



OBEC PĚČICE

Opatření obecné povahy č. ...,
kterým se vydává

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚČICE

Zastupitelstvo obce Pěčice, příslušné podle ustanovení § 27 odst.1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále i "stavební zákon"), za použití ustanovení § 106 ve spojení s § 104, § 105 a přílohy č. 8 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů vydává, usnesením č..... ze dne.....

v y d á v á

v samostatné působnosti opatření obecné povahy č., kterým je

Z M Ě N A č . 2 Ú Z E M N Í H O P L Á N U P Ě Č I C E



Z m ě n a č . 2 Ú z e m n í h o p l á n u P ě č i c e

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Pěčice
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	
Pořizovatel:	O b e c P ě č i c e
Otisk úředního razítka:	Příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele. Ing. Martina Nikodemová osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona

Změna č. 2 Územního plánu Pěčice obsahuje:

V Ý R O K

- 1 Textovou a grafickou část výroku

O D Ů V O D N Ě N Í

- 2 Textovou a grafickou část odůvodnění

Seznam příloh Změny č. 2 Územního plánu Pěčice:

Textová část výroku			35 A4
Grafická část výroku:			
V1	Výkres základního členění	1: 5 000	18 A4
V2	Hlavní výkres	1: 5 000	18 A4
V3	Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury	1: 5 000	18 A4
V4	Výkres veřejně prospěšných staveb, výkres veřejně prospěšných staveb,	1: 5 000	18 A4
V5	Výkres etapizace využití zastavitelných ploch	1: 5 000	18 A4
Textová část odůvodnění			68 A4
Grafická část odůvodnění:			
O1	Koordinační výkres	1: 5 000	18A4

Textová část Změny č. 2 Územního plánu Pěčice je zpracována formou úplného znění textu platného Územního plánu Pěčice s vyznačením změn provedených ve Změně č. 2 Územního plánu Pěčice tedy:

- | | | |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | nově doplňovaný text je uveden | <u>podtrženým tučným červeným písmem;</u> |
| 2. | zrušený text je uveden | <u>přeškrtnutým tučným červeným písmem;</u> |





Obsah textové části dokumentace

A	Vymezení zastavěného území	str. 2
B	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	str. 2
C	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	str. 3
D	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	str. 6
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 nerostů apod.	str. 8
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	str. 9
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	str. 19
I	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	str. 21
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	str. 21
K	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	str. 21
L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9	str. 21
M	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	str. 21
N	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	str. 21
O	Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 zák.č.183/2006 Sb.	str. 21
P	Seznam volných příloh a výkresové části dokumentace	str. 21

A.	<u>vymezení zastavěného území,</u>
B.	<u>základní koncepci rozvoje území obce,</u>
C.	<u>urbanistickou koncepci,</u>
D.	<u>koncepci veřejné infrastruktury,</u>
E.	<u>koncepci uspořádání krajiny,</u>
F.	<u>podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,</u>
G.	<u>vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,</u>
H.	<u>stanovení pořadí provádění změn v území,</u>
I.	<u>vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.</u>

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Pěčice bylo vymezeno ke 2. 2. 2024 2.4. **2026** a je zobrazeno v části návrhu územního plánu" na výkresech V1, V2.

**B. ~~Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot~~
Základní koncepci rozvoje území obce****B.1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

Koncepce navrženého řešení územního plánu Pěčice vychází ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení zejména městu Mladá Boleslav a částečně městu Dobruška. Ostatní sousední obce, s výjimkou Semčic, koncepci navrženého řešení územního plánu neovlivňují. Obec Semčice v souvislosti s řešením koncepce územního plánu Pěčice ovlivňuje řešení sítě technické infrastruktury, konkrétně zásobování pitnou vodou a odvod a likvidace splaškových vod. Koncepce rozvoje obce je ovlivněna charakterem krajinného prostředí (intenzivně zemědělsky obhospodařované území), ochranou jeho hodnot (zemědělská výroba), a především politickou vůlí obecního zastupitelstva zajistit obci všechny dostupné podmínky pro její další udržitelný rozvoj.

V souvislosti s předpokládaným rozvojem obce Pěčice je v návrhu územního plánu věnována pozornost i zkvalitnění obytného prostředí (návrh vyššího podílu ploch veřejné a ochranné zeleně), jako jednoho z hlavních faktorů rozvoje individuálního bydlení.

Návrh obsahuje i řešení problematiky cyklistické turistiky. Vzhledem k terénnímu reliéfu a vzdálenostem mezi jednotlivými lokalitami a k centrům pracovních příležitostí, nejsou trasy vhodné jako alternativní způsob dopravy do zaměstnání a cest za vzděláním.

V současné době v řešeném území došlo ke stabilizaci zemědělské prvovýroby. Zemědělská prvovýroba nadále nebude zdrojem růstu pracovních příležitostí. S výrazným uplatněním živočišné zemědělské výroby na katastru obce Pěčice se již neuvažuje. S rozvojem průmyslové výroby mimo stávající plochy se na území obce neuvažuje.

B.2. Hlavní cíle rozvoje

Vytvořit pomocí územního plánu základní nástroj pro řízení a regulaci funkčního a prostorového uspořádání správního území obce v souladu s přírodními, hospodářskými a kulturními hodnotami území.

Obec Pěčice plní funkci nestřediskového sídla trvalého významu. Její rozvojové předpoklady spočívají v soustředěném a cíleném rozvoji bydlení včetně nezbytné občanské vybavenosti, dále ve využití jedné přestavbové plochy pro uplatnění hromadné rekreace.

Rozvoj bydlení ve vlastní obci Pěčice je v návrhu územního plánu orientován do zastavěného území i mimo něj. Rozhodující bude výstavba individuálních objektů bydlení venkovského typu. Současně s tím jsou vytipovány plochy pro umístění občanského vybavení a plochy pro parkování vozidel.

Oblast služeb je nutno orientovat výlučně na uspokojování potřeb trvale bydlících obyvatel. Oblast výroby, s výjimkou stávajících ploch, se v územním plánu neuplatňuje.

Chatová individuální rekreace je ponechána v současném stavu a není dále rozvíjena.

V případě skutečného využití všech rozvojových ploch bydlení vznikne potřeba uspokojit trvale bydlící občany v oblasti služeb a školství. Nově navrhovaná plocha pro občanskou vybavenost, která je zařazena do veřejně prospěšných staveb, je určena pro případnou výstavbu zařízení předškolní výchovy.

B.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot**B.3.1. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území**

Hlavním cílem ochrany hodnot území je částečné zlepšení životního prostředí ve vlastní obci. Dnes zhruba polovina území obce představuje agroindustriální krajinu s výraznými civilizačními zásahy. I když lze konstatovat, že se jedná o území se střední ekologickou stabilitou, rozsáhlé zemědělské plochy orných půd jsou rizikové faktory. Dojde-li k využití rozvojových ploch bydlení venkovského typu, dojde paradoxně i ke zvýšení ekologické

stability zastavěného území obce, neboť dojde ke zvýšení podílu trvalého zatravnění a zvýšení podílu vysokorostoucí zeleně v rámci zahrad rodinných domů. V rámci územního plánu se počítá i s rozvojem ploch sídelní zeleně, ochranné a izolační zeleně. Zvýšením podílu zatravněných ploch (louky) na území přírodního parku Jabkenická obora rovněž dojde k posílení ekologické stability území a zlepšení životního prostředí. Na rozsáhlých a ucelených lesních plochách se nenavrhují žádné změny.

C. **Urbanistická koncepce, ~~včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch změn v krajině a systému sídelní zeleně~~**

Urbanistická koncepce návrhu územního plánu vychází ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení a sousedním rekreačním lokalitám. Rozhodujícím faktorem urbanistické koncepce je charakter krajinného prostředí (z poloviny agroindustriální krajina a z poloviny lesní krajina).

Řešeným územím prochází silniční komunikace III. tř. č. 27515 (Plazy - Jabkenice), která prochází západní částí katastru obce od severu na jih. Na tuto komunikaci je přímo navázána zástavba obce Pěčice. Veškeré rozvojové plochy jsou přímo i nepřímo vázány na silniční komunikaci III. tř. č. 27515.

Stávající dopravní řešení vytváří kostru urbanistické kompozice celého řešeného území, kterou protíná vodní tok Vlkava. Návrh sleduje účelnější využití pozemků pro zástavbu a možnost její různorodosti. Může tak vzniknout atraktivní území rodinného bydlení, využívající okolních přírodních hodnot pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

C.1. **Urbanistická koncepce - členění území na zastavitelné plochy a plochy s rozdílným způsobem využití**

Členění území na zastavitelné plochy a přestavbové plochy je vyznačeno ve výkresové části dokumentace. Textově jsou tyto plochy upřesněny v textové části, kapitole F. - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Centrum urbanistické koncepce tvoří vlastní obec Pěčice, kde jsou vedle ~~přestavbových~~ **transformačních** ploch navrženy ~~všechny~~ zastavitelné plochy. Jako protipól kompaktního zastavěného venkovského sídla jsou ostatní části území nezastavěny (mimo již existující rozptýlenou zástavbu) a ponechány převážně ve stávajícím způsobu využití ploch. Jedinou výjimkou je návrh zatravnění vytypovaných orných půd navazujících na lesní plochy v rámci změn ploch v krajině. Navíc se tyto plochy nachází v přírodním parku Jabkenická obora.

~~V řešeném území je navrženo pět ploch přestavby, které jsou určeny pro bydlení venkovské.~~

C.1.1. **Urbanistická koncepce obce Pěčice**

Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím návrh je vedení procházející silniční komunikace. Kolem procházející silniční komunikace je soustředěna stávající zástavba a na ni jsou napojeny nově navržené **rozvojové zastavitelné** plochy.

Na silniční komunikaci jsou nepřímo napojeny všechny **rozvojové zastavitelné** plochy Z.01, Z.02a - Z.02d, Z.04, Z.06, Z.07, Z.08, Z.09, Z.11a a Z.11b určené pro bydlení. Také **rozvojová zastavitelná** plocha Z.03 určená pro čistírnu odpadních vod a Z.10 určená pro **občanskou vybavenost** občanské vybavení komerční (OK), jsou napojeny nepřímo na výše zmiňovanou komunikaci.

Z ~~přestavbových~~ **transformačních** ploch určených pro bydlení jsou ~~P.02 a P.03~~ **T.02 a T.03** napojeny nepřímo a ~~P.04~~ **T.01** přímo na silniční komunikaci.

V centru obce Pěčice jsou dvě malé plochy občanské vybavenosti představované obecním úřadem s hasičskou zbrojnicí a prodejnou potravin a menší plocha s hostincem. Stávající sportovní plocha se nachází na jihovýchodním okraji obce. Stávající plochy občanské

vybavenosti nemají možnost se dále plošně rozvíjet. Nově navrhovaná plocha pro **občanskou vybavenost** občanské vybavení komerční (OK) je navržena v severní části obce s tím, že lze ji dopravně samostatně obsloužit a současně je zde možnost tuto plochu rozvíjet i v návaznosti na stávající plochu. Druhá navrhovaná plocha pro **občanskou vybavenost** (občanské vybavení veřejné (OV) je lokalizována na jihozápadním okraji obce. Zde je možnost, ~~jak je předloženo v návrhu~~, řešit jednou navrhovanou plochou pro parkování (Z.04) potřeby nejen navrhované občanské vybavenosti, ale i stávajícího sportovního zařízení.

~~V návrhu jsou podrobně specifikovány hlavní prostory místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách. V obytných zónách jsou rovněž navrženy plochy zeleně veřejných prostranství.~~

C.1.2. Urbanistická koncepce lokality Ovčárna

Této lokalitě dominuje areál soukromého statku. Na poli před ním jsou pozůstatky někdejšího zemědělského zařízení, které je řešeno v rámci **plochy přestavby (P.04) transformační plochy (T.04)** pro bydlení venkovské a rekreaci hromadnou – **rekreační areály**. Skupina objektů individuální rekreace (chat) se nachází v lese a v rámci urbanistické koncepce lokality Ovčárna nemá podstatný význam.

C.2. Vymezení zastavitelných ploch, ploch **transformačních přestavby** a ploch změn v krajině

Přehled navrhovaných zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině je patrný z výkresové dokumentace. Charakteristiky ploch (pozemků) jsou dány jejich zařazením do ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou definovány v kapitole F a vymezeny na hlavním výkrese.

C.2.1. Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území a **ploch změn v krajině**

P.01 T.01	bydlení venkovské - BV
P.02 T.02	bydlení venkovské - BV
	zeleň –zahrady a sady zahradní a sadová ZZ
	veřejná prostranství všeobecná PV PU
Z.1.2 Z.1-2	bydlení venkovské - BV
P.04 T.04	rekreace-hromadná –rekreační areály – RH
	bydlení venkovské - BV
P.1.1 T.1-1	bydlení venkovské - BV
P.1.2 T.1-2	veřejná prostranství všeobecná PU
	výroba zemědělská a lesnická VZ
P.1.3 T.1-3	výroba zemědělská a lesnická VZ
Z.01	bydlení venkovské - BV
Z.02a, Z.02b,	bydlení venkovské - BV
Z.02c, Z.02d	veřejná prostranství všeobecná PV PU
	veřejná prostranství jiná - PX
	zeleň ochranná a izolační - ZO
	vodní a vodních toků - WT
Z.03	vodní hospodářství - WT
Z.04	doprava silniční - DS
	veřejná prostranství všeobecná PU
Z.05	občanské vybavení veřejné - OV
	veřejná prostranství všeobecná PU
Z.06	bydlení venkovské - BV
	veřejná prostranství všeobecná PU
	zeleň –zahrady a sady zahradní a sadová ZZ
	zeleň ochranná a izolační - ZO

Z.07	bydlení venkovské - BV veřejná prostranství všeobecná PV PU zeleň ochranná a izolační - ZO
Z.08	bydlení venkovské - BV veřejná prostranství všeobecná PV PU zeleň ochranná a izolační - ZO
Z.09	bydlení venkovské - BV veřejná prostranství všeobecná PV PU
Z.10	občanské vybavení komerční - OK bydlení venkovské - BV
Z.11a, Z.11b	bydlení venkovské - BV veřejná prostranství všeobecná PV PU zeleň ochranná a izolační - ZO vodní a vodních toků - WT
Z.12	zeleň –zahrady a sady zahradní a sadová - ZZ veřejná prostranství jiná - PX zeleň ochranná a izolační - ZO
K.1.1a, K.1.1b K.1-1a, K.1-1b Z.1-1 Z.1-1	občanské vybavení –sportu sportu - OS veřejná prostranství všeobecná PV PU
K.1.2 K1-2	trvalé travní porosty - AL
K1-3 K1-3	trvalé travní porosty - AL
K1-4 K1-4	trvalé travní porosty - AL
K1-5 K1-5	trvalé travní porosty - AL

C.4. Koncepce občanského vybavení

V obci Pěčice se nachází objekt obecního úřadu s prodejnou potravin a hasičskou zbrojnicí, dále objekt hostince. Pro sportovní činnost se v obci nachází fotbalové hřiště s minimálním zázemím. Pro jezdecký sport je vymezena zastavitelná plocha ~~Z.1-1~~ **Z.1-1** navržená pro občanské vybavení - sport.

S rozšiřováním občanského vybavení pro potřeby trvale bydlicích obyvatel se uvažuje v rámci samostatných ploch v zastavitelných plochách Z.05 a Z.10. Jedna plocha je určena pro výstavbu zařízení předškolní výchovy (Z.05), druhá pro služby a obchodní činnost (Z.10). Jako součást koncepce občanské vybavenosti je navržena parkovací plocha (Z.04), která bude využívána jak pro navrhovanou občanskou vybavenost, tak pro stávající sportovní plochu.

C.5. Koncepce systému sídelní zeleně

Koncepce systému sídelní zeleně je založena na potřebě doplnit stávající zástavbu i nově navrhované zastavitelné plochy o plochy veřejných prostranství jiných - PX využitelné k pobytu osob. Tyto plochy jsou navrhovány jako doplnění ploch bydlení venkovské - BV. Na vybraných místech je dále v návaznosti na plochy určené k zastavení a podél komunikací navržena zeleň ochranná a izolační - ZO. Koncepce systému sídelní zeleně, respektive její minimální rozsah, je založen na charakteru venkovského prostředí, kde veřejná prostranství jiná jsou minimálně využívána a hlavní prvky sídelní zeleně tvoří zahrady rodinných domů. ~~Pro posílení významu funkce sídelní zeleně je jedna z navrhovaných ploch (Z.12) zařazena do ploch veřejně prospěšných staveb.~~ Plochy sídelní zeleně zařazené do zeleně ochranné a izolační - ZO jsou navrženy především v místech přechodu zastavitelných ploch do ploch orných půd. Jsou koncepční složkou urbanistické kompozice obce a plní především funkci větrolamů.

D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

D.1. Návrh koncepce technického vybavení

Návrh respektuje stávající vedení sítí technické infrastruktury včetně průmyslového vodovodu. Průmyslový vodovod ze 70 let. 19 st. byl určený pro Dobrovický cukrovar. Jeho

~~přesné umístění v území není známo, proto v grafické části dokumentace se jedná pouze o přibližné umístění.~~ V blízkosti zemědělského areálu je čerpací stanice vody p.p.č.40/1. Provoz čerpací stanice je zrušen. ~~Ochranné pásmo není stanoveno. Z dostupných údajů není zřejmé, zda je průmyslový vodovod vůbec funkční. V obci jsou stávající stavby zásobovány jen elektrickou energií.~~

V celém řešeném území se počítá s nárůstem potřeby elektrické energie. Rostoucí energetické potřeby budou závislé především na rostoucím počtu trvale bydlících obyvatel. ~~Pro rozvoj obce je nejzávažnější situace v oblasti zásobování obyvatel pitnou vodou a řešení odvodu a likvidace splaškových vod. Případný další vývoj obce je závislý na tom, zda bude realizováno připojení na skupinový vodovod Mladá Boleslav – jih.~~

D.1.1. Rozvody elektrické energie VN

V současné době je zásobování elektrickou energií pro obec zajištěno pro běžný provoz v dostatečné míře. Vlastní obec je vybavena dvěma trafostanicemi VN/NN. Lokalita Ovčárna jednou.

Stávající přenosové možnosti a kapacita trafostanic umožní pouze částečné využití některých navrhovaných rozvojových ploch (Z.09) a plochy v současné zástavbě), a ~~přestavbových transformačních~~ ploch (~~P.01 a Z.1.2 T.01 a T.1-2~~). V lokalitě Ovčárna by stávající zásobování elektrickou energií mělo být dostatečné i pro ~~přestavbovou transformační~~ plochu ~~P.04 T.04~~. Pro ostatní novou soustředěnou výstavbu je třeba prověřit a případně posílit stávající rozvodnou síť elektrické energie VN. Dále je nutné realizovat nová vedení ukončená ve vytipovaných místech trafostanicemi. Celkově je navrženo pět nových trafostanic.

V rámci zastavěných, ~~přestavbových transformačních~~ a zastavitelných ploch je možné na stavebních objektech umisťovat fotovoltaická zařízení, jako doplňkový zdroj elektrické energie. ~~Na celé území obce se nepovoluje realizace samostatných výrobních ploch el. energie v tzv. fotovoltaických elektrárnách.~~

D.1.2. Kanalizace dešťová

~~I když se předpokládá, že výstavba zpevněných ploch komunikací a parkovišť bude řešena s minimem nepropustných povrchů, je nutné vzhledem k terénním podmínkám a předpokládané hustotě zástavby řešit odvod dešťových vod samostatně.~~

Stávající dešťová kanalizace odvádí srážkové vody v centru obce Pěčice do Vlkavy. ~~Je patrně i dostatečně dimenzována, neboť není známo, že by v minulosti docházelo k zaplavení zastavěných ploch a komunikací. Jedná se celkem o tři krátké úseky vedení.~~

V ostatních částech obce je odvod srážkových vod řešen otevřenými příkopy a vsakem do půdy.

V návrhu územního plánu se neuvažuje s odvodem srážkových vod z jednotlivých staveb pomocí dešťové kanalizace. Pro veškerou výstavbu bude požadováno řešit jímání srážkových vod do zásobníků a jejich využití k závlaze, přípustná bude i jejich likvidace vsakem na pozemku příslušné stavby. Navrhovaná dešťová kanalizace je určena především pro odvod srážkových vod z komunikací a veřejných prostorů a pouze ve výjimečných případech lze na ni napojit stavby realizované před rokem 2009. Odvod srážkových vod z území je řešen třinácti samostatnými řady dešťové kanalizace svedenými do blízkých vodotečí. Navržené vedení dešťové kanalizace z oblasti navrhované zemní hráze (protipovodňové opatření ~~a zvýšení retenčních schopností území ke snižování nebezpečí v území - VR.01 VN.01~~) musí umožnit nezávislý odvod z maximální i minimální hladiny zadržených vod.

D.1.3. Kanalizace splašková

Problematika odvodu a likvidace splaškových vod je v současnosti na katastru obce Pěčice řešena jímáním do bezodtokových jímek a septiků, z nichž jsou splašky odváženy na ČOV, která je k tomu určená.

Splašková kanalizace v obci bude napojena na vybudovaný kanalizační přivaděč, který bude v budoucnu odvádět odpadní vody z obce Pěčice na čistírnu odpadních vod Semčice. Do vybudování splaškové kanalizace budou odpadní vody řešeny jiným způsobem.

D.1.4. Zásobování pitnou vodou

Vodovodní síť v obci je napojena na skupinový vodovod Mladá Boleslav. Soustavu tvoří přírodní vodovodní řad ze Semčic a rozvodné vodovodní řady v obci. Zásobování pitnou vodou zastavitelných a transformačních ploch ~~změn~~ bude řešeno napojením na stávající vodovodní řad přímo, prodloužením této sítě nebo jiným způsobem.

D.1.5. Zásobování plynem

V územním plánu Pěčice se neuvažuje s plynifikací obce.

D.1.6. Sdělovací síť a zařízení

Řešeným územím prochází podzemní sdělovací kabel, vedený podél silniční komunikace III. tř. č. 27515. Dále řešeným územím prochází radiový směrový spoj.

Sdělovací síť a zařízení neovlivňují řešení územního plánu.

D.2. Návrh koncepce dopravy**D.2.1. Železniční doprava**

Železniční doprava se v řešeném území neprojevuje.

D.2.2. Silniční doprava

Stávající silniční komunikace (III. tř. č. 27515) a její průchod zastavěným územím obce Pěčice tvoří kostru urbanistické kompozice a tím i předurčuje vývoj obce. Směrové vedení stávající silniční komunikace, je s ohledem na charakter zástavby, považováno za fixní. Na její průtah zastavěným územím jsou v návrhu územního plánu napojeny místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zastavěného území i zastavitelných ploch. Cílem byla snaha minimalizovat výjezdy z jednotlivých pozemků přímo na průtah silniční komunikace.

S územním rozvojem obce se nepředpokládá zaznamatelné zvýšení nároků na stávající silniční síť.

D.2.3. Místní a cyklistické komunikace

Místní komunikace v zastavěném území jsou součástí veřejného prostranství všeobecného (PU) navržené ve funkční třídě D1 – zklidněné komunikace obytné zóny. Jako příjezdové komunikace k některým samostatným objektům a k lokalitě Ovčárna jsou využity stávající místní a účelové komunikace, kteřé jsou součástí dopravy jiné (DX). Ty po zpevnění povrchu plně vyhoví požadavkům na dopravní obsluhu. V územním plánu, se vzhledem k dopravní zátěži, nepředpokládá, že místní komunikace nezařazené do funkční třídy D1 budou opatřeny bezprašným povrchem.

~~Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou navrženy podle platných právních předpisů v oblasti projektování pozemních komunikací tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.~~

Terénní a krajinné poměry jsou výhodné pro rekreační cyklistiku a umožňují bez extrémních nároků na jezdce průjezd celým řešeným územím. V návrhu územního plánu jsou zakresleny stávající cyklotrasy č. 143 a č. 8147. Cyklotrasa č. 143 je vedena po silniční komunikaci III. tř. č. 27515, cyklotrasa č. 8147 je vedena v lesních úsecích po místních a účelových komunikacích. Cyklotrasy jsou součástí cyklistických tras Středočeského kraje.

D.2.4. Letecká doprava

Tento druh dopravy není v území užíván.

D.3. Návrh koncepce nakládání s odpady

V řešeném území obce Pěčice vzniká celá řada odpadů, jejichž likvidace je řešena následujícím způsobem.

Odpady vznikající u jednotlivých producentů působících v řešeném území jsou likvidovány prostřednictvím nasmlouvaných odběrů tj. odvozem a zpracováním u provozovatelů skládek. Odpady z kategorie zvláštních a nebezpečných vzhledem k charakteru průmyslových ploch v řešeném území nevznikají.

Sběr tuhého domovního odpadu je prováděn do popelových nádob či pytlů. Sbírané odpady jsou likvidovány odvozem mimo řešené území. Inertní odpady jako jsou stavební suť a zemina jsou likvidovány odvozem mimo řešené území nebo zpracovány při terénních úpravách přímo na stavbách.

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 nerostů apod.~~

~~E.1. Koncepce uspořádání krajiny~~

Urbanistická koncepce je založena na zachování rozdílného charakteru nezastavěné krajiny a zastavěných ploch sídel v nich se nacházejících. Území obce Pěčice se sestává ze zemědělské oblasti ležící v západní části řešeného území a lesních ploch přírodního parku ležících ve východní části. V centru zemědělsky obhospodařovaného území leží zastavěné území obce Pěčice.

E.21. Návrh územního systému ekologické stability

Územní systém ekologické stability na území obce se skládá:

Regionální biocentrum - RBC.1009 - Jabkenicko

Lokální biokoridor - LBK.266

Lokální biokoridor - LBK.270

Interakční prvky ~~v území nejsou definovány dle PSZ.~~

Podmínky využití ploch ÚSES

Podmínky definované pro plochy ÚSES mají přednost před podmínkami definovanými pro plochy RZV.

Hlavní využití:

Plochy ÚSES

Přípustné využití:

Využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy, vodní plochy a toky), případně rekreační plochy přírodního charakteru,

Jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů.

Podmíněně přípustné:

Nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně cyklistických stezek, křížící biokoridor v co nejkratším směru, vodohospodářská zařízení, ČOV, umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.

Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody.

Nepřípustné:

Změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biocentra nebo biokoridoru. Jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrožily územní ochranu a založení chybějících částí ÚSES. Umísťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo podmíněně přípustné.

Ekologická a informační centra. ~~Oplocení mimo podmíněně přípustného, OZE.~~

V řešeném území se nachází přírodní park Jabkenicko.

Na území obce Pěčice se nachází 9 památných stromů - dubů letních.

Z hlediska dalšího vývoje prvků ÚSES na území obce Pěčice se jedná o dotvoření chybějících částí lokálních biokoridorů LBK.266 a LBK.270. Vzhledem k charakteru obce a umístění biokoridorů nejsou tyto plochy zařazeny do ploch veřejně prospěšných opatření.

Pro doplnění a posílení přírodních složek v území jsou v územním plánu Pěčice navržena další opatření. Plochy orné půdy ležící v kontaktu s lesními plochami přírodního parku Jabkenická obora (~~p.p.č. 446/2, 446/6, 446/1 a 435/3~~) jsou v rámci krajinných úprav navrženy k trvalému zatravnění plochy (změny v krajině ~~K.1.2–K.1.5~~ **K.1.2 až K.1.5**).

E.32. Protierozní opatření

Protierozní opatření jsou v návrhu územního plánu orientována především na změny v obhospodařování zemědělské půdy. Je navrženo zatravnění ploch orných půd v blízkosti lesních ploch přírodního parku Jabkenicko. V místech v návaznosti orných ploch na zastavitelné plochy, kde by obhospodařování polí obtěžovalo bydlení, je v rámci systému sídelní zeleně navržena zeleň ochranná a izolační (změna v krajině ~~K.1.1a a K.1.1b~~ **K.1.1a a K.1.1b**).

E.43. Ochrana území před povodní

Řešené území obce Pěčice, zahrnující katastrální území Pěčice neleží v zátopové oblasti.

E.54. Rekreace

Ke každodenní rekreaci se ve venkovském prostředí především využívají plochy zahrad u rodinných domů. Z těchto důvodů nebylo třeba vymezovat rozsáhlé plochy pro každodenní rekreaci. U dvou plošně nejrozsáhlejších zastavitelných ploch jsou navrženy celkem tři plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství jiná. U nich se předpokládá jejich parková údržba. Ve všech případech jsou tyto plochy určeny především pro zřízení volně přístupných dětských hřišť a vybavení pro odpočinkový pobyt.

~~E.6. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění~~

~~Západní část řešeného území, kde leží vlastní obce Pěčice se nachází v chráněném ložiskovém území Bezno Mělnická pánev č. lož. 07530000. Do jihovýchodního okraje řešeného území zasahuje CHLÚ Jabkenice I č. lož. 01490000 a výhradní ložisko šterkopísků Jabkenice č. lož. 3014900.~~

~~V souladu s podmínkami rozhodnutí o vyhlášení CHLÚ Bezno se za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěných částí obcí a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.~~

~~F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.~~

~~Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,~~

~~V rámci zastavěných, **přestavbových transformačních** a zastavitelných ploch je možné na stavebních objektech umisťovat fotovoltaická zařízení, jako doplňkový zdroj elektrické energie. **Podmínky pro odběr elektrické energie, vyrobené z fotovoltaických zařízení, je nutné dojednat s příslušným provozovatelem sítě elektrické energie. Možné je též využít vyrobenou elektrickou energii přímo bez napojení do veřejné sítě v rámci objektu či areálu. Na celém území obce se nepovoluje realizace samostatných výrobních ploch el. energie v tzv. fotovoltaických elektrárnách nebo větrných elektrárnách.**~~

F.1. Území urbanizované - zastavěné nebo zastavitelné

F.1.1. Bydlení venkovské - BV

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Bydlení - plochy **nízkopodlažní**, funkčně smíšené zástavby s **možným** hospodářským zázemím na **vyhrazených** pozemcích užitkových zahrad.

B. přípustné využití:

Drobná hospodářská a chovatelská a pěstitelská činnost, provozovaná ve vlastních účelových stavbách ubytovací, sociální, maloobchodní služby obyvatelstvu, domácí výroba, penziony s kapacitou do 20 lůžek, lokální maloobchod a stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení. Drobné sportovní plochy a zeleň, sloužící potřebám obyvatel **zóny, malé vodní plochy a toky uliční stromořadí**. Související dopravní a technická infrastruktura.

C. podmíněně přípustné využití:

Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

D. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných a hospodářských objektů (statky), jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami, koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách 40 % na plochách zastavěných před rokem 1990 60%. U stávajících bytových objektů je možné využití přízemí pro nebytové funkce. Zastavěná plocha rodinných domů převážně do 300 m², výškově převážně 1 nadzemní podlaží s podkrovím, výjimečně 2 nadzemní podlaží. U nových objektů je podmínkou odstavování vozidel majitelů, provozovatelů, hostů i návštěvníků na vlastním pozemku, u stávajících objektů bude tato podmínka uplatňována min. z 50%.

Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

F.1.2 Občanské vybavení veřejné - OV**Podmínky funkčního využití ploch:****A. hlavní využití:**

Výhradně obslužná - zařízení a areály nekomerční občanské vybavenosti sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

B. přípustné využití:

Související dopravní a technická infrastruktura.

C. podmíněně přípustné využití:

Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

D. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno dominantní funkci musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 60% u stávající zástavby bez omezení.

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení a výškou zástavby odpovídat kontextu a charakteru okolních objektů. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

F.1.3 Občanské vybavení komerční - OK**Podmínky funkčního využití ploch:****A. hlavní využití:**

Plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a služby.

B. přípustné využití:

Dočasné ubytování, činnost služeb a provozů ve vlastních účelových stavbách. Drobné sportovní plochy lokálního významu. Plochy zeleně veřejně přístupné. **Bydlení Byt** správce nebo majitele účelových staveb. Související dopravní a technická infrastruktura.

C. podmíněně přípustné využití:

Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

D. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno dominantní funkci musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 60% u stávající zástavby bez omezení. U nově navrhovaných lokalit odstavné plochy a garáže v rámci areálu min. pro 70 %, vozidel, na veřejných parkovištích max. 30 % vozidel.

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení a výškou zástavby odpovídat kontextu a charakteru okolních objektů. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

F.1.4. Občanské vybavení –~~sport~~ sportu - OSPodmínky funkčního využití ploch:**A. hlavní využití:**

Sport a relaxace, souvislá území a areály tělocvičen, sportovních hal, bazénů využívaných veřejností, otevřená sportoviště a volně přístupné plochy určené pro sportovní vyžití, parkúr a jezdeckví.

B. přípustné využití:

Dočasné ubytování, stravovací a ubytovací zařízení, vyhrazené plochy pro sport, sportovní a relaxační zařízení klubového a komerčního charakteru, letní kina a otevřená kulturní zařízení. Pouze činnosti slučitelné s dominantní činností. Související dopravní a technická infrastruktura. **Bydlení Byt** správce (majitele) účelových staveb.

C. podmíněně přípustné využití:

Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

D. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá nárokům rekreačního nebo aktivního sportu, koeficient zastavění max. 50 %. Povolování výstavby účelových staveb bude řešeno individuálně, podle konkrétního záměru. U nově navrhovaných lokalit odstavné plochy a garáže v rámci areálu min. pro 80 %, vozidel, na veřejných parkovištích max. 20 % vozidel.

Výška objektů max. 2. nadzemní podlaží a podkroví, u halových staveb max. 15 m. Podle možností střecha o sklonu 30%, v odůvodněných případech min. 15 %. Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby. Vyhrazená zeleň sloužící výhradně potřebám zóny. Podíl zeleně bude upřesněn dle konkrétních podmínek minimálně 10 %.

F.1.5. Rekreační individuální - RIPodmínky funkčního využití ploch:*A. hlavní využití:*

Rekreace a relaxace - jednotlivé stavební plochy i souvislá územní individuální rekreace - chatové osady.

B. přípustné využití:

Drobné sportovní plochy a veřejná zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, doprovodná zeleň, rekreační zahrádky bez vazby na bydlení. Související dopravní a technická infrastruktura.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě seskupení hlavních a doplňkových objektů, jejichž využití odpovídá nárokům pasivní rekreace s užitkovými zahradami, koeficient zastavění max. 30 %. Zastavěná plocha rekreačních staveb nepřesáhne 100 m², výškově 1. nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby. Parkování vozidel musí být řešeno vždy na vlastním pozemku.

F.1.6. Rekreační hromadná –rekreační areály - RHPodmínky funkčního využití ploch:*A. hlavní využití:*

Rekreační hotely, penziony a ubytovny, kemp, tábořiště, sport a rekreace společně s možností dočasného ubytování.

B. přípustné využití:

Stravovací a ubytovací zařízení, sportovní a relaxační zařízení - pouze činnosti související s dominantní funkcí, s vlastními účelovými stavbami a prostory. **Bydlení Byt** správce (majitele) účelových staveb. Veřejně přístupná zeleň liniová a plošná. Související dopravní a technická infrastruktura.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty nebo skupiny objektů, jejichž využití odpovídá dominantní činnosti. Koeficient zastavění max. 30 %. Povolování účelových staveb bude řešeno individuálně podle konkrétního záměru. Výška objektů max. 2. nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby, v místech bez návaznosti na zástavbu musí být respektováno okolní přírodní prostředí. Parkování vozidel provozovatele a hostů musí být řešeno vždy v rámci vlastních pozemků.

F.1.7. Vodní hospodářství - TWPodmínky funkčního využití ploch:*A. hlavní využití:*

Výhradně obslužná zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) lokálního i nadmístního významu. Zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravní vody, vodojemy, ČOV).

B. přípustné využití:

~~Parkování pro potřebu zóny na vyhrazeném parkovišti mimo veřejné prostory, vedlejší výrobní, servisní a administrativní činnost, související se základní technickou funkcí,~~
 Plochy zeleně ochranné a izolační. Související dopravní a technická infrastruktura.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Koeficient zastavění, výšková omezení budou stanovena dle konkrétního zařízení. Podíl zastavěných ploch max. 60 %, výška zástavby max. 12 m (u objektů technologických podle individuálního posouzení).

V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací ochranného a izolačního charakteru. Stavební objekty a technologická zařízení svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby musí respektovat měřítko a kontext se zástavbou v okolí.

F.1.8. Výroba lehká - VLPodmínky funkčního využití ploch:*A. hlavní využití:*

Výrobní areály a sklady, zařízení drobné výroby, výrobní služby, navazující opravářské služby, servisní provozy. Převládá obslužná výrobní a skladovací činnost.

B. přípustné využití:

Bydlení Byt správce nebo majitele účelových staveb. Zeleň ochranná a izolační související dopravní a technická infrastruktura.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty a skupiny objektů na pozemcích s koeficientem zastavění max. 40%. Nároky na parkování musí být uspokojeny v rámci areálů (80%) na veřejných plochách max. (20%). Stavební objekty a technologická zařízení svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektují měřítko a kontext s okolím. V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy v rozsahu min. 10 %, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací ochranného a izolačního charakteru.

F.1.9. Výroba drobná a služby - VDPodmínky funkčního využití ploch:*A. hlavní využití:*

Malovýrobní a řemeslná výroba - zařízení drobné výroby, výrobní služby, navazující opravářské služby, servisní provozy, výrobní i nevýrobní služby.

B. přípustné využití:

Správně-administrativní činnost, maloobchod, velkoobchod, skladovací a obslužná činnost. **Bydlení Byt** správce nebo majitele účelových staveb Zeleň ochranná a izolační související dopravní a technická infrastruktura.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty a skupiny objektů na pozemcích s koeficientem zastavění max. 50%. Nároky na parkování musí být uspokojeny v rámci areálů (80%) na veřejných plochách max. (20%). Odstavování nákladních vozidel, strojů a technických zařízení musí být řešeno pouze na vlastních pozemcích.

Stavební objekty a technologická zařízení svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektují měřítko a kontext s okolím.

V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy v rozsahu min. 10 %, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací ochranného a izolačního charakteru.

F.1.10 Výroba zemědělská a lesnická - VZ

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Výrobní zemědělská zařízení - zemědělské výroby, chov hospodářských zvířat **omezeného počtu**, zpracování rostlinné produkce, výrobní, zemědělské služby, sklady zemědělských výrobků, agroturistická zařízení včetně ubytování sezónních pracovníků.

B. přípustné využití:

Výrobní zpracovatelská - potravinářský průmysl, provozy údržby staveb a techniky, **specifické zemědělské služby**, sklady a **bydlení byt** majitele, či provozovatele. Plochy zeleně v rámci zóny plní funkci ochrannou a izolační. Související dopravní a technická infrastruktura.

C. podmíněně přípustné využití:

Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

D. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Pro navrhované zemědělské areály platí podíl zastavěných ploch max. 40 %. Podíl zelených ploch na nezpevněných plochách, osázených keřovou a stromovou ochrannou zelení min. 10%.

Stavby svou formou a objemem musí respektovat charakter venkovské zástavby. Parkování vozidel a zemědělské techniky musí být vždy zajištěno na vlastních pozemcích.

F.2. Plochy systému sídelní zeleně

F.2.1. Veřejná prostranství jiná - PX

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Zeleň na veřejných prostranstvích (městská veřejná a parková zeleň) využívaných pro každodenní rekreaci

B. přípustné využití:

Pasivní rekreační pobyt, veřejné plochy pro sport, odpočinkové a shromažďovací plochy. Zahradnická úprava a údržba, situování drobné architektury (tj. sochy, pomníky, drobné vodní plochy a pod.). Související dopravní a technická infrastruktura.

C. podmíněně přípustné využití:

Liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

D. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Nestanovuje se.

F.2.2. Zeleň ~~–zahrady a sady~~ **zahradní a sadová** - ZZ

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Stabilizace zeleně v rámci souvisle zastavěného území sídla výlučně soukromého charakteru. Využívání pro samozásobitelskou pěstební činnost a rekreaci.

B. přípustné využití:

Drobné stavby zahradní architektury např. zahradní altány, pergoly, okrasné vodní nádrže atp. Související dopravní a technická infrastruktura.

C. podmíněně přípustné využití:

Liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

D. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Maximální výška drobných staveb je stanovena 4m.

F.2.3. Zeleň krajinná - ZK

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Stabilizace ploch zeleně přírodního charakteru ležící mimo zastavěné území výlučně s charakterem volně přístupných ploch.

B. přípustné využití:

Rekreační nepobytové využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území, ÚSES. Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Je možné situovat drobnou architekturu, v souvislosti s využitím parteru k rekreaci.

F.2.4 Zeleň sídelní - ZS

Podmínky funkčního využití ploch:

A hlavní využití:

Stabilizace ploch zeleně přírodního charakteru ležící v zastavěném území.

B přípustné využití:

Liniové stavby veřejné technické infrastruktury.

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Nestanovují se.

F.2.5 Zeleň ochranná a izolační - ZO

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Zeleň ochranná a izolační podél vodních toků a na rozhraní mezi bydlením a zemědělskou výrobou a plochami dopravy.

B. přípustné využití:

Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Nestanovují se.

F.3. Plochy zemědělské**F.3.1. Trvalé travní porosty - ~~AP-t~~ AL****Podmínky funkčního využití ploch:****A. hlavní využití:**

Hospodaření na zemědělském půdním fondu s přirozenou produkční schopností. Základní funkcí je zemědělská výroba formou pastevectví, sekáním travních porostů apod.

B. přípustné využití:

Umístování staveb nezbytných pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území jako jsou silážní žlaby, přístřešky pro dobytek, napájecí žlaby apod. Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav. Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy), ÚSES a související dopravní a technická infrastruktura.

C. Podmínečně přípustné využití:

Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro zemědělské účely. Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití, **OZE mimo ÚSES, krajinu H6 zvýšených přírodních a kulturních hodnot dle ZÚR a plochy ZPF s třídou ochrany 1 a 2.**

D. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití, ~~OZE~~. Oplocení mimo podmíněně přípustného využití.

Prostorové a objemové uspořádání území:

Nestanovují se.

F.3.2. ~~Pole-AP-p~~ Orná půda AP**Podmínky funkčního využití ploch:****A. hlavní využití:**

Základní funkcí je zemědělská výroba - obhospodařování orné půdy.

B. přípustné využití:

Lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF. Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav. Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy). Zakládání rybníků pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi. Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti. ÚSES a související dopravní a technická infrastruktura

C. Podmínečně přípustné využití:

Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro lesnické účely. Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití, **OZE mimo ÚSES a krajinu H6 zvýšených přírodních a kulturních hodnot dle ZÚR a plochy ZPF s třídou ochrany 1 a 2.**

D. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití, ~~OZE~~. Oplocení mimo podmíněně přípustného využití.

Prostorové a objemové uspořádání území:

Nestanovují se.

F.4. Lesní všeobecné - LU

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Hospodaření na lesním půdním fondu.

B. přípustné využití:

Ochrana a údržba chráněných prvků přírody. Zakládání, obnova a údržba krajinných prvků. Zakládání malých vodních nádrží (drobné vodní plochy) s největší zatopenou plochou do 2 ha, ÚSES a technická a dopravní infrastruktura související s hlavním a přípustným využitím.

C. Podmínečně přípustné využití:

Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro zemědělské účely. Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

D. nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití, OZE. ~~Oplocení mimo podmíněně přípustného využití.~~

Prostorové a objemové uspořádání území:

Nestanovují se.

F.5. Vodní a vodních toků - WT

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro vodohospodářské využití.

B. přípustné využití:

Technická a dopravní infrastruktura související s hlavním využitím, ÚSES.

C. Podmínečně přípustné využití:

Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

D. Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití.

Prostorové a objemové uspořádání území:

Nestanovují se.

F.6. Plochy dopravní infrastruktury

F.6.1. Doprava silniční - DS

Podmínky funkčního využití ploch:

A. převažující účel využití:

Silnice III. třídy, včetně součástí příslušenství (souvisejících staveb), a silniční vegetace.

B. přípustné využití:

Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo související s hlavním využitím.

C. podmínečně přípustné využití:

Veřejná technická infrastruktura přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

D. nepřipustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněčně přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Nestanovují se.

F.6.2. Veřejná prostranství všeobecná - PUPodmínky funkčního využití ploch:**A. hlavní využití**

Dopravní prostor uvnitř zastavěných částí, záchytná parkoviště, zastávky autobusové dopravy.

B. přípustné využití:

Technická a dopravní infrastruktura související s hlavním využitím.

C. podmíněčně přípustné využití:

Doprovodná zeleň, mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, plastiky, plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního využití.

D. nepřipustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněčně přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Nestanovují se.

F.6.3. Doprava jiná - DXPodmínky funkčního využití ploch:**A. hlavní využití**

Účelové komunikace, polní a lesní cesty ležící mimo zastavěné území

B. přípustné využití:

Součásti komunikací, náspy, zářezy, opěrné zdi, mostky doprovodné plošné a liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo související s hlavním využitím, ÚSES.

C. podmíněčně přípustné využití:

Veřejná technická infrastruktura přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

D. nepřipustné využití:

Jiná činnost než činnosti uvedené v bodech v hlavním, přípustném a podmíněčně přípustném využití.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Nestanovují se.

F.47. Stanovení omezujících podmínek pro využití zastavitelných ploch a stavebních objektů a ploch přestavby

Na celém řešeném území obce Pěčice lze realizovat objekty pouze se šikmými střechami. V odůvodněných případech, po přezkoumání a zdokladování konkrétního záměru investora, lze připustit i ploché zastřešení. Rozhodnutí o přípustnosti či nepřipustnosti plochého zastřešení vydá obecní úřad na základě vyjádření obecního zastupitelstva.

Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání.

Podél vodního toku Vlkava nebudou umístovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 8 m od břehové hrany vodního toku.

Omezující podmínky stavebních objektů a zastavitelných ploch z hlediska památkové péče
Na seznamu kulturních památek jsou uvedeny:

Areál sýpky a ohradní zdi (původně tvrz) zapsané pod č. 3627/1 – sýpka a pod č. 3627/2 – ohradní zeď. Tyto stavby nemají vliv na urbanistickou koncepci sídla.

Omezující podmínky pro využití přestavbových transformačních a zastavitelných ploch

Přestavbová Transformační plocha P.02 T.02:

Přestavbovou Transformační plochu je možné využít jen za předpokladu, že současně s ní bude realizována výstavba na zastavitelné ploše Z.07. Časově je využití přestavbové transformační plochy zařazeno do 3 1. etapy (E.1).

Zastavitelná plocha **Z.1.2 Z.1-2:**

Výstavba musí umožnit správu vodního toku Vlkava a respektovat 8m vzdálenost od břehové čáry vodního toku.

Přestavbová Transformační plocha P.04 T.04:

Záměr na využití plochy musí být proveden pro celou přestavbovou transformační plochu. Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v regionálním biocentru a přírodním parku Jabkenicko. Maximální kapacita rekreačního zařízení nesmí překročit 80 rekreujících se osob. Je přípustné řešit problematiku splaškových vod jiným způsobem.

Zastavitelná plocha Z.01:

Časově je využití části zastavitelné plochy zařazeno do 3 1. etapy (E.1), v návaznosti na využití zastavitelné plochy Z.02a - Z.02d ~~zařazené rovněž do 3. etapy~~.

Zastavitelná plocha Z.02a - Z.02d:

Využití zastavitelné plochy je rozděleno do 4 3 časových etap (E.3). Před realizací příslušné časové etapy zastavitelné plochy se musí provést návrh parcelace. ~~Pareelace pozemků by orientačně měla umožnit výstavbu cca 16 rodinných domů nebo bytů v 1. etapě, 12 rodinných domů nebo bytů ve 2. etapě, 35 rodinných domů nebo bytů ve 3. etapě a 32 rodinných domů nebo bytů ve 4. etapě.~~ Z hlediska postupu výstavby se připouští zaměnit 1. etapu za 2. etapu.

Časově je využití zastavitelné plochy Z.02a zařazeno do 2. etapy, Z.02b do 3. etapy (E.3), Z.02c do 1. etapy (E.1) a Z.02d do 1. etapy (E.1).

Zastavitelná plocha Z.06:

Výstavba musí umožnit správu vodního toku Vlkava a respektovat 8m vzdálenost od břehové čáry vodního toku. Časově je využití zastavitelné plochy zařazeno do 2. etapy.

Zastavitelná plocha Z.07:

Zastavitelnou plochu je možné využít jen za předpokladu, že současně s ní bude realizována výstavba na přestavbové ploše P.02 transformační ploše T.02. Časově je využití zastavitelné plochy zařazeno do 3 1. etapy (E.1).

Zastavitelná plocha Z.08:

Časově je využití zastavitelné plochy zařazeno do 3. etapy (E.3).

Zastavitelná plocha Z.09:

Časově je využití zastavitelné plochy zařazeno do 1. etapy (E.1).

Zastavitelná plocha Z.11a, Z.11b:

Využití zastavitelné plochy je rozděleno do 2 časových etap tj. Z.11a do 4. etapy (E.4) a Z.11b do 5. etapy (E.5). Před realizací příslušné časové etapy zastavitelné plochy se musí provést návrh parcelace. ~~Pareelace pozemků by orientačně měla umožnit výstavbu cca 37 rodinných domů nebo bytů v 5. etapě a 10 rodinných domů nebo bytů v 6. etapě.~~

Na území výše uvedených zastavitelných ploch nejsou z hlediska památkové péče uvedeny žádné objekty na seznamu kulturních nemovitých památek.

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.~~

~~VR.01 protipovodňová opatření a zvýšení retenčních schopností území~~

~~VN.01 sloužící ke snižování nebezpečí v území~~

~~VR.02 zvýšení retenčních schopností území~~

~~VN.02 sloužící ke snižování nebezpečí v území~~

~~VR.03 obnovu vodního toku a zvýšení retenčních schopností území~~

~~VN.03 sloužící ke snižování nebezpečí v území~~

~~VR.04 obnovu vodního toku a zvýšení retenčních schopností území~~

~~VN.04 sloužící ke snižování nebezpečí v území~~

VD.01 plochu dopravní

VD.02 místní komunikace

VD.03 místní komunikace

VD.04 místní komunikace

VD.05 místní komunikace

VD.06 místní komunikace

VD.07 místní komunikace

VD.08 místní komunikace

VD.09 místní komunikace

VT.01 vodní hospodářství

VT.02 venkovní vedení el. energie

VT.03 kabelové vedení el. energie

VT.04 kabelové vedení el. energie.

VT.05 kabelové vedení el. energie

VT.06 venkovní vedení el. energie

VT.07 venkovní vedení el. energie

VT.08 trafostanice VN/NN

VT.09 trafostanice VN/NN

VT.10 trafostanice VN/NN

VT.11 trafostanice VN/NN

VT.12 trafostanice VN/NN

VT.13 výtlačná splašková kanalizace

VT.14 výtlačná splašková kanalizace

VT.15 výtlačná splašková kanalizace

VT.16 výtlačná splašková kanalizace

VT.17 přívaděč výtlačné části splaškové kanalizace

VT.18 přečerpávací stanice splaškové kanalizace

VT.19 přečerpávací stanice splaškové kanalizace

VT.20 přečerpávací stanice splaškové kanalizace

VT.21 přečerpávací stanice splaškové kanalizace

VT.22 gravitační splašková kanalizace

VT.23 gravitační splašková kanalizace

VT.24 gravitační splašková kanalizace

VT.25 gravitační splašková kanalizace

VT.26 gravitační splašková kanalizace

VT.27 gravitační splašková kanalizace

VT.28 gravitační splašková kanalizace

VT.29 gravitační splašková kanalizace

VT.30 gravitační splašková kanalizace

VT.31 gravitační splašková kanalizace

VT.32	gravitační splašková kanalizace
VT.33	dešťová kanalizace
VT.34	dešťová kanalizace
VT.35	dešťová kanalizace
VT.36	dešťová kanalizace
VT.37	dešťová kanalizace
VT.38	dešťová kanalizace
VT.39	dešťová kanalizace
VT.40	dešťová kanalizace
VT.41	dešťová kanalizace
VT.42	dešťová kanalizace
VT.43	dešťová kanalizace
VT.44	dešťová kanalizace
VT.45	dešťová kanalizace
VT.46	dešťová kanalizace
VT.47	dešťová kanalizace
VT.49	přivaděč pitné vody

~~I. — Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.~~

~~Textová a tabulková část návrhu územního plánu Pěčice má 23 listů.
Výkresová část má 5 výkresů v tištěné podobě.~~

~~J. — Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.~~

~~Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření není v návrhu územního plánu Pěčice navrženo.~~

~~K. — Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti~~

~~Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, se v návrhu územního plánu Pěčice nevyskytují.~~

~~L. — Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9.~~

~~Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, se v návrhu územního plánu Pěčice nevyskytují.~~

~~M. H. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) Stanovení pořadí provádění změn v území,~~

~~V územním plánu je stanovena etapizace pro postupné využití zastavitelných a transformačních ploch a plochy přestavby v šesti pěti etapách (v grafické části označeno E.).~~

~~N. — Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.~~

~~Do architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nejsou zařazeny žádné stavební objekty.~~

~~O. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 zák.č.183/2006 Sb.~~

~~V území vymezeném administrativní hranicí obce Pěčice, tedy v řešeném území územního plánu Pěčice jsou všechny stavby způsobilé ke zkrácenému stavebnímu řízení.~~

~~P. Seznam volných příloh a výkresové části dokumentace~~

~~Textová část:~~

V1	Výkres základního členění	1: 5 000	18 A4
V2	Hlavní výkres	1: 5 000	18 A4
V3	Koncepce veřejné infrastruktury	1: 5 000	18 A4
V4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanaací - výřez	1: 5 000	4 A4
V5	Výkres etapizace využití zastavitelných ploch - výřez	1: 5 000	4 A4

~~I. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.~~

~~OZE Stavby, zařízení, jiná opatření a činnosti související s obnovitelnými zdroji elektrické energie.~~

~~ppč. pozemková parcela číslo~~

~~RZV rozdílná způsob využití~~

~~ÚSES územní systém ekologické stability~~

~~ZPF zemědělský půdní fond~~

~~ZÚR Zásady územního rozvoje Středočeského kraje úplné znění po vydání č. 1., 2., 7., 6., 3., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizace.~~