.).

**Přípustné využití:**

- technické zázemí městyse - sklad materiálu,
- sklady ve vazbě na hlavní využití,
- sportoviště ve vazbě na hlavní využití,
- související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování),
- zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:**

- nebude zvyšována podlažnost a výška stávající zástavby.

**OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená a krytá hřiště a sportoviště,
- koupaliště.

**Přípustné využití:**

- nezbytné zázemí (např. šatny, umývárny, klubovny, sklady sportovního náčiní a náradí apod.),
- související služby (např. stravování, občerstvení, přechodné ubytování),
- letní parket,
- služební byt,
- zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování).

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **SM Plochy smíšené obytné městské**

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení (rodinné a bytové domy),
- stavby a zařízení občanské vybavenosti místního i nadmístního významu (maloobchod, služby, veřejné stravování, ubytování, správa, školská a kulturní zařízení, zařízení zdravotní a sociální péče), umístěná v rámci staveb pro bydlení i v samostatných stavbách.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování),

#### **Podmíněně přípustné využití a podmínky**

- parkování provozovatelů a uživatelů vybavenosti pouze za podmínky, že bude řešeno na vlastním pozemku nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.
- **na pozemcích p.č. 32/2, 32/3 k.ú. Červené Pečky je možné umístění jednoho skladu do rozlohy 300 m<sup>2</sup> a provozování údržby vozového parku majitele, a to v případě, že negativní vliv provozovaných činností a vyvolané dopravy nebude přesahovat hygienické limity pro obytné zóny a nebude snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Další podmínkou umístění staveb na těchto pozemcích je, že se nezvýší odtok dešťových vod z pozemků a dešťové vody budou vsakovány nebo jímány na pozemcích majitele.**

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a nákladní dopravu **(s výjimkou staveb uvedených v podmíněně přípustném využití)**, velkoobchod, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, apod.,
- hromadné garáže (nad 3 stání),
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a úpravy stávající zástavby:**

- při úpravách, přestavbách a dostavbách musí být respektován charakter okolní zástavby a nesmí být překročena stávající hladina zástavby.

### **SM1 Plochy smíšené obytné městské - specifické (areál zámku)**

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení,
- kulturní zařízení.

#### **Přípustné využití:**

- školská zařízení, zařízení zdravotní a sociální péče, ubytovací a stravovací zařízení, relaxační zařízení, ve stávajících stavbách,
- administrativa, ve stávajících stavbách,
- v bývalém pivovaru a stáčírně: obnovení výrobních a skladovacích činností,
- související technická infrastruktura,
- související dopravní infrastruktura (zásobování, parkování).

#### **Podmínky:**

- u výrobních aktivit musí být posouzeny zejména důsledky vyvolané dopravní obsluhy na areál zámku i centrum městyse,

- veškeré aktivity a stavební činnost podléhá schválení orgánem památkové péče.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování (s výjimkou uvedenou v přípustném využití), zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré činnosti a stavby, které by nebyly v souladu s kulturně historickým významem areálu.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro úpravy stávající zástavby:**

- veškeré úpravy stávající zástavby nesmí narušit její vzhled.

### **SV Plochy smíšené obytné venkovské**

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení (rodinné domy),
- stavby a zařízení pro drobnou výrobu, skladování a služby, umístěné na společném pozemku se stavbami pro bydlení.

#### **Přípustné využití:**

- stavby pro agroturistiku,
- stavby a zařízení pro maloobchod, stravování,
- stavby drobných ubytovací zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stavby pro rodinnou rekreaci,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>.
- související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování).

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- samostatné stavby pro výrobu a skladování, pokud jsou v rozsahu přeměřeném dané lokalitě a svými negativními vlivy nepůsobí nad přípustnou mez a nenarušují pohodu prostředí ve stavbách pro bydlení.

#### **Podmínky:**

- parkování provozovatelů a uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích provozovatelů služeb nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích,
- pro zařízení sloužící veřejnosti musí být splněny veškeré hygienické normy.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- výstavba bytových domů,
- hromadné garáže (nad 3 stání),
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků vlastníka, provozující tuto činnost.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- výška zástavby: do 2 NP + podkroví,
- minimální velikost pozemku rodinného domu: 800 m<sup>2</sup>; výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci): 600 m<sup>2</sup>,
- maximální velikost pozemku souvisejícího občanského vybavení: 1000 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,30 (vztaženo k souvisejícím pozemkům 1 majitele),

- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

**Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelné ploše v Č. Pečkách kolem ulic J. K. Hrubého a Do Polí (poz. p.č. 70/1, 72/1, 272/4, 272/5, 272/6, k.ú. Červené Pečky):**

- veškerá zástavba se musí svým charakterem (zejména objem, výška, zastřešení) přizpůsobit okolní zástavbě.

**Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a úpravy stávající zástavby:**

- nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby, zejména její výšce.

**SV1 Plochy smíšené obytné venkovské - specifické**

(ekologicky významné části sídel)

**Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení (rodinné domy),
- stavby a zařízení pro drobnou výrobu, skladování a služby, umístěné na společném pozemku se stavbami pro bydlení,
- obnovování přírodního charakteru nezastavěných částí těchto ploch, postupné snižování procenta zpevněných ploch, revitalizace vodních ploch a toků.

**Přípustné využití:**

- nová výstavba pouze na místech původních staveb,
- přestavby a úpravy stávající zástavby,
- stavby pro rodinnou rekreaci,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- výstavba bytových domů,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků vlastníka, provozující tuto činnost.

**Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a úpravy stávající zástavby:**

- nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby, zejména její výšce.

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

**DS Dopravní infrastruktura - silniční**

**Hlavní využití:**

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy.

**Přípustné využití:**

- chodníky, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**DZ Dopravní infrastruktura - železniční**

**Hlavní využití:**

- plochy železnice - obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.,
- pozemky zařízení pro drážní dopravu, (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, správní budovy.

**Přípustné využití:**

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- parkoviště, garáže,
- doprovodná a izolační zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

**TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě**

**Hlavní využití:**

- areály technické infrastruktury,
- zařízení na sítích technické infrastruktury.

**Přípustné využití:**

- související dopravní infrastruktura,
- plochy pro hospodaření s odpadem,
- zeleň.

**Podmínky:**

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou,
- součástí ploch po hospodaření s odpadem, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- pokud trvá veřejný zájem, není přípustné využití pro jiné účely,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

**VL Výroba a skladování - lehký průmysl**

**Hlavní využití:**

- stavby pro výrobu a skladování.

**Přípustné využití:**

- výrobní a nevýrobní služby,
- drobná výroba,
- skladování související s hlavním využitím,
- prodejní sklady,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty, přechodné ubytování (ubytovny),

- plochy zeleně,
- související technická a dopravní vybavenost.

#### **Podmínky:**

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou,
- součástí výrobních areálů, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména bydlení (s výjimkou služebních, pohotovostních bytů a přechodného ubytování), a zařízení občanského vybavení (s výjimkou výrobních a nevýrobních služeb).
- veškeré stavby zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu, včetně související dopravní obsluhy, překročí limity uvedené v příslušných předpisech,

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient zastavění: max. 0,45,
- koeficient ploch zeleně (zatravněné plochy, střední a vysoká zeleň, záhony): 0,3,
- maximální výška římsy: 12 m od nejnižší části přilehlého terénu.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PV Veřejná prostranství**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství, náměstí, návsi, ulice, chodníky,
- parky a další veřejná zeleň,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

#### **Přípustné využití:**

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, in-line dráhy,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení, prvky městského informačního systému.
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy,

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

### **ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň**

#### **Hlavní využití:**

- plochy zeleně na veřejných prostranstvích,
- parky.

#### **Přípustné využití:**

- dětská hřiště,
- existující dočasné stavby pro dětské aktivity v zámeckém parku,
- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, pergoly, kašny, fontány apod.),
- veřejné osvětlení,



- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimalizace rozsahu zpevněných ploch,
- další podmínky nejsou stanoveny.

**PLOCHY ZELENĚ****ZS Zeleň soukromá a vyhrazená****Hlavní využití:**

- plochy zpravidla soukromé zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách, zejména sady a zahrady.

**Přípustné využití:**

- v sadech a zahradách umístění jedné stavby, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- oplocování sadů a zahrad.

**Nepřípustné využití:**

- zpevňování ploch jen v nezbytné míře,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální zastavěná plocha přípustnou stavbou: 9 m<sup>2</sup>.

**ZP zeleň přírodního charakteru****Hlavní využití:**

- ostatní plochy zeleně (doprovodná a rozptýlená zeleň, louky, pastviny, lesy) v zastavěném území a zastavitelných plochách.

**Přípustné využití:**

- pěší cesty, cyklistické stezky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

- zpevňování ploch jen v nezbytné míře,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím a přípustným využitím.

**PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ****NZ Plochy zemědělské****Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu,

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, např. silážní žlaby, seníky, stavby pro uskladnění slámy, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- uskutečňování investic do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (závlahy, odvodnění).

**Podmínky:**

- je třeba dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny:
  - požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,
  - požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (např. nezhoršování vodního režimu, ochrana před erozní ohrožeností, zastoupení interakčních prvků).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu, mimo případů uvedených v přípustném využití,
- oplocování s výjimkou oplocení pastevních areálů a výběhů pro koně,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport,
- větrné a fotovoltaické elektrárny
- stavby pro těžbu nerostů.

### **NP Plochy přírodní**

#### **Hlavní využití:**

- chráněná území přírody (např. přírodní památky, významné krajinné prvky),
- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky.

#### **Přípustné využití:**

- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky.
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- nezbytné účelové cesty,
- oplocení PHO vodních zdrojů 1.stupně.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- rekreace nepobytová - za podmínky, že nedojde k nepoškození přírodní hodnoty území,
- stávající činnosti produkčního charakteru, za podmínky, že nedojde ke zvyšování její intenzity (kapacity, koncentrace apod.).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby mimo stavby liniové,
- veškeré činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- stavby pro zemědělskou a lesní výrobu s výjimkou seníků,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport,
- nové činnosti produkčního charakteru,
- stavby pro těžbu nerostů,
- provádění terénních úprav značného rozsahu,
- větrné a fotovoltaické elektrárny,
- vysílače a stožáry mobilních operátorů,
- oplocování s výjimkou nezbytného účelového oplocení lesních školek a PHO vodních zdrojů 1. stupně.

### **NS Plochy smíšené nezastavěného území**

#### **Hlavní využití:**

- využití je smíšené, vyskytují se zejména tyto funkce:

#### **p - přírodní**

pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, lokální ÚSES, ochrana přírodních hodnot je nadřazena ostatním funkcím v dané ploše,

#### **z - zemědělská:**

zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s výjimkou velkovýrobních forem obhospodařování, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství,

#### **I - lesnická:**

pozemky určené k plnění funkcí lesa,

přípustná jsou nezbytně nutná opatření a stavby pro lesní produkci,

**o - ochranná, protierozní a vodohospodářská:**

plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a proti povodním a pro zvýšení retenční schopnosti území, vhodné pro zatravnění či zalesnění, přípustné jsou ochranné stavby a opatření,

**Přípustné využití:**

- zemědělská výroba mimo velkovýrobní formy,
- výstavba liniových staveb technické infrastruktury,
- výstavba účelových cest,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (suché poldry, protierozní meze, příkopy apod.),
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství,
- stavby pro zemědělskou výrobu (s výjimkou areálů staveb) a lesní výrobu v dané zóně (oplocování lesních školek; stavby, zařízení a jiná opatření nezbytná pro lesnictví, seníky, letní přístřešky pro zvířata apod.),
- stavby pro nepobytovou rekreaci a sport (např. turistické cesty, odpočívadla, lavičky, informační prvky).

**Podmínky:**

- při veškeré výstavbě je třeba minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch,
- pro zemědělskou a lesnickou produkci budou realizovány jen nezbytně nutné stavby, které mají přímou vazbu na činnost zajišťovanou v dané zóně (např. seníky),
- činnosti musí být sladěny tak, aby funkce v zóně zastoupené mohly být současně realizovány.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby pro zemědělskou výrobu s výjimkou přípustného využití,
- stavby pro rodinnou a hromadnou rekreaci, tábořiště,
- stavby pro těžbu nerostů,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou nezbytných účelových cest a nezbytných liniových staveb technické infrastruktury,
- fotovoltaické a větrné elektrárny,
- vysílače a stožáry mobilních operátorů,
- oplocování s výjimkou přípustného využití,
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou PHO vodních zdrojů 1. stupně

**f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání**

**Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku:**

- Stanoví se jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (např. komunikace, parkoviště) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

### **Kvalita prostředí a pohoda bydlení**

- Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

### **Nerušící služby**

- služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

### **Sociální služby**

- souhrnný název pro sociální péči a péči o rodinu.

### **Charakter zástavby**

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

### **Struktura zástavby**

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

## **f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Územní plán vylučuje umísťování výškových staveb včetně větrných elektráren v řešeném území.
- S ohledem na krajinný ráz jsou vyloučeny i fotovoltaické elektrárny v nezastavěném území.
- K umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

**g) 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 A STAVBÁM VYVLASTNIT**

---

*viz výkres P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření*

**g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit**

Územním plánem Červené Pečky jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

**Dopravní infrastruktura**

- **VD01** Část objízdny ulice jihozápadně od centra městyse, úsek v lokalitě zástavby Bojiště I
- **VD02** Část objízdny ulice jihozápadně centra městyse, úsek v lokalitě zástavby ZC19 Bojiště II
- **VD03** Část objízdny ulice jihovýchodně centra městyse
- **VD04** Komunikace pro zastavitelné plochy Za zámekem - ulice Parkán
- **VD05** Přístup k zastavitelné ploše ZC06 z ulice Sadová
- **VD06** Části obslužné komunikace pro zastavitelnou plochu Bojiště I
- **VD07** Část obslužné komunikace na jihu zastavitelné plochy Bojiště I
- **VD08** Opatovice - úprava trasy silnice III. třídy
- **VD09** Opatovice - komunikace pro zastavitelnou plochu U zámečku
- **VD10** Bohouňovice - komunikace pro zastavitelnou plochu nad hasičskou zbrojnicí
- **VD11** Cyklostezka Červené Pečky - Malá Vysoká
- **VD12** Cyklostezka Bojiště - Opatovice

**Technická infrastruktura**

- **VT01** trafostanice Bojiště
- **VT02** trafostanice na jihovýchodě Č. Peček
- **VT03** trafostanice Opatovice „U zámečku“

**g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit**

Územním plánem Červené Pečky jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

**Opatření pro zvyšování retenčních schopností krajiny**

- **VR01** protierozní příkop, SZ okraj Dolan

**Územní systém ekologické stability - části ÚSES navržené k založení nebo doplnění**

- **VULC5/9** založení nefunkční části lokálního biocentra LBC 5/9
- **VULK4/14** založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK 4/14
- **VULK6/14** založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK 6/14
- **VULK11/9** založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK 11/9
- **VULK14/13** založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK 14/13

*Poznámka:*

*Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit územní plán nevymezuje.*

## **h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

---

Územním plánem Červené Pečky nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

## **i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

---

Územní plán Červené Pečky vymezuje plochy pro tyto územní rezervy:

### **R01 Územní rezerva pro severní část objízdné trasy**

- **veřejná prostranství (PV)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- prověřit trasu s ohledem na její budoucí využití i pro obsluhu rozvojových ploch v této části sídla

### **R02 Červené Pečky sever**

- **bydlení individuální (BV)**

Podmínky pro; prověření budoucího využití plochy:

- prověřit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch

### **R03 Červené Pečky jihovýchod**

- **bydlení individuální (BV)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- prověřit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch

### **R04 Červené Pečky východ**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- prověřit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch

### **R05 Bořetice východ**

- **bydlení individuální (BV)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- prověřit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch

### **R06 Bohouňovice rezerva pro ČOV**

- **technická infrastruktura, inženýrské sítě (TI)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- prověřit potřebu vymezení plochy pro ČOV

### **R07 Bohouňovice západ**

- **bydlení individuální (BV)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- prověřit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch

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

---

Územní plán Červené Pečky vymezuje tyto plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií:

### **ZC03 Nebovidská**

- **bydlení individuální, specifické (BI2)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - vymezení pozemků pro umístění bytových a rodinných domů
    - návrh dopravní obsluhy uvnitř plochy
    - vymezení veřejných prostranství vč. ploch veřejné zeleně
    - v případě potřeby parcelace
    - návrh přeložky nadzemního vedení 22 kV
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky

### **ZC06a Za zámkem**

- **bydlení individuální (BI), bydlení individuální, specifické (BI2), veřejná prostranství (PV)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - vymezení pozemků pro umístění bytových a rodinných domů
    - návrh dopravní obsluhy uvnitř plochy
    - vymezení veřejných prostranství vč. ploch veřejné zeleně
    - v případě potřeby parcelace
    - návrh přeložky nadzemního vedení 22 kV
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky

### **ZC16 Bojiště - sever**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - návrh dopravní obsluhy uvnitř plochy
    - vymezení veřejných prostranství případně ploch veřejné zeleně
    - v případě potřeby parcelace
  - o studie musí respektovat nebo navrhnout přeložku nadzemního vedení 22 kV
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky

### **ZC18 Bojiště I**

- **bydlení individuální (BI), veřejná prostranství (PV)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - návrh dopravní obsluhy uvnitř plochy
    - vymezení veřejných prostranství případně ploch veřejné zeleně
    - v případě potřeby parcelace
  - o studie musí respektovat nebo navrhnout přeložku nadzemního vedení 22 kV
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky

**k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH  
V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

---

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

***Poznámka:***

*Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 Stavebního zákona nebyla stanovena.*