



**ÚZEMNÍ PLÁN**  
**ŠKVOREC**  
**TEXTOVÁ ČÁST ÚPLNÉHO ZNĚNÍ**  
**ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č. 2**  
**BRNO, ZÁŘÍ 2022**



# ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTYSE ŠKVORCE

---

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠKVOREC PO ZMĚNĚ Č.2	
<b>Správní orgán, který poslední změnu ÚP vydal:</b> Zastupitelstvo městyse Škvorec	Otisk úředního razítka:
<b>Pořadové číslo poslední změny:</b> změna č.2	
<b>Datum nabytí účinnosti poslední změny č.2:</b> 1. října 2022	
<b>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:</b> Jméno a příjmení: Ing. Martina Vodičková Funkce: starostka městyse, Úřad městyse Škvorec Podpis:	

# I. TEXTOVÁ ČÁST - VÝROK

09/2022

## ÚZEMNÍ PLÁN – MĚSTYS ŠKVOREC

### Úplné znění po změně č. 2 ÚP

---

Objednatel : MĚSTYS ŠKVOREC

Pořizovatel : ÚŘAD MĚSTYSE ŠKVOREC

Zpracovatel : Atelier URBI, spol. s r.o.

vedoucí projektant: Ing. arch. Jana Benešová  
zpracovatelé částí: Ing. arch. Martina Kabelková  
Ing. Hana Vyvialová

Zpracování úplného znění: září 2022

## OBSAH:

<b>1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT .....</b>	<b>5</b>
2.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ .....	5
2.2. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ .....	6
2.2.1. <i>Ochrana historických a architektonických hodnot</i> .....	6
2.2.2. <i>Ochrana přírodních hodnot</i> .....	6
2.3. PLOCHY DLE ZPŮSOBU VYUŽITÍ A DLE VÝZNAMU .....	7
2.3.1. <i>Plochy s rozdílným způsobem využití</i> .....	7
2.3.2. <i>Plochy dle významu</i> .....	8
<b>3. URBANISTICKÁ KONCEPCE .....</b>	<b>8</b>
3.1. ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	8
3.2. PLOCHY STABILIZOVANÉ .....	9
3.3. ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY .....	9
3.3.1. <i>Bydlení</i> .....	9
3.3.2. <i>Rekreace</i> .....	9
3.3.3. <i>Občanské vybavení – veřejná infrastruktura</i> .....	9
3.3.4. <i>Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení</i> .....	9
3.3.5. <i>Občanské vybavení – hřbitovy</i> .....	10
3.3.6. <i>Plochy smíšené obytné</i> .....	10
3.3.7. <i>Veřejná prostranství</i> .....	10
3.3.8. <i>Výroba a skladování</i> .....	10
3.3.9. <i>Dopravní infrastruktura</i> .....	10
3.3.11. <i>Technická infrastruktura</i> .....	10
3.4. ÚZEMNÍ REZERVY .....	11
<b>4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....</b>	<b>12</b>
4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	12
4.1.1. <i>Pozemní komunikace</i> .....	12
4.1.2. <i>Dráha</i> .....	13
4.1.3. <i>Letecká doprava</i> .....	13
4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	13
4.2.1. <i>Vodní hospodářství</i> .....	13
4.2.2. <i>Energetika a spoje</i> .....	14
4.2.3. <i>Nakládání s odpady</i> .....	15
4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ CHARAKTERU VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	15
<b>5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....</b>	<b>15</b>
5.1. ZÁKLADNÍ USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	15
5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY .....	16
5.2.1. <i>Nadmístní územní systém ekologické stability</i> .....	16
5.2.2. <i>Místní územní systém ekologické stability</i> .....	16
5.3. PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	18
5.3.1. <i>Vodní a vodohospodářské plochy (W)</i> .....	18
5.3.2. <i>Zemědělské plochy (NZ)</i> .....	18
5.3.3. <i>Lesní plochy (NL)</i> .....	18
5.3.4. <i>Přírodní plochy (NP)</i> .....	18
5.3.5. <i>Smíšené plochy nezastavěného území přírodní (NSP) a sportovní (NSS)</i> .....	18
5.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI .....	18
5.5. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A HORNIN .....	19
5.6. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ .....	19
5.7. PROSTUPNOST KRAJINY A REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ .....	19
<b>6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....</b>	<b>19</b>

6.1.	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ .....	19
6.2.	USTANOVENÍ PRO JEDNOTLIVÉ PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM .....	21
6.2.1.	<i>Bydlení v bytových domech BH</i> .....	21
6.2.2.	<i>Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI</i> .....	22
6.2.3.	<i>Bydlení v rodinných domech - venkovské BV</i> .....	23
6.2.4.	<i>Plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI</i> .....	24
6.2.5.	<i>Smíšené obytné rekreační SR</i> .....	24
6.2.6.	<i>Smíšené obytné v centrech měst SC</i> .....	25
6.2.7.	<i>Smíšené obytné městské SM</i> .....	26
6.2.8.	<i>Smíšené obytné komerční SK</i> .....	27
6.2.9.	<i>Smíšené obytné venkovské SV</i> .....	27
6.2.10.	<i>Občanské vybavení – veřejná infrastruktura OV</i> .....	29
6.2.11.	<i>Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední OM</i> .....	29
6.2.12.	<i>Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS</i> .....	31
6.2.13.	<i>Občanské vybavení – hřbitovy OH</i> .....	32
6.2.14.	<i>Dopravní infrastruktura - silniční DS</i> .....	32
6.2.15.	<i>Technická infrastruktura – inženýrské sítě TI</i> .....	33
6.2.16.	<i>Výroba a skladování – lehký průmysl VL</i> .....	33
6.2.17.	<i>Veřejná prostranství PV</i> .....	34
6.2.18.	<i>Veřejná prostranství – veřejná zeleň ZV</i> .....	34
6.2.19.	<i>Zeleň soukromá a vyhrazená ZS</i> .....	35
6.2.20.	<i>Plochy zeleně přírodního charakteru ZP</i> .....	36
6.2.21.	<i>Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní NSP</i> .....	36
6.2.22.	<i>Plochy smíšené nezastavěného území – sportovní NSS</i> .....	37
6.2.23.	<i>Plochy přírodní NP</i> .....	38
6.2.24.	<i>Plochy vodní a vodohospodářské W</i> .....	38
6.2.25.	<i>Plochy zemědělské NZ</i> .....	39
6.2.26.	<i>Plochy lesní NL</i> .....	39
<b>7.</b>	<b>VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....</b>	<b>40</b>
7.1.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	40
7.1.1.	<i>Veřejně prospěšné stavby</i> .....	40
7.1.2.	<i>Veřejně prospěšná opatření</i> 7.1.2.1 <i>Založení prvků územního systému ekologické stability</i> .....	40
7.2.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	41
7.2.1.	<i>Veřejně prospěšné stavby</i> .....	41
7.2.2.	<i>Veřejná prostranství</i> .....	41
<b>8.</b>	<b>STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....</b>	<b>41</b>
<b>9.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>41</b>
9.1.	ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST PRO PLOCHY P19, Z2, Z3, Z8, Z9A, Z9B, Z9C, Z16, Z19, Z21, Z27A, Z27B A Z28	41
9.1.1.	<i>Vymezení řešeného území</i> .....	41
9.1.2.	<i>Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití</i> .....	41
9.1.3.	<i>Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb</i> .....	42
9.1.4.	<i>Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území</i> .....	42
9.1.5.	<i>Požadavky na řešení veřejné infrastruktury</i> .....	42
9.1.6.	<i>Požadavky na veřejně prospěšné stavby</i> .....	43
9.1.7.	<i>Další požadavky (vyplývající z územně plánovacích podkladů)</i> .....	43
9.1.8.	<i>Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci</i> .....	43
9.1.9.	<i>Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění</i> .....	43
<b>10.</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI....</b>	<b>43</b>

# TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

## **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Správní území městyse Škvorce se skládá z katastrálního území Škvorec ( 843 ha) a katastrálního území Třebohostice (432 ha).

V území jsou stanoveny hranice zastavěného území (ZÚ) k 10.2.2022. Zastavěné území na obou katastrálních územích se skládá vždy z hlavního zastavěného území sídla a několika oddělených území.

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

### **2.1. Koncepce rozvoje území**

Koncepce rozvoje území vychází z historického vývoje správního území. Škvorec a Třebohostice, které jsou rozvíjeny jako dvě samostatná oddělená sídla.

Nová zástavba je soustředěna okolo historické zástavby obou sídel a zároveň využívá proluk a možnosti přestavby některých stávajících ploch.

ÚP řeší rozvoj hlavně obytné zástavby, ale zároveň doplňuje i potřebné plochy pro občanskou vybavenost včetně sportu, komerční plochy i výrobní plochy, které jsou orientovány samostatně u plánované přeložky silnice I/12 (v kategorii S 24,5/80) na severní straně k. ú. Škvorce.

Soustředění zástavby kolem historických sídel umožňuje jasné oddělení zastavěných a zastavitelných ploch od ploch nezastavěného území a ploch změn v krajině v obou katastrech.

Plochy nezastavěného území nadále tvoří hlavně zemědělský a lesní půdní fond. Doplňují je plochy přírodní pro ochranu a rozvoj přírodně nejhodnotnějších částí území a plochy smíšené nezastavěného území, zahrnující ostatní krajinnou zeleň a biokoridory – tyto plochy podporují nejen ekologickou stabilitu území, ale zvyšují atraktivnost území z hlediska krajinného rázu a možnosti rekreace.

Do nezastavěného území zasahuje pouze stávající dopravní a inženýrská infrastruktura, doplněná nutnou přeložkou komunikace II/101 mimo centrum obce a nadřazenou dopravní trasou přeložky silnice I/12 (obchvat Úval).

## **2.2. Ochrana hodnot území**

### **2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot**

Ve správním území se nachází objekty nemovitých kulturních památek které jsou v ÚP plně respektovány.

Mezi historické a architektonické hodnoty, které nepožívají ochranu jako nemovité kulturní památky, jsou zařazeny stavby, které jsou dokladem historického vývoje nebo mají místně velký význam. Jejich údržbě a opravám je nutné věnovat zvýšenou péči.

- a) Náves – náměstí ve Škvorci  
Svým velkorysým prostorovým uspořádáním a relativně ucelenou zástavbou má urbanistickou a historickou hodnotu, kterou je nutné chránit před nevhodnými zásady.
- b) Sokolovna ve Škvorci – významná historická budova
- c) Základní škola v Trebohosticích – příklad historické budovy školy

### **2.2.2. Ochrana přírodních hodnot**

Územní plán provádí ochranu přírody a krajiny vymezením ploch přírodních a smíšených nezastavěného území – přírodních v místech:

- 1) Zákonem zvláště chráněná území – přírodní památky
- 2) Významné krajinné prvky ze zákona
- 3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

#### **2.2.2.1 Lokální prvky ÚSES**

Jsou vymezeny tyto prvky ÚSES:

LBK 5	Lokální biokoridor podél Dobročovického potoka
LBK 7a	Lokální biokoridor podél Škvoreckého potoka
LBK 7b	Lokální biokoridor podél Škvoreckého potoka
LBK 7c	Lokální biokoridor podél Škvoreckého potoka
LBK 7d	Lokální biokoridor podél Škvoreckého potoka
LBC 15	Lokální biocentrum na Škvoreckém potoce
LBC 18	Lokální biocentrum na severní části toku Škvoreckého potoka
LBC 19	Lokální biocentrum lesních porostů na Dobročovickém potoce
LBC 20	Lokální biocentrum jako spojnice údolí Dobročovického a Škvoreckého potoka na jihu území
LBK 22	Lokální biokoridor sledující tok Přišimaského potoka
LBC 41	Lokální biocentrum lesních porostů na horním toku Dobročovického potoka
LBC 35	Lokální biocentrum na plochách ZPF
LBC 36	Lokální biocentrum u Škvoreckého potoka
LBK 36a	Lokální mezofilní biokoridor, navržený dle KPÚ na plochách ZPF
LBK 36b	Lokální mezofilní biokoridor, navržený dle KPÚ na plochách ZPF

## 2.2.2.2 Nadregionální a regionální prvky ÚSES

Regionální biocentrum (vložené do nadregionálního biokoridoru RK 66) RBC 966 Bezchleby zasahuje na k. ú. Třebohostice.

## 2.3 Plochy dle způsobu využití a dle významu

### 2.3.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

Pro územní plán městyse Škvorec jsou stanoveny tyto plochy s rozdílným využitím (viz výkres 1.2. Hlavní výkres):

BH	bydlení - v bytových domech
BI	bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské
BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské
RI	rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RH	rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci
SC	smíšené obytné - v centru města
SM	smíšené obytné - městské
SK	smíšené obytné - komerční
SV	smíšené obytné - venkovské
SR	smíšené obytné obytné - rekreační
PV	veřejná prostranství
OV	občanské vybavení - veřejná infrastruktura
OM	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
OS	občanské vybavení - tělovýchova a sportovní zařízení
OH	občanské vybavení - hřbitovy
DS	dopravní infrastruktura - silniční
TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě
VL	výroba a skladování - lehký průmysl
ZV	veřejná prostranství – veřejná zeleň
ZS	zeleň soukromá a vyhrazená
ZP	zeleň - přírodního charakteru
NSP	plochy smíšené nezastavěného území - přírodní
NSS	plochy smíšené nezastavěného území - sportovní
NP	plochy přírodní
W	plochy vodní a vodohospodářské
NZ	plochy zemědělské
NL	plochy lesní



## **2.3.2 Plochy dle významu**

Jsou stanoveny:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím,
- rozvojové (návrhové) plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím, které zahrnují:
  - zastavitelné plochy
  - plochy přestavby
  - plochy změn v krajině
- plochy územních rezerv

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

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

Koncepce územního plánu vychází ze zachování Škvorce a Třebohostic jako dvou samostatných sídel s dominantním postavením Škvorce, kde rozvoj směřuje spíše k typu městského sídla s potřebným občanským vybavením, zatímco Třebohostice jsou navrženy jako rozvoj vesnického sídla.

Městys Škvorec plně zachovává historické centrum s návší – náměstím, které je obklopeno obytnou zástavbou. Nová obytná zástavba navazuje na stávající plochy hlavně na severní a jižní straně. Mimo obytné plochy jsou navrženy potřebné plochy pro občanskou vybavenost včetně sportovních a komerčních ploch.

Je zachováno dominantní postavení zámku, školy a sokolovny, podpořené plochami veřejné zeleně.

Rozvoj Třebohostic je založen na rozvoji klidového bydlení vesnického typu s doplněním nové veřejné plochy pro občanskou vybavenost a komerční aktivity.

Stávající oddělené zastavěné plochy jihovýchodně od Škvorce nejsou dále rozvíjeny. V severní části k. ú. Škvorec je navržena výrobní plocha u nové silniční komunikace I/12 z důvodu zachování co nejlepších podmínek pro bydlení v městysu Škvorec.

Jsou navrženy koridory dopravní infrastruktury silniční pro umístění silnic I. a II. třídy.

### **3.2. Plochy stabilizované**

Využití stabilizovaných ploch historického centra, bydlení, výroby, občanské vybavenosti veřejné infrastruktury i komerční občanské vybavenosti zůstává stejné.

Stávající plochy veřejné zeleně a nezastavěných ploch přírodních zůstávají zachovány.

V zastavěném území Škvorce i Třebohostic se nacházejí plochy, které bude možné využít pro jiné účely. Tyto plochy jsou vymezeny jako přestavbové. Pro stabilizované plochy jsou vzhledem k nutnosti regulovat rekonstrukce, dostavby, zástavbu volných parcel atp. stanovené podmínky využití.

### **3.3. Zastavitelné plochy a plochy přestavby**

#### **3.3.1. Bydlení**

Bydlení je navrženo v plochách:

- BH bydlení - v bytových domech
- BI bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské
- BV bydlení - v rodinných domech – venkovské

Ve Škvorci jsou umístěny na severní straně plochy rodinných domů Z1a, Z1b, Z2, Z3, Z27a, Z27b. Na jižní straně v návaznosti na stávající zástavbu je navržena hlavně zástavba rodinnými domy, Z6, Z8, Z9a, Z9b, Z9c a Z10, event. Z7. Na východní hranici k. ú. je to samostatná enkláva rodinných domů Z13 a Z31.

V Třebohosticích jsou umístěny plochy hlavně bydlení v rodinných domech venkovského typu Z16, Z17, Z19, Z21, Z18, Z33, Z34 a Z28.

Plocha přestavby P3 ve Škvorci umožňuje přestavbu na bytové domy. Další plochy přestavby jsou navrženy dle umístění v zástavbě jako bydlení v rodinných domech P8, P9, P10, P19, P20 a P23.

#### **3.3.2. Rekreace**

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci Z11, Z12a a Z12b jsou navrženy na jihozápadním okraji zástavby Škvorce.

#### **3.3.3. Občanské vybavení – veřejná infrastruktura**

Občanské vybavení má být umístěno v centru obce, a proto je ve Škvorci navržena plocha přestavby P2 (školský), plocha přestavby P41 pro rozvoj vybavenosti v centru a na okraji zástavby plocha Z35 pro novou hasičskou zbrojnicí včetně sportoviště.

#### **3.3.4. Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**

V Třebohosticích je navržena plocha Z29 pro sportovní a rekreační areál.

### **3.3.5. Občanské vybavení – hřbitovy**

Ve Škvorci je stabilizovaná plocha hřbitova u kostela Sv. Anny, v Třebohosticích je hřbitov situován mimo zástavbu severně obce.

### **3.3.6. Plochy smíšené obytné**

Pro Škvorec je typické smíšení bydlení a občanské vybavení komerčního typu, které se v čase může hodně měnit. Zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské jsou navrženy v Třebohosticích Z23A a Z23B.

Rekreační bydlení je navrženo jen v minimální formě ve dvou malých plochách smíšených obytných rekreačních P12, a Z20 na východě Třebohostic.

### **3.3.7. Veřejná prostranství**

Stávající plochy veřejných prostranství ve Škvorci jsou dostatečné, v Třebohosticích je v souvislosti s novou smíšenou plochou obytnou venkovskou vymezena také nová plocha Z26. Pro vedení cest v krajině jsou na základě pozemkových úprav vymezeny plochy Z36 a Z37.

### **3.3.8. Výroba a skladování**

Výrobní plocha Z15 je navržena mimo Škvorec u přeložky silnice I/12; je určena pro lehký a potravinářský průmysl, skladování.

### **3.3.9. Dopravní infrastruktura**

Jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu – CD2 II/101 - přeložka komunikace II/101 mimo zastavěné území Škvorce a CD1 I/12 - obchvat Úval ve formě přeložky silnice I/12.

### **3.3.10. Technická infrastruktura**

Je navržena plocha Z30 pro rozšíření vodojemu.

### **3.4. Územní rezervy**

#### **Bydlení (plochy smíšené obytné)**

Na severozápadě Třebohostic je navržena územní rezerva pro bydlení ve formě plochy smíšené obytné venkovské (SV).

#### **Výroba a skladování**

U přeložky silnice I/12 na severu k. ú. Škvorec jsou navrženy rezervní plochy pro výrobu a skladování (VL).

#### **Hromadná rekreace a sport**

V severní části katastrálního území Škvorec je vymezena rezervní plocha pro hromadnou rekreaci (RH).

#### **Technická infrastruktura**

Vymezena je územní rezerva pro koridor pro dvojité vedení 400kV Čechy-střed – Chodov.

Jsou vymezeny tyto plochy územních rezerv:

R1 – k prověření využití pro hromadnou rekreaci, podmínkou je prověřit využití této lokality v souvislosti s využitím návrhového koridoru pro dopravní infrastrukturu silniční. Po realizaci přeložky silnice I. třídy bude možný rozvoj plochy pro rekreaci v návaznosti na sousední obec.

R2 – k prověření využití pro výrobu a skladování, podmínkou je prověřit využití této lokality v souvislosti s využitím návrhového koridoru pro dopravní infrastrukturu silniční. Po realizaci přeložky silnice I. třídy bude možný rozvoj plochy pro výrobu a skladování v návaznosti na silnici I. třídy.

R3 – k prověření využití pro bydlení, podmínkou je prověřit využití této lokality v souvislosti s využitím návrhových ploch smíšených obytných. Po realizaci zástavby v dosud vymezených zastavitelných plochách, bude možný rozvoj výstavby pro bydlení v této lokalitě, tvořící proluku ve stávající zástavbě.

R4 – pro vedení technické infrastruktury, dvojité vedení 400kV Čechy-střed – Chodov, podmínkou je zapracování tohoto záměru do ZÚR SK.

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **4.1. Dopravní infrastruktura**

#### **4.1.1. Pozemní komunikace**

Novou hlavní komunikací pro řešené území bude přeložka silnice I/12 v kategorii S 24,5/80 včetně doprovodných staveb (přemostění Škvoreckého potoka, křižovatka s komunikací II/101, odtok dešťových vod).

Komunikace II/101 bude přeložena do nové trasy severovýchodně od Škvorce

. Součástí stavby přeložky 2/101 musí být protihlukové řešení u zastavěných i zastavitelných ploch Škvorce a Třebohostic.

Jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury CD2 II/101 a CD1 I/12.

Podmínky pro využití koridorů dopravní infrastruktury

- řešení přeložek a křížení komunikací musí umožnit napojení areálu VL, ČOV, Škvorce a Třebohostic z přeložky komunikace II/101
- součástí podrobnější dokumentace (DUR, DSP) a schválení stavby mohou být opatření zajišťující splnění platných hygienických limitů dle vyhodnocení zatížení hlukem a imisemi zástavby Škvorce a Třebohostic
- součástí podrobnější dokumentace a schválení přeložek bude v případě potřeby vyhodnocení vlivu na krajinný ráz a lokální ÚSES i VKP
- pro přeložku komunikace II/101 musí být úprava trasy VVTL DN 500; přeložka vedení zemního plynu nesmí zhoršit podmínky pro výstavbu ve schválených zastavitelných územích
- přeložka komunikace II/101 nesmí žádným způsobem negativně ovlivnit schválené zastavěné a zastavitelné území Třebohostic a Škvorce ani zhoršit podmínky pro zástavbu
- součástí přeložek komunikace I/12 a II/101 musí být vyřešení průchodnosti území pro nemotorovou dopravu a bezpečná průjezdnost po cyklotrase Dobročovice – Škvorec – Hradešín (silnice III/01216) i průchodnost území pro zvěř

V Třebohosticích bude provedena nová místní dvoupruhová komunikace jako příjezd z komunikace III/10172 na novou veřejnou plochu Z26.

Vnitřní komunikační síť sídel Škvorec a Třebohostice a místní síť cest a komunikací III. třídy musí zůstat plně zachována bez omezení.

Stávající cykloturistická trasa Dobročovice – Škvorec – Hradešín zůstane zachována.

Nastane-li u nové zástavby potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze stávajícího silničního provozu na pozemních komunikacích, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem.

Nové místní obslužné komunikace jsou součástí jednotlivých ploch, územní plán nenavrhuje vnitřní komunikační členění jednotlivých lokalit.

## **4.1.2. Dráha**

V území se nenachází stávající ani plánovaná trasa železnice.

## **4.1.3. Letecká doprava**

V území se nenachází stávající ani plánované stavby pro leteckou dopravu.

## **4.2. Technická infrastruktura**

### **4.2.1. Vodní hospodářství**

Zásady uspořádání technického vybavení:

#### **4.2.1.1. Vodní toky a vodní nádrže**

Bude postupně provedena revitalizace potoků Škvoreckého a Dobročovického za účelem zlepšení odtokových poměrů a dosadby zeleně dle ÚSES.

Všechny stávající nádrže zůstanou zachovány a budou udržovány.

#### **4.2.1.2. Zásobování pitnou vodou**

Stávající systém skupinového vodovodu zůstane zachován. Bude doplněn vodojem ve Škvorci o kapacitu 250 m<sup>3</sup>. Zároveň musí být posílena čerpací stanice.

Navrhovaná nová zástavba musí být napojena na nové vodovodní řady přes stávající síť. Nové řady musí být zaokrouhovány.

#### **4.2.1.3. Dešťová kanalizace**

Dešťové vody z vozovek a veřejných ploch mohou být svedeny do vodotečí nebo vodních nádrží žlaby nebo příkopy event. dešťovou kanalizací. Stávající žlaby a příkopy musí být opraveny a vyčištěny pro zlepšení odtokových poměrů.

Dešťové vody z nových staveb a rodinných domů musí být zasakovány na vlastním pozemku.

Odvodnění velkých ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků. U jednotlivých areálů ploch VL a OS budou v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod, kontaminované vody musí být vhodně předčištěny.

#### **4.2.1.4. Splašková kanalizace a čištění odpadních vod**

Stávající síť tlakové splaškové kanalizace bude dostavěna pro celý městys a Škvorec včetně napojení nových zastavitelných ploch.

V Třebohosticích bude vybudována nová tlaková splašková kanalizace a přivaděč v koridoru CT1 o šířce 5m na ČOV Škvorec s potřebnými přečerpávacími stanicemi.  
Pro cílový stav dle ÚP bude ČOV intenzifikována.

Veškerá nová zástavba musí být povinně napojena na splaškovou kanalizaci obce.

## **4.2.2. Energetika a spoje**

Zásady uspořádání technického vybavení:

### **4.2.2.1. Vytápění**

U lokalit nové zástavby bude vytápění, vaření a ohřev TUV řešen využitím zemního plynu nebo elektrické energie. U objektů k bydlení i nebytových objektů je možné využití biomasy (dřevního odpadu a štěpek) nebo netradičních zdrojů energie (tepelná čerpadla, solární energie). Ve stávající zástavbě budou omezována tuhá paliva, zejména hnědě uhlí, u nové zástavby nebudou povoleny neekologické zdroje tepla.

### **4.2.2.2. Zásobování zemním plynem**

V severní části k. ú. Škvorec prochází nadřazená vysokotlaká trasa zemního plynu VVTL DN 500, která bude plně zachována. Z důvodu křížení s komunikací II/101 severně od Škvorce bude provedena přeložka trasy VVTL tak, aby křížila komunikaci pod úhlem 90° v koridoru CT2 o šířce min. 40 m.

**Navrhovaná nová zástavba bude zásobována zemním plynem z STL vedení z Úval. Ve stávající zástavbě bude doplněn rozvod zemního plynu dle potřeby. Je navržen koridor CT3 o šířce 5 m pro vedení STL plynovodu ze Škvorce do Přišimás.**

### **4.2.2.3. Zásobování elektrickou energií**

Územím prochází nadřazená síť rozvodu el. energie velmi vysokého napětí VVN 400 kV a trasy vysokého napětí VN 22 kV, které zároveň zásobují obě sídla Třebohostice a Škvorec. Tyto trasy jsou v ÚP plně zachovány.

Je navržena zásobovací trasa VN 22 kV – v koridoru CT5 o šířce 30 m od Škvorce do Třebohostic včetně nové trafostanice pro navrženou obytnou zástavbu v Třebohosticích (Z28).

V lokalitách navržených pro zástavbu je navržena kabelizace vzdušného vedení VN v koridoru CT4 o šířce 2 m.

Zásobování zastavitelných ploch bude prováděno přípojkami ze sítě do trafostanic 22 kV/400 V. Trasy všech vedení budou v zastavitelném území vedené kabelem v zemi. Typ trafostanice bude určen v dalším stupni projektové dokumentace tak, aby svou velikostí a ochranným pásmem zbytečně neomezovaly okolní plochy a pozemky.

Trasy kabelů budou vedeny v prostoru veřejných komunikací v zemi. Trafostanice jsou vždy součástí ploch investora nebo majitele pozemků.

#### **4.2.2.4. Spoje**

Místní síť bude vedená v trasách kabelově v zemi z místní sítě nebo bezdrátově. Technická zařízení jsou vždy součástí pozemků investora nebo majitele pozemků.

#### **4.2.3. Nakládání s odpady**

Komunální a velkoobjemový odpad z řešeného území bude i nadále odvážen smluvně sjednaná firma na zabezpečenou skládku mimo řešené území. V obcích probíhá sběr tříděných a nebezpečných odpadů (plasty, papír, bílé a barevné sklo), zároveň probíhá i vyhlášený odvoz nebezpečných a velkoobjemových odpadů.

Obec vybuduje sběrný dvůr na stávající ploše TI u ČOV.

#### **4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

Je vymezeno výše v kapitole Občanské vybavení – veřejná infrastruktura.

### **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

#### **5.1. Základní uspořádání krajiny**

Krajina k. ú. Škvorce a k. ú. Třebohostic u Škvorce je intenzivně zemědělsky využívána. Výjimkou jsou lesní porosty, břehové porosty potoků smíšené s loukami a menšími plochami lesů podél Dobročovického potoka a Škvoreckého potoka s pravostranným bezejmenným přítokem. Na ně navazují další přírodě blízké plochy, které je nutné kompletně zachovat vzhledem k nízkému stupni ekologické stability území.

ÚP zásadně stabilizuje všechny významné krajinné prvky (VKP) ze zákona (lesy, vodní plochy, vodní toky a jejich nivy) a územní systém ekologické stability (ÚSES). Samozřejmě vymezuje chráněnou přírodní památku Lom na Plachtě včetně ochranného pásma, respektuje vedení nadregionálního biokoridoru RK-66 a vymezení nadregionálního biocentra RBC 966 Bezchleby (k. ú. Třebohostice u Škvorce).

Navazující přírodní plochy smíšené nezastavitelné jsou definovány jako NSP – přírodní event. NSS – se sportovně-rekreační funkcí.

Zemědělské plochy zůstávají zachovány.



## 5.2. Územní systém ekologické stability

### 5.2.1. Nadmístní územní systém ekologické stability

RBC 966 Bezchleby – které je biocentrem vloženým v K66, je tak v podstatě jeho součástí

### 5.2.2. Místní územní systém ekologické stability

Přehled prvků ÚSES, včetně navržených opatření:

- LBK 5 Lokální biokoridor  
Návrh opatření:  
Udržovat přírodě blízké prostory extenzivně obhospodařovaných luk, doplňovat břehové porosty, nedopustit nitrifikaci v důsledku nadměrného hnojení okolních pozemků.
- LBK 7a Lokální biokoridor  
Návrh opatření:  
Udržovat přirozenou skladbu lesních porostů, extenzivně obhospodařovaných luk, v jižní části regulovat rekreační výstavbu.
- LBK 7b Lokální biokoridor  
Návrh opatření:  
Udržovat přirozenou skladbu lesních porostů, extenzivně obhospodařovaných luk, v jižní části regulovat rekreační výstavbu.
- LBK 7c Lokální biokoridor  
Návrh opatření:  
Ve Škvorci dokončit sukcesní přeměnu okolních porostů bývalého rybníka z ovocných sadů k přirozené skladbě.
- LBK 7d Lokální biokoridor  
Návrh opatření:  
Podporovat přirozenou skladbu lesních porostů, extenzivně obhospodařovaných luk.
- LBC 15 Lokální biocentrum  
Návrh opatření:  
Dodržovat zásady hospodaření v lesním porostu dle LHP.
- LBC 18 Lokální biocentrum  
Návrh opatření:  
Zamezit intenzifikaci využívání travních a bylinných porostů, podpořit stranovou vegetaci směrem k přirozené druhové skladbě, zachovat přirozený charakter vodního toku.
- LBC 19 Lokální biocentrum  
Návrh opatření:  
Zahrnout do LHP, dodržovat zásady lesního hospodaření.

- LBK 20 Lokální biokoridor  
Návrh opatření:  
Na lesní půdě zahrnout do LHP, na orné půdě realizovat chybějící části (dle PSZ KPÚ).
- LBK 22 Lokální biokoridor  
Návrh opatření:  
Podporovat přirozenou druhovou skladbu břehových porostů, omezovat nitrifikaci splachem z okolních polí.
- LBC 41 Lokální biocentrum  
Návrh opatření:  
Zahrnout do LHP.
- LBC 35 Lokální biocentrum  
Návrh opatření:  
Založit porosty podle geobiocenologické typizace.
- LBC 36 Lokální biocentrum  
Návrh opatření:  
Zamezit intenzifikaci lučních porostů a sadů, udržovat přirozenou skladbu lesních a lučních porostů, zachovat přirozený charakter vodního toku, regulovat rekreační zástavbu na jihovýchodní straně území.
- LBK 36a Lokální biokoridor  
Navržený biokoridor na ZPF, částečně využívá stávajících interakčních prvků (meze). Příčné spojení mezi biokoridory Výmoly, Dobročovického a Škvoreckého potoka.  
Návrh opatření:  
Založit porosty podle geobiocenologické typizace.
- LBK 36b Lokální biokoridor  
Návrh opatření:  
Založit porosty podle geobiocenologické typizace.

### **5.3. Plochy nezastavěného území**

#### **5.3.1. Vodní a vodohospodářské plochy (W)**

Zahrnuje stávající vodní plochy a toky v krajině.

#### **5.3.2. Zemědělské plochy (NZ)**

Zahrnuje zemědělský půdní fond, převážně ornou půdu, méně pak trvalé travní porosty, zahrady a sady.

#### **5.3.3. Lesní plochy (NL)**

Zahrnují plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa, kromě ploch zařazených do přírodních ploch (NP) a ploch smíšených nezastavěného území přírodních (NSP) nebo sportovních (NSS). Určeny rovněž pro průchod biokoridorů.

#### **5.3.4. Přírodní plochy (NP)**

Vymezené za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny jako plochy s prioritní biologickou funkcí, zahrnují zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a plochy biocenter. Navrženy jsou plochy změn v krajině K7 a K8 pro založení biocenter (LBC 36 a LBC 35).

#### **5.3.5. Smíšené plochy nezastavěného území přírodní (NSP) a sportovní (NSS)**

Zahrnují plochy krajinné zeleně neprodukčního charakteru, většinou dřevinnou vegetaci, ale zahrnují i menší fragmenty zemědělské půdy (nejčastěji trvalé travní porosty) či pozemků lesních, mohou zahrnovat i méně významné plochy vodní. Plochy NSP – přírodní akcentují funkci přírodní, jsou součástí biokoridorů a interakčních prvků. Plochy NSS – sportovní mají doplňkovou funkci sportovně rekreační, umožňují významnější využívání. Navrženy jsou plochy změn v krajině K1, K2, K3, jako plochy nelesní zeleně, navazující na PP Lom na Plachtě K4, K5 a K6 k realizaci lokálního biokoridoru LBK 20. NSS – plocha změny v krajině K14 pro realizaci obnovy sadu Višňovka a doplnění sportovně - rekreačního využití..

### **5.4. Ochrana před povodněmi**

V řešeném území se nachází pouze zátopové území Q100 Škvoreckého potoka na severní hranici k. ú. Škvorec mimo zastavěné a zastavitelné území ÚP. Řešení přechodu této plochy zřejmě jako průchodu regionálního biokoridoru LBK 7d Škvorecký potok musí být upřesněno v řešení přeložky silnice I/12.

## **5.5. Vymezení ploch pro dobývání nerostů a hornin**

V území se nenachází žádná evidovaná nebo provozovaná ložiska dobývání nerostů a hornin. Na území nezasahují ani žádná ochranná pásma evidovaných ložisek nebo dobývacích prostorů. V území se nenachází bývalé důlní prostory nebo sesuvná území.

## **5.6. Protierozní opatření**

V území nebyly provedeny protierozní opatření ani nejsou navrhovány. Jejich realizace je však možná v rámci většiny typů ploch nezastavěného území.

## **5.7. Prostupnost krajiny a rekreační využívání**

Prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty je dobrá, protože v území je dostatečné množství komunikací III. třídy a polních cest. Všechny musí být zachovány.

Územím prochází cykloturistická stezka Dobročovice – Škvorec – Hradešín, která zůstává zachována.

Individuální rekreační objekty v údolí Dobročovického a Škvoreckého potoka, u Třebohostického lesa a jižně od Škvorce jsou v plném rozsahu zachovány. Nové plochy Z11, Z12a a Z12b jsou určeny jižně od Škvorce v návaznosti na stávající zástavbu.

Pro rekreační a sportovní účely jsou na západní straně Škvorce i Třebohostic vymezeny plochy NSS.

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

## **6.1. Společná ustanovení**

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

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkresu č. 1.2. Hlavní výkres

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

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

**Všechny nové stavby musí být povinně napojeny na vybudovanou technickou infrastrukturu nebo se povinně na ni napojí po její dostavbě.**

Podmínka pro všechny plochy s rozdílným využitím: **v případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána s jejich správci, provozovateli nebo vlastníky. Nesmí dojít k narušení systému v nedotčených pozemcích.**

#### **Obecná ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek:**

- Nově vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, respektive stavby je obsahující (např. bytové a rodinné domy, školská či předškolní vzdělávací, zdravotní a sociální zařízení), lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, zástavbu do ploch přiléhajících k silnicím lze umístit pouze pokud nebudou vznášeny nároky na omezování provozu nebo stavební úpravy na přilehlých silnicích.
- Při umísťování nových záměrů, u kterých lze důvodně předpokládat, že budou po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací, zejména z provozu na pozemních komunikacích (např. dopravní stavby, plochy výroby atd.) musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezeny chráněné prostory před nepříznivými účinky hluku a vibrací, musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných, záměrů. Nepřípustná je obsluha a zásobování ploch výroby kapacitní nákladní dopravou z ulic s převažujícím využitím obsluhy pro bydlení,
- Na plochách pro výrobu, komerční aktivity a na plochách funkčně obdobných lze umístit chráněné prostory pouze v souladu se stanovenými hygienickými limity, musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných, záměrů,
- U vybraných ploch (např. občanského vybavení, případně u ploch dalších, funkčně obdobných bez možnosti pronájmu) je podmíněně přípustné v omezeném rozsahu doplňkové bydlení (byt správce, majitele, ostrahy apod.), pokud v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují,
- U ploch primárně určených k umístění chráněných prostor je podmíněně přípustné využití pro stavby, zařízení a činnosti, které mohou být zdrojem hluku a vibrací (občanské vybavení komerčního charakteru, drobná výroba apod.), s tím, že bude prokázáno, že v chráněných prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku, nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

### **Definice použitých pojmů:**

- Podlaží – jedna úroveň budovy v dané výšce nad či pod zem. Počet podlaží je jedním ze základních údajů o budově a je roven počtu podlah, které dům má, bez ohledu na to, zda tato podlaží jsou v podzemí nebo v přízemí anebo u poschodového domu nad přízemím. Pro stanovení výšky zástavby, uvedené v územním plánu, se nadzemním podlažím (zkráceně NP) rozumí podlaží, které není podzemním.
- Podkroví – využitým podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0–1 m.

## **6.2. Ustanovení pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím**

### **6.2.1. Bydlení v bytových domech**

**BH**

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství se zelení a mobiliářem
- dětská hřiště
- zařízení sportovní, relaxační a rehabilitační
- maloobchod
- administrativa
- zařízení péče o dítě
- zdravotnická a sociální zařízení
- kulturní zařízení
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- ubytovací zařízení s kapacitou do 45 lůžek
- stravovací zařízení v parteru objektů
- služby a služby, ostatní podnikatelské aktivity v parteru objektů

**Podmínky:** Tyto činnosti nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení žádným způsobem (ani dopravním zatížením). V rámci následného řízení (pro účely územního rozhodnutí) musí být prokázáno dodržení obecných ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek, viz výše.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- max. plocha zastavění v rozsahu stávajících staveb
- výška zástavby musí být zachována, objekty nesmí být navyšovány, mohou být využity podkrovní prostory

## 6.2.2. Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

BI

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zeleň soukromá - zahrady
- místní komunikace, pěší cesty
- bydlení v rodinných řadových a skupinových domech, v k. ú. Škvorec event. dvojdomech
- administrativní nebo komerční prostory v rámci rodinného domu (zkráceně RD)
- stravovací zařízení
- zařízení péče o dítě v rozsahu 1 RD
- sportovní a relaxační zařízení
- veřejná prostranství se zelení a mobiliářem
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- cykloturistické trasy
- dětské hřiště
- odstavná a parkovací stání

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zdravotnická zařízení, sportovní, relaxační a rehabilitační zařízení nebo služby v rámci RD
- ubytovací zařízení s kapacitou do 25 lůžek ve formě pensionu
- samostatné objekty komerční občanské vybavenosti nebo podnikatelské činnosti nepřesahující velikost rodinného domu nebo dvojdому (včetně služeb, servisů)

Podmínky: Tyto činnosti nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení žádným způsobem (ani dopravním zatížením). V rámci následného řízení (pro účely územního rozhodnutí) musí být prokázáno dodržení obecných ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek, viz výše.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- min. výměra parcely 800 m<sup>2</sup> u soliterní zástavby, 400 m<sup>2</sup> u řadové a skupinové zástavby
- max. plocha zastavění – 30 % u soliterní zástavby, 40 % u řadové a skupinové zástavby
- max. výška zástavby - 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a využitě podkroví mimo ploch navazujících na plochy stabilizované zástavby směrem do veřejného prostranství, kde musí být zachována stávající výška hřebene a objektu
- minimální šířka veřejných prostranství pro umístění komunikací 8,5 m
- řadová nebo skupinová zástavba může tvořit max. 30 % plochy území
- parcely sousedící s nezastavěným územím smí být využity pouze pro soliterní zástavbu RD s výškou 1 nadzemní podlaží a využitě podkroví
- pokud dojde k dělení stávajících parcel, nesmí být nový pozemek menší než 700 m<sup>2</sup>
- Podmínky pro využití lokalit Z1a, Z1b:
- minimální šířka veřejných prostranství pro umístění komunikací 8 m.

### 6.2.3. Bydlení v rodinných domech - venkovské

BV

Hlavní využití:

- bydlení v soliterních rodinných domech

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zahrady, zeleň soukromá
- místní komunikace a pěší cesty
- veřejná prostranství se zelení a mobiliářem
- zdravotnické a sociální zařízení
- ubytování s kapacitou do 40 lůžek
- sportovní, relaxační a rehabilitační zařízení
- administrativní prostory v rozsahu 1 RD
- zařízení péče o dítě v rozsahu 1 RD
- dětské hřiště
- odstavné a parkovací plochy
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- cykloturistické trasy

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- servisy, opravny a služby
- nerušící výroba
- stravovací zařízení
- stavby a zařízení pro maloobchod
- zemědělská rostlinná výroba a technické zázemí zemědělské výroby (sklady, garáže)
- chov zvířat a zemědělská živočišná výroba pro samozásobení
- plochy pro výcvik a chov koní

Podmínky:

- Tyto činnosti nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení žádným způsobem (ani dopravním zatížením). V rámci následného řízení (pro účely územního rozhodnutí) musí být prokázáno dodržení obecných ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek, viz výše.
- Živočišná výroba pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování areálu, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat, že případné negativní vlivy z provozu umístěovaných staveb a zařízení nepřekročí limity, stanovené pro chráněné prostory .

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- min. výměra parcely 1 200 m<sup>2</sup>
- max. plocha zastavění – 30 % pro RD, 40 % pro RD a související podnikatelskou činnost
- max. výška zástavby - 1 nadzemní podlaží a využitě podkroví
- minimální šířka veřejných prostranství pro umístění komunikací 8,5 m



## 6.2.4. Plochy staveb pro rodinnou rekreaci

RI

Hlavní využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace a pěší cesty
- zeleň soukromá a veřejná
- sportovní plochy
- veřejná prostranství se zelení a mobiliářem
- dětské hřiště
- cykloturistické trasy
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro zajištění sportovních ploch ve formě jednopodlažní zástavby s rozsahem max. 50 m<sup>2</sup>
- parkovací stání pro sportovní zařízení

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby, není povolen převod objektů na trvalé bydlení

Pravidla pro uspořádání území:

- min. výměra parcely 400 m<sup>2</sup>
- max. plocha zastavění – 20 % plochy pozemku
- max. výška zástavby - 1 nadzemní podlaží a využití podkroví
- stávající objekty nesmí být rozšiřovány na úkor ZPF a PUPFL

## 6.2.5. Smíšené obytné rekreační

SR

Hlavní využití:

- bydlení v soliterních rodinných domech
- stavby pro rodinnou rekreaci s možností transformace na rodinné domy

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace a pěší cesty
- zahrady
- sportovní plochy
- veřejná prostranství se zelení a mobiliářem
- dětské hřiště
- cykloturistické trasy
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stravovací zařízení v rozsahu 1 RD
- služby a maloobchod v rozsahu 1 RD
- sportovní, relaxační a rehabilitační zařízení v rozsahu 1 RD

Podmínky: V rámci následného řízení (pro účely územního rozhodnutí) musí být prokázáno dodržení obecných ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek, viz výše.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- min. výměra parcely 800 m<sup>2</sup> pro RD, 400 m<sup>2</sup> pro objekty individuální rekreace
- max. plocha zastavění – 30 % plochy pozemku
- max. výška zástavby - 1 nadzemní podlaží a využitě podkroví
- minimální šířka veřejných prostranství pro umístění komunikací 8,5 m

## 6.2.6. Smíšené obytné v centrech měst

SC

Hlavní využití:

- občanská vybavenost
- bydlení v rodinných a bytových domech

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace pěší a vozidlové
- zeleň veřejná
- veřejná prostranství
- zařízení školská, zdravotnická, sociální, církevní
- veřejná správa a administrativa
- zařízení kulturní
- stavby pro přechodné ubytování a stravování
- stavby pro maloobchod
- odstavná a parkovací stání
- cykloturistická stezka
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zahrady
- dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- služby, servisy a drobná podnikatelská činnost
- drobná výroba v rozsahu stávajících objektů

Podmínky: V rámci následného řízení (pro účely územního rozhodnutí) musí být prokázáno dodržení obecných ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek, viz výše.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území při rekonstrukcích a stavbách v území:

- zachovat stávající stavební čáru náměstí a ulic
- výška zástavby 2 nadzemní podlaží a využitě podkroví
- max. zastavěnost 50 %
- min. plocha zeleně 30 %

## 6.2.7. Smíšené obytné městské

SM

Hlavní využití:

- bydlení v bytových a rodinných domech
- občanská vybavenost

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace pěší a vozidlové
- zařízení školská, zdravotnická, sociální, církevní
- zařízení kulturní
- veřejná správa a administrativa
- objekty integrovaného záchranného systému (hasiči, policie, první pomoc)
- stavby pro přechodné ubytování a stravování
- stavby pro maloobchod
- odstavná a parkovací stání
- cykloturistická stezka
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zahrady a veřejná zeleň
- dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sportovní stavby a relaxační zařízení
- drobná výroba v rozsahu stávajících objektů
- servisy, služby a ostatní drobná podnikatelská činnost

Podmínky: V rámci následného řízení (pro účely územního rozhodnutí) musí být prokázáno dodržení obecných ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek, viz výše.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- výška zástavby 3 nadzemní podlaží nebo 2 nadzemní podlaží a využití podkrovní
- maximální zastavěnost 50 %
- minimální plocha zeleně 30 %

## 6.2.8. Smíšené obytné komerční

SK

Hlavní využití:

- občanská vybavenost komerční
- trvalé bydlení

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace pěší a vozidlové
- veřejná prostranství
- zařízení školská, zdravotnická, sociální, církevní
- zařízení kulturní
- administrativa
- stavby pro přechodné bydlení a stravování
- stavby pro maloobchod a velkoobchod
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sportovní stavby a relaxační zařízení
- drobná výroba v rozsahu stávajících objektů
- servisy, služby a ostatní drobná podnikatelská činnost

Podmínky: V rámci následného řízení (pro účely územního rozhodnutí) musí být prokázáno dodržení obecných ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek, viz výše.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- zachovat a rekonstruovat zapsanou kulturní památku č. p. 2 včetně barokního špýcharu
- zachovat zástavbu okolo původního dvora statku
- zachovat stávající výšku zástavby a tvar střech
- u nové výstavby (mimo původní dvůr – Nový zámek) max. výška 1 NP a využití podkroví,
- max. zastavěnost 60 %
- minimální plocha zeleně 20 %

## 6.2.9. Smíšené obytné venkovské

SV

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech
- občanská vybavenost

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- soukromá zeleň
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství se zelení a mobiliářem
- stavby pro maloobchod a služby

- stavby pro stravování a ubytování s kapacitou do 25 lůžek
- zařízení zdravotnická, sociální, církevní
- administrativa
- sportovní a relaxační zařízení
- zařízení péče o děti
- odstavná a parkovací stání
- zahrady
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- servisy, opravy a ostatní drobná podnikatelská činnost
- drobná výroba a výrobní služby

Podmínky: V rámci následného řízení (pro účely územního rozhodnutí) musí být prokázáno dodržení obecných ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek, viz výše.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- min. výměra parcely 1 000 m<sup>2</sup>
- max. plocha zastavění 30 % pro RD, pro ostatní účely 50 %
- min. plocha zeleně 50 % pro RD, pro ostatní účely 30 %
- výška zástavby 2 NP nebo 1 NP a využití podkroví
- zástavbu provádět jako soliterní RD nebo dvojdomky, nepřipouští se řadová nebo skupinová zástavba
- min. šířka veřejných prostranství pro umístění komunikací je 8,5 m
- provozovny občanské vybavenosti nebo podnikatelské činnosti mohou být umístěny v rodinném domě nebo v samostatných stavbách nepřesahujících velikost rodinného domu nebo dvojdomu
- pokud dojde k dělení stávajících parcel, nesmí být nový pozemek menší než 700 m<sup>2</sup>

Podmínky pro využití lokalit Z23a, Z23b:

- minimální šířka veřejných prostranství pro umístění komunikací 8 m.

## 6.2.10. Občanské vybavení – veřejná infrastruktura

OV

Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejného charakteru

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejná prostranství se zelení a mobiliářem
- komunikace pěší a vozidlové
- zařízení školská, zdravotní a sociální
- veřejná správa a administrativa
- kulturní zařízení
- zařízení integrovaného záchranného systému (hasiči, policie, první pomoc)
- zařízení pro ochranu obyvatelstva
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- dětské hřiště

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- ubytování pro zaměstnance státní správy a samosprávy
- zařízení sportovní, relaxační a rehabilitační
- zařízení pro maloobchod a služby

Podmínky: Využití komerčního charakteru musí být schváleno zastupitelstvem obce. V rámci následného řízení (pro účely územního rozhodnutí) musí být prokázáno dodržení obecných ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek, viz výše.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- max. plocha zastavění 80 % pozemku
- max. výška zástavby 2 nadzemní podlaží a využitě podkroví

## 6.2.11. Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

OM

Hlavní využití:

- občanská vybavenost komerčního charakteru

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejné prostranství se zelení a mobiliářem
- komunikace pěší a vozidlové
- zařízení zdravotní
- administrativa
- kulturní zařízení
- zařízení sportovní, relaxační a rehabilitační
- zařízení pro maloobchod a služby, servisy
- zařízení péče o dítě
- přechodné ubytování a stravování
- ubytovací a stravovací zařízení
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- ubytování zaměstnanců a majitelů
- zařízení pro sociální péči

Podmínka: V rámci následného řízení (pro účely územního rozhodnutí) musí být prokázáno dodržení obecných ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek, viz výše.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- zachovat stávající výšku a objem zástavby
- max. zastavěnost pozemku 80 %

## 6.2.12. Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

OS

Hlavní využití:

- sportovní stavby
- plochy pro sport a rekreaci

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace pěší
- veřejná zeleň a zeleň ochranná
- rehabilitační a relaxační zařízení
- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienická zařízení, šatny, prostory pro techniku údržby, zpevněné plochy)
- administrativní prostory a sklady pro sportovní činnost
- dětské hřiště
- prostory pro občerstvení
- komunikace cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- ubytování zaměstnanců a majitelů
- podnikatelská činnost související se sportovní činností (prodej, servis)
- zařízení školská, zdravotnická, sociální
- odstavná a parkovací stání

Podmínka: V rámci následného řízení (pro účely územního rozhodnutí) musí být prokázáno dodržení obecných ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek, viz výše..

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- max. plocha zastavění objekty - 25 %
- min. plocha zeleně – 20 %
- max. výška objektů 3 NP nebo 2 NP a využité podkroví

Podmínky pro využití plochy Z29:

je stanoveno využití pro přechodné ubytování pro hosty areálu jako podmíněně přípustné

- minimální podíl zeleně v území je 40 %
- maximální výška staveb je 9,5 m v nejvyšším bodě
- zastavěné plochy, sportoviště, komunikace, parkoviště a jiné zpevněné plochy mohou tvořit maximálně 60 % pozemku



### 6.2.13. Občanské vybavení – hřbitovy

OH

Hlavní využití:

- hřbitov

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- ochranná a doprovodná zeleň
- pěší cesty
- církevní a hřbitovní zařízení a stavby
- pozemní komunikace
- hygienické zařízení pro návštěvníky
- plochy pro shromažďování odpadu
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- objekty pro údržbu a provoz hřbitova
- administrativa pro provoz objektu
- šatny a hygienické zařízení pro obsluhu a údržbu
- kamenická dílna

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby, jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- max. výška zástavby pro provoz hřbitova 1 nadzemní podlaží a využití podkroví
- max. plocha všech pomocných provozů (mimo církevních zařízení): 10 % plochy pozemku

### 6.2.14. Dopravní infrastruktura - silniční

DS

Hlavní využití:

- pozemní komunikace – silnice

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace místní
- doprovodné chodníky a cyklistické trasy
- zastávky hromadné dopravy
- odstavná a parkovací stání
- zeleň veřejná, ochranná apod.
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- max. plocha zastavění technických zařízení 40 %
- max. výška stavby 1. NP + podkroví, výška objektů nesmí přesáhnout 5 m.

## 6.2.15. Technická infrastruktura – inženýrské sítě

TI

Hlavní využití:

- sítě technické infrastruktury

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pozemní komunikace (doprovodné chodníky)
- plochy a koncová zařízení technické infrastruktury obce
- odstavná a parkovací stání
- zeleň veřejná, ochranná apod.
- čistírna odpadních vod (ČOV)
- sběrný dvůr

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- max. plocha zastavění technických zařízení 40 %
- max. výška stavby 1. NP + podkroví, výška objektů nesmí přesáhnout 5 m

## 6.2.16. Výroba a skladování – lehký průmysl

VL

Hlavní využití:

- lehká průmyslová výroba,
- potravinářství

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sklady a skladovací plochy
- stavby pro opravárenství, servisy
- nerušící a drobná výroba
- administrativní objekty
- garáže a technické zázemí výroby
- zařízení údržby a správy regionálního charakteru
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- komunikace místní, účelové a pěší
- odstavná a parkovací stání
- zeleň doprovodná a izolační
- plochy pro obchod a supermarket
- prostory pro zemědělskou rostlinnou výrobu

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- přechodné bydlení

Podmínka: V rámci následného řízení (pro účely územního rozhodnutí) musí být prokázáno dodržení obecných ustanovení pro ochranu zdravých životních podmínek, viz výše..

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- max. plocha zastavění 40 %
- min. plocha zeleně 15 %
- max. výška zástavby 15 m

### **6.2.17. Veřejná prostranství**

**PV**

Hlavní využití:

- zpevněné plochy veřejných prostranství veřejně přístupné

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- chodníky, místní a účelové komunikace
- odstavná a parkovací stání, zařízení dopravní infrastruktury
- veřejná zeleň, travní porosty
- pěší a cykloturistické cesty
- městský a parkový mobiliář
- dětské hřiště
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby občanského vybavení (drobné sakrální stavby, sochy, občerstvení, prodejna tisku)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- max. zastavěná plocha 35 m<sup>2</sup> staveb pro obchod a služby
- max. výška v nejvyšším bodě 4 m staveb pro obchod a služby

### **6.2.18. Veřejná prostranství – veřejná zeleň**

**ZV**

Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství veřejně přístupné
- vysoká a střední zeleň, travní porosty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pěší a cykloturistické cesty
- parkový mobiliář
- dětské hřiště
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby občanského vybavení (drobné sakrální stavby, sochy,)
- komunikace místní a účelové
- odstavná a parkovací stání

Podmínka: Zpevněné plochy a plochy staveb nesmějí přesáhnout 50% vymezené plochy veřejné zeleně.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- max. výška v nejvyšším bodě 4 m

## **6.2.19. Zeleň soukromá a vyhrazená**

**ZS**

Hlavní využití: samostatně vymezené zahrady a sady

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- drobné stavby pro zemědělství (skleník, přístřešky na nářadí, nádrže na dešťovou vodu)
- odstavná a parkovací stání, garáž
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zasakování dešťových vod
- sportovní plochy
- bazény

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby: stavby a zařízení pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, občanské vybavení, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch a snižující kvalitu soukromé zeleně, těžba nerostů

Pravidla pro uspořádání území:

- zpevněné plochy sportovišť, parkovišť, garáží a bazénů nesmí přesáhnout 30 % plochy pozemku

Podmínky využití plochy P16:

- plochy zeleně jsou určeny pro využití ZŠ Purkrábka
- na plochách mohou být mimo zeleně umístěny pouze sportovní plochy a zařízení v rozsahu do 30 % plochy
- manipulační pásmo podél rybníku Pod školou musí zůstat v šíři 6 – 8 m volně přístupné, bez oplocení umístěním sportovních ploch nesmí být dotčen lokální biokoridor LBK 7c ani VKP rybníka Pod školou

## 6.2.20. Plochy zeleně přírodního charakteru

ZP

Hlavní využití:

- plochy přírodní zeleně mimo ZPF a PUPFL pro vedení biokoridorů v zastavěném území

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- přirozené louky nebo trvalé travní porosty (extenzivní zemědělská produkce)
- náletová zeleň, keřové porosty, meze
- břehové porosty, mokřady
- výsadba zeleně střední a vysoké lesního a nelesního typu, aleje, solitery
- komunikace účelové (polní a lesní cesty)
- komunikace pěší a cyklostezky
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- oplocování pozemků (s výjimkou dočasných oplocení nových výsadeb proti ničení zvěří), plantáže rychle rostoucích (energetických) dřevin, veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména pokud mohou negativně ovlivnit ekologickou stabilitu plochy nebo nevratně změnit přirozené podmínky stanoviště, včetně staveb a zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra, zemědělství a těžbu nerostů

## 6.2.21 Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní

NSP

Hlavní využití:

- plochy přirozených a přírodě blízkých ekosystémů bez primární produkční funkce, u kterých s ohledem na charakter území není účelné jeho podrobnější členění, např. na plochy vodní, vodohospodářské, zemědělské a lesní

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zeleň přírodního charakteru
- území přírodního prostředí určené pro biokoridory a interakční prvky
- přirozené louky nebo trvalé travní porosty
- náletová zeleň, keřové porosty, meze
- břehové porosty, mokřady
- vodní toky a plochy, revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- pozemky plnící funkci lesa
- výsadba zeleně, aleje, solitery
- nová zeleň ploch územního systému ekologické stability a VKP
- komunikace účelové (polní a lesní cesty)
- komunikace pěší a cyklostezky
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- stavby sloužící pro veřejné rekreační užívání území – přístřešky, altány, pobytové a rekreační louky, prvky drobné architektury (sochy, pítka) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše), infostánky, dětská hřiště malého rozsahu, drobné vyhlídkové stavby

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- oplocování pozemků (s výjimkou dočasných oplocení nových výsadeb proti ničení zvěří a ohrazení pro pastvu dobytka), plantáže rychle rostoucích (energetických) dřevin, veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména pokud mohou negativně ovlivnit ekologickou stabilitu plochy nebo nevratně změnit přirozené podmínky stanoviště, včetně staveb a zařízení pro těžbu

## 6.2.22 Plochy smíšené nezastavěného území – sportovní

NSS

Hlavní využití:

- plochy vyskytující se ve volné krajině, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území není účelné jeho členění, např. na plochy vodní, vodohospodářské, zemědělské a lesní, s možností využití části pro sport a rekreaci nepobytového charakteru

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- přirozené louky nebo trvalé travní porosty (zemědělská produkce)
- náletová zeleň, keřové porosty, meze, sady, další vegetační plochy bez primární produkční funkce
- břehové porosty, mokřady
- vodní toky a plochy, revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- pozemky plnící funkci lesa
- výsadba zeleně, aleje, solitery
- komunikace účelové (polní a lesní cesty)
- komunikace pěší a cyklostezky
- sportovní travnaté plochy
- rekreační pobytové plochy s dětskými hřišti
- chov a výcvik koní a psů
- podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:
  - komunikace vozidlové
  - odstavná a parkovací stání
  - drobné stavby
  - stavby pro údržbu a provoz ploch
  - stavby pro občerstvení
  - přístřešky pro návštěvníky
  - sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmínka: Pouze pro obsluhu nepobytových sportovních a rekreačních zařízení a zároveň za podmínky, že nebude omezeno hlavní využití v území.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a zařízení občanského vybavení, pro bydlení, pobytovou rekreaci, rozsáhlejší stavby a zařízení pro zemědělství a chov hospodářských zvířat (tj. pokud přesáhnou 20 m<sup>2</sup> zastavitelné plochy)

Pravidla pro uspořádání území:

- max. plocha staveb pro občerstvení a přístřešku – 20 m<sup>2</sup>
- max. výška v nejvyšším bodě – 4 m

### 6.2.23 Plochy přírodní

NP

Hlavní využití:

- plochy pro ochranu přírody a krajiny, přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, zvláště chráněných ploch a biocenter

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stávající polní cesta pro pěší
- realizace prvků ÚSES (biocenter),
- vodní toky a plochy, revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- liniové inženýrské stavby, účelové a pěší cesty
- zřizovat vodní plochy, toky

Podmínka: Pokud nebude negativně ovlivněna ekologická funkce plochy nebo ochrana přírody a krajiny a zároveň za podmínky, že nebude omezeno hlavní využití v území.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- oplocování pozemků (s výjimkou dočasných oplocení nových výsadeb proti ničení zvěří), plantáže rychle rostoucích (energetických) dřevin, veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména pokud mohou negativně ovlivnit ekologickou stabilitu plochy nebo nevratně změnit přirozené podmínky stanoviště, včetně staveb a zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra, zemědělství, lesnictví a těžbu
- nesmí být vedeny v území žádné cyklostezky a nesmí zde být umístěovány zařízení a technické stavby na inženýrských sítích

### 6.2.24 Plochy vodní a vodohospodářské

W

Hlavní využití:

- plochy pro vodní toky a plochy (přírodní a umělé)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- mokřady, pobřežní porosty a zeleň
- revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- zeleň významných krajinných prvků
- zeleň ploch územního systému ekologické stability (ÚSES)
- chov ryb
- vodohospodářské stavby, přemostění toků
- rekreační využití vodních ploch
- sítě a zařízení technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty, přes vodní toky vedené nejkratším směrem

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně staveb, zařízení a jiných opatření pro individuální rekreaci, ekologická a informační centra, zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

### 6.2.25 Plochy zemědělské

NZ

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond – orná půda a trvalé travní porosty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)úcelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty), závlahová a odvodňovací zařízení, stavby určené pro obsluhu plochy sítě technické infrastruktury: vedení vody, kanalizace, vedení VVN, VN, NN, sdělovací vedení, vedení plynu VTL, STL
- protierozní, protipovodňová a ekostabilizační opatření, stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost, změny kultur
- vodní toky a plochy, revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- oplocování pozemků (s výjimkou dočasných oplocení nových výsadeb proti ničení zvěří a ohrazení pro pastvu dobytka), veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně staveb a zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra

### 6.2.26 Plochy lesní

NL

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- lesní produkce
- zeleň ploch územního systému ekologické stability
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- zařízení a sítě technické infrastruktury
- protierozní, protipovodňová a ekostabilizační opatření
- vodní toky a plochy, revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- drobné stavby pro individuální rekreaci - chaty

Podmínka:

- pouze stávající objekty, možná je jejich údržba a obnova, není možná realizace nových staveb

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a zařízení občanského vybavení, pro bydlení, výrobu, nebo nové stavby pro pobytovou rekreaci

Pravidla pro uspořádání území:

- hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES
- stávající objekty umístěné na pozemcích plnící funkci lesa, které neslouží pro lesní hospodaření, nesmí být oplocovány, rozšiřovány ani doplňovány zpevněnými plochami



## **7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

### **7.1. Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

#### **7.1.1. Veřejně prospěšné stavby**

##### **7.1.1.1 Dopravní infrastruktura**

VPS	označení	využití	k. ú.
VD1	CD1 I/12	Přeložka silnice I/12 - včetně všech součástí, příslušenství a souvisejících staveb	Škvorec
VD2	CD2 II/101	Přeložka silnice II/101	Škvorec Třebohostice u Škvorce

##### **7.1.1.2 Technická infrastruktura**

VPS	označení	využití	k. ú.
VT1	CT1	Přivaděč splaškové kanalizace z Třebohostic	Škvorec, Třebohostice u Škvorce
VT2	CT2	Přeložka VVTL DN 500	Škvorec
VT3	CT3	STL plynovod ze Škvorce do Přišimas	Škvorec
VT4	CT4	Kabelové vedení VN včetně trafostanice	Škvorec Třebohostice
VT5	CT5	Trasa VN 22 kV	Škvorec Třebohostice

#### **7.1.2. Veřejně prospěšná opatření**

##### **7.1.2.1 Založení prvků územního systému ekologické stability**

VPO	označení	využití	k. ú.
VU1	LBC 35	Úplné založení lokálního biocentra	Škvorec Třebohostice u Škvorce
VU2	LBC 36	Založení, respektive doplnění lokálního biocentra	Škvorec Třebohostice u Škvorce
VU3	LBK 7c	Založení, respektive doplnění lokálního biokoridoru	Škvorec
VU4	LBK 20	Založení, respektive doplnění lokálního biokoridoru	Škvorec Třebohostice u Škvorce
VU5	LBK 36a	Úplné založení lokálního biokoridoru	Škvorec
VU6	LBK 36b	Úplné založení lokálního biokoridoru	Škvorec Třebohostice u Škvorce

## **7.2. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

### **7.2.1. Veřejně prospěšné stavby**

Nenavrhují se.

### **7.2.2. Veřejná prostranství**

VP	označení	Využití	k. ú.	p.č.
PV1	Z26	Veřejné prostranství	Třebohostice	12/1, 12/2, 16, 17, 695/1

## **8. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Je stanovena etapizace pro tyto plochy:

- A1 pro plochu K1 – v I. etapě bude realizována výsadba přirozeně se vyskytující zeleně pro zajištění odpovídající migrační plochy a cesty pro obojživelníky.
- A2 pro plochu Z28 – v II. etapě bude realizována výstavba v ploše, poté co bude přesunuto migračně významné území a realizována přírodní plocha.
- B1 pro plochu Z6 – v I. etapě bude realizována výstavba na min. 60% plochy.

## **9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Pro vybrané plochy je rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu:

### **9.1. Zadání regulačního plánu na žádost pro plochy P19, Z2, Z3, Z8, Z9a, Z9b, Z9c, Z16, Z19, Z21, Z27a, Z27b a Z28**

#### **9.1.1. Vymezení řešeného území**

Regulační plán bude zpracován pro území této plochy s nutným přesahem pro veřejná prostranství kvůli napojení na veřejnou dopravní a veřejnou technickou infrastrukturu.

#### **9.1.2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

Navrhované pozemky budou vymežovány v navrhovaném hlavním využití plochy tak, aby byla navržená hranice řešeného pozemku identifikovatelná (např. spojnicemi lomových bodů pozemku), do řešení je nutno zahrnout všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné

### 9.1.3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví:

- podrobné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb – šířka veřejného prostoru min. 9 m, zajištění parkovacích míst pro návštěvníky, tedy veřejnost, vymezení veřejného prostoru o ploše min. 0,5 % z plochy upravované regulačním plánem, umožňující shromažďování a lokální rekreaci dle požadavků uvedených níže, přičemž se do této plochy nezapočítávají pozemní komunikace a plochy doprovodné zeleně u nich (zelené ostrůvky, zálivy mezi parkovacími místy apod.),
- požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb – stanovení uliční a stavební čáry, max. půdorysné velikosti staveb, podlažnosti, výšky, objemu a tvaru staveb, zastřešení – odlišně uvnitř zástavby (2 nadzemní podlaží anebo 1 nadzemní podlaží a využití podkroví) a na okrajích (1 nadzemní podlaží a využití podkroví), hraničících s nezastavěným územím, stanovení uličního oplocení - vždy s podezdívkou výšky max. 0,8 m a mezerovitou výplní (plné zdi jsou nepřipustné), kdy celková výška plotu nepřesáhne 1,8 m od úrovně terénu veřejného prostoru, stanovení základních údajů o kapacitě staveb, upřesnění zastavitelnost pozemku dalšími stavbami (samostatné garáže, zděné zahradní domky) a pravidla jejich umístění, stanovení minimálního procenta zeleně 30 %, zajištění parkování na vlastním pozemku pro 1 rodinný dům v počtu min. 2 parkovacích míst.

### 9.1.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán

- stanoví urbanistické a architektonické podmínky, vyplývající z návrhu předchozích požadavků, které je nutno dodržet při následném zpracování dokumentace staveb.
- v maximální možné míře zachová charakter řešeného území, včetně zohlednění přírodních podmínek území a krajinářských hodnot. Bude respektován venkovský, případně příměstský charakter zástavby, na rozhraní zástavby a volné krajiny budou respektovány, případně vytvořeny zelené pásy pro přirozené zapojení zástavby do krajiny a pro vytváření příznivého životního prostředí.

### 9.1.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- veřejná dopravní infrastruktura – šířka dopravního prostoru min. 9 m, řešit jako zklidněné komunikace, parkování pouze na vyznačených místech, pro každou bytovou jednotku vždy min. 1 parkovací místo pro návštěvy na komunikaci, doprovodná zeleň (zelené ostrůvky, zálivy, pásy atd.) u komunikace se nezapočítává do plochy veřejného prostranství, umožnit propojení slepých oblastí pro pěší (minimalizovat zacházky mezi jednotlivými částmi obce), komunikace musí umožňovat příjezd složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky, případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo ochranné pásmo nadzemních energetických vedení.
- veřejná technická infrastruktura – všechny domy budou napojeny na veřejné vodovodní a kanalizační řady a budou povinně zadržovat dešťovou vodu (podzemní nádrže, jezírka) se zasakováním přeplavu na vlastním pozemku (včetně požadavku na kapacity jednotlivých systémů, jejich polohy a místa napojení na stávající infrastrukturu), řešeno bude i zásobování vodou k hasebním účelům, umístění veřejného osvětlení,
- veřejná prostranství – v docházkové vzdálenosti 200 m bude v rámci veřejných prostranství dotčené plochy zajištěno umístění dětského hřiště, v docházkové vzdálenosti 300 m bude v rámci veřejných prostranství dotčené plochy zajištěno místo pro tříděný odpad, v ostatních případech bude provedena parková úprava s lavičkami.

### **9.1.6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby**

- budou umístěny na samostatném (odděleném) pozemku, nebudou umístovány na pozemcích jednotlivých domů, pro tyto pozemky a stavby na nich bude možné uplatnit předkupní právo ve prospěch obce (např. trafostanice).

### **9.1.7. Další požadavky (vyplývající z územně plánovacích podkladů)**

Regulační plán bude zpracován v souladu s Územní studií krajiny ORP Brandýs n. Labem – St. Boleslav.

### **9.1.8. Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

Před podáním dokumentace k územnímu řízení bude s městysem uzavřena smlouva o budoucí plánovací smlouvě týkající se převedení pozemků a staveb dopravní a technické infrastruktury a pozemků veřejných prostranství včetně vybavení na nich, které jsou součástí řešené plochy, na obec a dále týkající se případné výstavby související veřejné infrastruktury mimo řešené plochy, kterou výstavba ovlivní (bude potřeba posílit kapacitu).

Současně se zpracovaným regulačním plánem plochy musí být uzavřena a předložena dohoda o parcelaci pro danou plochu.

### **9.1.9. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění**

S ohledem na charakter území a problémy k řešení lze hlavní výkres regulačního plánu zpracovat a vydat v měřítku 1 : 1 000, popř. 1 : 500, jelikož regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí, lze vydat i v měřítku 1 : 2 000.

## **10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Územní plán je zpracován v rozsahu 43 stran (tj. 22 listů oboustranného tisku), grafická část zahrnuje 3 výkresy.