

# územní plán PEČKY

## Textová část

- I. NÁVRH ÚP
- II. ODŮVODNĚNÍ



EVROPSKÁ UNIE  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



<b>Zadal:</b>	<b>Městský úřad Pečky</b>
<b>Zpracovatel:</b>	<b>Ing.arch. D.Tůmová</b> autorizovaný architekt č. 00923 Praha 10, Šafránová 7, 106 00
<b>Spolupráce:</b>	Ing.arch. M.Tůmová, Ing.arch. B. Zálešáková

**Datum dokončení:**

**červen 2011**

**Obsah dokumentace:**

v rozsahu 56 stran textu a 12 výkresů

**I. NÁVRH ÚPN**

44 str. textu

**A. TEXTOVÁ ČÁST** *Z obsahových náležitostí přílohy č.7 vyhl. č.500/2006 Sb. (odst.2).  
zahrnuje jen kapitoly, které konkrétně řeší*

<b>a -</b>	Vymezení zastavěného území	2
<b>b -</b>	Koncepce rozvoje města, ochrany a rozvoje hodnot území	
<b>c -</b>	Návrh urbanistické koncepce –zastavitelné plochy a plochy přestaveb	3
<b>d -</b>	Koncepce veřejné infrastruktury	14
	1 - občanské vybavení	
	2 - doprava	15
	3 - odkanalizování	18
	4 - zásobování pitnou vodou	
	5 - zásobování plynem	19
	6 - zásobování el. energií	20
	7 - telekomunikace	21
<b>e -</b>	Koncepce uspořádání krajiny a sídelní zeleně	22
<b>f -</b>	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	25
<b>g -</b>	Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření	39
<b>h -</b>	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	42
<b>i -</b>	Vymezení ploch k prověření územní studií	44

**B. GRAFICKÁ ČÁST**

<b>1.</b>	<b>Základní členění území</b>	<b>1: 5 000</b>	<b>6A3</b>
<b>2a.</b>	<b>Hlavní výkres – správní území</b>	<b>1: 5 000</b>	<b>6A3</b>
<b>2b.c</b>	<b>Hlavní výkres - sídla</b>	<b>1: 2 880</b>	<b>7A3</b>
<b>3.</b>	<b>Veřejně prospěšné stavby a opatření</b>	<b>1: 5 000</b>	<b>6A3</b>

**II. ODŮVODNĚNÍ**

12 str. textu

**A. TEXTOVÁ ČÁST**

<b>a -</b>	Výchozí údaje	1
<b>b -</b>	Využívání území z hlediska širších vztahů - koordinace	2
<b>c -</b>	Údaje o splnění Zadání	
<b>d -</b>	Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. rozvoj	4
<b>e -</b>	Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na ZPF	10
<b>f -</b>	Aktualizace územního plánu	11

**B. GRAFICKÁ ČÁST**

<b>4a.</b>	<b>Koordinační výkres – správní území</b>	<b>1: 5 000</b>	<b>6A3</b>
<b>4b.c</b>	<b>Koordinační výkres – sídlo</b>	<b>1: 2 880</b>	<b>7A3</b>
<b>5a.</b>	<b>Technická infrastruktura – vodní hospodářství</b>	<b>1: 2 880</b>	<b>7A3</b>
<b>5b.</b>	<b>Technická infrastruktura – energetika</b>	<b>1: 2 880</b>	<b>7A3</b>
<b>6.</b>	<b>Vyhodnocení záborů ZPF</b>	<b>1: 5 000</b>	<b>6A3</b>
<b>7.</b>	<b>Výkres širších vztahů / v textu/</b>	<b>1: 25 000</b>	<b>1A4</b>

# I. NÁVRH ÚP

## a - Vymezení zastavěného území

- Hranice zastavěného území je vymezena ve všech výkresech části Návrh ÚP i Odůvodnění.
- Územní plán aktualizuje v souladu s odst.3 §58 platného stavebního zákona hranici zastavěného území k 1.3.2011.
- Část z navržených rozvojových ploch je vymezena v zastavěném území.

## b - Konceptce rozvoje města, ochrany a rozvoje hodnot území

### 1 Konceptce rozvoje území

- Celková konceptce rozvoje území obce je v územním plánu postavena na zásadách ochrany stávajících přírodních, kulturních a urbanistických hodnot řešeného území.
- Pečky jsou typickým městem v rovině s kompaktní sevřenou zástavbou a šachovnicově uspořádanými bloky, téměř bez proluk. Územní plán poskytuje dostatečný prostor pro rozvoj ploch pro bydlení (zejména pro výstavbu izolovaných rodinných domů) v plochách navazujících na zastavěné území i v zastavěném území.
- Navržené plochy překračují aktuální potřeby obce a vytvářejí tak dostatečný prostor pro rozvoj obce i do budoucna, aniž by bylo nutné měnit územní plán. Vzhledem k rozsahu těchto ploch je u hlavních ploch v severní i jižní části města vyžadováno zpracování podrobnější územní studie.
- Průmyslový charakter města, těžící zejména v minulosti z exponované polohy na železniční trati Praha-Kolín, zůstává v návrhu zachován, ale transponuje dříve čistě průmyslové zóny do poloh komerčně obslužných a ploch lehčího průmyslu. Celková konceptce také vymezuje prostor pro nové výrobně obslužné plochy přimykající se k jižnímu obchvatu obce.
- Kompaktní a intenzivní charakter města Pečky je podpořen definováním jasných hranic rozvoje města stávajícím dopravním obchvatem v jižní části, plánovanou dostavbou severní části obchvatu a Mlýnským náhonem podél východní hranice katastru, jehož okolí tvoří přirozené rekreační zázemí města a poskytuje i rozvojové plochy pro rekreaci a sport.

## **2 Ochrana a rozvoj hodnot území**

- Návrh územního plánu zachovává všechny hodnoty území, jak urbanistické a architektonické, tak přírodní.
- Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot je z hlediska ochrany přírodních hodnot respektovat stávající ochranu přírody v celém řešeném území, respektovat jedinečnost celého území i jeho částí, vymezit prvky ÚSES, zachovávat přirozené vazby jednotlivých částí obce na volnou krajinu.
- Rozvoj hodnot území směřuje k zachování a dobudování komplexní dopravní a technické infrastruktury s prioritou plynulého napojení obou částí města Pečky rozdělené železničním koridorem.
- Zachování kontinuity historické urbanistické struktury a kompozice celého území jako přirozenou kulturní hodnotu lokality.
- Podpora a ochrana hlavních architektonických hodnot území - kompaktní centrální zástavby území, architektonických nemovitých památek, kterými jsou zejména kostel sv.Václava a evangelický kostel se sochou Mistra Jana Husa.

## **c - Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch**

### **1 Zásady urbanistické koncepce:**

- Obec bude rozvíjena s důrazem na hlavní obytnou a obslužnou funkci, vyplývající z geograficky výhodné polohy sídla na hlavní železniční trati Praha-Kolín, v dostupnosti velkých sídel Kolína, Nymburka. V neposlední řadě také napojení na dálnici D11 ve směru na Prahu.
- Rozvoj nových lokalit určených pro obytnou funkci je v návaznosti na stávající a současně rozvíjející se lokality Severozápad, Kandie a Varhánky v jižní části města.
- Nová zástavba bezprostředně naváže na současnou zástavbu města a bude s ní dopravně propojena obslužnými komunikacemi. Pro dané lokality je navržena odpovídající technická infrastruktura, napojená na stávající městský systém, který v případě potřeby navrhuje posílit.
- Charakterem tj měřítkem a výškovou hladinou bude nová obytná zástavba odpovídat přilehlé okolní zástavbě, s výškovým zdůrazněním v centrálních částech města v navržených plochách obytně obslužných.
- Rozvojové plochy uzavírají kompaktní zástavbu sídla s intenzivní zástavbou, směrem do krajiny bude zástavba více rozvolněná.
- Uspořádání rozvojových obytných ploch bude navrženo v souladu s vyhl. č.501/2006Sb. o obecných požadavcích na využívání území /§22 pozemky veřejných prostranství/.
- V návaznosti na stávající průmyslové areály a jižní obchvat města budou definovány nové rozvojové plochy pro výrobně komerční funkci. Stávající průmyslové areály jsou stabilizovány, lokálně se výroba transformuje na lehčí průmysl nebo zónu komerčně obslužnou, případně smíšenou výrobně obytnou.

- Ve stabilizované centrální části území jsou v návaznosti na Masarykovo náměstí vymezeny proluky pro zintenzivnění zástavby smíšenou obytně obslužnou funkcí, která poskytne prostor pro přiměřený rozvoj komerčně podnikatelských aktivit.
- Zázemí Mlýnského náhonu poskytuje rozvoj rekreačně sportovních funkcí, které v nově definovaných plochách nabízí možnost rozvoje už dnes pozitivně rozvíjejícího se rekreačního zázemí pro obyvatele města. Navržená pěší trasa podél Mlýnského náhonu kombinovaná s naučnou stezkou by měla dané území zpřístupnit a umožnit jeho rekreační využití.
- V širší krajině návrh respektuje zemědělský charakter polabské nížiny a omezené přírodní hodnoty území a vymezuje v severní části územní systém ekologické stability, jehož založením se zvýší ekologický a krajinářský potenciál území.

## 2 Přehled zastavitelných ploch

## plochy změn

číslo	Kat. území <i>lokality</i>	Navržené využití kód	Stávající kultura	Rozsah ha
Z01	Velké Chvalovice <i>Severozápad</i>	Bv - BYDLENÍ venkovské Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ	orná	2,39
Z02	Velké Chvalovice <i>Za hřištěm</i>	Bv - BYDLENÍ venkovské Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ	orná	1,92
Z03	Velké Chvalovice <i>U sušičky</i>	Vs - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ Výroba, stavební výroba, sklady	louka	1,50
Z04	Velké Chvalovice <i>Za Novotného zahradou</i>	Bv- BYDLENÍ venkovské Sm- SMÍŠENÉ OBYTNÉ Zo – ZELEŇ ochranná a izolační Pv - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ	orná	3,57
Z05	Velké Chvalovice <i>U Chvalovického p.</i>	Sm- SMÍŠENÉ OBYTNÉ	orná	2,52
Z06	Pečky <i>U nadjezdu</i>	Zv – ZELEŇ veřejná	orná	3,00
Z07	Pečky <i>Severní obchvat</i>	Ds- DOPRAVNÍ INFRA- STRUKTURA silniční	orná	1,74
Z08	Pečky <i>Severozápad I</i>	Bm - BYDLENÍ městské So – SMÍŠENÉ OBYTNÉ obslužné Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ Pv - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ Zv – ZELEŇ veřejná	orná	5,11
Z09	Pečky <i>Severozápad II</i>	Bm - BYDLENÍ městské So – SMÍŠENÉ OBYTNÉ obslužné Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ Pv - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ Zv – ZELEŇ veřejná	orná	5,65

Z10	<b>Pečky</b> <i>V horkách</i>	<b>Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>	orná	2,09
Z11	<b>Pečky</b> <i>U zahrádek</i>	<b>Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b> <b>Vo – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ</b> výrobně obslužná <b>Zv – ZELEŇ</b> veřejná	orná	3,03
Z12	<b>Pečky</b> <i>Za kostelem</i>	<b>Zv – ZELEŇ</b> veřejná <b>So – SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b> obslužné	zahrada ostatní	1,23
Z13	<b>Pečky</b> <i>Ratenická</i>	<b>Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>	orná	0,13
Z14	<b>Pečky</b> <i>U mlýna</i>	<b>Vo – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ</b> Výrobně obslužná	zahrada	0,30
Z15	<b>Pečky</b> <i>Kandie</i>	<b>Bm - BYDLENÍ</b> městské <b>Pv- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b>	orná	3,38
Z16	<b>Pečky</b> <i>Tahiti I</i>	<b>Bm - BYDLENÍ</b> městské	louka	0,29
Z17	<b>Pečky</b> <i>Tahiti II</i>	<b>Bm - BYDLENÍ</b> městské <b>Zv – ZELEŇ</b> veřejná	louka	0,55
Z18	<b>Pečky</b> <i>Kobla</i>	<b>Vo – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ</b> výrobně obslužné	orná	1,69
Z19	<b>Pečky</b> <i>Varhánky bydlení</i>	<b>Bm - BYDLENÍ</b> městské <b>Sm -SMÍŠENĚ OBYTNÁ</b> <b>Pv- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b> <b>Zv – ZELEŇ</b> veřejná	orná	10,65
Z20	<b>Pečky</b> <i>Varhánky výroba</i>	<b>Vs – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ</b> výroba, stavební výroba, sklady <b>Vo – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ</b> výrobně obslužné <b>Pv- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b>	orná	11,20
Z21	<b>Pečky</b> <i>Za hřbitovem</i>	<b>Vs – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ</b> výroba, stavební výroba, sklady <b>Vo – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ</b> výrobně obslužné <b>Pv- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b> <b>Oh - OBČANSKÉ VYB.</b> hřbitov	orná	8,00
Z22	<b>Pečky</b> <i>U hřbitova</i>	<b>Pv - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b> Manipulační plocha	orná	0,40

## Specifické podmínky využití:

### Z01 Velké Chvalovice - Severozápad

**Využití**                    **Bv - BYDLENÍ** venkovské  
                                  **Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

**Kapacita:**                pro 22 RD

**Urbanistické vazby:** poloha na severním okraji zástavby

**Dopravní napojení:** na stávající místní komunikaci

**Územní limity/podmínky:** zachovat pás přírodní zeleně po obvodu  
umožnit další návaznost na plochy kú.Velké Chvalovice  
požadavek na výsadby uliční zeleně  
zajistit odvodnění zpevněných ploch  
respektovat manipulační pásmo vodního toku

### Z02 Velké Chvalovice – Za hřištěm

**Využití**                    **Bv - BYDLENÍ** venkovské  
                                  **Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

**Kapacita:**                cca 16 RD

**Urbanistické vazby:** poloha na okraji zástavby u sportovního areálu

**Dopravní napojení:** rekonstrukce účelové cesty

**Územní limity/podmínky:** požadavek na výsadby uliční zeleně  
odclonění výrobních a zemědělských objektů vzrostlou zelení  
zajistit odvodnění zpevněných ploch  
zachování prostupu do volné krajiny

### Z03 Velké Chvalovice –U sušičky

**Využití**                    **Vs – Výroba a skladování**  
                                  Výroba, stavební výroba výrobní služby, sklady

**Plocha:**                    0,9ha

**Urbanistické vazby:** původní zemědělský areál mimo obytnou zástavbu

**Dopravní napojení:** rekonstrukce účelové cesty

**Územní limity/podmínky:** ochranný pás přírodní zeleně po obvodu,  
zajistit odvodnění zpevněných ploch  
OP 10m VN 22 kV a TS  
Hlukové zatížení území nesmí omezit přilehlou obytnou zónu

### Z04 Velké Chvalovice – Za Novotného zahradou

**Využití**                    **Bv- BYDLENÍ** venkovské  
                                  **Sm- SMÍŠENÉ OBYTNÉ**  
                                  **Zo – ZELENĚ** ochranná a izolační  
                                  **Pv - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ**

**Kapacita:**                cca 34 RD

**Urbanistické vazby:** poloha mírného svahu u výjezdu z Velkých Chvalovic

**Dopravní napojení:** 2 obslužnými komunikacemi na silnici III/32913

**Územní limity/podmínky:** ochranná a isolační zeleň 10m podél silnice III.třídy  
návrh zástavby nesmí přerušit obsluhu přilehlé zástavby  
umožnit další návaznost na plochy kú.Velké Chvalovice

#### Z05 Velké Chvalovice – Jih u Chvalovického potoka

**Využití** **Sm- SMÍŠENÉ OBYTNÉ**  
**Kapacita:** cca 22 RD  
**Urbanistické vazby:** proluka v zástavbě nad Chvalovickým potokem  
**Dopravní napojení:** ze stávající MK  
obslužná vnitřní komunikace oboustranně obestavěná  
**Územní limity/podmínky:** OP vrchního vedení 22kV  
ochranná a isolační zeleň ze strany plánovaného obchvatu  
pásem zahrad + břehový porost podél potoka  
požadavek na výsadby uličního stromořadí  
respektovat manipulační pásmo vodního toku

#### Z06 Pečky – U nadjezdu

**Využití** **Zv – ZELEŇ** veřejná  
**Plocha:** 3,00ha  
**Urbanistické vazby:** plocha navržené veřejné zeleně ve vazbě na přírodní  
areál minerálního zdroje Kysibelka  
**Územní limity/podmínky:** založení přírodního parku se smíšeným lesním  
porostem a pěšími cestami  
OP 15m plynovodu VTL  
OP 10m VN 22 kV

#### Z07 Pečky – severní obchvat

**Využití** **Ds – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA** silniční  
**Plocha:** 2km dlouhá komunikace II.třídy o ploše 1,71ha  
**Urbanistické vazby:** severní obchvat obce Pečky, odvádí transitní dopravu  
ve směru sever jih na D11 , umožní zklidnit dopravu ve  
vnitřním městě  
**Dopravní napojení:** křížení se silnicí III/32913 přes kruhovou křižovatku  
úprava stávající cyklostezky na Velké Chvalovice  
**Územní limity/podmínky:** ochranná a isolační zeleň 10m  
přeložky sítí VN 22kV, vodovod na základě projektu  
přechody pro pěší  
respektovat propustnost odvodňovacího kanálu  
zajistit odvodnění zpevněných ploch



## Z08 Pečky – Severozápad I

<b>Využití</b>	<b>Bm - BYDLENÍ</b> městské <b>So – SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b> obslužné <b>Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b> <b>Vo – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ</b> Výrobně obslužná <b>Pv - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b> <b>Zv – ZELENĚ</b> veřejná
<b>Kapacita:</b>	cca 20 RD+ 20bj.v BD
<b>Urbanistické vazby:</b>	poloha navazující na rozvíjející se zástavbu v severozápadní části města ve směru k obchvatu převážně rezidenční lokalita situovaná u vjezdu do města od Velkých Chvalovic. U komunikace III.třídy doplňuje výrobně obslužné funkce a smíšené obytně obslužné, pro které je vhodné přímé dopravní napojení. Vnitřní část lokality je určena pro individuální bydlení v RD. Směrem k ochvatu umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit ve smíšeně obytné zóně.
<b>Dopravní napojení:</b>	2 vjezdy ze silnice III/32913
<b>Územní limity/podmínky:</b>	Izolační pás ochranné zeleně podél silnice III/32913 respektovat navržený dopravní systém OP 10m VN 22 kV OP 15m plynovodu VTL veřejné prostranství dle §22 vyhl.501/2006Sb. požadavek na výsadby uliční zeleně

## Z09 Pečky – Severozápad II

<b>Využití</b>	<b>Bm - BYDLENÍ</b> městské <b>So – SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b> obslužné <b>Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b> <b>Pv - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b> <b>Zv – ZELENĚ</b> veřejná
<b>Kapacita:</b>	cca 40 RD + 20b.j. v BD
<b>Urbanistické vazby:</b>	navazuje na rozvíjející se zástavbu v severozápadní části města, lokalita určená převážně pro bydlení v RD Směrem k ochvatu umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit ve smíšeně obytné zóně. V těžišti obytných ploch ve vazbě na smíšené plochy obytně obslužné jsou navrženy parkové plochy veřejné zeleně
<b>Dopravní napojení:</b>	hlavní sběrná komunikace v ose území se napojuje na silniční obchvat.
<b>Územní limity/podmínky:</b>	Nutno prověřit územní studií

OP 15m plynovodu VTL  
požadavek na výsadby uliční zeleně  
veřejné prostranství dle §22 vyhl.501/2006Sb.  
respektovat propojený systém sídelní zeleně s pěším  
napojením k centru města  
zachovat přirozené vazby ke stávající uliční síti

## Z10 Pečky – V horkách

**Využití** Sm - **SMÍŠENÉ OBYTNÉ**  
**Kapacita:** cca 16 RD  
**Urbanistické vazby:** lokalita na severním okraji města ve stavebně nedokončené ploše smíšené rodinné zástavby.  
**Dopravní napojení:** část zástavby podél silnice na Kostelní Lhotu z MK  
Dopravně odříznutá část napojení 1 společným vjezdem ze silnice II.třídy  
**Územní limity/podmínky:** pohledově exponovaná lokalita při vjezdu do města  
– ochrana krajinného rázu  
OP 15m plynovodu VTL  
OP 10m VN 22 kV  
zajistit pěší nebo dopravní propojení na MK

## Z11 Pečky - U zahrádek

**Využití** Vo – **VÝROBA A SKLADOVÁNÍ** výrobně obslužná  
Sm - **SMÍŠENÉ OBYTNÉ**  
Zv – **ZELEŇ** veřejná  
**Kapacita:** cca 4RD + 2,6 ha  
**Urbanistické vazby:** severovýchodní okraj obce u čistírny odpadních vod  
Rozšíření výrobně obslužné zóny pro rezervu ČOV  
Prostor pro podnikatelské zázemí při hlavní třídě  
**Dopravní napojení:** přímé napojení na silnici II/329  
**Územní limity/podmínky:** kanalizační sběrač ústící do ČOV  
OP 10m VN 22 kV  
pohledově exponovaná lokalita u vjezdu do obce  
– ochrana krajinného rázu

## Z12 Pečky – Za Kostelem

**Využití** So – **SMÍŠENÉ OBYTNÉ** obslužné  
Zv – **ZELEŇ** veřejná  
**Kapacita:** cca 20 bj.v BD  
**Urbanistické vazby:** pohledově exponovaná lokalita v centrální části města v sousedství nového obchodního centra  
přímá návaznost na Masarykovo n.  
**Dopravní napojení:** napojení novou místní komunikací na MK V Kaštánkách  
**Územní limity/podmínky:** zachování pohledových os na dominantu kostela

Žádoucí prověřit variantní možnosti využití území studií  
využití terénního zlomu pro situování domů  
zachování pěšího propojení do centra obce  
zajistit dostatečnou kapacitu parkovacích míst v ulici  
požadavek na obytnou nebo obchodní ulici  
izolační zeleň po obvodu parkoviště obchodní zóny

### Z13 Pečky - Ratenická

**Využití** Sm - **SMÍŠENÉ OBYTNÉ**  
**Kapacita:** 1 RD  
**Urbanistické vazby:** plocha u silnice III.třídy  
**Dopravní napojení:** na stávající místní komunikaci  
**Územní limity/podmínky:** respektovat manipulační pásmo vodního toku

### Z14 Pečky – U mlýna

**Využití** Vo – **VÝROBA A SKLADOVÁNÍ** výrobně obslužná  
**Plocha:** 0,3ha  
**Urbanistické vazby:** prostor pro rozšíření provozního zázemí areálu  
Mlýna u Mlýnského náhonu  
**Územní limity/podmínky:** respektovat manipulační pásmo vodního toku  
zajistit odvodnění zpevněných ploch

### Z15 Pečky – Kandie

**Využití** Bm - **BYDLENÍ** městské  
Pv- **VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ**  
**Kapacita:** cca 40 RD  
**Urbanistické vazby:** lokalita navazující na rozestavěnou rezidenční oblast  
v jižní části obce s přímou vazbou na rekreační zázemí  
rybníku Benešák a Mlýnského náhonu  
vymezená parcelace včetně uliční sítě  
**Dopravní napojení:** napojení na místní komunikace  
**Územní limity/podmínky:** ortogonální charakter zástavby  
zachování prostupnosti do volné krajiny  
zajistit odvodnění zpevněných ploch  
požadavek na výsadby uliční zeleně  
respektovat trasu dálkového kabelu

### Z16,Z17 Pečky – Tahiti

**Využití** Bm - **BYDLENÍ** městské  
**Kapacita:** cca 7 RD  
**Urbanistické vazby:** dokončení obytného rezidenčního souboru  
**Dopravní napojení:** na stávající místní komunikaci  
**Územní limity/podmínky:** zachování prostupnosti do volné krajiny  
respektovat manipulační pásmo vodního toku

umožnit realizaci pěší a turistické pěší stezky podél  
Mlýnského náhonu  
respektovat OP VN 22kV 10m  
orientace domů zahradami k silnici III.třídy

### Z18 Pečky – Kobla

**Využití** Vo – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ výrobně obslužná  
**Plocha:** 1,6ha  
**Urbanistické vazby:** rozšíření stávajícího areálu v lok. Varhánky  
**Dopravní napojení:** hlavní přístupová komunikace do lok. Varhánky  
**Územní limity/podmínky:** zajistit odvodnění zpevněných ploch  
Zástavba a využití nesmí omezovat okolní obytnou zástavbu  
Odclonění isolační zelení z veřejného prostranství

### Z19 Pečky – Varhánky bydlení

**Využití** Bm - BYDLENÍ městské  
Sm - SMÍŠENĚ OBYTNÁ  
Pv- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ  
Zv – ZELEŇ veřejná  
**Kapacita:** cca 88 RD + 20b.j. v BD  
**Urbanistické vazby:** rozsáhlá lokalita v jihozápadní části obce  
navazující na stávající rezidenční oblast  
v prostoru mezi průmyslovými areály  
rozvoj lokality omezen jižním obchvatem  
v centrální části čisté individuální bydlení v RD  
v okrajových částech smíšeně obytná funkce  
**Dopravní napojení:** hlavní přístupová komunikace z Bezručovy ul.  
navržené napojení na jižní obchvat  
Propojení přes areál ZPA k centru jižní části Peček  
**Územní limity/podmínky:** Nutno prověřit územní studii k evidenci  
ochranný pás isolační zeleně mezi výrobou a bydlením  
isolační pás zeleně podél obchvatu  
OP 10m VN 22 kV  
veřejné prostranství dle §22 vyhl.501/2006Sb.  
požadavek na výsadby uliční zeleně  
pěší propojení k centru obce

### Z20 Pečky – Varhánky výroba

**Využití** Vs – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ výroba, stavební výroba, sklady  
Vo – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ výrobně obslužná  
Pv- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ  
**Plocha:** 11,49 ha  
**Urbanistické vazby:** lokalita v sousedství jižní výrobní zóny města

**Dopravní napojení:** návrh na přímé dopravní napojení na jižní část silničního obchvatu II/329

**Územní limity/podmínky:** OP 10m VN 22 kV

Izolační pás zeleně ve směru k obytné zástavbě  
zajistit odvodnění zpevněných ploch  
zachovat navržený základní dopravní systém

## Z21 Pečky – Za hřbitovem

**Využití** Vs –**VÝROBA A SKLADOVÁNÍ** výroba, stavební výroba, sklady  
Vo – **VÝROBA A SKLADOVÁNÍ** výrobně obslužná  
Oh - **OBČANSKÉ VYBAVENÍ** hřbitov  
Pv - **VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ**

**Plocha:** 7,72ha

**Urbanistické vazby:** lokalita v prostoru mezi obchvatem a lokální železnicí

**Dopravní napojení:** napojení na silniční obchvat II/329 je umožněn přes MK –ul. Bezručovu

**Územní limity/podmínky:** 60m OP železnice respektovat v zástavbě  
Izolační pás zeleně mezi výrobou a hřbitovem  
zajistit odvodnění zpevněných ploch  
isolační zeleň po obvodu areálu a podél obchvatu

## Z22 Pečky – U hřbitova

**Využití** Pv - **VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ** manipulační plocha

**Plocha:** 0,4ha

**Urbanistické vazby:** manipulační plocha v sousedství hřbitova je navržena pro potřeby údržby města

**Dopravní napojení:** u MK s vazbou na obchvat

**Územní limity/podmínky:** zajistit odvodnění zpevněných ploch  
plocha v 60m OP železnice je nezastavitelná

## plochy přestaveb

číslo	Kat. území <i>lokality</i>	Navržené využití kód	Původní využití	Rozsah ha
P01	<b>Velké Chvalovice</b> <i>Za hřištěm</i>	<b>Sm - SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>	Zemědělská výroba	1,10
P02	<b>Velké Chvalovice</b> <i>U sušičky</i>	<b>Vo – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ</b> Výrobně obslužná	Zemědělská výroba	0,45
P03	<b>Pečky</b> <i>Severozápad I</i>	<b>Bm - BYDLENÍ</b> městské	Výroba	0,46
P04	<b>Pečky</b> <i>U nádraží</i>	<b>Vo – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ</b> Výrobně obslužná	Výroba ZZN	0,62
P05	<b>Pečky</b> <i>Masarykovo n.</i>	<b>So – SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b> obslužné	Bydlení,OV	0,28
P06	<b>Pečky</b> <i>Jouza</i>	<b>Bh – BYDLENÍ</b> hromadné	Výroba Jouza	0,28
P07	<b>Pečky</b> <i>ZPA</i>	<b>So-SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b> obslužné <b>Sm- SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b> <b>Pv-VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b>	Výroba ZPA	1,49

## d - Koncepce veřejné infrastruktury

### 1 - Občanská vybavenost

- **Z veřejných služeb** byl v Pečkách za posledních 10 let vybudován nový dům s pečovatelskou službou a zrekonstruována radnice Městského úřadu. Na úseku školství byl rozšířen areál základní školy a modernizována mateřská školka. Sportovní vybavení města bylo doplněno o novou halu, hřiště pro míčové hry a lehkootletické zázemí u fotbalového stadionu .
- V ÚP je pro potřeby údržby navržena manipulační plocha u hřbitova. Pro nová zařízení veřejných služeb nejsou konkrétní plochy ÚP vymežovány. Případný rozvoj nebo doplnění některých chybějících zařízení např. městské muzeum preferuje územní plán na plochách obytně obslužných. Pro potřeby rekreačně sportovních ploch obyvatel jižní části města zůstává v ÚP územní rezerva u rybníku Benešák jako náhrada za restituovaný areál koupaliště .
- **Rozvoj komerčních služeb**, který je závislý na podnikatelských aktivitách, zahrnuje konkrétní záměr realizace dle původního ÚP- nákupní centrum v území za kostelem. Jako komerční zařízení se uvažuje i s novým domem pro seniory.
- Rozvoj nevýrobních služeb a maloobchodu zajišťuje ÚP v plochách bydlení, řemeslné služby je možno realizovat v plochách smíšeného bydlení a výrobní služby v plochách výrobně komerčních.
- Ve zvýšené míře je umožněn rozvoj komerčních služeb v plochách obytně obslužného území. V ÚP jsou vymezeny v území za kostelem - **Z12** a v proluce bývalého kina na náměstí - **P05** .
- V přednádražním prostoru - **P04** je umožněna přestavba výrobních ploch na komerční služby , které jsou v tomto prostoru vhodnější, protože budou sloužit veřejnosti.
- V území širšího centra jsou v sousedství obdobně využitého, přestavěného areálu VÚ navrženy obytně obslužné plochy na městských pozemcích za čerpací stanicí Phm- **Z08**.
- V jižní části města dochází k postupné přeměně výrobních ploch na okraji areálu ZPA – **P07**, kde je navrženo smíšené obytně obslužné území ve vazbě na hlavní obchodní ulici této části města. Navržená obytně obslužná zástavba propojuje jižní část města s největší rozvojovou plochou města určenou pro bydlení – Varhánky –**Z19**. Samostatné obslužné centrum spojené s bydlením je navrženo i pro severozápadní část města určenou k rodinnému bydlení – **Z09**.
- Přehled navržených ploch pro komerční služby s možností bydlení :  
Zastavitelné plochy Z08, Z12, Z14, Z19,  
Přestavbové plochy: P05
- Návrh komerčních služeb ve spojení s výrobou bez možnosti bydlení:  
Zastavitelné plochy Z08, Z09, Z11, Z14, Z18, Z20, Z21  
Přestavbové plochy: P04

## 2 - Doprava

- **Širší vztahy** Území je napojeno silnicí **II/329 na dálnici D11** Praha-Hradec Králové procházející severně od města a jižním směrem na silnici **I/12** Praha – Kolín . Silnice II/329 křížuje mimoúrovňově hlavní železniční trať 011 Praha-Kolín-Břeclav přes zčásti vybudovaný silniční obchvat Peček.
- Základní koncepce dopravy města byla řešena v původním územním plánu a vycházela z požadavku na zrušení úrovňového železničního přejezdu v centru města při modernizaci železnice. Důsledkem byl **návrh silničního obchvatu II/329** po západní straně města v souběhu s koridorem inženýrských sítí.
- Z dopravních návrhů předchozího územního plánu byla zrušena propojovací komunikace ústící do náměstí před kostelem , která odstraňovala dopravní závalu nepřehledné zatáčky na hlavním příjezdu do centra města. Obdobně nenašlo uplatnění ani využití železničního podjezdu pro místní automobilovou dopravu , aby nedošlo jednostranným vedením dopravy po obchvatu k umrtnění jižní části města.
- Záměrem převzatým z VÚC Střední Polabí jižně od Velkých Chvalovic je **přeložka silnice III/32913**, která má být součástí dálničního přivaděče D11 ve směru od Prahy a s novým mimoúrovňovým křížením D11 spojením na Nymburk. V návrhu ÚP je pro tento silniční koridor navržena územní rezerva.
- Obchvat silnice II/329 je v severní části projektován s kruhovou křižovatkou v napojení na silnici III/32913. ÚP řeší vazbu na realizovanou cyklostezku Pečky-Velké Chvalovice.
- **Silnice II. a III.třídy** mají v ÚP vymezené OP 15m, včetně silničního obchvatu. Návrhem ÚP nebude dotčeno ochranné pásmo silnice II/329, ani hluková zóna 34m podél silničního obchvatu.
- **Silnice III/32913** se návrh dotýká u navrhovaných lokalit nové zástavby /č.Z04-Velké Chvalovice a Z08 Pečky, které jsou situovány bezprostředně u této silnice . Nová připojení na silniční síť jsou u soustředěné zástavby navržena 1-2 společnými vjezdy.
- V návrhu ÚP zůstala zachována spojovací komunikace trasovaná přes areál ZPA, která napojuje rozvojovou zónu Varhánky na stávající centrum jižní části města, aby toto centrum zůstalo co nejživější a využívané.
- Územní rezerva R.04 zahrnuje přístupovou komunikaci /část v k.ú.Pečky/ k výrobně obslužným plochám a ke stávajícímu podjezdu. Komunikace je kromě dopravní obsluhy určena pro lokální propojení oddělených částí města, s možností vedení cyklistické trasy ve směru na Ratenice.
- **Nové obslužné komunikace** v rozvojových plochách budou řešeny jako obousměrné průjezdné, umožňující příjezd vozů požární techniky a komunálního odpadu - s šířkou jízdního pruhu 3,5-4,2 m a šířkou uličního profilu 8m. Je doporučen návrh formou obytných ulic, které se vyznačují smíšeným způsobem



provozu s bezpečným pohybem pěších. Rozšířený prostor je využit pro pěší a pro stromořadí. Navržené komunikace musí umožnit pokračování zástavby na sousedních pozemcích. Poloha hlavních obslužných komunikací v rámci jednotlivých ploch je vymezena jako optimální.

- V lok.č.Z08, Z09 a Z19 je ÚP uplatněn požadavek na prověření nových uličních tras na základě územních studií, které umožní jejich zpřesnění a případnou korekci na základě požadavků stavebníků. Hlavní přístupové a obslužné trasy jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby.
- Nároky na dopravu v klidu lze u nových ploch rozlišit podle funkčního využití: Nejmenší nároky klade rodinná zástavba, kterou je třeba řešit na vlastních pozemcích RD s doplňkovým parkováním v odstavných pruzích obslužných ulic. Zvýšené nároky jsou kladeny na obytně obslužné plochy, kde musí být parkovací plochy dimenzovány s ohledem na potřebnou obsluhu komerčních zařízení a kapacitu bytů. Hromadné bydlení vyžaduje vyhrazené parkoviště, doporučeno je parkování v suterénu domů. U ploch výrobně komerčních je třeba zohlednit parkování pro zaměstnance a pro zákazníky obchodu. Na nových plochách i v prolukách zástavby je nutno využít pozemky stavebníka mimo plochy veřejné infrastruktury.
- Autobusová doprava je v území stabilizovaná, vyhovující je i hromadná přeprava železniční. Železniční i autobusové nádraží, které jsou vhodně sloučené, byly rekonstruovány včetně celého přednádražního prostoru. Autobusová doprava bude i nadále využívat zastávky na hlavních městských třídách. Rozvojem obytných a výrobních ploch v lok. Varhánky se stane aktuální i zastávka v Bezručově ulici u obchvatu.
- V souvislosti s modernizací železničního koridoru 011 byl posuzován vliv na obytnou zástavbu Peček **z hlediska hlučnosti** a byla zajištěna podél železnice nezbytná protihluková opatření.
- Hlučnost ze silničního obchvatu je řešena urbanistickými podmínkami: podél jižní části obchvatu umístěním ploch výroby a v severní části přeložky situováním obytné zástavby mimo stanovenou hlukovou zónu silnice /34m/. Dle aktuálního sčítání dopravy v r.2010 v sídle vyplývá, že intenzita dopravy v severní části sídla (4253v.j./24hod) převyšuje hodnoty dopravní intenzity na jižní vybudované části obchvatu (3186v.j./24hod). Pro srovnání na žel.přejezdu v r. 1995 projíždělo 3676v.j./24hod. Z tohoto srovnání vyplývá, že celkový nárůst dopravy v uplynulých 15 letech není v Pečkách tak markantní, ale signalizuje zvýšenou potřebu dobudování severní etapy obchvatu. Intenzita dopravy na silnici přes Velké Chvalovice vzrostla jen mírně cca o 500v.j. na 1809 v.j./24hod. a omezuje tak obytnou zástavbu jen minimálně - odstupem zástavby za 15m OP silnice. Na ostatních silnicích III.třídy zůstává úroveň provozu na hodnotách do 500v.j., které nevyžadují protihluková opatření.

- V souvislosti s modernizací železničního koridoru 011 byl posuzován vliv na obytnou zástavbu Peček **z hlediska hlučnosti** a byla realizována podél železnice nezbytná protihluková opatření. Regionální trať 012 Bečváry nevyžaduje žádná opatření z hlediska hlučnosti vzhledem k malému provozu a situování mimo zastavěné území.
- **Veřejná prostranství** , která je nutno v souladu s vyhl.č.501/2006Sb.v platném znění utvářet mimo provozní plochy komunikací, budou zohledněny na plochách soustředěné obytné zástavby, které svým rozsahem odpovídají požadovaným parametrům / 1000m<sup>2</sup> VP na každé 2ha zástavby /.: Z08, Z09, Z15, Z19, P07  
Plochy veřejných prostranství musí být součástí požadovaných studií zástavby v uvedených rozvojových plochách.  
Obslužné komunikace v těchto lokalitách budou realizovány formou zklidněných obytných ulic se stromořadím a a součástí veřejných prostranství bude veřejná zeleň. Plochy veřejných prostranství jsou primárně vyhrazeny pěším mimo automobilový provoz .
- V městské zástavbě podél hlavních komunikací jsou vybudovány chodníky pro pěší. Samostatné pěší cesty jsou součástí parkových a rekreačně sportovních ploch s pěším podchodem železnice na východním okraji města. Podchod zůstane zachován jen pro pěší a cyklisty. Nejvýznamnější pro život města je hlavní pěší podchod v místě zrušeného železničního přejezdu , který je řešen bezbarierově.
- Nová pěší vycházková cesta je ÚP navržena v jižní části města v souběhu s Mlýnským náhonem , který představuje nejhodnotnější krajinné zázemí města.
- Velké Chvalovice a Pečky zůstávají kromě silnice III.třídy propojeny souběžnou cyklostezkou , která slouží kromě cyklistické také pěší dopravě. Obdobné propojení funguje mezi Pečkami a Dobřichovem.

## Technická vybavenost

### 3 - Odkanalizování

---

- Nové rozvojové plochy obdobně jako stávající zástavba budou napojeny na rekonstruovanou gravitační kanalizaci rozšířením uliční sítě. Koncepce odkanalizování města jednotnou kanalizační sítí se změnila v důsledku intenzifikace ČOV pro 7000 EO , která umožňuje připojení sousedních obcí Velkých Chvalovic, Dobřichova a Ratenic.
- Rozšíření sítě do Velkých Chvalovic bylo realizováno technickým řešením podle projektu VODOS Kolín s výtlačem a čerpáním do stávající uliční sítě Peček. Návrh počítal s 6 čerpacími stanicemi v okrajích sídla. Hlavní přečerpávací stanice ČS1 je situována v blízkosti požární nádrže v údolní nivě Chvalovického potoka, druhá ČS2 na konci sídla je určena pro přečerpání do Peček. Ostatní slouží pro ulicovou rodinnou zástavbu, která nejde odkanalizovat gravitačně.
- Pro odkanalizování sídla byla realizována gravitační splašková kanalizační síť s přečerpáváním do výtlačného řadu zaústěného do stoky v západní části Peček a dále na městskou ČOV. Gravitační splašková kanalizace je navržena v profilech 250 a 300 mm , kanalizační výtlačky v profilech 90 a 110 mm
- V souladu s původní koncepcí ÚP byla realizována i kanalizační síť v lok. Tahiti a Kandie s 2 přečerpávacími stanicemi. Rodinná zástavba na severozápadě města byla odkanalizována gravitačně až do ČOV a stejně mohou být napojeny rozvojové lokality až k Chvalovické silnici.
- Dokončeno bylo i odkanalizování zástavby kolem Bezručovy ul., v jejímž konci nebylo nutno situovat původně uvažovanou přečerpávací stanici. Do hlavního kanalizačního sběrače budou svedeny splaškové vody i z celého rozvojového území Varhánky gravitačně .
- Dešťové vody u nové kanalizace budou řešeny vsakem na pozemcích RD. Vsakem, případně svedením do odvodňovacích rigolů bude řešeno i odvodnění nových obslužných komunikací a veřejných prostranství se zpevněnými plochami. Max. je třeba využít vodopropustné povrchy z dlažby.

### 4 - Zásobování pitnou vodou

---

- Rozvojové plochy navrhované územním plánem využijí zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu, který zásobuje dostatečně kapacitní zdroj v Taticích. Ochranné pásmo prameniště je vymezené mimo kat.území Peček. Připojení je realizováno s vyrovnávacím VDJ s nezbytnou úpravou vody. Pro zajištění vyhovující kvality se počítá s posilujícím /ředícím/ přivaděčem skupinového vodovodu z Kolína. Přivaděč bude veden od Radimi podél silničního obchvatu II/329 k Bezručově ul. s vyústěním do stávajícího přivaděče z Taticů.
- Vodovodní přivaděč prochází ze zdroje v Taticích nezastavěným územím v dosud neověřené trase , ústící do Bezručovy ul.

- Vydatnost a zásobování pitnou vodou s podmínkou zvýšení kvality nařazením vody z kolínského vodovodu je považováno v Pečkách za perspektivní i pro výhled. Územní plán navrhuje rozšíření vodovodních řadů v rozvojových plochách v dimenzích, které jsou využitelné i k požárním účelům a zároveň, aby byl systém zokruhován.
- V bilanci potřeb pitné vody pro nové obyvatele je uvažováno s reálnou potřebou vody 120l/os.den a koeficientem max.hod. nerovnoměrnosti 1,8.

#### Navýšení potřeby vody

Pečky Velké Chvalovice	Počet obyv. Stav/návrh	Q <sub>p</sub> m <sup>3</sup> /den	Q <sub>d</sub> l/s	Q <sub>h</sub> l/s
	4255/5000			zvýšení o
Nárůst obyv.	745	90,0	2,5	<b>4,5</b>

## 5 - Zásobování zemním plynem

- Napojení Peček je provedeno z plynovodu DN300 Dobřichov -Nymburk VTL přípojkou DN100 s RS situovanou na východním okraji sídla. Oproti koncepci původního ÚP byly v uplynulém období plynofikovány i Velké Chvalovice
- Několik bloků rodinné zástavby je zásobeno z nízkotlakých plynovodních rozvodů s regulátory STL/NTL v Helichově a v Dobřichovské ul. Zástavba kolem Bezručovy ul. byla převedena na STL vedení

Samostatné VTL přípojky DN 100 a RS jsou provozovány ve výrobních podnicích TONA a ZPA a v areálu zemědělských služeb ZZN.

- Rozvojové plochy navržené ÚP budou napojeny na zrekonstruovanou nebo nově vybudovanou STL plynovodní síť prodloužením uličních řadů.

**Bilančně** se počítá max. hod. spotřeba plynu 2,0m<sup>3</sup> na RD a 1,0m<sup>3</sup> na bj.  
V roční spotřebě ZP připadá 2150 m<sup>3</sup>/rok na RD a 1750 na bj.  
% plynofikace : RD navržené 90% BD 100%

byty v RD	bj. V BD/	spotřeba - max m <sup>3</sup> /hod	m <sup>3</sup> /rok
Pečky návrh	330	594	638 550
	125	125	218 750
celkem spotřeba		719	857 300

Celkově je nutno počítat pro domácnosti u všech nových RD a bytů v bytových domech se špičkovou spotřebou zemního plynu **719 m<sup>3</sup>/hod** a s roční spotřebou **857 300 m<sup>3</sup>/rok**.

- Požadavek na ochranu produktovodu MERO ČR /OP300m/, VVTL DN500 plynovodu RWE Transgas /BP150m/ a VTL plynovodů STP /BP40m/ je ÚP respektován včetně bezpečnostních a ochranných pásem . V Koordinačním výkrese jsou zakreslena i zařízení katodové ochrany OP100m.

## 6 - Zásobování elektrickou energií

- Vzhledem k rozsahu rozvojových lokalit ovlivní řešení nová napojení na energetickou síť. Plochy soustředěné zástavby lze napojit samostatnými kabelovými TS 630kVA v kombinaci s kabelovými svody z vrchního vedení 22kV, které po obvodu rozvojových ploch prochází.
- V lok.Z04 ve Velkých Chvalovicích byla realizována nová kabelová TS.
- V lok.Z08, Z09 a P03 bude navržená kabelová trafostanice N630kV zokruhována s TS v rodinné zástavbě Severozápad a TS V kaštánkách.
- V lok. Tahiti bude nová TS umístěna v rámci navržené obytné lokality č. Z17 na pozemcích veřejného prostranství.
- Nejrozsáhlejší rozvojová lokalita obytné zástavby Varhánky bude připojena na západní straně kabelovým svodem z vrchního vedení navrženou TS. Z východní strany bude zástavba napojena na primární vedení a TS v Žerotínově ul. Obě navržené TS jsou navzájem zokruhovány. S novou TS se počítá u smíšené zástavby na konci Žerotínovy ul.

### Energetická bilance

- Uvažovaný příkon dle pravidel pro elektrizační soustavu je uvažován 8kW/RD s předpokládanou soudobostí skupinové zástavby 0,7. Stupeň elektrizace A-B1, za předpokladu že město bude z 80% vytápěno plynem.

lokality soustředěné zástavby / kapacita	spotřeba	stav/ návrh
<b>Velké Chvalovice</b>		
Z01,Z02,P01 sever	48RD	300kW TS U hřiště/ N630kV
Z04 západ	35RD	220kW TS 630kV
Z05 jih	22RD	140kW TS obec /N630kV
<b>celkem</b>	<b>105 RD</b>	<b>660kW</b>

Předpokládaný nárůst spotřeby elektrické energie pro rozvoj bydlení v k.ú. Velké Chvalovice v návrhovém období je **0,66 MW**.

lokality soustředěné zástavby / kapacita	spotřeba	stav/ návrh
<b>Pečky</b>		
Z08,Z09,P03 severozápad	70RD+40bj.	560kW N630kV
Z15, P06 Kandie	40RD +10bj	290kW N630kV
Z19 Varhánky	88RD+20bj.	650kW 2xN630kV
<b>celkem</b>	<b>198 RD+70bj</b>	<b>1500kW</b>

Předpokládaný nárůst spotřeby elektrické energie pro rozvoj bydlení v k.ú. Pečky v návrhovém období je **1,5 MW**.

- V rámci navržených obytných ploch bude přesné umístění distribučních TS zajištěno po zpracování územní studie, která bude vycházet z podrobného dopravního řešení a parcelace zástavby.

- Vrchní vedení připojující sousední obec Dobřichov zasahuje do lok. Z17 a OP omezuje uspořádání nové zástavby. Přeložení vrchního vedení v této trase je komplikované a nelze je v celé trase nahradit kabelovým vedením, protože prochází nad Mlýnským náhonem a nezastavěným územím až do sousedního katastru.
- Úpravy spojené s přeložení částí trasy je spojeno vybudování severní části obchvatu. Přeložky budou řešeny projektem .
- Zásobování území elektrickou energií řeší ÚP směrně, trafostanice jsou veřejně prospěšnými stavbami. Jejich umístění je navrženo jako součást ploch soustředěné obytné zástavby.

## 7 - Telekomunikace

---

- Místní telefonní síť Telefónica O2 je území telekomunikačně napojeno přes digitální ATÚ v Pečkách kabelovým vedením do SR v zástavbě.
- Přípojky pro napojení nových lokalit zástavby budou prováděny sekunderními rozvody z hlavních obslužných komunikací s osazenými účastnickými rozvaděči. Napojení nové zástavby na telefonní síť bude řešeno v projektech nové výstavby.
- Trasy dálkových telekomunikačních kabelů a opto kabelů procházejí řešeným územím přes ATU Pečky podél silnic III.třídy ve směru na Kostelní Lhotu - Sokoleč, Tatce a Dobřichov.
- Radioreléové trasy územím neprocházejí.
- Radiolokační vojenský paprsek , v jehož OP se území nachází, nepředstavuje pro nízko a středopodlažní zástavbu žádné omezení.

## 8 - Nakládání s odpady

---

Zůstává zachován současný systém včetně svozu komunálního odpadu Technickými službami města na skládku v Radimi.

Ve městě je provozován separovaný sběr skla, papíru a plastů do kontejnerů , s mobilním svozem nebezpečných odpadů a kovového šrotu. Všechny rozvojové lokality musí umožnit bezproblémový odvoz novými přístupovými komunikacemi a budou mít zajištěné plochy pro třídění odpadu v pěší dostupnosti .

## e - Koncepce uspořádání krajiny

- **Mlýnský náhon**, krajinářsky hodnotný vodní prvek, který je významný v uspořádání zástavby Peček .Z převážné části kopíruje východní hranici řešeného území s Dobřichovem, jen v malých úsecích zahrnuje území po obou březích potoka. Návrh ÚP využívá v jižní části tento přírodní prvek jako atraktivní zázemí pro rozvoj obytné zástavby. Podél vodního toku prostupuje sídlem výraznější pás zeleně , který je nutno zachovat jako nezastavitelný. Mlýnský náhon severně od Peček ústí do významného vodního toku Výrovka.
- **Regionální biokoridory ÚSES** RK1240 a RK1241 procházejí podél Výrovky a zasahují zčásti do řešeného území včetně navrženého **regionálního biocentra** RBC 998 Výrovka severně od Peček. Vymezení biocentra, které je nutno nově založit, vychází z VÚC Střední Polabí a ÚP jen zpřesňuje vymezení po hranici pozemků. S výjimkou dvou lesních remízů zahrnuje pouze ekologicky nestabilní ornou půdu.
- **Ochranná zóna nadregionu Labe** zasahuje okrajově severní část území.
- **Lokální biocentrum** je navrženo v severozápadním cípu a zahrnuje lesní remíz smíšeného porostu.
- **Lokální biokoridor** jako jediný na území Peček vychází z regionálního biocentra, a napojuje region Výrovky na biokoridor Milčického potoka a region Šembery. Navržený biokoridor prostupuje území podél Pečekého potoka s minimem břehových porostů.
- Profil vymezeného biokoridoru zůstává v min. parametrech požadovaných metodikou, podle které musí umožnit jeho založení v š. min.20m včetně vodního koryta. Plocha lokálního biocentra je min.3ha, rozsah navrženého regionálního biocentra dosahuje 50ha.
- **Interakční prvky zeleně** , které doplňují plochy ÚSES v okolním méně stabilním území jsou vymezeny jednak ve stávajících plochách ekologické kostry území, jednak jako navržené prvky liniové zeleně podél polních cest , členících rozlehlé polní lány.
- **Z hlediska ochrany přírody** není v území registrovaný žádný památný strom ani chráněné území.
- **Významný krajinný prvek**—k registraci jsou navrženy hodnotné úseky ekologické kostry území :
  - Mlýnský náhon v části mezi rybníkem Benešák a Dobřichovskou silnicí / s břehovými porosty olší, vrb,jasanů, topolů/
  - Remíz podél polní cesty mezi Chvalovicemi a lokálním biocentrem /hustý porost 8m š – šípek, brslen, trnka, špendlík, vrby/
  - Lesní remíz při silnici na Kostelní Lhotu /původní smíšený porost – jasan, bříza, borovice, akát, javor, dub/
- **Ochrana krajinného rázu** je v území zajištěna podmínkami využití funkčních ploch, které korigují výškovou hladinu zástavby a míru zastavěnosti stavebních pozemků. U rodinné zástavby je uplatněn požadavek na orientaci stavebních parcel zahradami do volné krajiny a založení uličních stromořadí v nových obslužných komunikacích.

- **Polní cesty** v okolí sídla sloužící i pěším zůstanou zachovány včetně značených cyklistických tras. Nová zástavba nesmí tyto trasy narušit. K obnově je navržena stará polní cesta spojující Pečky a sousední Tatce. Navržena je výsadba jednostranných stromořadí podél polních cest v rozlehlých lánech .

#### Podmínky využití ploch vymezených jako ÚSES:

##### hlavní využití

- plochy významné k zajištění ekologické stability území vymezené jako biokoridory a biocentra ÚSES místního a regionálního významu
- území s vyšší krajinářskou a ekologickou hodnotou

##### přípustné využití

- ochrana hodnotných přírodních prvků ekologické kostry krajiny
- přeměna orné půdy na drnový fond s extenzivním obhospodařováním
- zalesňování orné půdy, luk a pastvin na plochách ÚSES druhově vhodnými dřevinami po dohodě s pověřeným orgánem státní správy
- výsadby rozptýlené a doprovodné zeleně zejména podél vodních toků a ploch
- zřizování a údržba vodních ploch a revitalizace meliorovaného vodního toku
- zařízení techn. infrastruktury, trasy nadmístního významu napříč biokoridory
- změna vymezených ploch ÚSES je možná jen se souhlasem orgánů ochrany přírody, ochrany ZPF a ochrany pozemků plnicích funkce lesa nebo při návrhu souhrnných pozemkových úprav

##### nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
  - kromě zdravotních probírek činnost ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou zeleň
  - změny vodního režimu, vysušování mokřadů
  - změna stávající kultury luk a pastvin na ornou půdu
  - skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- **Opatření proti záplavě** nejsou v území navrhována, neboť z dlouhodobého pohledu nedošlo na vodním toku Výrovce nebo mlýnském náhonu k záplavě, která by způsobila škodu na majetku. V severní části zástavby Peček byl Mlýnský náhon regulován v hlubším korytu, které zachycuje zvýšený průtok vody. Na Výrovce byla stanovena hranice záplavy Q100 s aktivní zónou, které jsou vymezeny mimo zastavěné území Peček.
  - **Povrchové vody** ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích, intenzita zástavby se zastavěností do 20% u navrhované rodinné zástavby tento požadavek bez problémů umožňuje. Množství povrchových vod z komunikací a veřejných prostranství bude omezeno pomocí vodopropustných povrchů, umožňující vsakování – dlažba, zatravňování dlaždice, mlatové a štěrkové povrchy .
  - **Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin**  
V řešeném území se žádná chráněná ložisková území nenacházejí .



## **Koncepce sídelní zeleně**

- **Zeleň přírodní** prostupuje po východním okraji Peček podél Mlýnského náhonu - v jižní meandrující části je doprovodná zezeň hodnotná, v severní části, kde je vodní tok regulovaný, je třeba břehové porosty obnovit.  
Z kompaktních porostů je zastoupen převážně jehličnatý porost kolem rybníku Benešák a lesopark u sportovního areálu. Obě plochy zeleně je třeba postupně rekultivovat na přirozenější a stabilnější smíšený porost.  
Plochu kompaktního porostu představuje prostor s pramenem Kysibelky navržený k regeneraci.  
Ve Velkých Chvalovicích má charakter přírodní zeleně pouze břehový porost regulovaného Chvalovického potoka, který vyžaduje obnovu.
- **Veřejná zezeň** představuje hlavní podíl zeleně v zahuštěné zástavbě Peček.  
Mezi souvisejší intenzivně udržované plochy zeleně lze zařadit parkové Masarykovo náměstí s prostorem kolem kostela, rekonstruované náměstí u kulturního domu a uzavřený prostor kolem vodojemu  
V jižní části Peček představuje parkově upravovanou zezeň Husovo náměstí.  
Rozsáhlejší plochy zeleně pokrývají severovýchodní část Peček jako doprovod sídliště bytových domů, jsou zahrnuty v plochách hromadného bydlení.  
V menších plochách se vyskytuje veřejná zezeň u sídliště řadových domů.  
Veřejnou zezeň ve Velkých Chvalovicích představuje pouze pás souvislého porostu u hlavní silnice kolem zastávky bus.  
Vyhrazená zezeň, která je charakteristická omezeným přístupem, není v návrhu ÚP samostatnou složkou sídelní zeleně, protože je součástí funkčních ploch občanské vybavenosti jako ZŠ, MŠ apod.
- **Veřejná zezeň liniová** ve formě uličních stromořadí je v Pečkách dominujícím prvkem veřejné zeleně v šířkově příznivě uspořádaných ulicích, zejména podél původní silnice II/329, která má charakter obchodní třídy.
- Kromě doplnění uličních stromořadí v nových obytných plochách územní plán navrhuje i souvisejší plochy veřejné zeleně při okraji zástavby, kde je možno formou nenáročných lesoparků vytvořit příznivější krajinné zázemí pro obytnou zástavbu. Rozšíření ploch veřejné zeleně je navrženo i v prostoru za kostelem, kde vytvoří příznivou prostorovou kulisu, uzavírající náměstí. V nových obytných souborech jsou plochy veřejné zeleně navrženy jako součást veřejných prostranství v souladu s vyhl.č.501/2006Sb, včetně nových uličních stromořadí.
- **Zeleň ochranná a isolační**  
Z důvodu ochrany obytné zástavby před hlukem je navržena:  
podél silničního obchvatu II/329 v celém průběhu a zčásti podél silnice III/32913 v místech kontaktu obytné zástavby s výrobními plochami, kde to prostorové poměry umožní
- **Zeleň soukromá**  
Je v ÚP vymezena pouze v případech, kdy plní isolační nebo krajinnotvornou funkci – plochy zahrad, zahradnictví aj. plochy podél Mlýnského náhonu

## f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Návrh využití území vymezují grafické přílohy ÚPN, kterými jsou:

č.2a - Hlavní výkres správní území 1:5000

č.2b - Hlavní výkres sídla 1:2880.

Rozdílné využití je zachyceno v grafických přílohách barevným odlišením a s označením kódem. Legenda Hlavních výkresů koresponduje s textovým přehledem využití jednotlivých ploch.

V plochách s rozdílným způsobem využití je stanoveno

**Hlavní využití , Přípustné využití , Nepřípustné využití**

**a Zásady uspořádání území**

- Jednotlivé plochy vymezené v ÚP jsou určeny pro následující způsob využití:

Bh BYDLENÍ v bytových domech - hromadné

Bm BYDLENÍ v rodinných domech - městské

Bv BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské

Ov OBČANSKÉ VYBAVENÍ - služby

Os OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sport

Oh OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitov

Sm SMÍŠENÉ OBYTNÉ

So SMÍŠENÉ OBYTNÉ - obslužné

Rp REKREACE - na plochách přírodního charakteru

Rz REKREACE - zahrádky

Pv VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Ds DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční

Dz DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - drážní

Ti TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Vo VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - výrobně obslužné

Vs VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - výroba, výrobní služby, sklady

Zv ZELEŇ veřejná

Zo ZELEŇ ochranná a isolační

Zs ZELEŇ soukromá - zahrady a sady

Zp ZELEŇ přírodní

W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

NI PLOCHY LESNÍ

Nz PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Ns/p,z,r PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

p-přírodní / z-zemědělské / r-rekreační

## **Bh BYDLENÍ v bytových domech - hromadné**

### **hlavní využití**

- bydlení ve stávajících bytových a řadových domech

### **přípustné využití**

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- plochy zeleně, rekreační a sportovní plochy pro potřebu obyvatel
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- společné hospodářské zázemí a parkovací plochy s garážemi
- oplocení společného pozemku

### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy
- odstavování nákladních vozidel

### **zásady uspořádání území**

- zastavěnost podzemků bytovými domy do 30%
- max. podlažnost 3np. možnost vestavby nebo nástavby

## **Bm BYDLENÍ v rodinných domech - městské**

### **hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech izolovaných, řadových nebo 2domech s obytnou nebo užitkovou zahradou

### **přípustné využití**

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- parkování v rámci vlastních pozemků

### **nepřípustné využití**

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí
- stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě
- parkování nákladové dopravy

### **zásady uspořádání území**

- max. podlažnost 2np. + podkroví
- zastavěnost pozemků rodinnými domy do 20%
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- součástí obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně -§22 vyhl. 5001/2006
- dostavbu proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolní zástavby
- zástavbu soustředěné zástavby pro více než 10RD s nejednoznačnými zastavovacími podmínkami prověřit územní studií

## **Bv BYDLENÍ v rodinných domech –venkovské**

### **hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech s drobným hospodářským zázemím a zahradou

### **přípustné využití**

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- parkování v rámci vlastních pozemků
- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, bez negativního vlivu na sousední pozemky
- rodinná rekreace ve stávajících objektech a rekolaudace na stavbu obytnou

### **nepřípustné využití**

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí
- stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě
- parkování nákladové dopravy

### **zásady uspořádání území**

- max. podlažnost 2np. s podkrovím
- zastavěnost pozemků rodinnými domy do 20%
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- součástí obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně -§22 vyhl. 5001/2006
- dostavbu proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolní zástavby

## **Ov OBČANSKÉ VYBAVENÍ - služby**

### **hlavní využití**

- veřejné služby - správní, školské, kulturní, zdravotnické, sociální a církevní
- služby komerčního charakteru - maloobchod , stravování

### **přípustné využití**

- veřejná zeleň
- bydlení majitele , přechodné ubytování zaměstnanců
- dočasné ubytování se zajištěným parkováním
- veřejné sportovní a rekreační plochy
- nevýrobní služby a podnikatelská činnost
- parkování na vyhrazených parkovištích

### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy
- odstavování vozidel dopravní obsluhy mimo vyhrazená parkoviště
- zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz

### **zásady uspořádání území**

- max. podlažnost 3np
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla zachovat vzhled okolní zástavby

## Os OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sport

### hlavní využití

- rekreační a sportovní zařízení na plochách s převahou nezastavěných ploch
- sportovní areál , fotbalové hřiště, dětské hřiště, sportovní plochy se specif. využitím

### přípustné využití

- doplňkové stavby k tomu účelu speciálně vybavené - sociální zařízení, šatny
- vyšší podíl zpevněných ploch s přirozeným a umělým povrchem hřišť , odvodněné
- veřejná zeleň
- dětské hřiště
- malá sportovní a klubová zařízení
- zařízení služeb a maloobchodu s vazbou na sportovně rekreační vybavenost
- bydlení správce

### nepřípustné využití

- výrobní činnost , sklady
- bydlení
- provizorní stavby
- rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky

### zásady uspořádání území

- přípustné ohrazení pozemku
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně – isolační zeleň

## Oh OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitov

### hlavní využití

- veřejné služby dle zák. o pohřebnictví

### přípustné využití

- parkově upravená zeleň
- drobné doplňkové stavby sloužící hlavnímu využití
- pěší cesty a mobiliář - lavičky, infotabule, výtokové stojany
- vyhrazené parkování mimo plochu hřbitova

### nepřípustné využití

- zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
- skládky a skládkování materiálu

### zásady uspořádání

- plochy intenzivně udržované
- pevné ohrazení uzavíratelné v nočních hodinách
- vyhrazená plocha pro umístění kontejnerů s biologickým odpadem

## **Sm SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím pro vlastní potřebu
- provozování výrobních služeb a řemeslné výroby

### **přípustné využití**

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- bydlení venkovské
- rodinná rekreace ve stávajících objektech a rekonstrukce na stavbu obytnou

### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- chov hospodářských zvířat nevyžadující pásma hygienické ochrany
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek

### **zásady uspořádání území**

- zastavěnost pozemků do 30%
- max. podlažnost 2np.s podkrovím
- dostavby v centru obce musí zachovat vzhled okolní zástavby a odstup od komunikací

## **So SMÍŠENÉ OBYTNÉ - obslužné**

### **hlavní využití**

- obchodní a stravovací zařízení, nevýrobní služby, sloužící pro potřeby obsluhy širšího území jako součást obytných staveb
- bydlení hromadné
- občanská vybavenost nekomerčního charakteru

### **přípustné využití**

- bydlení městské v soustředěných formách zástavby
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- vyhrazené parkoviště, přednostně parkování v suterénu budov
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků

### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy
- parkování nákladních a zásobovacích vozidel mimo vlastní pozemek

### **zásady uspořádání území**

- zastavěnost pozemků do 40%
- max. podlažnost 3np.včetně podkroví
- dostavby v historickém centru města musí respektovat vzhled okolní zástavby a uliční čáry, stavby architektonicky náročnější

## **Rp REKREACE – na plochách přírodního charakteru**

### **hlavní využití**

- rekreační pobyt v krajinném prostředí, odpočinkový charakter, rekreace nepobytová
- pěší turistika, cykloturistika, relaxace

### **přípustné využití**

- rekreační a sportovní aktivity v přírodním prostředí - dětská hřiště, plochy pro rekreační sport, areály zdraví
- drobné stavby a zařízení, která svým charakterem odpovídají způsobu využívání rekreačních ploch a mají doplňkovou funkci – drobná architektura, veřejná WC, přístřešky, altány, mobiliář, lavičky, odpadkové koše
- převažující plochy rozptýlené zeleně - parkově upravená zeleň
- plochy volně přístupné veřejnosti, k odpočinku a relaxaci
- pěší a cyklistické cesty včetně odpočívadel

### **nepřípustné využití**

- realizace staveb s výjimkou doplňkových staveb charakteru drobné architektury a nezbytných staveb pro údržbu zeleně
- zahrádkářská činnost, pobytová rekreace
- zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace a sportovní plochy
- skládky a skládkování materiálu
- zákaz vjezdu motorovými vozidly do krajinných partií rekreační zóny s výjimkou nezbytné dopravní obsluhy a techniky v souvislosti s údržbou ploch

### **zásady prostorové regulace**

- využití území na základě územní studie
- přípustné ohrazení pozemků tak, aby byla zachována prostupnost rekreačního území
- výsadby vzrostlé zeleně po obvodu areálu a podél vycházkových cest

## **Rz REKREACE - zahrádky**

### **hlavní využití:**

- zahrádky - rekreační a užitkové využití zahrad v rámci stávajících zahrádkových osad

### **přípustné využití:**

- pěstitelská činnost pro vlastní potřebu v rámci zahrádek
- drobné stavby odpovídající funkčnímu využití /skleník, sklad nářadí/
- rekreační a sportovní zařízení sloužící jako vybavení zóny
- veřejná zeleň
- parkování na vlastním pozemku nebo na vyhrazeném parkovišti

### **nepřípustné využití:**

- výrobní a chovatelská činnost
- doplňkové a provizorní stavby, garáže

### **zásady uspořádání:**

- stabilizace stávajících objektů bez dostavby
- zajištěné zneškodňování komunálního odpadu, zákaz pálení odpadu na pozemku
- vyšší podíl vzrostlé zeleně na pozemku, pohledové odclonění

## **Pv VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

### **hlavní využití:**

- náměstí, ulice, chodníky , veřejná zeleň a další plochy přístupné veřejnosti

### **přípustné využití:**

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz
- oddělené pěší chodníky
- drobná architektura a prvky uličního mobiliáře
- plochy pro separovaný odpad
- dětské hřiště v plochách veřejné zeleně
- koridory pro vedení inženýrských sítí mimo uliční stromořadí

### **nepřípustné využití:**

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby nesloužící hlavnímu účelu prostoru

### **zásady uspořádání**

- plochy uspořádané prioritně pro bezpečný pěší provoz případně provoz smíšený
- prostory s kvalitním řešením uličního parteru

## **Ds DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční**

### **hlavní využití / vyplývá ze zákona o pozemních komunikacích č 13/1997/:**

- plochy a zařízení pro dopravu silniční

### **přípustné využití:**

- zastávky a nádraží veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- služby pro motoristy – čerpací stanice Phm
- doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz na silnici III. třídy a místních komunikacích
- oddělené pěší chodníky
- vedení inženýrských sítí mimo jízdní profil silnic

### **nepřípustné využití:**

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby mimo zastávky hromadné dopravy

### **zásady uspořádání**

- silnice II. třídy - II/329 /jako silniční obchvat/ - kategorie S9,5/70
- silnice III. třídy - kategorie **S7,5/60**
- omezení přímé obsluhy objektů v nové zástavbě u průjezdní silnice
- řešení soustředěné zástavby s 1 společným vjezdem na silniční síť
- realizace chodníku podél silnice při průjezdu obytnou zástavbou



hlavní místní komunikace – **MO8/40** návrhová rychlost 40km/h

- napojují se na silnici III.třídy, průjezdné, obousměrné 2pruhové, zpevněné,
- jízdní profil 6m+ jedno nebo oboustranný chodník
- musí být zajištěno odvodnění komunikace povrchovou kanalizací,
- v komunikaci může být situováno zpomalovací zařízení

místní komunikace přístupové - **MO4/20** návrhová rychlost 20km/hod

- veřejný profil min.8m / jízdní pruh min.3,5m -forma obytné ulice se stromořadím
- průjezdné nebo slepě ukončené, nad 50m délky s obratištěm
- obousměrné 1pruhové, vodopropustný povrch, forma sjízdného chodníku
- technicky zajištěn odvod dešťové vody

účelové komunikace - veřejně přístupné,

- pro provoz speciální hospodářské techniky
- cyklistický nebo pěší provoz - s označením,
- zpevněné podloží, min. šířka jízdního pruhu 2,5 -3,0m,

## **Dz – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - drážní**

**hlavní využití:**

- plochy železnice včetně souvisejících staveb a zařízení pro drážní dopravu

**přípustné využití:**

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb a ploch pro cestující
- koridory pro vedení souběžných inženýrských sítí
- ochranná a isolační zeleň

**nepřípustné využití:**

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby nesloužící drážnímu provozu nebo cestujícím

**zásady uspořádání**

- důsledné oddělení železničního provozu od silničního a pěšího – mimoúrovňové křížení nebo bezpečnostní zajištění přejezdů s prvky signalizace
- protihluková opatření

## **Ti – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

**hlavní využití:**

- plochy pro specifické stavby technické infrastruktury /ČOV, měnírna/

**přípustné využití**

- přístupové komunikace - stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky
- nové stavby jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby
- stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným na technické zajištění příslušných zařízení

**nepřípustné využití**

- jiný než stanovený účel využití není přípustný

## Vo VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – výrobně obslužné

### hlavní využití

- výrobní služby a řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků

### přípustné využití

- zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- zařízení maloobchodu a stravování jako doplňkové zařízení
- sportovní zařízení halového typu
- sklady, bez větších nároků na intenzitu dopravní obsluhy
- lokální parkování zajištěné na pozemku provozovatele

### nepřípustné využití

- dočasné ubytování a bydlení, kromě služebních a pohotovostních bytů
- rekreační a otevřené sportovní areály, školská, kulturní, zdravotní a sociální zařízení
- provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na životní prostředí /negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech

### zásady uspořádání

- zastavěnost pozemku max. 30%,
- přízemní objekty halového typu - výška max. 10m
- výsadba ochranné zeleně mezi výrobou a bydlením
- stavby pro podnikání musí odpovídat požadavkům §50 odst.8 vyhlášky 137/1998
- pro novou výstavbu budou stanoveny zásady dle konkrétního záměru včetně regulace obslužných komunikací
- objekty budou připojeny na veřejné inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, elektro a plynovod, v projektu bude dokladováno nakládání s odpady a vliv stavby na životní prostředí

## Vs VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – výroba, stavební vyr. a sklady

### hlavní využití

- výrobní činnost v samostatných účelových objektech, kterou nelze situovat v sousedství obytné zástavby
- průmyslová a stavební výroba

### přípustné využití

- sklady a výrobní služby
- zemědělské služby, rostlinná výroba
- rekolaudace a využití stávajících zemědělských objektů pro výrobu
- výrobní, zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- sklady s dopravní obsluhou z hlavních silnic
- mechanizační dílny, garáže hospodářských strojů
- lokální parkování, obslužné komunikace, manipulační plochy
- technická infrastruktura

### **nepřípustné využití**

- provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu /negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech/
- bydlení, kromě služebních a pohotovostních bytů
- stavby, vyžadující velkou četnost a objem dopravy
- stavby pro pobytovou rekreaci

### **zásady uspořádání**

- rekonstrukce a využití stávajících výrobních objektů
- zastavěnost pozemku max 30%
- výsadba isolační zeleně po obvodu areálu, uzavření areálu pevným oplocením
- realizace opatření pro zajištění ochrany životního prostředí u průmyslové výroby se stanoveným PHO
- architektonické zásady budou posuzovány individuálně na základě konkrétního záměru
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko okolní zástavby a její architektonický výraz
- objekty budou připojeny na veřejné inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, elektro a plynovod, v projektu bude dokladováno nakládání s odpady a vliv stavby na životní prostředí

## Zv ZELEŇ veřejná

### hlavní využití

- parkově upravená zeleň /s pravidelnou údržbou/
- zeleň uliční – doprovodná stromořadí

### přípustné využití

- plochy veřejné zeleně volně přístupné veřejnosti - k odpočinku, relaxaci , setkávání obyvatel
- pěší cesty- rozmístění mobiliáře - lavičky, koše , vývěsní tabule
- dětské hřiště v plochách veřejné zeleně

### nepřípustné využití

- zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
- zpevňování ploch mimo nezbytné pěší cesty
- zahrádkářská činnost
- skládky a skládkování materiálu
- kácení vzrostlé zeleně zejména zeleně kompoziční, s výjimkou zdravotních probírek

### zásady uspořádání

- plochy intenzivně udržované
- nové výsadby veřejné zeleně přednostně z domácích listnatých dřevin

## Zo ZELEŇ ochranná a isolační

### hlavní využití

- isolační zeleň mezi plochami bydlení a silnicemi se zvýšenou hlučností

### přípustné využití

- realizace jiných protihlukových opatření v případě naměření nadlimitních hladin hluku ve venkovním prostředí např. pevné ohrazení staveb. pozemků
- plochy charakteru krajinné zeleně volně přístupné veřejnosti
- realizace nadřazených inženýrských sítí

### nepřípustné využití

- realizace staveb a reklamních zařízení
- zahrádkářská činnost
- parkování a zpevňování povrchů
- kácení vzrostlé zeleně s výjimkou zdravotních probírek
- skládky a skládkování materiálu

### zásady uspořádání

- skladba isolační zeleně - souvislý pás, smíšený porost se zapojeným keřovým patrem

## Zs ZELEŇ soukromá - zahrady a sady

### hlavní využití

- zeleň soukromých zahrad, pokud není součástí ploch bydlení
- zeleň sadů

### přípustné využití

- užitková nebo okrasná zeleň
- drobné stavby spojené s údržbou ploch
- ekologická, protierozní nebo isolační funkce
- soukromé zahrady a sady v zastavěném území s oplocením

### nepřípustné využití

- oplocování zahrad a sadů ve volné krajině
- zahrádkářská činnost
- změna kultury celoplošně na ornou, zachovat podíl drnového fondu

## Zp ZELEŇ přírodní

### hlavní využití

- louky, pastviny
- krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná podél vodních toků a cest

### přípustné využití

- plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch a PHO vodních zdrojů 1. stupně
- účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické, právo volného průchodu lze *dle zák. č. 114 §63 odst.4 - přístup do krajiny*
- rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku, relaxaci
- drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření /otevřené přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky/
- realizace účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- realizace protierozních opatření –zelené remízy, meze
- zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch, suché poldry jako protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků a ploch
- technická infrastruktura

### nepřípustné využití

- zřizování zahrádek
- zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodu
- násilné změny vodního režimu /odvodňování, vysušování mokřadů
- náročné terénní úpravy

## W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

### hlavní využití

- vodní toky s hlavní funkcí krajinnou a ekologickou
- rybníky a vodní nádrže s retenční funkcí, rekreační vodní plochy, ekologicky stabilizační, nebo rybochovné rybníky

### přípustné využití

- zakládání nových nebo obnova stávajících vodních ploch
- související vodo hospodářské stavby - hráze, jezy, jímání vody
- nepobytová rekreace
- výsadby doprovodné břehové zeleně - se zachováním 6m manipulačního pásma po jedné straně toku, umožňující údržbu toků
- drobné stavby a zařízení pro chov ryb /např. manipulační plochy a zásobníky na krmivo/
- realizace protipovodňových opatření /suché poldry, mělké odvodňovací příkopy, kapacitní propustky, ochranné hráze/ jsou přípustné i v jiných funkčních plochách
- u vodních toků – křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami

### nepřípustné využití

- změny vodního režimu vedoucí ke snižování retenční schopnosti krajiny – napřimování vodních toků, zmenšování vodních ploch nebo umělé zpevňování břehů
- vodní toky ve volné nezastavěné krajině, nebo vodní toky, které jsou součástí ÚSES nesmí být zatrubňovány ani uměle zpevňovány - regulace toků
- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

## NI PLOCHY LESNÍ

### hlavní využití

- pozemky plnící funkci lesa
- krajinařská a protierozní funkce

### přípustné využití

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP
- rekreační využívání –myšlivost, turistika
- lesní školky
- realizace lesních účelových cest
- zalesňování méně kvalitních půd
- trasy a zařízení technické infrastruktury lesními porosty jen výjimečně

### nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba včetně OP PPFL
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů  
oplocování s výjimkou školek

## Nz PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### hlavní využití

- intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu /orná půda/

### přípustné využití

- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace zemědělských účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- zatravnění a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožovaných vodní erozí
- realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení technické infrastruktury

### nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování a rušení polních cest

## Ns/p, z, r PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ /p - přírodní, z - zemědělské, r- rekreační

### hlavní využití

- pozemky se smíšeným využitím v nezastavěném území, kde není určeno prioritní využití, jednotlivé zastoupené funkce lze měnit a omezovat jen tak, aby byly vzájemně v souladu

### přípustné využití

- krajinářská a ekologická funkce
- zemědělské využití
- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- realizace protierozních opatření na svažitých pozemcích - zatravnění, remízy, meze
- rekreační využívání – pěší a cyklistická turistika,
- realizace účelových cest sloužících prostupnosti krajiny
- zalesňování méně kvalitních půd, lesopark
- realizace vodních ploch dle zastoupeného funkčního využití
- revitalizace pozemků v okolí vodních toků
- sportovní vybavení přírodního charakteru bez zpevněných ploch
- trasy a nezbytná zařízení technické infrastruktury s omezením v plochách krajinné zeleně

### nepřípustné využití

- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování sadů a zahrad mimo zastavěné území
- intenzivní obhospodařování pozemků, vyvážení kejdy
- výstavba rekreačních objektů

## g - Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- Vymezení ploch zahrnuje výkres č.3 **Veřejně prospěšné stavby a opatření**.
- Všechny veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vyznačeny v grafické části a označeny identicky dle tab. přehledu. Přesná poloha a rozloha ploch bude určena podrobnější projektovou dokumentací.

### 1. **Veřejně prospěšné stavby VPS a opatření VPO,** pro něž lze práva k určeným pozemkům **vyvlastnit** §170 stav. zákona **a uplatnit i předkupní právo** - §101

**Veřejně prospěšné stavby** jsou stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu §2odst.(1) písm.k)1. a 2.

#### Silniční koridory

- Prioritně je součástí veřejně prospěšných staveb připravovaná stavba silničního obchvatu II/329 v severní části města včetně všech připojení MK, silnic III. třídy a kruhové křižovatky mezi Pečkami a Velkými Chvalovicemi.
- Koridor silnice III/32913 je zařazen mezi veřejně prospěšné stavby jako územní rezerva s předpokládanou realizací v delším časovém horizontu.

#### Přístupové a obslužné komunikace v lokalitách soustředěné zástavby

- Do veřejně prospěšných staveb byly v Pečkách zařazeny hlavní přístupové a obslužné komunikace v plochách soustředěné obytné zástavby v lok.Z08, Z09, Z11 a Z19 a přístupové komunikace k rozvojovým výrobním plochám v lok.Z20, Z21. Ve Velkých Chvalovicích jsou zařazeny obslužné komunikace v lok.Z04.

Pěší cesty - jako veřejně prospěšné stavby jsou navrženy rekreační pěší trasy podél Mlýnského náhonu v lok. Kandie a Tahiti.

Trafostanice u lokalit soustředěné obytné zástavby Z08,Z09 a Z19, které jsou nezbytné pro zásobování plánované zástavby el.energií. Jejich přesná poloha bude určena po prověření dopravního systému podrobnější územní studií.

Čerpací stanice splaškové kanalizace ve staré zástavbě umožňující dokončení a rekonstrukci kanalizačních uličních řadů.

### **Veřejně prospěšné opatření** pro založení prvků ÚSES - §2odst.(1) písm.m)

- Jako veřejně prospěšné opatření jsou navrženy pozemky pro založení regionálního biocentra a části biokoridoru Výrovky a lokálních biokoridorů Pečekého a Chvalovického potoka s 1 biocentrem.

### 2. **Plochy na něž lze pouze uplatnit předkupní právo** §101 STZ

Vybraná veřejná infrastruktura §2 odst.(1) písm.k)3. a 4. zahrnuje plochy pro:  
Občanské vybavení /Oh/ hřbitov  
Veřejná prostranství  
Veřejnou zeleň



## PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

### o Stavby dopravní infrastruktury

WD1		Koridor silničního obchvatu II/329
WD2		Napojení silničního obchvatu II/329 na silnici III/32914
WD3		Kruhová křižovatka silničního obchvatu II/329 a silnice III/32913
WD4		Napojení místní komunikace MK na siln. obchvat II/329
WD5		Přeložka přístupové komunikace k areálu TONA
WD6		Obslužné komunikace v lok.Z08
WD7		Obslužné komunikace v lok.Z09
WD8		Obslužná komunikace v lok.Z11
WD9		Propojovací MK lok. Varhánky s centrem
WD10		Hlavní MK- napojení lok.Varhánky na silniční obchvat II/329
WD11		Obslužné MK v obytné lok.č.Z19
WD12		Obslužné MK ve výrobní lok.Z20
WD13		Přístupová MK k výrobní lok.č.21
WD14		Pěší cesta v lok. Kandie
WD15		Pěší cesta v lok. Tahiti
WD16		Obslužné MK v lok. Z04 Velké Chvalovice
WD17		Koridor silnice III/32913 Velké Chvalovice
WD18		Koridor MK od žel. podjezdu na silnici k Ratenicím

### o Stavby technické infrastruktury

WT1		Trafostanice v lok.Z17 Tahiti
WT2		Trafostanice v ul. Žerotínova
WT3		Trafostanice v lok.Z19- východ
WT4		Trafostanice v lok.Z08
WT5		Trafostanice v lok.Z19- západ

## PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

### o Založení prvků ÚSES

WU1		Lokální biocentrum Chvalovický p.
WU2		Lokální biokoridor Chvalovický potok
WU3		Lokální biokoridor Pečecký potok
WU4		Regionální biocentrum Výrovka
WU5		Regionální biokoridor Výrovka

## PLOCHY pouze s možností předkupního práva

### o Vybraná veřejná infrastruktura

PO1		Rozšíření hřbitova
PV1		Veřejná zeleň u Kysibelky
PV2		Ochranná a isolační zeleň podél silničního obchvatu II/329
PV3		Veřejná zeleň lok. Z08, Z09
PV4		Veřejné prostranství lok. Z08, Z09
PV5		Veřejná zeleň v lok. Severozápad
PV6		Veřejná zeleň v lok. Z06
PV7		Veřejná zeleň u kostela lok. Z12
PV8		Veřejná zeleň Varhánky lok. Z19
PV9		Veřejné prostranství Varhánky
PV10		Veřejná zeleň Tahiti
PV11		Veřejná a rekreační zeleň Kandie
PV12		Ochranná a isolační zeleň Velké Chvalovice

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

Územní plán vymezuje 5 ploch územních rezerv

Rezervy budou prověřeny formou zpracování Změny ÚPN s vyhodnocením záborů ZPF a s využitím v případě aktuální potřeby a konkrétního záměru .

### **R01 územní rezerva pro DS - Dopravní infrastruktura/ silniční koridor**

---

podmínky k prověření:

- Posouzení přeložky silnice III/32913 z hlediska vlivu na ŽP Velkých Chvalovic
- odstup zástavby od koridoru silnice min.15m
- požadavek na výsadby isolační zeleně

### **R02 územní rezerva pro Ti - Technická infrastruktura**

---

podmínky k prověření:

- potřeba a možnosti rozšíření stávající měnirny u žel. trati

### **R03 územní rezerva pro Vp – Výroba a skladování**

/výroba, stavební, výroba, sklady

---

podmínky k prověření:

- rozšíření a možnosti využití výrobních ploch u silničního obchvatu
- dopravní napojení na silnici III.třídy 1 vjezdem
- vyhrazené parkoviště pro zaměstnance
- chodník podél příjezdové komunikace

### **R04 územní rezerva pro Vo - Výroba a skladování/výrobně obslužná**

---

podmínky k prověření:

- prověření podnikatelského záměru
- možnosti využití plochy bývalého fotbalového hřiště pro komerční služby
- OP železnice jako nezastavitelné
- posouzení vlivu na sousední rekreačně sportovní areál
- zajištění dopravní obsluhy od Ratenické silnice s propojením na stávající železniční podjezd

### **R05 územní rezerva pro Rp – Rekreační/ na plochách přírodního charakteru**

---

podmínky k prověření:

- variantní řešení možností využití rekreačních ploch ve vazbě na rybník Benešák
- pěší přístup s návazností na vycházkovou cestu podél Mlýnského náhonu
- parkoviště pro návštěvníky
- prověřit potřebu a možnosti využití části území jako rekreační sportoviště pro jižní část města

## plochy územních rezerv

číslo	Kat. území <i>lokality</i>	kód využití /výhled	kód využití návrh	Rozsah ha
R.1	<b>Velké Chvalovice</b> <i>obchvat III/32913</i>	<b>Ds- DOPRAVNÍ INFRA- STRUKTURA</b> silniční	<b>NS/zpr</b>	1,32
R.2	<b>Pečky</b> <i>rozvodna</i>	<b>Ti – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>	<b>NS/zpr</b>	0,82
R.3	<b>Pečky</b> <i>Severozápad I</i>	<b>Vo – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ</b> výrobně obslužná	<b>NS/zpr</b>	3,42
R.4	<b>Pečky</b> <i>U podjezdu</i>	<b>Vo – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ</b> výrobně obslužná	<b>Zs</b>	0,33
R.5	<b>Pečky</b> <i>Kandie</i>	<b>Rn –REKREACE</b> na plochách přírodního charakteru	<b>NS/zpr</b>	0,28
R.6	<b>Pečky</b> <i>Varhánky</i>	<b>Bh – BYDLENÍ</b> hromadné	<b>NS/zpr</b>	0,28

## **i - Vymezení ploch a koridorů,** ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie

- Územní plán vymezuje **zastavitelné plochy Z08, Z09 a Z19** jako plochy, kde prověření změn jejího využití územní studií je podmínkou pro rozhodování.

**Plochy Z08 / 4,83 ha, Z09/ 5,33ha a Z19/ 10,85ha**

pro **Bm – BYDLENÍ** v rodinných domech městské

**Sm –SMÍŠENÁ OBYTNÁ**

**Účel a cíl prověření :** stanovení základních podmínek pro výstavbu rodinných domů s vymezením ploch veřejných prostranství, ploch veřejné zeleně a případně dalších způsobů využití, které umožňují plochy městského bydlení v rodinných domech v souladu se závaznými podmínkami využití. Studie budou řešit variantní uspořádání zástavby na základě požadavků vlastníků a města. Ve všech případech se jedná o rozsáhlejší plochy pro více než 20 RD, kde není jednoznačné řešení dopravní obsluhy a podrobnější studie řešená ve variantách umožní optimální využití pozemků se zohledněním zájmů všech stavebníků.

**Lhůta pořízení** , její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti – do doby zpracování změny ÚP

- Územní plán vymezuje **plochy přestavby P05 a P07** jako plochy, kde prověření změn jejího využití územní studií je podmínkou pro rozhodování.

**Plocha P05 /0,28ha pro So – SMÍŠENÉ OBYTNÉ** obslužné

**Účel a cíl prověření :** stanovení podmínek provozního a prostorového uspořádání exponované plochy ve zbořené proluce na náměstí ve vazbě na převýšený objekt bývalého kina. Požadavek na respektování významově dominantního objektu náměstí tj. radnice. Důraz na architektonicky kvalitní řešení prolomené fronty náměstí. Prověření prostupu blokem zástavby obchodní pasáží pro pěší , případně v kombinaci s dopravní obsluhou vnitrobloku. Studie bude řešit variantní uspořádání zástavby na základě požadavků města.

**Lhůta pořízení** , její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti – do 2 let od schválení ÚPN.

**Plocha P07 /2,3ha pro So – SMÍŠENÉ OBYTNÉ** obslužné

**Účel a cíl prověření :** stanovení podmínek uspořádání plochy u hlavní obchodní třídy jižní části města . Transformací výrobních ploch ZPA a vložением nové spojovací komunikace vzniká zárodek propojení jižní části města s odříznutým rozvojovým území Varhánky. Studií budou prověřeny dopravní vazby obou částí města a navržena účelná kombinace obytných ploch s plochami služeb pro obyvatele města. Zároveň bude prověřeno sousedství se stávajícím areálem ZPA z hlediska vlivu na obytné prostředí lokality.

**Lhůta pořízení** , její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti – do 3 let od schválení ÚPN.

# ODŮVODNĚNÍ

a - Úvodní údaje	1
b - Využívání území z hlediska širších vztahů – koordinace	2
c- Údaje o splnění Zadání	
d - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. rozvoj	3
e - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na PF	10

## a - Úvodní údaje

- **Územní plán sídelního útvaru Pečky** byl schválen 18.1. 1998.  
V r.2004 a 2006 byly v území zpracovány Změny č.1 a č.2.  
Pořízení nového územního plánu schválilo zastupitelstvo města na svém zasedání v 10.2.2010.
- Smyslem nového územního plánu je nahradit zastaralý a nepřehledný ÚNPSÚ, který je z pohledu současné legislativy obtížně použitelný. I když dosavadní koncepce ÚPN SÚ není dosud překonaná a území poskytuje dostatečné rezervy pro další rozvoj, bylo třeba přehodnotit vzájemný poměr ploch pro různé funkční využití. Zatímco výroba doznala určitého útlumu, výrazně stoupá potřeba ploch pro bydlení zejména formou rodinné zástavby.
- Pečky, které jsou výrazným centrem obslužným i pracovním v širším zájmovém zázemí, mají předpoklady právě pro rozvoj obytné funkce. Přispívá k tomu, kromě kvalitního a kapacitního vybavení technickou infrastrukturou a veškerými základními službami, příznivá dostupnost regionální železnicí, která rozšiřuje nabídku služeb i pracovních příležitostí.
- Základní urbanistická koncepce rozvoje dopravy města byla založena již předchozím územním plánem a zbývá její dobudování v severní části města. Tento dopravní systém určuje postupný rozvoj ploch, které jsou na něj vázány, s optimálním rozložením ploch výrobních a obytných, aniž by se vzájemně omezovaly. Centrum je vyhrazeno kromě bydlení výrazněji potřebám služeb, což zaručuje jeho návštěvnost a atraktivitu pro obyvatele města. Krajinné zázemí klidového rekreačního charakteru představuje nejvýznamnější přírodní prvek města - Mlýnský náhon a rekreačně sportovní plochy kolem něj.
- V návrhu ÚP jsou zastoupeny výhradně **pozemky v návaznosti na současně zastavěné území**, v optimální dopravní dostupnosti, umožňující napojení na inženýrské sítě. Navržené plochy jsou vázány **podmínkami** zainvestování jako zajištěním přístupových komunikací, napojením na sítě nebo realizací nové trafostanice.
- Celkový rozsah ploch pro novou obytnou zástavbu v Pečkách je zhruba 225 RD ve 3 hlavních rozvojových lokalitách soustředěné obytné zástavby a 125 bj. zčásti v přestavbových plochách smíšených obytně obslužných. Velké Chvalovice disponují plochami pro rozvoj až 105 RD /celkem 330RD /125bj./.

- **Návrh ploch s jiným způsobem využití oproti vyhl.č.501/2006Sb.**

Využití území je navrženo dle §3 odst.4 z hlediska charakteru území tzn. hlavní druhy využití z vyhlášky byly podrobněji specifikovány v řešeném území.

Plochy využití území byly doplněny o **plochy pro zeleň v sídle**, aby bylo možno zobrazit jako celek systém sídelní zeleně požadovaný vyhl.č. 500/2006Sb. Vymezení ploch pro zeleň umožňuje ochranu zeleně před další zástavbou.

## **b - Využívání území z hlediska širších vztahů a koordinace**

- Pro řešené území byl schválen nadřazený územní plán **VÚC Střední Polabí - 12/2006**. Z dokumentace VÚC vyplývá nový územní požadavek na dopravní koridor, konkrétně uplatňovaný v řešeném území. Týká se silniční přeložky silnice III. třídy přes Velké Chvalovice mimo obytnou zástavbu sídla. Záměr souvisí s novou mimoúrovňovou křižovatkou na dálnici, kterou se napojuje od severu oblast Nymburska. Požadavek, který souvisí i s novým připojením Peček na D11 ve směru na Prahu, je v návrhu zohledněn formou územní rezervy.
- V r.2008 byla zpracována **Politika územního rozvoje ČR**. Podle ní se správní území Peček nachází ve vazbě na I. transitní železniční koridor v území rozvojové osy Praha - Hradec Králové, Pardubice.
- **Z Územně analytických podkladů** nevyplývají pro rozvoj území žádné aktuální požadavky ani územní limity. Návrh ÚPN vychází především z aktualizovaných podkladů města o dopravní a technické infrastruktuře v digitální podobě a z nových záměrů uplatněných v Zadání.

## **c - Údaje o splnění zadání**

- V upraveném Zadání byly **akceptovány požadavky dotčených orgánů**, hájících v řešeném území veřejné zájmy. Tato omezení jsou zahrnuta v grafické příloze ÚPN - Koordinačním výkrese 1:5 000 jako územní limity.
- **Ochrana obytného prostředí z hlediska ochrany zdraví a hlučnosti** je zajištěna prioritně urbanistickými podmínkami, které vyplývají z polohy rozvojových lokalit mimo zdroje negativně působících na životní prostředí. Obytná zástavba, která může být narušována zvýšenou hlučností z přilehlé silnice III/32913, je navržena s min. 15m odstupem. V hlukové zóně 34m plánovaného obchvatu silnice II/329 v severní části Peček není navrhována žádná obytná zástavba. Požadavek **KHS Kolín** na zajištění ochrany smíšené obytně obslužné zástavby před provozem výrobního areálu ZPA hlukovou studií je zahrnut v podmínkách využití této lokality.
- **V dopravním řešení** je splněn požadavek **odb.dopravy MěÚ Kolín** na řešení připojení rozvojových ploch u přeložky II/329 mimo tento obchvat. Nová obytná zástavba je připojena na silniční síť III.třídy, většinou přes využívané místní komunikace. U soustředěné zástavby je napojení řešeno 1 společným vjezdem. Nové obytné ulice v rozvojových lokalitách budou mít požadované parametry pro dopravní obsluhu včetně vozů záchranné služby a svozu komunálního odpadu.

V návrhu je zahrnut požadovaný koridor silnice III/32913 jižně od Velkých Chvalovic.

- Požadavek **SŽDC** na respektování OP železnice s tím, že v jeho rámci nebude umisťována obytná zástavba, je návrhem zohledněn.
- **V okolní krajině** budou zachovány využívané polní cesty a je navržena obnova spojení Peček s obcí Tatce. Návrh zohledňuje požadavek **Pozemkového fondu**, aby polní cesty a společná zařízení mohly být součástí komplexních pozemkových úprav. V návrhu ÚSES vychází ÚP z Generelu z r.1993, který byl aktualizovaný o region Výrovky. Všechny prvky ÚSES jsou navrženy k založení.
- Při navrhovaném rozvoji sídel je zajištěna ochrana lesních pozemků a krajinné zeleně. Z hlediska zajištění kvalitního obytného prostředí budou obslužné ulice osázeny stromořadím.
- V návrhu je jako územní limit zohledněno nově stanovené záplavové území Q100 s aktivní zónou, které požaduje respektovat správce vodního toku Výrovka **Povodí Vltavy**. Záplavové území není s rozvojem Peček v kolizi, protože zasahuje pouze nezastavěné území .
- **Zemědělská vodohospodářská správa** požaduje respektovat OP Chvalovického potoka a upozorňuje na realizaci drenáží v některých lokalitách, jejichž korekce je v návrhu zohledněna.
- Požadavek **VUSS Pardubice** na odsouhlasení vybraných staveb v OP letištního radiolokačního prostředí se návrhu nedotýká.
- Zakreslení plynovodu VVTL DN500 se 150m BP správce sítě **NETGAS sro.**, je v návrhu akceptováno jako limit pro obytnou zástavbu.
- **Krajský úřad Stč. kraje** vydal k Zadání koordinované stanovisko bez požadavku na posouzení vlivu na ŽP. Podmínkou zůstává předložení projektů ke konkrétním záměrům na výrobní a komerční zařízení k posouzení.



## d - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udržitelný rozvoj

### 1. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ROZVOJE SÍDLA:

- Město Pečky má platný územní plán z roku 1998, který jasně definoval hlavní rozvojové směry, dostatečnou rezervu pro potenciální zástavbu obytnou i průmyslovou. Současný návrh z něj vychází a respektuje ho, posiluje hlavní rozvojové osy sídla.
- Správní území leží na významném železničním tahu Praha – Kolín, z něhož vychází i poptávka kvalitního rodinného bydlení s výhodou standartu městské vybavenosti a dostupnosti všech veřejných i komerčních služeb.
- K posílení obytné funkce využívá návrh ÚP pozemky zejména v návaznosti současně zastavěného území. Město je zastavěno velmi intenzivně téměř bez proluk. Rozsah ploch určených k bydlení reaguje na zájem vlastníků pozemků, který vyplývá z příznivého rozvojového potenciálu území.
- Naplněním rozvojových ploch lze podpořit nárůst obyvatel rozvojem bytového fondu až o cca 330 rodinných domů a dalších 120 bj v BD, což lze předpokládat až v delším časovém horizontu při volnějším tempu výstavby. Dostupnější cenová hladina nemovitostí může spolu s dostatečným zázemím obce představovat optimální volbu pro příliv nového obyvatelstva z větších měst. Návrh zároveň vytváří dostatečný prostor spojený i s příznivou dlouhodobou platností ÚP Pečky.
- Významným prvkem návrhu se stává pozvolná transformace rozsáhlých průmyslových ploch, které v minulosti těžili z přímého železničního napojení. Areály jsou transformovány na potřeby současného lehkého průmyslu a výrobně obslužnou funkci, případně i na funkce smíšené s patřičným podílem obytného zázemí.
- Z hlediska rozvoje infrastruktury města se návrh zaměřuje zejména na dobudování vytýčených dopravních opatření, které doplní plynulý chod města a zklidní centrální části obou sídel správního území Velkých Chvalovic i Peček. Dále návrh sleduje dokončení rozvoje všech hlavních sítí a vytvoření prostoru pro rozvoj služeb a občanské vybavenosti.
- **Z hlediska přírodních hodnot** spočívá návrh zejména v zajištění podmínek pro ochranu hodnotných krajinných prvků, které jsou ze zákona považovány za významné. V řešeném území se jedná zejména o prostor Mlýnského potoka. V širší krajině jsou vymezeny prvky ÚSES místního i regionálního významu, převzaté z generelů lokálních a regionálních ÚSES.
- Územní plán předkládá návrh opatření pro ochranu a obnovu ekologických hodnot návrhem podmínek využití ploch vymezených jako ÚSES tak, aby biokoridory dále fungovaly v celém průběhu.
- Správní území Peček se vyznačuje zemědělským charakterem krajinného zázemí. Hospodaření s krajinou bylo základním prvkem jejího formování. Návrh vymezuje maximální možné zásahy do krajiny, které jsou akceptovatelné a nemají zásadní vliv na hodnotu území.

- **Z hlediska kulturních hodnot** je ÚP Pečky postaven na respektování a zachování stávající jedinečnosti území, urbanistické struktury zástavby a kompozice zastavěného území.
- **Z hlediska civilizačních hodnot** je ÚP Pečky postaven na hospodárném využívání stávající technické a dopravní infrastruktury a jejího dalšího rozvoje. Zároveň na omezení negativních vlivů těchto prvků na obytnou část sídla.

### Územní plán Pečky :

Definuje limity využívání území a definuje rozvoj podstatných funkčních složek

Určuje funkční a základní prostorovou regulaci území

Definuje ochranu kulturních památek a ochranná pásma liniových prvků

Územní plán byl vytvořen na základě variantního prověření klíčových lokalit a prověření požadavků zadavatele i majitelů pozemků.

## 2. DŮSLEDKY NÁVRHU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ :

---

- **Ve vztahu k životnímu prostředí** se dá konstatovat, že navrhovaný rozvoj jeho kvalitu neovlivní negativním způsobem. Návrh nabízí obytné prostředí s kvalitnějším přírodním a rekreačním zázemím s rozsáhlou strukturou funkčních ploch včetně ploch představující potenciální rozvoj pracovních příležitostí s minimálním dopadem na ekologii místa. Nově definované pěší trasy nabízejí nezbytné rekreační vyžití v okolí Mlýnského potoka.
- **Ovzduší** jako jednu ze složek **životního prostředí** příznivě ovlivnila plynofikace, zavedená v Pečkách v minulosti. Jednotlivé výrobní areály musí být podrobeny sledování a regulaci vypouštění emisních plynů dle platných norem .
- Podmínkou výstavby nových rozvojových lokalit bude koordinace připojení na plynovod, vodovod a rozšíření stávající kanalizační sítě.
- **Ochrana obytného prostředí z hlediska ochrany zdraví a hlučnosti** je podpořena hlukovými opatřeními realizovanými v nedávné době na hlavním železničním koridoru. Dalším pozitivním prvkem je navržené dokončení obchvatu obce, který odvede zejména transitní dopravu z centra města.
- Z hlediska **ochrany půdního fondu** se rozvojové lokality nacházejí převážně na půdách kvality v třídách ochrany II., které převažují v celém zastavěném území. Je navržen dostatečný rozsah rozvojových ploch, aby v nebylo nutné dále zabírat kvalitní ornou půdu.
- Pozemků určených k plnění funkcí lesa se návrh územního plánu Pečky nedotýká.

## 3. Požadavek na POSOUZENÍ Z HLEDISKA VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ :

---

- V území se nevyskytují evropsky významné lokality ani ptačí oblasti , které je nutno chránit. S ohledem na uvažovaný rozvoj města, který zachovává původní koncepci platného ÚP, nebylo při projednávání Zadání požadováno posouzení z hlediska vlivu na ŽP.

- **Územní limity**, které představují ochranu veřejných zájmů konkrétně ve správním území Peček a které vyplývají z obecně právních předpisů, jsou vymezeny v Koordinačním výkresu .

### 1. Hygiena, ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací:

- Hluková zóna 34m navrženého silničního obchvatu II/329 je u obytné zástavby v severní části Peček respektována /min.odstupová vzdálenost činí 40-50m/. Navíc je podél obchvatu navržen pás isolační zeleně.
- Lok. č.Z04 ve Velkých Chvalovicích v sousedství silnice III/32913 byla navržena jako smíšené bydlení s protihlukovým opatřením tzn.podél silnice je ponechána územní rezerva pro realizaci protihlukových opatření, pokud se prokáže, že jsou nezbytná překročením normových hladin hlučnosti. Do výhledu je navržena územní rezerva pro přeložku silnice mimo zástavbu sídla.
- Hluk ze železnice na hlavní trati 011 byl při modernizaci železnice eliminován realizací protihlukových stěn v celém průjezdu městem.
- ČOV Pečky - PHO 100m
- ČOV ZPA - PHO 50m
- PHO výrobního areálu TONA
- OP hřbitova 100m – v OP nesmí být zřizovány studny s pitnou vodou a činnosti zde prováděné nesmí narušovat pietní místo hřbitova

### 2. Ochrana přírody a krajiny

- plochy ÚSES se nacházejí mimo zastavěné území sídla a jsou vymezené v grafické části Hlavního a Koordinačního výkresu 1:5000
- regionální biocentrum Výrovky č.998 a navazující dílčí úseky regionálního biokoridoru
- lokální biokoridor podél Pečekkého a Chvalovického potoka a 1 lokální biocentrum u Chvalovického potoka
- ochranné pásmo nadregionu Labe- zasahuje okrajově severní část území
- pro plochy ÚSES platí veškerá omezení vyplývající ze zákona o ochraně přírody č.114 /1992 Sb,. Změna vymezených ploch je možná za předpokladu souhlasu příslušných orgánů státní správy nebo při návrhu komplexních pozemkových úprav.
- Významné krajinné prvky navržené k registraci :  
 Mlýnský náhon s břehovými porosty v jižní části mezi rybníkem Benešák a Tahiti  
 Remíz podél polní cesty s hustým 8m š porostem mezi V.Chvalovicemi a LBC  
 Lesní remíz původního smíšeného porostu při silnici na Kostelní Lhotu
- Ochranné pásmo lesa - 50m od pozemků určených k plnění funkcí lesa – nezasahuje do rozvojových ploch

### 3. Památková péče

- V území jsou evidovány jako kulturní památky:

Pečky: Kostel sv. Václava /r.č.10080

Sborová budova s kostelem českobratrské církve evangelické čp.480/r.č.10555

Pomník M.J.Husa /St.Sucharda, r.č.1919

Velké Chvalovice: Kaplička sv.J.Nepomuckého

Sýpka se zbytky tvrže v zem. areálu /r.č. 3155

Nachází se zde řada architektonicky a historicky zajímavých staveb jako budova radnice, základní škola nebo sokolovna . Z výrobních staveb jsou hodnotné Hynkův a Křížův mlýn nebo areál ZZN před nádražím. Z objektů moderní architektury je významná stavba vodojemu jako výšková dominanta města. Urbanisticky je hodnotné uspořádání zástavby kolem Masarykova náměstí nebo souvislá městská zástavba v ul. 5.května v jižní části města.

#### **Požadavky archeologického průzkumu**

- Celé území spadá do oblasti s četnými archeologickými nálezy /únětická kultura/  
Při projektování staveb, jejichž realizací dojde k výrazným zásahům do stávajícího terénu (tj. stavby s plochou nad 100 m<sup>2</sup> , inženýrské sítě s hloubkou pod 50 cm.), je nutno zažádat o vydání stanoviska příslušný orgán památkové péče (Regionální muzeum Kolín, Archeologický ústav ČAV Praha).

### 4. Vodní hospodářství

- Hranice OP II.st. přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská – zakres v Koordinačním výkrese 1:5000  
Podmínky ochrany vyplývají z §37 zák.č.164/2001Sb. lázeňského zák. a z usnesení vlády ČSR č.127/1976Sb. Zvláštní požadavky OP přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská limitují a zpřísňují požadavky na ekologické řešení
- Minerální zdroj Kysibelka s OP 50m
- Vodní tok Výrovka má stanoveno zátopové území včetně aktivní zóny, které jsou zachyceny v Koordinačním výkrese 1:5000. Výrovka protékající řešeným územím jen okrajově, dosud nezpůsobila rozvodněním v území žádné škody - záplavové území je vymezeno mimo zastavěné území.
- Manipulační pásmo 6m Mlýnský náhon a Výrovka 10m pro správu a údržbu vodních toků.
- Zachování funkčnosti melioračních zařízení v Z04 Velké Chvalovice a Z01 Pečky – trasa obchvatu II/329

## 5. Ochranná pásma dopravní

- silnice II.a III. třídy 15m od krajního pruhu vozovky na obě strany  
Pásma silniční jsou vymezena mimo zastavěné území sídel
- železnice 011, 012 60m od osy koleje  
U všech ploch v OP je nutno respektovat vyhlášku č.177/1995Sb. stavební a technický řád drah. V místech, kde rozvojové lokality kolidují s OP je třeba postupovat v souladu se zák. č.266/1994Sb. Pozemky v OP jsou navrženy jako nezastavitelné.

## 6. Ochranná pásma inženýrských sítí

- Ochranná pásma energetických rozvodů
- VVN elektrovedení 400kv 25m od vodiče na obě strany
- VVN elektrovedení 110kv 15m od vodiče na obě strany
- VN 22kv elektrovedení 10m u stávajícího vedení  
7m u nového vedení od vodiče na obě strany
- trafostanice 10/7m okruh od zdroje /stožárová TS
- produktovod OP 300m
- stanice katodové ochrany OP100
- VVTL plynovod DN500 OP/BP. 8m / 150m
- VTL plynovod DN 200 OP/BP. 8m / 40m
- VTL plynovod DN100 OP/BP. 4m / 15m
- regulační stanice plynu OP/BP. 4m / 10m
- Ochranná pásma telekomunikační DK,DOK OP2-3m
- OP vojenského radiolokačního paprsku znamená omezení pro vyjmenovaný druh zástavby např. výškových staveb se návrhu ÚP netýká .

## 7. Ochrana ložisek nerostných surovin

- V řešeném území Peček se nevyskytuje žádné výhradní ložisko nerostných surovin ani chráněné ložiskové území . Vyskytují se zde pouze nevýhradní ložiska štěrkopísku, kde se nepředpokládá žádná těžba.

## 8. Požadavky civilní ochrany

- **Požadavky civilní ochrany** vyplývají z vyhlášky č.380/2002 Sb.o zabezpečení integrovaného záchranného systému I.
- Ukrytí obyvatelstva je řešeno v úkrytech budovaných svépomocí obytného objektu. Pro tyto případy má obec zpracován plán ukrytí. Sklepními prostory jsou vybaveny bytové objekty a většina rodinné zástavby. Při nové výstavbě se počítá, že min. 20% rodinných domů bude podsklepených a využitelných jako úkryt.
- Vymezení záplavového území se řešeného území dotýká pouze okrajově , v části severně od Peček mimo zastavěné území. Obec proto nemá zpracován protipovodňový plán. Územím protéká vodní tok Výrovka, která má stanoveno záplavové území Q100 včetně aktivní zóny.
- Systém varování je v Pečkách zajištěn pomocí místního rozhlasu a 2 sirén zařazených do JSVV, umístěných na Masarykově nám. a u křižovatky Helichova - J.Švermy. Ve Velkých Chvalovicích je siréna umístěná na objektu požární zbrojnice. Výjezdová jednotka hasičů je aktivována v případě potřeby prostřednictvím mobilních telefonů.
- Jako evakuační místo může sloužit pro severní část města kulturní středisko , v jižní části lze využít objekt sokolovny. Oba objekty slouží zároveň pro výdej potřeb CO a sběr humanitární pomoci . Pro zabezpečení chodu krizového štábu v případě ohrožení je vybavena požární zbrojnice, umožňující zajistit základní pomoc pro nejvíce ohrožené osoby. Objekt je vybaven i náhradními médii včetně vytápění v případě výpadku energií. Pro město je vypracován krizový plán města a je ustanoven krizový štáb města dle zákona o krizovém řízení. Dokumentace je pravidelně aktualizována.
- Sklady nebezpečných látek se v Pečkách nevyskytují.
- Jako nouzové zdroje pitné vody mohou sloužit instalované automaty pitné vody nebo cisterny.
- Únikovou dopravní cestou je pro obyvatele hlavní silniční trasa II/329, ve vlastní obci pak silnice III. třídy a stávající místní komunikace, které se k této silnici připojují.
- Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb slouží nový zákon o pohřebnictví č.256/2001, potřeby obce zajišťuje městský hřbitov .
- Z hlediska ohrožení požárem je město zabezpečeno vodou z rybníku na Benešově louce , který slouží zároveň jako požární nádrž. Vodní nádrž je kapacitně vyhovující a má zajištěn příjezd pro vozy požární techniky. Malá vodní nádrž se nachází v centru Velkých Chvalovic. Pro východní část Peček je využitelná voda z Mlýnského potoka.

## e - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na PF

### 1 Ochrana ZPF podle zákona č. 334/1994 a prováděcí vyhlášky č. 13/1994 Sb.

#### Přehled záborů zemědělského půdního fondu k.ú. Velké Chvalovice

ozn.	kultura	BPEJ	třída ochrany	rozsah/ha	účel využití
01	orná	2.05.01	II	0,96 ha	BYDLENÍ venkovské
02	orná	2.05.01	II	0,02	BYDLENÍ venkovské částečně v zastavěném území
	orná	2.61.00	II	<u>0,84</u> 0,86 ha	
03	orná meliorace	2.61.00	II	0,57 ha	SMÍŠENÉ OBYTNÉ
04	orná	2.61.00	II	2,52	BYDLENÍ venkovské SMÍŠENÉ OBYTNÉ částečně v zastavěném území
	meliorace	2.08.50	III	<u>1,05</u> 3,57 ha	
05	orná meliorace	2.05.01	II	1,92 ha	BYDLENÍ venkovské částečně v zastavěném území
06	louka	2.05.01	II	0,36	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ částečně v zastavěném území
	meliorace	2.61.00	II	<u>0,55</u> 0,91 ha	
07	orná	2.04.01	IV	2,52ha	SMÍŠENÉ OBYTNÉ
<b>Celkem záborů ZPF návrhové období Velké Chvalovice 11,31 ha</b>					
z toho v zastavěném území 3,97 ha					
Třídy ochrany II. - 7,74ha , III. – 1,05ha, IV. – 2,52ha					

#### k.ú. Pečky

ozn.	kultura	BPEJ	třída ochrany	rozsah/ha	účel využití
08	orná	2.60.00	I	0,61	ZELEŇ veřejná
		2.04.01	IV	<u>2,28</u> 2,89	
09a	orná	2.60.00	I	0,07	Silniční obchvat II/329
		2.04.01	IV	<u>0,48</u> 0,55	

09b	orná meliorace	2.04.01 2.60.00 2.61.00	IV I II	0,31 0,04 <u>0,62</u> <b>0,97</b>	Silniční obchvat II/329
09c	orná	2.61.00 2.04.01	II IV	0,59 <u>0,18</u> <b>0,77</b>	Silniční obchvat II/329
10	orná	2.61.00 2.04.01	II IV	4,57 <u>5,29</u> <b>9,86</b>	BYDLENÍ městské SMÍŠENÉ OBYTNÉ SMÍŠENĚ OBYTNÉ obslužné ZELEŇ veřejná <b>částečně v zastavěném území</b>
11	orná	2.61.00	II	<b>0,45</b>	SMÍŠENÉ OBYTNÉ
12	orná	2.61.00	II	<b>2,01</b>	SMÍŠENÉ OBYTNÉ
13	orná	2.61.00	II	<b>3,03</b>	SMÍŠENÉ OBYTNÉ  ZELEŇ veřejná
14	louka	2.60.00	I	<b>0,13</b>	SMÍŠENÉ OBYTNÉ
15	orná	2.60.00 2.01.00	I I	0,66 <u>2,72</u> <b>3,38</b>	BYDLENÍ městské
16	louka	2.60.00	I	<b>0,29</b>	BYDLENÍ městské
17	louka	2.60.00	I	<b>0,55</b>	BYDLENÍ městské <b>v zastavěném úz.</b>
18	orná	2.05.01	II	<b>23,54</b>	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ BYDLENÍ městské SMÍŠENÉ OBYTNÉ ZELEŇ veřejná
19	orná	2.05.01 2.60.00	II I	7,90 <u>0,10</u> <b>8,00</b>	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ
20	louka	2.05.01	II	<b>0,40</b>	Manipulační plocha <b>v zastavěném úz.</b>
<b>Celkem zábery ZPF návrhové období Pečky</b>					<b>56,82 ha</b>
z toho v zastavěném území 1,68ha					
Třídy ochrany I. – 5,17 ha, II. – 43,11ha, IV. – 8,54 ha					



- Zábory zemědělského půdního fondu jsou znázorněny **v grafické příloze č.6 Vyhodnocení záborů ZPF 1:5000** a vyčísleny v samostatné tabulce.
- V grafické příloze jsou zachyceny hranice a **označení BPEJ a hranice skutečně zastavěného území**. ÚP vymezuje hranici současně zastavěného území aktuálně k datu 1.3.2011. Výkres zachycuje i **meliorační zařízení**, jejichž funkčnost je u rozvojových ploch nutno zajistit v lok.č.3-6 ve Velkých Chvalovicích a při stavbě silničního obchvatu v Pečkách – lok.9b.
- Zábory půdního fondu se týkají **rozvoje obytné zástavby, výrobně obslužných ploch**, nezbytných přístupových komunikací a plánované trasy silničního obchvatu II/329. Z hlediska časové etapizace se jedná o plochy zařazené v návrhovém období. **Pro rozvoj** byly zařazené pozemky v návaznosti na stávající zástavbu v urbanisticky vhodných vazbách. Jejich rozsah odpovídá zvýšené poptávce zejména po rodinném bydlení a příznivým předpokladům rozvoje území.
- **Kvalita půdy** posuzovaná u zabíraných ploch podle 5 tříd ochrany je v Pečkách i ve Velkých Chvalovicích na základě přehodnocení tříd ochrany, hodnocena převážně II. třídou ochrany.
- Správní území Peček se nachází v jedné z našich nejúrodnějších oblastí - Polabí, které charakterizují půdy ve vyšších třídách ochrany I.a II. Podle nově upravených tříd ochrany došlo ve správním území Peček k jediné změně, přeřazení BPEJ 2.05.01 z III. do II. třídy, což zpříšňuje podmínky ochrany nejen ve Velkých Chvalovicích, ale i v největší rozvojové ploše Peček - lok. Varhánky. Na území Velkých Chvalovic tak převládá orná půda v II.třídě ochrany. V Pečkách s převažující II. třídou ochrany zasahuje do jižní části území i I. třída ochrany, která se však týká jen dostavby malých proluk v zástavbě.
- Jediná třída ochrany, která není v území tak přísně chráněná je IV. třída, kterou návrh využívá až k trase obchvatu a na jihu Velkých Chvalovic. Tato třída ochrany je zastoupena v území mezi Pečkami a Velkými Chvalovicemi, kudy prochází koridor sítí VVN, který propojení obou sídel limituje.
- V závěru zdůvodnění je třeba zdůraznit, že nový územní plán přebírá zásadní rozsah rozvojových ploch z platného územního plánu, který vytyčil základní urbanistickou koncepci a rozvojové možnosti Peček. Stabilizované rozvojové zóny jsou Severozápad a jihovýchod Kandie a Tahiti, které jsou zpoloviny rozestavěné a rozparcelované.
- Potenciální rozvojovou zónou tak zůstává území na jihozápadě města -Varhánky, které má předpoklady pro další využití nejen k bydlení, ale i pro rozvoj výroby a služeb. Převážná část tohoto území podél vybudovaného silničního obchvatu byla původně určena pro výhled, protože se jedná o území, které vyžaduje náročnější zainvestování. Oproti navrženým plochám z platného územního plánu je v současnosti kladen větší důraz na rozvoj Velkých Chvalovic na plochách, které přirozeně rozvíjejí stávající venkovskou zástavbu západním směrem.

## 2 Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa.

- Návrh územního plánu obce Polepy se **netýká záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa.**

## f - Aktualizace územního plánu

S ohledem na dokončení územního plánu v r.1998, zahrnuje nový ÚP **aktualizací ploch**, které byly v průběhu uplynulého období realizovány. Zároveň se v návrhu ÚP promítá aktualizace dokončených inženýrských sítí. Realizace navrhovaných ploch byla průběžně zdokumentována Změnami č.1 a č.2 a týká se následujících úprav:

1. Hranice zastavěného území k 1.3.2011
2. Realizace domu s pečovatelskou službou
3. Přestavba bývalého areálu VÚKPS na polyfunkční dům s hromadným bydlením.
4. Rozestavění obytných lokalit Kandie, Tahiti a Severozápad a dostavby proluk rodinnými domy
5. Rozšíření sportovního areálu o krytou halu a sportoviště míčových her a atletiky.
6. Výstavba nákupního střediska
7. Rekonstrukce parku u kulturního domu
8. Rozšíření vodovodní sítě.
9. Rozšíření kanalizační sítě a intenzifikace ČOV, realizace kanalizace ve Velkých Chvalovicích s přečerpáním do COV Pečky
10. Rekonstrukce plynovodní sítě a přestavba části nízkotlaku na středotlak, rozšíření plynovodu do Velkých Chvalovic.
11. Modernizace železničního koridoru a nádraží ČD s protihlukovým opatřením
12. Rekonstrukce přednádražního prostoru s autobusovým nádražím
13. Dokončení jižní části obchvatu II/329, úprava napojení na silnici III/32913 kruhovou křižovatkou

## Registrační list

### Územního plánu nebo jeho změny

<b>Název:</b>	<b>Územní plán Pečky</b>
<b>Řešené území:</b>	kú. Pečky, Velké Chvalovice

Číslo /kód:.....

Pořizovatel: Městský úřad Pečky

Vydávající orgán : zastupitelstvo města Pečky

Zhotovitel : jméno a příjmení nebo obchodní firma: ing. arch. Dáša Tůmová  
identifikační číslo : 16171926

Projektant: ing. arch. Dáša Tůmová, č. autorizace 00923

Etapy	Akce	Datum:	Pozn.
Zahájení prací	Rozhodnutí o pořízení úpravy ÚP	<b>10.2.2010</b>	Usnes.zastupitel. města
<b>Zadání</b>	zahájení projednání	<b>24.4.2010</b>	veřejné vystavení návrhu
	schválení	<b>16.6.2010</b>	Usnes zastupitel.města
Koncept řešení	zahájení projednání	---	
Pokyny pro zpracování návrhu	schválení	---	
Návrh	zahájení projednání		veřejné vystavení návrhu
	stanovisko krajského úřadu		
	vydání		Opatření obecné povahy
	nabytí účinnosti		
Zpráva o uplatňování ÚP	schválení		Usnesení zastup. města
Ukončení platnosti	ke dni		Opatření obecné povahy

Použitá technologie zpracování : digitální

Měřítko hlavního výkresu: 1:5000, 1:2880

Dokumentace je přístupná na webové stránce [www.pecky.cz](http://www.pecky.cz)

Telefon MěÚ 321 785 556

e-mail: [vaclav.zavrel@pecky.cz](mailto:vaclav.zavrel@pecky.cz)

Zaznamenal: Ing.V.Zavřel

Záznam proveden dne:.....