

# PŘÍLOHA Č. 1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1

## ÚP KVASINY

### Územní plán Kvasiny s vyznačením změn

#### OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

<b>1. Vymezení zastavěného území</b>	str. 2
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	str. 2
2.1 Koncepce rozvoje území obce, hlavní cíle a principy rozvoje	str. 2
2.2 Ochrana a rozvoj hodnot území	str. 2
<b>3. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	str. 3
3.1 Urbanistická koncepce	str. 3
3.2 Vymezení systému sídelní zeleně	str. 5
3.3 Vymezení zastavitelných ploch	str. 6
3.4 Vymezení ploch přestavby	str. 9
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování</b>	str. 10
4.1 Občanské vybavení a veřejná prostranství	str. 10
4.2 Doprava	str. 10
4.3 Zásobování vodou	str. 11
4.4 Odvedení a čištění odpadních vod	str. 12
4.5 Zásobování elektrickou energií	str. 12
4.6 Telekomunikace a radiokomunikace	str. 12
4.7 Zásobování plynem	str. 13
4.8 Odpady	str. 13
4.9 Ochrana obyvatel, obrana státu	str. 13
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.</b>	str. 16
5.1 Koncepce řešení krajiny	str. 14
5.2 Prostupnost krajiny, protipovodňová, protierozní a revitalizační opatření	str. 15
5.3 Územní systém ekologické stability	str. 15
<b>6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b>	str. 15
6.1 Plochy bydlení	str. 17
6.2 Plochy občanského vybavení	str. 19
6.3 Plochy výroby a skladování	str. 20
6.4 Plochy veřejných prostranství	str. 23
6.5 Plochy zeleně	str. 24
6.6 Plochy dopravní infrastruktury	str. 25
6.7 Plochy technické infrastruktury	str. 25
6.8 Plochy vodní a vodohospodářské	str. 26
6.9 Plochy zemědělské	str. 26
6.10 Plochy lesní	str. 27
6.11 Plochy přírodní	str. 28
6.12 Plochy smíšené nezastavěného území	str. 29
<b>7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	str. 29
<b>8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	str. 30
<b>9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b>	str. 30

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je aktualizováno k datu 20. 6. 2016.

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, HLAVNÍ CÍLE A PRINCIPY ROZVOJE

**Základní principy rozvoje obce Kvasiny:**

- posílení významu souměstí Solnice - Kvasiny v rámci regionu a širších vazeb, zejména s ohledem na existenci areálu automobilky jako jednoho z nejvýznamnějších zaměstnavatelů v regionu Východních Čech za současného posílení identity Kvasin jako samostatné územně správní jednotky;
- vytvoření podmínek pro Rozšíření průmyslové zóny Solnice – Kvasiny v souladu s usnesením vlády České Republiky č. 97 ze dne 9. 2. 2015;
- vytvoření podmínek pro optimální funkční a prostorový rozvoj obce s ohledem na uspokojení nabídky ploch bydlení a související vybavenosti, zejména v návaznosti na uvažovaný rozvoj průmyslu. Jde zejména o:
  - vytvoření předpokladů pro různorodou nabídku ekonomických aktivit (výrobní a nevýrobní služby, vybavenost komerčního charakteru) nezatěžujících životní prostředí a slučitelných s bydlením vedoucí ke zvýšení prosperity sídla;
  - vytvoření předpokladů pro rozmanitou nabídku různých forem kvalitního bydlení;
  - vytvoření předpokladů pro uspokojování potřeb obyvatelstva v oblasti občanského vybavení a služeb veřejného i komerčního charakteru a trávení volného času;
  - vytvoření bezkonfliktně fungujícího dopravního systému a systémů technického vybavení;
- ochrana přírodních, urbanistických, historických a kulturních hodnot a posílení krajinné složky prostředí, provázanost urbanizovaného území a volný přechod do krajiny;

### 2.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Celé řešené území je nutno rozvíjet s ohledem na ochranu a rozvoj jeho hodnot, tj. při respektování urbanistických, architektonických, kulturně-historických a přírodních kvalit. Umísťování jednotlivých staveb je nutno podřídit prostředí, do kterého budou vsazovány, tj. musí mít přiměřené architektonické, prostorové a objemové parametry, účinky jejich provozu pak nesmí narušovat hodnoty okolního prostředí. Kromě hodnot chráněných právními předpisy a rozhodnutími příslušných orgánů je územním plánem stanovena nutnost ochrany a rozvoje následujících hodnot:

**Hodnoty urbanistické, historické a kulturní**

- zámecký areál jako významný prvek historický, kulturní a urbanistický;
- významné plochy veřejné zeleně stávající i navrhované, včetně ploch zeleně, které jsou součástí veřejných prostranství;

- vodoteče v zastavěném území (řeka Bělá, Mlýnský náhon, Dlouhá strouha a další vodoteče), které jsou významným urbanistickým prvkem;
- významnější prvky sídelní zeleně, významné solitérní stromy (včetně návrhu na prohlášení 2 památných stromů) a aleje, zeleň extenzivních zahrad a sadů, břehové porosty vodotečí a rybníků;
- ochrana řešeného území jako území s archeologickými nálezy;
- památky místního významu, které nejsou registrovány v Seznamu kulturních památek České republiky (např. pomníky padlým, křížky apod.) jak v zastavěném území, tak ve volné krajině;
- ochrana vrchu nad zámeckým areálem před nežádoucí zástavbou (mimo zastavitelné plochy vymezené územním plánem);

#### Hodnoty přírodní a krajinné

- prvky systému ekologické stability krajiny;
- ochrana krajinného rázu návrhem izolační zeleně podél zemědělských a průmyslových areálů;
- ochrana široké nivy Bělé a údolnic drobnějších vodotečí, které jsou mimo zastavěné území územním plánem vymezeny jako *smíšené plochy nezastavěného území* s funkcemi zemědělskou a přírodní;
- prostupnost krajiny v návaznosti na realizaci komplexních pozemkových úprav;

### **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ**

#### **3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE**

- budoucí rozvoj obce Kvasiny bude reflektovat historické urbanistické vazby, kdy se obec stala součástí souměstí Solnice – Kvasiny, zároveň jsou však územním plánem vytvořeny podmínky pro nutně výraznější prostorové a funkční posílení centra Kvasin, coby samostatné územně správní jednotky;
- konfigurace terénu nedává Kvasinám mnoho možností pro další plošný rozvoj. Stávající zástavba situovaná v údolí řeky Bělé nabízí pouze několik volných ploch, které jsou však většinou ovlivněny záplavovým územím. V centrální části Kvasin byly vymezeny plochy pro rozvoj občanského vybavení s ohledem na prostorové a funkční posílení centrálního prostoru;  
za účelem posílení centra je navržena plocha Z1-8 (strategického významu pro rozvoj obce), pro bydlení. Její vnitřní uspořádání je nutno řešit tak, aby v rámci ní vznikl nový centrální prostor s pešší prostorovou vazbou na stávající centrální prostor v okolí obecního úřadu;
- další rozvojové plochy pro bydlení v Kvasinách jsou situovány ve vhodných lokalitách v prolukách stávající zástavby či na jejích okrajích, kde to prostorové a technické podmínky umožňují; v centrální části jsou vymezeny dvě plochy pro možnost realizace bytových domů, kde je takový charakter zástavby i z urbanistického hlediska vhodný;
- významnější rozvojová plocha bydlení je navržena na západním okraji řešeného území, kde funkčně a prostorově navazuje na rozvíjející se obytný celek města Solnice;
- v rámci jednotlivých ploch určených pro rozvoj bydlení je nutno pečlivě zvažovat způsob organizace budoucí zástavby, výšku a objem všech nově navrhovaných staveb za účelem vytvoření urbanisticky plnohodnotných obytných celků a to zejména v těchto lokalitách (bude prověřeno v rámci předepsaných územních studií):
  - lokalita Z1-8 z důvodu exponované polohy lokality a nutnosti prostorové a funkční provázanosti s centrem Kvasin;
  - lokalita Z1-1 z důvodu návaznosti na zámecký areál;
  - lokalita Z1-5 z důvodu jejího rozsahu;

- bez zastavění je nutno i v budoucnu ponechat vyvýšené místo na západním okraji k.ú. Kvasiny, jižně nad lokalitou „Zámecká“ a to s ohledem na zachování krajinného rázu a návaznost na zámecký areál;
- územním plánem jsou vytvořeny předpoklady pro cyklistické propojení Kvasin a Rychnova nad Kněžnou návrhem cyklostezky a místní propojení zastavěného území a lokality Z1-8;
- územním plánem je umožněn další prostorový rozvoj areálu automobilky (rozvojové lokality Z8-1, Z8-2), současně jsou navržena opatření ke zmírnění negativních vlivů na okolí a to:
  - návrhem pásů izolační zeleně po obvodu stávajícího areálu;
  - stanovením podrobnějších podmínek využití nové zastavitelné plochy Z8-1;
- vymezením zastavitelné plochy výroby ZI/2 a stanovením podrobnějších podmínek jejího využití jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro rozšíření Průmyslové zóny Solnice – Kvasiny za současné ochrany zastavěného území obce Kvasiny;

Urbanistická koncepce zahrnuje vymezení následujících **plach s rozdílným způsobem využití**, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kap. 6 ÚP:

- **Plochy bydlení - v bytových domech - BH** – jedná se jednak o stabilizované plochy v centrální části Kvasin, jednak o dvě plochy navržené, které jsou rezervovány pro možnou realizaci dalších bytových domů;
- **Plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské – BI** - jsou vymezeny jako stabilizované v návaznosti na město Solnici a v centrální části Kvasin. Pro rozvoj této funkce je navržena nová rozvojová lokalita Z1-8 navazující na centrum a lokalita Z1-1 navazující na obytné území Solnice; další zastavitelné plochy jsou situovány na okrajích zastavěného území;
- **Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV** – jedná se o stabilizované plochy bydlení s převládajícím venkovským charakterem zástavby;
- **Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura – OV** (viz kap. 4 ÚP);
- **Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední - OM** - plochy komerční vybavenosti sloužící např. pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a jiné služby; drobné služby nevýrobního i výrobního charakteru a obchodní zařízení jsou jako funkce přípustná definována v plochách bydlení;
- **Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - OS** - plochy zahrnující hřiště a další vybavenost pro sport a tělovýchovu jsou v obci zastoupeny jako stabilizované i návrhové;
- **Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - VL** - tj. plochy lehké, drobné a řemeslná výroby a výrobních služeb, jejichž negativní vliv nepřekračuje hranice areálu; Tato funkce je zastoupena pouze jako stabilizovaná;
- **Plochy výroby a skladování – těžký průmysl - VT** – jedná se o plochu stávajícího areálu automobilky a zastavitelnou plochu určenou k jejímu plošnému rozvoji v jižní části řešeného území;
- **Plochy výroby a skladování – průmyslová zóna – VL1** – jedná se o stabilizované a zastavitelné plochy Průmyslové zóny Solnice - Kvasiny.
- **Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba - VZ** - jsou vymezeny pouze jako stabilizované za účelem ponechání dostatečné možnosti existence malokapacitního zemědělství;
- **Plochy veřejných prostranství - PV** a **Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň - ZV** (viz též kap. 3.2) jsou územním plánem funkčně vymezené veřejně přístupné plochy, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a v případě zeleně i ozdravnou funkci - tedy návesní a uliční prostory vč. parčíků a pásů veřejné zeleně v zastavěném území obce, často v okolí objektů občanského vybavení. Uvnitř těchto funkčních ploch je nutná ochrana stávající zeleně, mimo hlavní dopravní tahy je u PV nezbytná zejména podpora funkce obytných ulic;
- **Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená – ZS, Plochy zeleně – ochranná a izolační - ZO** (viz. kap. 3.2);

- **Plochy dopravní infrastruktury - silniční - DS** - v ř.ú. zahrnují silnice II. třídy, místní a účelové komunikace vč. pěších (pokud nejsou zahrnuty do jiných ploch), včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň apod.) a pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (vč. parkovišť); V ÚP je s funkcí DS nově navržena cyklostezka a úprava místního komunikačního systému; indexem **g** jsou označeny plochy řadových garáží;
- **Plochy dopravní infrastruktury - železniční - DZ** – jedná se o drážní pozemky v řešeném území;
- **Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě - TI** - se vymezují z důvodu ochrany a rozvoje vybavení území technickou infrastrukturou jakožto součásti veřejné vybavenosti;

Další plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v ÚP jsou specifikovány v kap. 3.2 Vymezení systému sídelní zeleně a v kap. 5.1 Koncepce řešení krajiny.

### **Změnou č. 1 došlo k následující úpravě vymezení funkčního využití území – ploch stabilizovaných:**

- na základě aktualizace zastavěného území se zastavěné části pozemků převádějí z ploch zastavitelných do ploch stabilizovaných beze změny způsobu funkčního využití (část zastavitelné plochy Z1-1 a Z1-3)
- na severovýchodním okraji zastavěného území (lokalita Hamernice) se stabilizovaná plocha OM mění na BV a NZ v souladu se skutečným stavem využití;
- na západním okraji zastavěného území (jižně ulice Zámecká) a západně centra Kvasin se stabilizované plochy BI mění na BV, resp. ZS v souladu se skutečným stavem využití (sjednocení funkce v rámci nemovitostí a pozemků stejného majitele);
- v návaznosti na budovu školy se mění stabilizovaná plocha BI na OV z důvodu příslušnosti k areálu školy;
- byla vymezena stabilizovaná plocha DS v lokalitě tzv. manipuláku z důvodu realizace parkoviště;
- do zastavěného území a stabilizovaných ploch VL1 byla zahrnuta plocha pod společným oplocením na jižním okraji areálu ŠA;

## **3.2 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Systém sídelní zeleně je tvořen jednak zelení v samostatných funkčních plochách, jednak zelení v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Samostatně jsou vymezeny:

### **Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň- ZV**

- jsou to z urbanistického hlediska nejcennější prvky sídelní zeleně, jejich funkce je územním plánem chráněna a posilována;

### **Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená - ZS**

- tento druh sídelní zeleně se vyskytuje především v rámci jiných funkčních ploch, větší samostatné funkční plochy se vyskytují v okrajových polohách zástavby;

### **Plochy zeleně – ochranná a izolační – ZO**

- plochy ochranné a izolační zeleně navržené za účelem zmírnění negativních účinků výroby na zastavěné území Kvasin; povinnost realizace ochranné zeleně je předepsána rovněž v rámci podmínek využití zastavitelné plochy výroby Z8-1;

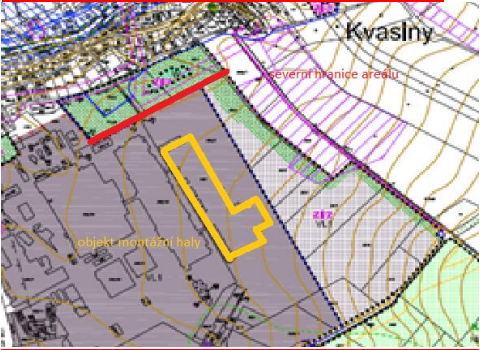
Stanovením podmínek pro využití ploch zeleně (viz kapitola 6.) vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci, ochranu a další rozvoj sídelní zeleně, a to nejen v samostatných plochách ZV, ZO a ZS, ale i v rámci ostatních funkčních ploch. Jedná se zpravidla o požadavky na respektování konkrétních prvků zeleně, popř. doplnění prvků sídelní zeleně, zachování nezastavěných částí pozemků pro uplatnění zeleně a další požadavky.

**3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

V řešeném území byly vymezeny následující zastavitelné plochy:

Pořadové číslo	Charakteristika lokalit, podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu	katastrální území
funkční zařazení: <b>BI plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské</b>		
Z1-1	Rozsáhlá lokalita určená pro bydlení přirozeně navazuje na rozvíjející se nízkopodlažní obytnou zástavbu v řešeném území a sousední Solnici - prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, v rámci územní studie budou v lokalitě navrženy významnější plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 3000m <sup>2</sup> (do této plochy nebudou započítány pozemní komunikace)	Kvasiny
Z1-2,3	Obě lokality jsou vymezeny mezi stávající obytnou zástavbou a vodotečí na západním okraji Kvasin	
Z1-4,5	<u>Lokalita je vymezena</u> na východním okraji Kvasin <u>Pro lokalitu Z1-4 je stanoveno následující podmíněné využití:</u> — <del>nepřípustnost podsklepení objektu</del> — <del>výškové umístění podlahy přízemí min 20 cm nad úroveň (hladinou záplavy) Q<sub>100</sub></del> — <del>nepřípustnost terénních úprav (navýšení, navážka) mimo stavební parcelu.</del> Jako podmínka pro rozhodování v lokalitě Z1-5 je prověření územní studií v , v rámci územní studie budou v lokalitě Z1-5 navrženy významnější plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 2000m <sup>2</sup> (do této plochy nebudou započítány pozemní komunikace),	
Z1-6	<u>Lokalita minimálního rozsahu navazuje na stávající bydlení na severovýchodním okraji Kvasin</u>	
Z1-7a,b,c	Jedná se o rozvojovou lokalitu situovanou při silnici III. třídy na Lukavici - v lokalitě budou vymezeny významnější plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 1000m <sup>2</sup> (do této plochy nebudou započítány pozemní komunikace)	
Z1-8	Lokalita většího rozsahu situovaná ve vyvýšené poloze severně centra Kvasin, na něž bude prostorově a funkčně navazovat - prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, v rámci územní studie budou v lokalitě Z1-8 navrženy významnější plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 4500m <sup>2</sup> (do této plochy nebudou započítány pozemní komunikace), tento centrální veřejný prostor bude prostorově provázán se stávajícím veřejným prostorem v okolí obecního úřadu v centru Kvasin	
funkční zařazení: <b>BH Plochy bydlení - v bytových domech</b>		
Z2-2,3	Jedná se o rozvojové lokality vymezené v centrální části Kvasin pro realizaci bytových domů	Kvasiny
funkční zařazení: <b>OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura</b>		
Z4-1	Lokalita je vymezena centrální části Kvasin severně od silnice II. třídy	Kvasiny
Z1/1	<u>Lokalita je vymezena v zastavěném území v návaznosti na areál školy</u>	<u>Kvasiny</u>
funkční zařazení: <b>DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční</b>		
Z5-5	<u>Přeložka místní komunikace na jižní hranici areálu automobilky</u>	<u>Kvasiny</u>
Z5-6	Navržená místní komunikace pro obsluhu zastavitelné plochy pro bydlení Z1-8	Kvasiny

<b>ZI/5-2</b>	<p><u>Navržená plocha pro přístupovou komunikaci do průmyslové zóny</u></p> <p><u>- podél komunikace bude realizována přeložka VTL plynovodu</u></p> <p><u>- záměr PUPFL je možný pouze v místě ohybu u stávajícího areálu ŠA z důvodu dodržení požadovaného poloměru oblouku budoucí komunikace a nutnosti přeložky VTL plynovodu, který bude veden podél jižní hranice budoucí komunikace</u></p> <p><u>- pro záměry, pro které bude požadováno zpracování EIA, provést hodnocení zdravotních rizik v souvislosti se zvýšenými ročními průměry koncentrací benzo(a)pyrenu v území.</u></p>	Kvasiny
funkční zařazení: <b>ZV Plochy veřejných prostranství – plochy zeleně</b>		
<b>Z6-1</b>	Navržená plocha veřejné zeleně v centru Kvasin	Kvasiny
<b>Z6-2</b>	Tato plocha veřejné zeleně je vymezena v návaznosti na zámecký areál mezi plochami bydlení a navrženou sportovní plochou	
funkční zařazení: <b>ZO Plochy zeleně – ochranná a izolační</b>		
<b>Z6-3,4</b>	Navržená plocha izolační zeleně navržen k ochraně zastavěného území Kvasin před negativními účinky výroby	Kvasiny
<b>ZI/6</b>	<u>Navržená plocha izolační zeleně k prostorovému oddělení ploch průmyslové zóny od zástavby Kvasin a Solnice bude tvořena souvislým pásem zeleně se zapojením keřového a stromového patra</u>	Kvasiny
funkční zařazení: <b><del>VT—plochy výroby a skladování – těžký průmysl</del></b> <b><u>VL1 Plochy výroby a skladování – průmyslová zóna</u></b>		
<b>Z8-1</b>	<p>Navržená průmyslová zóna jižně automobilky.</p> <p><b>Pro lokalitu Z8-1 je stanovena podmínka zpracování územní studie, v rámci níž budou respektovány následující podrobné podmínky využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zástavba plochy Z8-1 bude řešena po etapách postupně od severu k jihu, s přednostním využitím zástavby proluk a evidencně nedořešených ploch ve stávajícím areálu závodu. Etapovitá zástavba plochy nesmí být zajišťována na úkor maximálního zahušťování volných proluk a ploch stávajícího areálu závodu, které již byly upraveny výsadbami a tvoří vnitropodnikovou zeleň</li> <li>- nepřijatelným využitím přímo na terénu budou energetické zdroje nesouvisející s výrobní činností automobilky (případně jiného subjektu výroby) <del>a plochy parkování obslužných vozidel (včetně vozidel zaměstnanců).</del></li> <li>- Pro lokalitu jsou dále stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání:</li> <li>- koeficient zastavěnosti do 0,8 a nezastavitelných ploch 0,2 s preferencí funkce ochranné zeleně</li> <li>- zástavba lokality bude řešena tak, aby bylo zabráněno zhoršování odtokových poměrů v území (posoudit i možnosti pro vsakování nebo zadržování dešťových vod v rámci nezastavěných ploch v lokalitě Z8-1, posoudit stávající retenční nádrž pod areálem ŠKODA AUTO, a.s., závod Kvasiny, která zajišťuje transformaci srážkových odtoků ze stávajících a z původně plánovaných ploch rozvoje této společnosti a navrhnout odpovídající opatření tak, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů pod celým areálem)</li> <li>- těžiště nezastavitelných ploch řešit podél východní a jižní hranice</li> <li>- výšková hladina halových objektů (budov) nepřesáhne výškovou hladinu halových objektů stávající plochy výroby a skladování (stávajícího areálu) bez nástaveb s tím, že tato zásada bude platit i pro ukazatele relativní výšky nad úroveň terénu (základovou spárou).</li> <li>-</li> </ul>	Kvasiny
<b>Z8-2</b>	<u>Lokalita pro rozšíření areálu automobilky</u>	

ZI/2	<p><u>Zastavitelná plocha pro rozšíření Průmyslové zóny Solnice – Kvasiny navazuje na stabilizované plochy ve funkci VL1.</u></p> <p><u>Pro lokalitu jsou stanoveny následující podrobné podmínky využití:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>neopominutelnou podmínkou realizace průmyslové zóny v ploše ZI/2 je realizace izolačního pásma vůči navazujícímu zastavěnému území Kvasin v rámci vymezené překryvné plochy, tzn. izolační pásmo bude realizováno před tím, než bude první umístěný provoz PZ v lokalitě ZI/2 uveden do zkušebního provozu. Jedná se o urbanistické a esteticko-hygienické opatření vůči průmyslové zóně jako celku. Opatření v rámci izolačního pásma bude realizováno v minimálním rozsahu vymezeném překryvnou plochou izolačního pásma, přičemž jeho základem bude val (ochranný val s realizací zeleně a doplňkovým mobiliářem - ochranným valem se rozumí pohledově izolační zábrana, jejímž účelem je pohledově odclonění průmyslové zóny od okolního prostředí - od zástavby i krajinného zázemí obce. Příkladně tento val bude tvořen zemním tělesem a svislou bariérou. Celková stanovená výška valu se vztahuje na jeho výšku v severní a severovýchodní části izolačního pásma a počítá se přibližně od úrovně podlahy halových objektů při severní hranici areálu ŠA. Do celkové výšky je možno započítat výšku svislé bariéry na vrcholu valu, jejíž podíl však nesmí být vyšší než 3 m), který obě funkce (bydlení x průmyslová výroba) prostorově, resp. pohledově, oddělí. Min. výška ochranného valu v části plochy izolačního pásma mezi zástavbou Kvasin a areálem ŠA bude min. 15 m.</u></li> <li>- <u>pásmo izolační zeleně (přímo na valu či v jeho pokračování) bude tvořit souvislou linii podél celé východní hranice zastavitelné plochy ZI/2 z důvodu příznivějšího přechodu do volné krajiny. Šíře pásu zeleně navazujícího na val bude min. 20 m. Podél jižní hranice lokality ZI/2 bude realizován souvislý pás vysoké zeleně za účelem optického odclonění PZ;</u></li> <li>- <u>výška objektů v zastavitelné ploše ZI/2 od rostlého terénu bude max. 15, přičemž v severní části plochy bude řešena tak, aby linie střech zástavby nepřesáhla výškovou hladinu v pomyslném prodloužení střechy stávajícího objektu montážní haly, který leží na severovýchodním okraji areálu ŠA (stav kolaudovaný před nabytím účinnosti Změny č. 1); v jižní části plochy pak tato výšková hladina nesmí být překročena o více než 5 m (ve vztahu k výšce výše uvedeného objektu montážní haly)</u></li> <li>- <u>vlastní průmyslové provozy v rámci lokality ZI/2 nebudou umístovány blíže k zástavbě Kvasin, než je stávající hranice areálu ŠA v úrovni severní hrany areálu (severní hranice stabilizované plochy VL1 v době nabytí účinnosti Změny č. 1 na úrovni jejího ukončení/zlomu na východní hranici dle přiloženého zakresu)</u></li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>realizace záměrů v ploše je možná za podmínky, že záměry v ploše umístěné, a to ani v součtu všech záměrů v ploše samotné a okolních souvisejících plochách výroby, nebudou představovat nadlimitní vlivy z hlediska hlukové zátěže a znečištění ovzduší vůči přilehlé obytné zástavbě (příkladně přednostně a v maximální míře bude řešeno zasakování dešťových vod)</u></li> <li>- <u>zástavba lokality bude řešena tak, aby bylo zabráněno zhoršování odtokových poměrů v území, vyřešení systému hospodaření s dešťovou vodou je podmínkou využití lokality, bude řešen způsob zachytávání dešťových vod z plánovaného valu – bude prokázáno v navazujících dokumentacích,</u></li> <li>- <u>koeficient zastavění budovami – maximálně – 0,60 - vůči ploše lokality</u></li> </ul>	Kvasiny
------	---	---------



	<u>ZI/2 bez izolačního pásma:</u> - min. koeficient zeleně (10 %) se vztahuje na plochu ZI/2 bez izolačního pásma; - podmínkou využití je zajištění dopravní obsluhy z jižní hranice lokality, resp. od jihovýchodu přes další vymezené plochy průmyslové zóny nebo ze stabilizovaných ploch VL1 - pro záměry, pro které bude požadováno zpracování EIA, provést hodnocení zdravotních rizik v souvislosti se zvýšenými ročními průměry koncentrací benzo(a)pyrenu v území.	
<u>ZI/2a</u>	Plocha, která je součástí průmyslové zóny, její využití je ale omezeno na realizaci izolačního pásma(ochranná a parkově upravená zeleň, doplňkový mobiliář)	Kvasiny
funkční zařazení: <b>OS občanské vybavení - tělovýchovná a rekreační zařízení</b>		
Z10-1	Rozvojová lokalita umožňuje rozšíření sportovních ploch v záp. části Kvasin	Kvasiny
funkční zařazení: <b>PV Plochy veřejných prostranství</b>		
<u>ZI/3</u>	Plocha veřejného prostranství navržená pro potřeby obytné zóny na západním okraji Kvasin (v rámci zastavitelné plochy Z1-1)	Kvasiny
funkční zařazení: <b>W Plochy vodní a vodohospodářské</b>		
<u>ZI/7</u>	Navržená retenční nádrž - v navazujících dokumentacích bude upřesněn zejména způsob odvedení přebytečných vod přímo do Bělé či napojením na odtok ze stávající retenční nádrže V PZ Kvasiny do Bělé	Kvasiny

### 3.4. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

V řešeném území byly vymezeny následující přestavbové plochy:

Pořadové číslo		Katastrální území
funkční zařazení: <b>DS plochy dopravní infrastruktury – silniční</b>		
P5-1	Navržená cyklostezka v západní části Kvasin navazuje na stávající cyklostezku	Kvasiny
<u>PI/1</u>	<u>Plocha pro rozšíření parkovacích ploch</u> <b>Pro lokalitu jsou stanoveny následující podrobné podmínky využití:</b> - v rámci lokality bude realizován sběrný dvůr pro potřeby obce Kvasiny - v navazujících řízeních bude při umístování objektů a zařízení v ploše prokázáno splnění hygienických limitů, případně budou navržena ochranná opatření před negativními účinky hluku z areálu vůči navazujícím objektům v ploše BI, pro která jsou stanoveny hygienické hlukové limity - v lokalitě nebude realizován parkovací dům	Kvasiny
funkční zařazení: <b>ZO zeleň ochranná a izolační</b>		
P6-1	Návrh ochranné zeleně mezi automobilkou a stávající obytnou zástavbou navazuje na lokalitu Z6-3	Kvasiny

funkční zařazení: <b>OS občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení</b>		
<b>P10-1</b>	Plocha v zastavěném území je navržena v návaznosti na stávající tenisové kurty	Kvasiny

Při využití zastavitelných ploch, tzn. při vymezení pozemků, umístování staveb a při změnách staveb a změnách využití pozemků a dalších způsobech využití zastavitelných ploch je nutno zároveň vycházet z podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v kap. 6 této dokumentace a z limitů vyplývajících z této dokumentace. Dále je nutno uplatňovat limity využití území vyplývající z obecných právních předpisů a rozhodnutí správních orgánů.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ VYMEZOVÁNÍ

### 4.1. OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Součástí veřejné infrastruktury jsou plochy a stavby občanského vybavení např. pro vzdělávání, zdravotnictví, sociální péči, zařízení církevní a administrativní pro správu obce. Tyto plochy je nutno ve struktuře obce hájit a přednostně využívat pro veřejné účely - jsou vymezeny pod funkčním označením **Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura - OV**. V Kvasinách se jedná zejména o areály škol, ústavu sociální péče, obecního úřadu a hasičské zbrojnice. Případné komerční využívání těchto ploch a objektů musí být v souladu s veřejným zájmem a v návaznosti na něj (např. služby související a doplňkové či takové, které neznemožní následné využití ploch a objektů pro veřejné účely, komerční využití je též možné po případném trvalém zániku využití pro veřejné účely např. po zrušení provozu). Plochy občanského vybavení výše popsaného charakteru menšího rozsahu jsou součástí smíšených zón; i zde je nutná jejich ochrana. Pro občanské vybavení zejména veřejného charakteru je vymezena rozvojová lokalita Z4-1 [a ZI/1](#) v centrální části obce.

Jako **Plochy veřejných prostranství - PV** jsou územním plánem vymezeny plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci - tedy uliční prostory v zastavěném území. Součástí veřejných prostranství jsou dále plochy zařazené do funkce **Plochy veřejných prostranství – zeleň veřejná – ZV**, včetně rozvojové lokality Z6-1 a Z6-2.

### 4.2. DOPRAVA

Územním plánem je dopravní systém Kvasin stabilizovaný, zejména v souvislosti s vedením silnic II. a III. třídy.

Navrženo je doplnění sítě místních komunikací a to konkrétním návrhem ploch dopravních – lokalita Z5-6 pro dopravní napojení lokality ~~Z1-8 a lokalita Z5-5 jižně areálu automobilky za účelem narovnání „šikany“ na místní komunikaci~~ – či doplnění komunikační sítě v rámci rozsáhlejších rozvojových lokalit (nutno řešit v rámci předepsaných územních studií či navazujících projektových dokumentací).

Navrhuje se vytvoření systému komunikací pro obsluhu navržené průmyslové zóny s vazbou na stávající a navržený systém silnic vyšších tříd a místních komunikací na k.ú. Solnice a k.ú. Litohrady, jejichž základem bude plocha přístupové komunikace do průmyslové zóny ZI/5-2.

V rámci lokality PI/1 jsou vytvořeny podmínky pro rozšíření kapacitního parkoviště.

Navržena je cyklostezka propojující stávající cestu vedoucí podél tenisových kurtů a cyklostezku plánovanou podél příjezdové komunikace do automobilky.

Dostatečné plochy pro parkování a odstavování osobních vozidel je nutno dimenzovat u všech potenciálních cílů dopravy, tj. u obytných staveb, výrobních a administrativních zařízení, škol a zařízení občanského vybavení.

Navrženo je dobudovat chybějící úseky chodníků: jedná se o chodníky ~~při průtahu silnice II/321 při výjezdu na Skuhrov nad Bělou~~, při průtahu silnice III/31817 a o chodník k hlavnímu vstupu do automobilky.

Navrhuje se zkapacitnění železniční stanice Solnice včetně související modernizace železniční tratě č. 22 Solnice – Častolovice – Týniště nad Orlicí v rámci území spadajícího do ochranného pásma dráhy.

Je vymezen překryvný koridor pro zkapacitnění silnice III/32118, pro který jsou stanoveny následující podmínky využití:

Přípustné využití:

- silnice III. třídy, cyklostezka, zeleň, technická infrastruktura

Podmínky využití:

- v případě, že bude těleso silnice rozšiřováno jižním směrem, je podmínkou takové realizace přeložení cyklostezky na severní stranu silnice a zajištění návaznosti na realizované úseky cyklostezky včetně jejího bezpečného převedení přes silnici III. třídy
- po realizaci staveb dle přípustného využití je možné jiné využití v souladu s podmínkami stanovenými pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití
- pro záměry, pro které bude požadováno zpracování EIA, provést hodnocení zdravotních rizik v souvislosti se zvýšenými ročními průměry koncentrací benzo(a)pyrenu v území.

### **4.3. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Koncepce zásobování pitnou vodou se zásadně nemění, vychází ze stávajícího stavu (zakreslen ve výkresu technické infrastruktury), obec Kvasiny bude i nadále zásobena ze skupinového vodovodu Rychnov - Císařská Studánka, a to ze stávajícího centrálního vodojemu Solnice.

Územním plánem se navrhuje:

- využití stávajících zdrojů - jímacího území Ještětice a dořešení režimu v širších PHO zdroje (nebo jejich případné přehodnocení);
- využití stávající vodovodní sítě;
- ~~výstavba propojení hlavního zásobního řadu od autobusového nádraží přes řeku směrem k automobilce včetně jeho zokruhování s řady dolního tlakového pásma na levém břehu Bělé. Navržený propoj se nachází na hranicích k.ú. Solnice a Kvasiny a kromě zvýšené bezpečnosti provozu vodovodního systému zlepší podmínky dodávky pitné vody pro závod Škoda Auto, a.s. a dodávku vody pro nové lokality bytové výstavby v lokalitě Zámecká;~~
- po technicko ekonomickém posouzení optimalizovat tlakové poměry a energetickou náročnost dodávky vody v horních tlakových pásmech Kvasiny 1, 2 rekonstrukcí ČS Kvasiny (podrobně viz odůvodnění územního plánu);
- zachovat odběr průmyslové vody pro závod Škoda Auto a.s. z řeky Bělé a odběr průmyslové vody pro závod Škoda Auto z průzkumných vrtů;
- realizovat dostavbu vodovodní sítě v souvislosti s realizací zástavby v rámci rozvojových lokalit (pro nově navrženou zástavbu v lokalitě Zámecká bude nutno vytvořit samostatné tlakové pásmo, ve kterém bude tlak vody zvyšován prostřednictvím AT stanice, doporučuje se - z hlediska ekonomie provozu - zvážit dnešní systém zásobení horních tlakových pásem Kvasiny 1 a 2a, případně provést rekonstrukci ČS Kvasiny dle zásad, uvedených v odůvodnění územního plánu), rovněž bude nutno řešit budoucí zásobení lokality Z8-1 pomocí AT stanice;
- návazně na zpracovaný ÚP zpracovat podrobnější přepočty vodovodní sítě k posouzení tlakových poměrů jak při běžném zásobení, tak i v případě požáru, který by upřesnil potřeby dostavby a rekonstrukce vodovodu (vzhledem k těsnému propojení vodovodní sítě Kvasin a Solnice by se doporučený materiál měl zpracovat pro celou zásobenou oblast včetně Solnice);
- průmyslová zóna bude napojena na stávající vodovodní systém v řešeném území;

#### **Zásobování požární vodou**

Pro zajištění požární vody bude i nadále sloužit stávající skupinový vodovod. U objektů s vyšší potřebou požární vody a při detailnějším řešení menších částí území je vždy nutno prověřit dimenze přívodu včetně navazujících rozvodů. Novou ATS pro horní tlakové pásmo (lokality Zámecká, lokality Z8-1) nutno řešit tak, aby pokryla i požadavky na požární vodu v napojené zástavbě

#### **Nouzové zásobení obyvatelstva pitnou vodou v krizových situacích**

Vzhledem k velikosti zásobené oblasti je doporučeno řešení nouzového zásobení metodou postupných kroků v pořadí:

- v Ještěticích odebírat vodu pouze z hlubších vrtů
- vodu dovážet cisternami z prostoru ÚV v Rychnově

Nouzové zásobení vodou pro přímou spotřebu bude řešeno v kombinaci s dodávkami balené vody.

#### **4.4. ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Odvedení a čištění odpadních vod je řešeno využitím nově vybudované ČOV v Solnici a kanalizačních sběračů. Zákres je uveden ve výkresu technické infrastruktury.

Územním plánem se navrhuje:

- dostavba kanalizační sítě v souvislosti s návrhem nových lokalit;
- pro budoucí dostavbu kanalizace na základě zpracovaného pasportu rozhodnout o možnosti a způsobu napojení stávajících zařízení na nově postavené hlavní sběrače. Dořešení tohoto problému ovlivní i návrh dostavby kanalizace, navržené v souvislosti s novými územními záměry;
- pro závod Škoda Auto a.s. využít i nadále vlastní čištění odpadních vod;
- odvedení splaškových vod z průmyslové zóny přednostně na ČOV Solnice;

#### **4.5. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Koncepce zásobování elektrickou energií se nemění.

Návrhový požadovaný výkon pro distribuci bude zajištěn ze stávajících trafostanic, které se přezbrojí a osadí větším transformátorem a dále:

- pro soustředěnou bytovou zástavbu „Kvasiny - Bažantnice“ bude vybudována nová trafostanice ozn. T1, bude zemním primerním kabelem napojená na vrchní vedení 35 kV;
- pro další zástavbu v lokalitě Kvasiny-Hamernice bude vybudována nová trafostanice 35 kV ozn. T2 napojená na vrchní vedení;
- pro obsluhu lokality Z8-1 bude vybudována nová trafostanice T3 zajištění kapacity odběru elektrické energie v navrhované průmyslové zóně budou využity stávající výkonové rezervy na napěťové hladině 35 kV, v případě potřeby bude využita rezerva rozvodny v Rychnově nad Kněžnou a realizováno nové přímé vedení 35 kV. V případě potřeby budou v rámci průmyslové zóny vybudovány nové trafostanice; je navržena přeložka / kabelizace vrchního vedení 110 kV v úseku kolize s plánovaným dopravním napojením průmyslové zóny;

#### **4.6 TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE**

##### **Telekomunikace**

- návrh vychází ze stávajícího stavu, není navrhována změna koncepce;
- telekomunikační síť bude rozšiřována v souvislosti s rozvojovými potřebami obce;
- v případě potřeby budou v rámci rozšíření průmyslové zóny realizovány přeložky stávajících telekomunikačních vedení a realizace nových

##### **Radiokomunikace**

- návrh vychází ze stávajícího stavu, není navrhována změna koncepce;
- radiokomunikační síť bude rozšiřována v souvislosti s konkrétními rozvojovými potřebami;

## 4.7. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Koncepce vychází ze stávajících plynárenských zařízení zakreslených ve „výkresu technické infrastruktury“.

Územním plánem se navrhuje:

- dostavba plynovodní sítě v souvislosti s navrhovanou zástavbou;
- bude-li to vyžadovat charakter výrobních provozů, bude řešeno napojení výrobních areálů v průmyslové zóně na jižním okraji řešeného území prostřednictvím nové VTL/STL regulační stanice;
- ~~jižně areálu automobilky koridor pro přeložku sítí technické infrastruktury související s narovnáním místní komunikace a rozšířením areálu automobilky (lokality Z5-5 a Z8-2) včetně přeložky VTL plynovodu;~~
- přeložka VTL plynovodu v jižní části k.ú. Kvasiny včetně možnosti zřízení regulační stanice pro potřeby průmyslové zóny

## 4.8. ODPADY

Koncepce odstraňování odpadů (systém svozu a třídění odpadů, odvoz odpadů k likvidaci mimo řešené území, sběrný dvůr, čistírna odpadních vod) bude v návrhu i nadále zachována. ~~Nové plochy v této souvislosti nejsou navrhovány.~~ V rámci plochy přestavby PI/1 se navrhuje zřízení sběrného dvora.

## 4.9. OCHRANA OBYVATEL, OBRANA STÁTU

### Ochrana obyvatelstva

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události - v obci nebyl vybudován žádný stálý úkryt, pro ukrytí obyvatelstva je možno využít improvizované úkryty, většinou sklepní prostory stávající zástavby. Obec vede evidenci improvizovaných úkrytů. Stálé úkryty se neplánují.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - případě potřeby provedení evakuace obyvatel bude na Obecním úřadu zřízena pracovní skupina, která bude spolupracovat s krizovým štábem obce s rozšířenou působností - Rychnovem nad Kněžnou. Jako místo pro shromažďování a evakuaci obyvatel bude využita plocha parkoviště u automobilky Škoda auto a.s. v blízkosti hlavního vstupu do areálu a plocha před nádražím vzhledem ke skutečnosti, že velká většina zástavby Kvasin může být záplavovým územím ovlivněna. Jako objekt pro nouzové ubytování obyvatel postižených mimořádnou událostí budou sloužit budova základní školy v Kvasinách, příp. objekty mimo řešené území - např. základní škola v Solnici.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci – sklady materiálu humanitární pomoci budou v prostorách Obecního úřadu Kvasiny.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek - jako plocha pro uskladnění kontaminovaného materiálu bude sloužit v případě mimořádné události parkoviště u automobilky Škoda a.s. při napojení ze silnice I/14.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce - na záchranných, likvidačních a obnovovacích pracích se budou podílet zejména HZS Rychnov nad Kněžnou a další organizace disponující potřebnou technikou dle charakteru mimořádné události.

### Zásobování požární vodou

viz kap. 4.3.

### Nouzové zásobení obyvatelstva pitnou vodou v krizových situacích

viz kap. 4.3.

### Nouzové zásobování elektrickou energií

Pro zásobování elektrickou energií bude na určené objekty (krizový plán) připojen mobilní náhradní zdroj energie.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ **LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN** APOD.

### 5.1. KONCEPCE ŘEŠENÍ KRAJINY

Neurbanizované území obce je rozděleno na následující krajinné funkční plochy, pro které jsou stanoveny podmínky využití v kap. 6.

**Plochy zemědělské (NZ)** – zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu, stavby a zařízení pro zemědělství (ve smyslu §18 stavebního zákona) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Součástí zemědělských ploch jsou také drobné plochy tzv. krajinné zeleně.

**Plochy lesní (NL)** – zahrnují převážně pozemky určené k plnění funkce lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Územním plánem je navržena 1 konkrétní plocha k zalesnění:

Označení plochy	Charakteristika, podmínky využití
<b>K1</b>	Zalesnění plochy ve výběžku lesa jižně od Kvasin
<b>K2</b>	Zalesnění plochy mezi zastavitelnou plochou ZI/2 a Černým lesem - bude respektováno bezpečnostní pásmo VTL plynovodu

**Plochy přírodní (NP)** – jsou vymezeny na částech pozemků určených k plnění funkce lesa a na částech dalších pozemků neurbanizovaného území, které spadají do územního systému ekologické stability – tzv. biocentra.

Pro liniové prvky SES (biokoridory) jsou v územním plánu vymezeny koridory, resp. plochy překryvné. Po zpracování projektů ÚSES, kde budou biokoridory jednoznačně územně vymezeny, budou plochy biokoridorů rovněž využívány v režimu ploch **NP**.

**Plochy smíšené nezastavěného území (NS)** jsou plochy ZPF, kde se funkce zemědělsky obhospodařované krajiny kryje s dalšími funkcemi, v tomto případě s funkcí přírodní nebo funkcí ochrany:

**Plochy smíšené nezastavěného území - přírodně zemědělské (NSpz)** jsou stabilizované plochy vesměs krajinné zeleně, v nichž je dominantní funkce přírodní kombinována s funkcí zemědělskou. Do této funkce jsou zařazeny rovněž plochy, kde je nutno přírodní funkci podpořit;

#### Další navrhovaná opatření

- Návrh na vyhlášení stromů za památné stromy (javor klen, dub letní - Kvasiny);
- Obnova tradice soliterních stromů v krajině (zviditelnění rozcestí, soutoků, hranic pozemků apod., vhodné dlouhověké dřeviny - lípa, dub, třešeň ptačí);
- Doplnění liniové zeleně podél komunikačních systémů včetně účelových cest (stávajících i navržených);
- Doplnění mimolesní zeleně ve formě remízku (na hůře využitelné plochy v rozcestí, u vodotečí, na vyvýšené kóty nad obcí, do pastviny u zem. střediska, keřové k patám stožárů elektrického vedení apod.);
- Založení pásu izolační zeleně podél západní, severní a východní hranice areálu automobilky;
- Způsob zemědělského využívání zorněných ploch bude volen tak, aby bylo snižováno riziko vodní a půdní eroze;
- Realizace zatravněných pásů dle komplexních pozemkových úprav jako součást protierozních opatření;

## 5.2 PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIPOVODŇOVÁ, PROTIEROZNÍ A REVITALIZAČNÍ OPATŘENÍ

Zlepšení prostupnosti krajiny spočívá v obnově cestní sítě, která jednak zpřístupňuje jednotlivé zemědělské a lesní pozemky a která slouží k pohybu pěších a cyklistů. Územním plánem se navrhuje:

- realizace cestní sítě vycházející z komplexních pozemkových úprav;
- realizace protierozních opatření vycházející z komplexních pozemkových úprav;
- zatravnění či zalesnění problémových ploch; zatravnění se navrhuje na zemědělských pozemcích v návaznosti na zastavěné území, rozšíření zatravnění a zalesnění se uvažuje i v rámci prvků ÚSES. Případné zalesnění v rámci SES je možné provádět pouze na základě botanického průzkumu lokality (zabránit znehodnocení přírodě blízkých ekosystémů); Územním plánem je navržena konkrétní plocha k zatravnění v místech ohrožení území větrnou erozí;
- doplnění liniových prvků (meze, polní cesty), ozelenění protierozních liniových prvků provádět pouze dřevinami přirozeného charakteru;
- v rámci zastavitelných ploch budou přijata opatření, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn. aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů;
- je navrženo konkrétní protipovodňové opatření – veřejně prospěšná stavba – opěrná zeď na toku Bělé;
- je navržena plocha ZI/7 pro retenci dešťových vod související s využitím lokality ZI/2;

## 5.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní plán vymezuje s upřesněním skladebné prvky ÚSES regionálního a lokálního významu - plochy biocenter a trasy biokoridorů, které budou respektovány. Bude respektován ochranný režim pro ÚSES stanovený územním plánem. Prvky ÚSES jsou v řešeném území tvořeny:

- prvky regionálního charakteru – **RBC 1920 Slavěnka** – v souladu se ZÚR;
- prvky lokálního charakteru – **LBC 5, LBK1, LBK 2, LBK 12, LBK 13, LBK 16 (nutnost zachování průhledů na panorama Orlických hor v části LBK vedené východně Černého lesa) a LBC 17;**

Biocentra jsou zařazena do **ploch přírodních - NP**, pro něž jsou dále dokumentem stanoveny podmínky využití v kap. 6. V případě, že je součástí biocentra vodní plocha či tok, je nutno jejich využití přizpůsobit funkčnosti prvku SES.

Biokoridory mají územním plánem vymezeny trasy - jsou pro ně stanoveny koridory, které usnadní pozdější vymezení těchto liniových prvků SES v rámci projektů ÚSES s ohledem na podmínky v terénu, vlastnické vztahy apod. Koridory pro vymezení liniových prvků SES zahrnují plochy smíšené nezastavěného území přírodní (**NSpz**), plochy zemědělské (**NZ**), plochy vodní a vodohospodářské (**W**), plochy lesní (**NL**). Po zpracování projektů ÚSES, nebo po schválení komplexních pozemkových úprav, kde budou biokoridory jednoznačně územně vymezeny, budou plochy biokoridorů rovněž využívány v režimu ploch **NP**.

Územním plánem jsou vymezeny interakční prvky v podobě liniových prvků v území (polní cesty, drobné vodoteče, meze apod.) jako prvky doplňující systém ekologické stability krajiny.

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využitím, pro něž jsou stanoveny podmínky využití, kterým musí odpovídat zejména umístování staveb a změny staveb, realizace opatření a další způsoby využití území.

Při umístování a změnách staveb, realizaci opatření a dalších způsobech využití je nutno zároveň uplatňovat limity využití území vyplývající z právních předpisů a rozhodnutí správních orgánů a z dalších vlastností území.

Při využití konkrétních zastavitelných a přestavbových ploch (včetně koridorů) tzn. při vymezení pozemků, umístování staveb a při změnách staveb a změnách využití pozemků a dalších způsobech využití těchto ploch je nutno zároveň vycházet ze specifických podmínek pro využití ploch, které jsou uvedeny v kap. 3.3 a 3.4 této dokumentace a z limitů vyplývajících z této dokumentace. Dále je nutno uplatňovat limity využití území vyplývající z obecných právních předpisů a rozhodnutí správních orgánů.

**Nepřekročitelná hranice negativních vlivů výroby zakreslená v hlavním výkresu se vztahuje ke změně druhu výroby či zkapacitnění stávajících výrobních či skladovacích provozů z hlediska zatížení hlukem**

**V prostoru ochranného pásma dráhy v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití se připouští stavby a zařízení pro zkapacitnění železniční stanice Solnice a s tím související modernizace železniční tratě.**

Vysvětlení pojmů využívaných v kapitole:

- ve vztahu k obslužným funkcím (občanské vybavení včetně služeb) představuje **zařízení místního významu** zařízení sloužící zejména pro obyvatele obce a blízkého okolí;
- ve vztahu k obslužným funkcím (občanské vybavení včetně služeb) představuje zařízení **nadmístního (regionálního) významu** zařízení sloužící pro obyvatele celého města, blízkého okolí s přirozeným spádem k městu a obyvatele regionu;
- **občanské vybavení** - zahrnuje zařízení veřejné infrastruktury a zařízení vybavenosti komerční, tzn. souhrnně zařízení pro správu a administrativu, zařízení školská a výchovná, zařízení pro kulturu, zařízení pro tělovýchovu a sport, zařízení zdravotnictví a sociální péče, zařízení maloobchodu, služeb nevýrobních a výrobních, zařízení veřejného ubytování a stravování;
- **komerční občanské vybavení** - slouží např. pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby;
- **velkoplošné maloobchodní zařízení** - zařízení obchodu, jehož prodejní plocha přesahuje 1000 m<sup>2</sup> (limit stanovený územním plánem);
- **dosavadní využití** - využití, které z funkčního nebo urbanistického hlediska není v souladu se stanoveným funkčním využitím, ale po dobu životnosti dané stavby je přípustné;
- **přípustná míra dopravní zátěže v lokalitě** se vztahuje k požadovanému charakteru komunikace, zejména s ohledem na bezpečnost a výkonnost dopravy a její ovlivnění okolního prostředí;



## 6.1 PLOCHY BYDLENÍ

### Plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - BI

#### hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

#### přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech (izolovaných, řadových, dvojdomech)
- zahrady obytné, užitkové a okrasné
- stavby a zařízení pro sport jako doplňková funkce k funkci obytné
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu lokality
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, veřejná prostranství
- protipovodňová a protierozní zařízení

#### podmíněně přípustné využití:

- viladomy za podmínky umístění v lokalitě Z1-1
- pozemky, stavby a zařízení veřejné infrastruktury, pokud svou kapacitou a potřebou parkovacích míst nepřesáhnou konkrétní možnosti území
- stavby a zařízení občanské vybavenosti komerčního typu služby nevýrobní, prodej, veřejné stravování, ubytovací zařízení kategorie penzion a to za podmínky, že svým provozováním nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru; u maloobchodního prodeje se stanoví max. rozsah prodejní plochy 200m<sup>2</sup>
- objekty situované u rušných komunikací je nutno zabezpečit proti účinkům hluku z pozemní dopravy (jedná se hlavně nově budované objekty u silnice II. třídy)

#### nepřípustné využití:

- samostatné stavby garáží jednotlivých (umístěných mimo pozemky rodinných domů), garáží řadových a jiných hromadných
- objekty výroby průmyslové a zemědělské
- **stavby ubytovacích zařízení typu hotel, motel, penzion, ostatní ubytovací zařízení**

#### podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba bude max. dvoupodlažní + podkroví, u viladomů v lokalitě Z1-1 max. 3NP bez podkroví
- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, návrhy staveb budou individuálně posuzovány zejména s ohledem na zachování přiměřené architektonické sourodosti lokality; odborné odůvodnění návrhu bude požadováno u staveb výrazně se svým řešením odlišujících od okolní zástavby.

### Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV

#### hlavní využití:

- **bydlení v rodinných domech** s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících a obslužných funkcí místního významu

#### přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech
- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí - tzn. bydlení s obytnými a hospodářskými zahradami a se zemědělskými stavbami pro chov dobytka nebo jiných hospodářských zvířat, pro uskladnění a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, a to v objemech dostačujících převážně pro samozásobení popř. provozování agroturistického zařízení
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury

- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně a dalších druhů sídelní zeleně
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- protipovodňová a protierozní opatření

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výroby a služeb (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby) za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru
- pozemky, stavby a zařízení výroby a služeb charakteru zemědělská malovýroba za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru
- pozemky, stavby a zařízení komerční občanské vybavenosti za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru
- další pozemky, stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané lokalitě

nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (průmysl, zemědělská velkovýroba, skladovací areály)
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavení nákladních vozidel, hromadné garáže
- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením
- **stavby ubytovacích zařízení typu hotel, motel, penzion, ostatn ubytovací zařízení**

podmínky prostorového uspořádání:

- stavební pozemky budou mít rozlohu min. 700 m<sup>2</sup>
- zástavba bude max. dvoupodlažní, tam, kde navazuje na typickou venkovskou zástavbu, bude jednopodlažní se sedlovou střechou;
- v případě vytvoření ucelené skupiny rodinných domů nebo prostorově izolovaného objektu rodinného domu je možné odlišné objemové řešení. Vždy se však musí jednat o stavby navržené autorizovaným architektem, jež nenaruší krajinný ráz; ucelená skupina bude vždy jednotná ve smyslu architektonického stylu.
- koeficient zastavění jednotlivých pozemků - 0,3

## **Plochy bydlení - v bytových domech - BH**

hlavní využití:

- bydlení v bytových domech a viladomech a s ním přímo související pozemky, stavby, zařízení a činnosti;

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v bytových a apartmánových domech
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury místního významu
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené, popř. soukromé zeleně (ve stabilizovaných plochách)
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu lokality
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- protipovodňová a protierozní opatření;

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby, zařízení a činnosti komerční občanské vybavenosti za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru
- v lokalitách Z2-2 a Z2-3 bude zástavba realizována takovým způsobem, aby byla zajištěna ochrana před záplavami

nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výroby a výrobních služeb
- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;
- **stavby ubytovacích zařízení typu hotel, motel, penzion, ostatn ubytovací zařízení**

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výška zástavby do 4 nadzemních podlaží + podkroví (nové objekty);

## **6.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura - OV**

hlavní využití:

- občanské vybavení převážně charakteru veřejné infrastruktury

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení sloužící pro vzdělání, výchovu a péči o rodinu, kulturu, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro sport jako součást areálů občanského vybavení
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a vyhrazené zeleně
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu areálů
- pozemky, stavby a zařízení pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů nebo správců areálů, služební byty
- stavby a zařízení občanské vybavenosti komerční jako doplňková funkce sloužící pro širší veřejnost či pokud zanikne provoz občanského vybavení veřejného charakteru
- řadové garáže jako dosavadní využití
- **bytové domy bez přímé prostorové a funkční vazby na areál občanského vybavení za podmínky umístění v zastavitelné ploše Z4-1**

nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování
- další stavby a zařízení, jejichž provozováním by bylo narušeno užívání pozemků, staveb a zařízení s funkcí hlavní

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků

### **Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední - OM**

hlavní využití:

- občanské vybavení komerčního charakteru malého a středního rozsahu

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení občanské vybavenosti komerčního charakteru včetně zahradnictví
- pozemky staveb a zařízení občanské vybavenosti, která je součástí veřejné infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a ochranné zeleně
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu areálů
- pozemky, stavby a zařízení pro obsluhu řešeného území
- protipovodňová a protierozní opatření

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů a správců, služební a nájemní byty

nepřípustné využití:

- další stavby a zařízení, jejichž provozováním by bylo narušeno užívání pozemků, staveb a zařízení s funkcí hlavní
- **stavby ubytovacích zařízení typu hotel, motel, penzion, ostatn ubytovací zařízení**

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků

**Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - OS**

hlavní využití:

- občanské vybavení pro sport a denní rekreaci obyvatel

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro sport, tělesnou výchovu
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a vyhrazené zeleně
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- protipovodňová a protierozní opatření

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů nebo správců
- pozemky, stavby a zařízení obchodu a služeb, pokud plní doplňkovou funkci k funkci hlavní
- stavby a zařízení pro ubytování, pokud se jedná o doplňkovou funkci k funkci hlavní

nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot
- další stavby a zařízení, jejichž provozováním by bylo narušeno užívání pozemků, staveb a zařízení s funkcí hlavní

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu

## **6.3 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

**Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - VL**

Hlavní využití:

- průmyslová, drobná a řemeslná výroba, výrobní služby a skladování, jejichž negativní vlivy nad přípustnou mez (s výjimkou vlivu související dopravy) nepřekračují hranice jednotlivých areálů popř. hranice plochy jako celku

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení lehkého průmyslu
- pozemky, stavby a zařízení malovýroby, drobné a řemeslné výroby
- pozemky, stavby a zařízení výrobních služeb
- pozemky, stavby a zařízení skladových areálů
- pozemky, stavby a zařízení pro odstavení nákladních vozidel
- zařízení pro výrobu energie - fotovoltaická elektrárna
- pozemky, stavby a zařízení správních a administrativních činností pro výrobu
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- pozemky sídelní zeleně - veřejná, vyhrazená a ochranná zeleň
- opatření pro zadržení přívalových vod
- hromadné garáže
- pozemky, stavby a zařízení pro krátkodobé skladování odpadů (překladiště, sběrné dvory)
- bydlení pod podmínkou přímé funkční vazby na provoz areálů (služební byty, byty majitelů a správců, ~~přechodné zaměstnanecké ubytování~~)
- čerpací stanice pohonných hmot
- protipovodňová a protierozní opatření

#### Podmíněně přípustné využití:

- zařízení veřejné infrastruktury částečně související s výrobními provozy (rehabilitační, zdravotnická, kulturní, vzdělávací zařízení pro zaměstnance a druhotně i pro veřejnost)
- pozemky, stavby a zařízení obchodu a služeb pod podmínkou, že jejich provoz nebude vyžadovat omezení hlavní funkce území

#### Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení bydlení bez přímé vazby na provoz areálů
- pozemky, stavby a zařízení pro rekreaci
- pozemky, stavby a zařízení výroby zemědělské živočišné
- další zařízení, stavby a činnosti, jejichž užívání by vyžadovalo omezení využití hlavního

#### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- hmotové a architektonické ztvárnění novostaveb a změn staveb bude limitováno stávající výškovou hladinou v jednotlivých lokalitách, stavby zejména v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama města
- po obvodu areálů (v kontaktu s obytnou zástavbou a s volnou krajinou budou zřizovány pásy izolační zeleně

### **Výroba a skladování – těžký průmysl – VT**

#### hlavní využití:

- průmyslová výroba s případným negativním vlivem mimo hranice areálu

#### přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení a zařízení průmyslové výroby s příslušnou výrobou souvisejících staveb a zařízení
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- plochy zeleně, vodní plochy
- pozemky rekultivací, zalesnění

#### nepřípustné využití:

- výroba hutní a slévárenská, chemická výroba a těžba rudných a nerudných surovin
- rodinné a bytové domy
- stavby a zařízení občanského vybavení (s výjimkou staveb a zařízení administrativních, obchodních a stravovacích, hygienických a sociálních sloužících pro obsluhu tohoto území)
- stavby a zařízení pro sport a rekreaci, školství, kulturu, zdravotnictví a sociální péči
- stavby pro chov hospodářského zvířectva, hnojiště, silážní jámy
- skládky odpadů
- stavby fotovoltaických elektráren umístované přímo na terén

#### podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- **Pro lokalitu Z8-1 jsou dále stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání:**
- koeficient zastavěnosti do 0,8 a nezastavitelných ploch 0,2 s preferencí funkce ochranné zeleně
- těžiště nezastavitelných ploch řešit podél východní a jižní hranice
- výšková hladina halových objektů (budov) nepřesáhne výškovou hladinu halových objektů stávající plochy výroby a skladování (stávajícího areálu) bez nástaveb s tím, že tato zásada bude platit i pro ukazatele relativní výšky nad úroveň terénu (základovou spárou).

**Podmínky využití a zastavitelných ploch VT (nad rámec výše stanovených) jsou uvedeny v kap. 3**

### **Plochy výroby a skladování – průmyslová zóna - VL1**

#### hlavní využití:

- jedná se o plošně rozsáhlé areály a soubory areálů lehké a středně těžké výroby a skladování (průmyslová zóna krajského významu)

#### přípustné využití:

- stavby a zařízení lehké výroby a průmyslové výroby a středně těžkého strojírenství

- stavby a zařízení logistických center
- stavby a zařízení administrativní, obchodní a stravovací, hygienické a sociální jako součást výrobních areálů
- stavby a zařízení výrobních a nevýrobních služeb
- stavby a zařízení pro vědu a výzkum
- čerpací stanice pohonných hmot
- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území
- stavby a zařízení provozního vybavení
- stavby a zařízení dopravní (včetně železniční) a technické infrastruktury
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů, garáže pro služební, nákladní a speciální vozidla
- zeleň veřejná a ochranná
- opatření ochranná (hygienická, estetická, protierozní, protipovodňová atd.)

**podmíněně přípustné využití :**

- realizace jakýchkoliv staveb a zařízení výroby a skladování a jiných budov, komunikací pro motorovou dopravu a parkovacích ploch pouze za podmínky, že nebudou umístovány v rámci izolačního pásma v lokalitě ZI/2 a ZI2a

**nepřípustné využití:**

- těžký průmysl (hutní a slévárenský průmysl a těžké strojírenství, těžební, chemický průmysl apod.):
- průmysl s významnými negativními vlivy na okolní prostředí, zejména z hlediska prašnosti, např. dřevozpracující průmysl a další zařízení a provozy, které by negativně ovlivnily výrobní provozy v okolí již stabilizované
- rodinné a bytové domy, byty a ubytování
- stavby a zařízení občanského vybavení (s výjimkou staveb a zařízení administrativních, obchodních a stravovacích, hygienických a sociálních služeb pro obsluhu tohoto území);
- velkoplošná obchodní zařízení (supermarkety, hypermarkety)
- stavby a zařízení pro sport a rekreaci
- stavby a zařízení zemědělské výroby
- sklárny odpadů, stavby a zařízení pro zpracování odpadů
- stavby fotovoltaických elektráren umístované přímo na terén, pokud se nejedná o zařízení již realizované

**podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- po obvodu jednotlivých areálů budou realizovány pásy vysoké zeleně za účelem přirozenějšího zapojení zástavby do okolního prostředí
- nebude zvyšována stávající výšková hladina zástavby ve stabilizovaných plochách
- v navazujících dokumentacích bude prokázáno, že navržená zástavba je řešena způsobem maximálně eliminujícím negativní vliv na krajinný ráz, resp. eliminujícím negativní působení v dálkových pohledech

**Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba – VZ**

**hlavní využití:**

- areály zemědělské výroby slouží k umístování staveb zemědělské výroby a funkčně souvisejících staveb a zařízení a přidružené drobné výroby

**přípustné využití:**

- pozemky, stavby a zařízení výroby zemědělské rostlinné a živočišné (stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, stavby pro ustájení a chov zvířat včetně skladování a příprava krmiva a steliva, uchování produktů, dočasné uchování odpadů, skladování nástrojů, pěstování rostlin, servis)
- pozemky, stavby a zařízení nezemědělského charakteru – lehké průmyslové výroby, výrobních služeb a řemeslné výroby, pozemky, stavby a zařízení pro skladování
- pozemky, stavby a zařízení pro obchodní zařízení a nevýrobní služby
- pozemky, stavby a zařízení správních a administrativních činností pro výrobu
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

- plochy zeleně
- protipovodňová a protierozní opatření

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení komerčního charakteru včetně stravovacího zařízení pro zaměstnance, pokud podmínkami jejich využití nebude omezováno hlavní využití území

nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro ubytování a bydlení
- zařízení vzdělávací, kulturní, zdravotnická, sociální péče
- zařízení pro rekreaci
- velkokapacitní chovy prasat a drůbeže
- takové stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízeními narušují či omezují hlavní využití

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- hmotové a architektonické ztvárnění novostaveb a změn staveb bude limitováno stávající výškovou hladinou v jednotlivých lokalitách, stavby zejména v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama obce
- po obvodu areálů (v kontaktu s obytnou zástavbou a s volnou krajinou budou zřizovány pásy izolační zeleně

## **6.4 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **Plochy veřejných prostranství - PV**

hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné bez omezení, které mají významnou prostorotvornou a obytnou funkci

přípustné využití:

- pozemky veřejně přístupné
- stavby a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšují využitelnost těchto ploch pro obyvatele (např. altány, informační kiosky, dětská hřiště, přístřešky MHD, vodní prvky a umělecká díla apod.)
- plochy zeleně
- pozemky, stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšují využitelnost těchto ploch pro obyvatele - např. stánky občerstvení s venkovním posezením, jejichž funkce je v souladu s hlavním využitím

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

### **Plochy veřejných prostranství – plochy zeleně- ZV**

hlavní využití:

- plochy sídelní zeleně veřejně přístupné, které mají významnou prostorotvornou a rekreační funkci

přípustné využití:

- travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (sadové úpravy)
- stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem veřejných prostranství, které jako stavby doplňkové zvyšují kvalitu a využitelnost prostranství jako prostoru veřejného
- pěší a cyklistické komunikace
- dětská hřiště, izolovaná hřiště pro míčové hry, drobné zpevněné plochy

- vodní plochy
- stavby a zařízení sloužící k ochraně území proti záplavám
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- protipovodňová a protierozní opatření

nepřípustné využití:

- nepřípustné je jakékoli jiné využití, než se uvádí jako hlavní a přípustné

## **6.5 PLOCHY ZELENĚ**

### **Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená - ZS**

hlavní využití:

- plochy sídelní zeleně zahrnující především soukromé zahrady (obvykle oplocené), které nejsou součástí jiných typů ploch.

přípustné využití:

- parky jako součást uzavřených areálů občanské vybavenosti
- zahrady produkční případně se stavbami doplňkovými sloužícími k obhospodařování jednotlivých zahrad
- zahrady obytné se stavbami zvyšujícími jejich rekreační využitelnost - zahradní domky, bazény, sportovní zařízení soukromého charakteru, garáže apod.
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu lokality
- vodní plochy a drobné toky
- pozemky zeleně veřejné
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- protipovodňová a protierozní opatření

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanské vybavenosti a drobné a řemeslné výroby pro potřeby rozvoje areálu ústavu sociální péče za podmínky situování v ploše ZS v rámci areálu ústavu

nepřípustné využití:

- nepřípustné je jiné využití, než se uvádí jako přípustné a podmíněně přípustné

### **Plochy zeleně - ochranná a izolační - ZO**

hlavní využití:

- plochy zeleně s funkcí ochrannou (odclonění okolí od zdrojů znečištění prostředí emisemi) a estetickou (zmírnění nepříznivého estetického působení staveb, areálů a činností v krajině)

přípustné využití:

- plochy zeleně specifické a izolační
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- stezky pro pěší a cyklisty, drobná vybavenost pro nepobytovou rekreaci obyvatel (odpočinkové plochy, amfiteátry, dětská hřiště apod.) za podmínky, že nebude narušena izolační funkce zeleně;

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití



## 6.6 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### Plochy dopravní infrastruktury - silniční - DS

#### hlavní využití:

- plochy a koridory silniční dopravy, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství

#### přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení liniové silniční dopravy (silnice I., II., III., třídy, místní obslužné a účelové komunikace)
- komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné a parkovací plochy
- terminály hromadné dopravy včetně služeb pro cestující
- pozemky, stavby a zařízení čerpacích stanic pohonných ploch včetně služeb pro motoristy
- plochy zeleně na dopravních plochách (ostrůvky, rabátka apod.)
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

#### podmíněně přípustné využití:

- garáže řadové a hromadné za podmínky umístění v ploše **DS s indexem g**
- [sběrný dvůr za podmínky umístění v ploše přestavby PI/1](#)

#### nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

### Plochy dopravní infrastruktury – železniční – DZ

#### hlavní využití:

- pozemky drážní dopravy, včetně pozemků a staveb souvisejících

#### přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení drážní, včetně liniových staveb, ploch zeleně apod.
- pozemky, stavby a zařízení související s drážním provozem (nádražní, provozní a správní budovy, zastávky, nástupiště, nákladové stavby a prostory, depa apod.) včetně služeb pro cestující
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

#### podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro komerční využití (služby, sklady, obchodní zařízení) za podmínky, že nebude narušeno hlavní a přípustné využití

#### nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

## 6.7 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě - TI

#### hlavní využití:

- plochy a areály technické infrastruktury

#### přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro zásobování vodou
- pozemky, stavby a zařízení pro zásobování energiemi
- pozemky, stavby a zařízení pro zásobování teplem a plynem
- pozemky, stavby a zařízení pro telekomunikace a radiokomunikace
- pozemky, stavby a zařízení pro odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a nakládání s kaly
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- doprovodné plochy zeleně,

#### podmíněně přípustné využití:

- umístění nádob pro shromažďování separovaného komunálního odpadu - pouze na vhodných

veřejně přístupných plochách tak, aby nebylo narušeno hlavní a přípustné využití;

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní nebo přípustné využití;

podmínky využití přestavbových a zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3

## 6.8 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

### Plochy vodní a vodohospodářské - W

hlavní využití:

- vodní toky a nádrže, rybníky, mokřady a ostatní vodní plochy, které plní funkce vodohospodářské, ekologicko stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské

přípustné využití:

- vodní toky a plochy včetně břehové zeleně
- technické stavby a zařízení pro obsluhu a ochranu území (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi, energetická zařízení aj.)

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chov ryb podmínkou je zajištění funkčnosti prvků SES, pokud jsou vodní plochy a toky jejich součástí

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocování pozemků vodních toků v řešeném území a vodních ploch v nezastavěném území

## 6.9 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### Plochy zemědělské - NZ

hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy a koridory dopravní infrastruktury; převážně se jedná o ornou půdu, louky a pastviny; zahrnutý jsou také drobné plochy krajinné zeleně

přípustné využití:

- pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sady, zahrady
- stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, ~~seníky~~ apod.)
- stavby a zařízení sloužící k ochraně území (protipovodňová opatření, protierozní opatření - poldry, travnaté průlehy, odvodňovací příkopy, ochranné opěrné nebo zárubní zdi)
- liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, drobné vodní plochy)
- ~~stavby a zařízení technické infrastruktury~~

podmíněně přípustné využití:

- zalesnění, revitalizace vodotečí, vodní plochy a toky a stavby pro jejich obhospodařování, dopravní plochy nutné pro obhospodařování pozemků a k zajištění prostupnosti krajiny - podmínkou je dodržení zásad ochrany ZPF
- ohrazení pozemků pro chovné a pěstební účely za ~~předpokladu nenarušení krajinného rázu~~ podmínky zajištění prostupnosti krajiny
- v rámci **koridoru pro vymezení prvků SES** je možno plochy využívat dle hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití pouze do doby plošného vymezení konkrétního

biokoridoru příslušných šířkových parametrů s tím, že po konkrétním územním vymezení biokoridoru, budou prvky SES využívány v režimu **ploch přírodních – NP** (viz bod 6.12)

- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury za podmínky, že tyto stavby a zařízení nebudou umístěny v plochách nezastavěného území, které navazují na plochy průmyslové zóny (pozemky mezi plochou Z2/1 a polní cestou vedoucí od zastavěného území Kvasin k východní hranici černého lesa - vyjma související dopravní a technické infrastruktury k napojení zastavitelné plochy Z1/2 dle navrženého řešení) - netýká se obnovy stávajících cest a prvků plánu společných zařízení dle KoPÚ

#### nepřípustné využití:

- stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- nepřípustné je oplocování pozemků v krajíně a pozemků obhospodařovaných v honech
- stavby a zařízení pro lesnictví a pro zemědělství jiné, než jsou uvedeny v přípustném využití (např. stavby pro trvalé kapacitní ustájení hospodářských zvířat);
- větrné elektrárny;
- stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin;
- oplocení pozemků

#### podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- stavby výškových zařízení technické infrastruktury za podmínek ochrany krajinného rázu a ochrany přírody

## **6.10 PLOCHY LESNÍ**

### **Plochy lesní - NL**

#### hlavní využití:

- plochy lesa s převahou produkčních funkcí

#### přípustné využití:

- plochy PUPFL
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství (lesnické účelové komunikace a plochy, hrazení bystřin a strží, odvodnění lesní půdy, protierozní a protipovodňová opatření)
- malé vodní plochy a toky
- cyklotrasy a lyžařské běžecké trasy s konkrétním umístěním na lesních cestách.
- nezbytné stavby a zařízení technického vybavení a stavby a zařízení nevyžadující odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle ustanovení příslušných právních předpisů
- stávající plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně

#### podmíněně přípustné využití:

- stezky pro pěší a cyklisty, drobná vybavenost pro nepobytovou rekreaci obyvatel (odpočinkové plochy apod.) za podmínky, že nebude narušena funkčnost prvku systému ekologické stability;
- oplocení pozemků pouze pro chovné a pěstební účely
- v rámci **koridoru pro vymezení prvků SES** je možno plochy využívat dle hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití pouze do doby plošného vymezení konkrétního biokoridoru příslušných šířkových parametrů s tím, že po konkrétním územním vymezení biokoridoru, budou prvky SES využívány v režimu **ploch přírodních – NP** (viz bod 6.12)
- stavby a zařízení technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k významnému narušení funkce hlavní
- stavby a zařízení technického a dopravní infrastruktury za podmínky, že tyto stavby a zařízení nebudou umístěny v plochách nezastavěného území, které navazují na plochy průmyslové zóny (celý komplex Černého lesa, prostor mezi Černým lesem a lokalitou Z1/2 - vyjma související dopravní a technické infrastruktury k napojení zastavitelné plochy Z1/2 dle navrženého řešení) netýká se obnovy stávajících cest a prvků plánu společných zařízení dle KoPÚ
- dočasné ohrazení pozemků pro výchovné zásahy - za podmínky zajištění prostupnosti krajiny

#### nepřípustné využití:

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

- oplocení pozemků (vyjma dočasného, např. pro lesní školky);
- stavby a zařízení pro zemědělství (vyjma zařízení pro chov včel);
- větrné elektrárny;
- pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin;

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- stavby výškových zařízení technické infrastruktury za podmínek ochrany krajinného rázu

## 6.11 PLOCHY PŘÍRODNÍ

### Plochy přírodní - NP

hlavní využití:

- lesní porosty, krajinná zeleň, vodní plochy, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů a organismů - fauny a flóry
- plochy NP jsou vymezeny na základě zvláštních předpisů pro zajištění ochrany a žádoucího vývoje prvků územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území, jejichž kategorie stanoví zákon

přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa s mimoprodukčními způsoby hospodaření včetně zalesnění
- pozemky ZPF - určené pro extenzivní hospodaření způsobem šetrným k přírodním danostem
- plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny
- turistika po vyznačených cestách, naučné stezky
- pozemky účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků
- pozemky vodních toků a vodních ploch udržované v přírodě blízkém stavu
- stavby a zařízení sloužící k ochraně území (protipovodňová, protierozní opatření apod.)

podmíněně přípustné využití:

- stávající činnosti produkčního charakteru lze realizovat bez možnosti zvyšování intenzity (kapacity, koncentrace apod.)
- zemědělský a lesní půdní fond je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- přípustné využití a změny využití území (změna kultury pozemku) jsou podmíněny dodržáním podmínek ochrany krajinného rázu
- stavby a zařízení technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k významnému narušení funkce hlavní

nepřípustné využití:

- využití, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- nepřípustné je oplocování pozemků v krajině
- oplocení pozemků (vyjma dočasného ohrazení pro výchovné zásahy);
- stavby a zařízení pro zemědělství a lesní hospodářství;
- větrné elektrárny;
- pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin;

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- stavby výškových zařízení technické infrastruktury za podmínek ochrany krajinného rázu

## 6.12 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní - NSpz

hlavní využití:

**p - funkce přírodní** - ochrana a podpora vzniku přírodě blízkých společenstev a ekologicky cenných ploch

**z - zemědělská** - nezbytně nutná opatření a výstavba pro zemědělskou produkci

přípustné využití:

- zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny včetně zalesnění
- pozemky ZPF pro extenzivní způsoby hospodaření (hospodaření způsobem šetrným k přírodním danostem bez zvyšování intenzity využití)
- pozemky účelových komunikací, dopravní plochy pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků, pro zajištění průchodnosti krajiny
- vodní toky a vodní plochy
- stavby nebo opatření k zadržování vody v krajině, ke zpomalení odtoku (zasakovací pásy, poldry, travnaté průlehy a další protierozní a protipovodňová opatření)
- zalesnění

podmíněně přípustné využití:

- ohrazení pozemků pro chovné a pěstební účely za předpokladu nenarušení krajinného rázu
- v rámci **koridoru pro vymezení prvků SES** je možno plochy využívat dle hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití pouze do doby plošného vymezení konkrétního biokoridoru příslušných šířkových parametrů s tím, že po konkrétním územním vymezení biokoridoru, budou prvky SES využívány v režimu **ploch přírodních – NP** (viz bod 6.12)
- kořenová čistírna odpadních vod, za podmínky umístění v ploše navazující na lokalitu ZT1

nepřípustné využití:

- nepřípustné je jiné využití, než se uvádí jako přípustné nebo podmíněně přípustné
- nepřípustné je oplocování pozemků v krajině a pozemků obhospodařovaných v honech
- oplocení pozemků
- stavby a zařízení pro lesnictví a pro zemědělství
- větrné elektrárny;
- stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin;

podmínky prostorového uspořádání:

- stavby výškových zařízení technické infrastruktury za podmínek ochrany krajinného rázu

## 7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝ STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územním plánem jsou stanoveny následující **veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření** (zakresleno ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací):

Pořadové číslo	Druh, upřesnění	Katastrální území
WD1	Dopravní infrastruktura - cyklostezka <u>Změnou č. 1 se z grafické části vypouští realizovaná část WD1 přes pozemek p.č. 425/3 v k.ú. Kvasiny</u>	Kvasiny

WK1	Protipovodňové opatření – veřejně prospěšná stavba - opěrná zeď	Kvasiny
WU1	Založení prvků systému ekologické stability – RBC 1920	Kvasiny

## 8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územním plánem je stanovena následující **veřejně prospěšná stavba**, pro niž lze uplatnit předkupní právo (zakresleno ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací):

Pořadové číslo	Druh/ výčet pozemků	Předkupní právo ve prospěch	Katastrální území
WD1	Dopravní infrastruktura - cyklostezka 425/20, 425/5, 425/21, 405/27, 405/40, 1468/7, 1343/2	Obec Kvasiny	Kvasiny

## 9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

V rámci řešení územních studií je nutno přihlídnout k **obecným podmínkám využití funkčních ploch**, do kterých jsou jednotlivé lokality zařazeny (kap. 6) a **konkrétním podmínkách pro využití zastavitelných ploch, ploch přestaveb a koridorů pro dopravní infrastrukturu** (kap.3).

Lhůta pro pořízení studie se stanovuje na 10 let od účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán, vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Označení lokality	Rámcové zadání územní studie
Z1-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověří dopravní napojení lokalit na stávající dopravní systém obce a vnitřní organizaci území, resp. možnosti vnitřní dopravní obsluhy, prověří koncepci technické infrastruktury včetně případných přeložek sítí TI;</li> <li>- plochy veřejných prostranství vymezí v minimálním (celkovém) rozsahu 3000 m<sup>2</sup> (do této plochy nebudou započítány plochy komunikací)</li> </ul>
Z1-5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověří dopravní napojení lokalit na stávající dopravní systém obce a vnitřní organizaci území, resp. možnosti vnitřní dopravní obsluhy, prověří koncepci technické infrastruktury včetně případných přeložek sítí TI;</li> <li>- plochy veřejných prostranství vymezí v minimálním (celkovém) rozsahu 2000 m<sup>2</sup> (do této plochy nebudou započítány plochy komunikací)</li> </ul>
Z1-8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stanoví základní urbanistickou koncepci významné rozvojové zóny v centrální části Kvasin, zejména:</li> <li>- stanoví uspořádání území za účelem vzniku plnohodnotného obytného celku s významným veřejným prostorem, který bude funkčně a prostorově navázán na</li> </ul>

	<p>funkční centrum Kvasin</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plochy veřejných prostranství vymezí v minimálním (celkovém) rozsahu 4000 m<sup>2</sup> (do této plochy nebudou započítány plochy komunikací) jako základ budoucího centra nově vznikající obytné čtvrti</li> <li>- bude řešit možnosti vymezení ploch pro rodinné domy, případně vybavenost místního charakteru, sportovní plochy apod.;</li> <li>- bude řešit dopravní napojení lokality – prověří možnost dopravní obsluhy ze zastavěného území Kvasin prostřednictvím navržené místní komunikace, navrhne pěší, ev. cyklistické napojení na centrum obce s přihlédnutím k existenci lokálního biokoridoru</li> <li>- bude řešit koncepci technické infrastruktury, zejména s důrazem na způsob odkanalizování a odvedení dešťových vod, zásobování vodou, plynem a elektrickou energií;</li> </ul>
Z8-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zástavba plochy Z8-1 bude řešena po etapách postupně od severu k jihu, s přednostním využitím zástavby proluk a evidenčně nedořešených ploch ve stávajícím areálu závodu. Etapovitá zástavba plochy nesmí být zajišťována na úkor maximálního zahušťování volných proluk a ploch stávajícího areálu závodu, které již byly upraveny výsadbami a tvoří vnitropodnikovou zeleň</li> <li>- nepřipustným využitím přímo na terénu budou energetické zdroje nesouvisející s výrobní činností automobilky (případně jiného subjektu výroby) a plochy parkování obslužných vozidel (včetně vozidel zaměstnanců).</li> <li>- Pro lokalitu jsou dále stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání:</li> <li>- koeficient zastavěnosti do 0,8 a nezastavitelných ploch 0,2 s preferencí funkce ochranné zeleně</li> <li>- zástavba lokality bude řešena tak, aby bylo zabráněno zhoršování odtokových poměrů v území (posoudit i možnosti pro vsakování nebo zadržování dešťových vod v rámci nezastavěných ploch v lokalitě Z8-1, posoudit stávající retenční nádrž pod areálem ŠKODA AUTO, a.s., závod Kvasiny, která zajišťuje transformaci srážkových odtoků ze stávajících a z původně plánovaných ploch rozvoje této společnosti a navrhnout odpovídající opatření tak, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů pod celým areálem)</li> <li>- těžiště nezastavitelných ploch řešit podél východní a jižní hranice</li> <li>- výšková hladina halových objektů (budov) nepřesáhne výškovou hladinu halových objektů stávající plochy výroby a skladování (stávajícího areálu) bez nástaveb s tím, že tato zásada bude platit i pro ukazatele relativní výšky nad úrovní terénu (základovou spárou).</li> </ul>