



# **P A C E Ř I C E**

**Ú Z E M N Í P L Á N  
N Á V R H  
2 0 0 7**

**T E X T O V Á Č Á S T**

**Pořizovatel územního plánu:**

**Městský úřad Turnov**

**Starosta obce Paceřice**

**Ing. Jan Lamač**

**Nadřízený orgán územního plánování**

**Krajský úřad Libereckého kraje**

**Odbor územního plánování a  
stavebního řádu**

**Projektant**

**Atelier AUREA spol.s r.o.**

**Datum**

**2007**

Řešené území je správní území obce Paceřice. Je vytvořeno jedním katastrálním územím Paceřice.

Paceřice -	číslo katastrálního území	761681
	PSČ	463 44
	IČO	00671967

Sousedící obce :

Žďárek  
Radostín u Sychrova  
Čtveřín  
Lažany  
Ohrazenice  
Jenišovice

**Charakteristika pozemků – výměry – ha**

orná půda	208,96
zahrady	23,90
ovocné sady	4,87
louky	24,88
<u>pastviny</u>	<u>4,05</u>
Zemědělská půda celkem	266,66

lesní půda	41,91
vodní plochy	0,86
zastavěné plochy	7,12
<u>ostatní plochy</u>	<u>33,29</u>
Celkem	83,18
Celkem - obec	349,84

# Seznam příloh

## TEXTOVÁ ČÁST:

- I. Územní plán
  - Textová část 1
  - Textová část 2
- II. Odůvodnění územního plánu

## GRAFICKÁ ČÁST:

- I. Územní plán :
  - A Výkres základního členění území 1 : 5 000
  - B Hlavní výkres 1 : 5 000
  - B1 Veřejná infrastruktura 1 : 5 000
  - C Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- II. Odůvodnění územního plánu :
  - A Koordinační výkres 1 : 5 000
  - B Výkres širších vztahů 1 : 25 000  
(Je umístěn v textu odůvodnění územního plánu na konci)
  - C Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

## Obsah textové části

<b>I</b>	<b>Územní plán</b> Úvodní listy	
<b>1.A</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>7</b>
	<b>1.B</b> <b>Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>7</b>
	<b>1.C</b> <b>Urbanistická koncepce</b>	<b>7</b>
	<b>1.D</b> <b>Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>10</b>
<b>1.E</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů</b>	<b>12</b>
<b>1.F</b>	<b>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 (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)</b>	<b>14</b>
1.F.1	Podmínky pro využití ploch	14
1.F.2	Obecné podmínky	19
<b>1.G</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>20</b>
1.G.1	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	20
<b>1.H</b>	<b>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>20</b>
	<b>1.I</b> <b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	<b>20</b>
	<b>2.A</b> <b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</b>	<b>22</b>
	<b>2.B</b> <b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich</b>	

**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**

**22**

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

**22**

**2.D Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

**22**

**2.E Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

**23**

**2.F Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona**

**23**

# ***Územní plán*** ***Textová část 1***

## **1.A Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno v grafické příloze – zejména ve výkresu základního členění území a dalších.

### **1.B Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Území obce Paceřice je v základních urbanistických parametrech dané. Jeho rozvoj se bude týkat zejména rozšíření stávajících ploch pro bydlení v rodinných domech. Důraz bude kladen na posílení rekreační vazby na Rohanku a Sychrov. Rozšiřována budou technická zázemí obce - kompostárna (bioplynová stanice), plynofikace Husy. Při osových komunikacích v Paceřicích a na Huse budou akceptovány chodníky.

Náměty územního plánu jsou navrženy ve smyslu zadání a v souladu s koncepcí zpracovaných komplexních pozemkových úprav (KPÚ). Územní plán spolu s KPÚ a památkovou ochranou zámeckého areálu Sychrov ustanoví základní kostru proporcionálního rozvoje území.

Základní hodnota území je existence venkovského prostoru v dobré dopravní návaznosti na celorepublikovou dopravní síť. Tato rozhodující danost je územním plánem akceptována a potvrzena.

### **1.C Urbanistická koncepce**

Rozhodující návrhové plochy se týkají výstavby rodinných domů a živnostenských ploch.

Obec Paceřice se skládá z několika zástavbových enkláv. Silnice R 35 území obce rozděluje na západní a východní část.

Východně leží vlastní Paceřice s přiléhající částí Studnice. Paceřice a Studnice spolu postupně zástavbově splývají a územní plán tuto tendenci akceptuje. Zástavbová struktura Paceřic má radiální charakter. Na jedné z těchto radiál (SV) leží Studnice. Důležitá je další, východozápadní radiála, která je tvořena silnicí (III/28727) do Jenišovic. K této východní ose jsou dopravně vztahy i Studnice samostatnou severojižní komunikací. V Paceřicích jsou škola, obecní úřad a požární zbrojnice, jedná se o centrální část celé obce.

Jižně od tohoto jádrového území je osada Kozice – skupina několika domů v prostorově odděleném postavení.

Ve východní části území obce jsou nejvýznamnější obytné rozvojové plochy vymezené územním plánem zejména ve vlastních Paceřicích. Ve Studnicích mají nové zastavitelné plochy spíše charakter doplňující. Kozice zůstávají v současném rozsahu.

Západně od R35 je část Husy. Dopravní a vlastně i urbanistickou osou Husy je silnice (III/2791) směřující k Sychrovu. Existuje i druhá křížící osa severojižní, která pokračuje do Doubí a Čtveřína. Křížení těchto linií lze chápat jako střed Husy. Část Husy je na severu urbanisticky ohraničena alejí Rohanka. Rohanka je významný krajinný prvek.

Rozvojové plochy ve vlastní Huse jsou ve třech lokalitách či skupinách. Centrální území Husy je doplněno v prolukách. Jižně od III/2791 jsou dvě rozvojové plochy – technické vybavení, sport, rekreace. Třetí námětová skupina je jedna rozvojová plocha v

severozápadní části Husy směrem k zadní části areálu zámku Sychrov. Mezi rozvojovou plochou a oplocením areálu zámku Sychrov je vzdálenost cca 80m.

Při severní hranici katastrálního území jsou ojedinělé stávající objekty. Jsou zde lokalizovány dvě menší rozvojové plochy.

Urbanistická a zejména prostorová koncepce je zpevněna současnými komplexními pozemkovými úpravami, které stabilizovaly rozvrh extravilánových ploch. V rámci KPÚ došlo i k úpravám katastrální hranice, které jsou v ÚP zohledněny.

Plochy přestavby nebyly vymezeny.

Všechny stávající zelené plochy a linie zůstanou zachovány. Prvky systému sídelní zeleně jsou obsaženy v projednaných KPÚ a uvnitř podmínek pro využití ploch ve smyslu dále uvedené části „F“

## ***Vymezení zastavitelných ploch***

### ***Plochy bydlení***

Okruh se člení na dva typy ploch. Ve funkčním okruhu bydlení se územním plánem vymezují nové plochy v kategorii BV Bydlení v rodinných domech venkovské.

BH Bydlení - v bytových domech.  
Užito pouze jako stav, bez návrhu.

BV Bydlení - v rodinných domech venkovské.  
Hlavní návrhová nabídka.

### ***Plochy rekreace***

Plochy rekreace ve smyslu Vyhlášky č. 501/2006 Sb. nebyly vymezeny. Obecně akceptované rekreační využívání staveb („chalupářství“) je skryto v kategorii bydlení.

### ***Plochy občanského vybavení***

Okruh se člení na dva typy ploch. Nové plochy byly vymezeny v kategorii OM Občanské vybavení komerční malá a střední a OS Občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení.

OV Občanské vybavení.  
Vesměs jako stav, bez návrhu.

OM Občanské vybavení - komerční malá a střední.  
Živnostenský funkční typ.

OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení.

### ***Plochy veřejných prostranství***

Plochy veřejných prostranství ve smyslu Vyhlášky č. 501/2006 Sb. nebyly vymezeny. Územní plán akceptuje současné nejdůležitější veřejné prostranství (náves v Paceřicích) jako stav v současném plošném rozvrhu. Případná další (podružná) veřejná prostranství mohou vzniknout při řešení nových rozvojových ploch.

### ***Plochy smíšené obytné***

Plochy smíšené obytné ve smyslu Vyhlášky č. 501/2006 Sb. nebyly vymezeny. Z hlediska návrhových kategorií územního plánu byla dána přednost „Plochám bydlení“, které jsou svým regulačním pojetím blíže „čistému bydlení“.



### ***Plochy dopravní infrastruktury***

Návrhové plochy dopravní infrastruktury ve smyslu Vyhlášky č. 501/2006 Sb. nebyly vymezeny. Dopravní řešení akceptuje doplnění některých komunikačních linií chodníky. Současná a komplexními pozemkovými úpravami projednaná komunikační struktura byla v územním plánu uplatněna.

DS Dopravní infrastruktura.

### ***Plochy technické infrastruktury***

V rámci tohoto okruhu byla vymezena jediná nová plocha G6 – bioplynová stanice. Plochy technické infrastruktury se týkají okruhů, které jsou v územním plánu v základní struktuře vedeny vesměs jako stav :

- Zásobování vodou
- Kanalizace
- Vodní toky a plochy
- Energie (elektro, plyn)
- Spoje, telekomunikace a radiokomunikace

TI Technická infrastruktura.

### ***Plochy výroby a skladování***

Návrhové plochy výroby a skladování ve smyslu Vyhlášky č. 501/2006 Sb. nebyly vymezeny.

Okruh se člení na dva typy ploch.

VL Výroba a skladování – lehký průmysl  
Užito pouze jako stav, bez návrhu.

VZ Výroba a skladování – zemědělská výroba  
Užito pouze jako stav, bez návrhu.

### ***Plochy smíšené výrobní***

Návrhové plochy smíšené výrobní ve smyslu Vyhlášky č. 501/2006 Sb. nebyly vymezeny.

### ***Plochy vodní a vodohospodářské***

#### ***Plochy zemědělské***

#### ***Plochy lesní***

#### ***Plochy přírodní***

Uvedené základní druhy ploch se v návrhu územního plánu vyskytují v úrovni stavu. Nevstupují do návrhové nabídky.

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

#### ***Plochy těžby nerostů***

#### ***Plochy specifické***

Uvedené druhy ploch ve smyslu Vyhlášky č. 501/2006 Sb. nebyly vymezeny.

## **1.D Koncepce infrastruktury**

**veřejné**

### **Silniční síť**

Stávající silniční síť má dostatečnou hustotu odpovídající hustotě osídlení. Do výhledu se neočekávají změny v jejím uspořádání. Vývoj půjde ve směru zlepšování parametrů silnic odstraňováním lokálních závad a zlepšováním údržby.

### **Železniční doprava**

Řešeným územím nejsou vedeny žádné železniční tratě ČD. V konceptu územního plánu VÚC Libereckého kraje jsou vyznačeny varianty napřímení trati č. 30 Turnov – Liberec. Varianta A přeložky trati prochází řešeným územím Husy a je v grafice ÚP uvedena.

### **Linková autobusová doprava**

Řešené území obsluhují místní autobusové linky. Z dálkových linek Praha – Liberec zde zastavují některé ranní a večerní spoje. Územní plán nenavrhuje v oblasti linkové autobusové dopravy žádné přímé zásahy ani rozvojová opatření.

### **Pěší doprava**

U hlavních pěších tras se navrhuje fyzické vyjádření ochrany chodců zřízením alespoň jednostranného souběžného chodníku v šířce = 1,50 – 2,00m. V Paceřicích se dále navrhuje nová samostatná pěší trasa a stezka v úseku náves – nové severní sportoviště – lávka přes rychlostní silnici R 35 (Rohanka). Ostatní pěší trasy jsou součástí místních dopravně zklidněných komunikací. Chodci využívají profil komunikace společně s vozidly.

### **Cyklistická doprava**

V řešeném území je vedena hlavní cyklistická trasa č.14 (Odra – Nisa) po silnici III/2791 a III/2797 v úseku Sychrov – Husa – Čtveřín - Turnov. Dále existuje cyklistická stezka č. 3047 v úseku Žďárek - Husa.

### **Zásobování vodou**

Obec Paceřice je zásobována z oblastního vodovodu z Hodkovic nad Mohelkou, odkud je pitná voda čerpána výtlačným řadem do vodojemu Žďárek.

V souladu se studií zásobení vodou „Žďárek - Sychrov – Radimovice – Paceřice“ je nově navrhován přívodní řad z potrubí PED 225 x 20,5mm z vodojemu Žďárek. Trasa je navrhována přes K.Ú. Žďárek do K.Ú. Paceřice. Obec Paceřice bude nadále zásobována pitnou vodou přes stávající redukční komoru pod částí obce Husa vedle rychlostní komunikace I/35.

V obci Paceřice je navrhována rekonstrukce vodovodní sítě potrubím PE 90 včetně vodovodních přípojek. Dále je navrhována rekonstrukce vodovodu z Paceřic do územní části obce Kozice z potrubí PE 63. Pro bezproblémové zásobování budoucí zástavby rodinných domků pitnou vodou v územní části obce Studnice bude nutno provést rekonstrukci stávající vodovodní sítě z litiny DN 70 na PE 90 a upravit výstupní tlak z redukční komory.

Pro budoucí zástavbu pod čerpací stanicí LPG bude nutno přivést nový vodovodní řad z potrubí PE 90.

### **Kanalizace – likvidace odpadních vod**

V obci Paceřice a územní části obce Husa není vybudována souvislá kanalizační síť. V celém řešeném území se nenachází vodoteč s celoročním průtokem. Z toho důvodu není v současné době možné navrhnout vybudování nové čistírny odpadních vod. V soustředěné zástavbě stávající a nové obytné objekty budou napojeny do bezodtokových vodotěsných jímek. Odpadní vody budou vyváženy na bioplynovou stanici,

kteřou plánuje vybudovat v části obce Husa obec Paceřice, kde budou likvidovány odpadní vody společně s odpadem ze zemědělské výroby v regionu.

### ***Ochrana území před povodňovými průtoky***

V Paceřicích jsou navrženy 2 poldery se vsakem, v části obce Husa je navržen 1 polder.

### ***Zásobování elektrickou energií***

Napájení celého území je zajištěno vrchním primárním vedením rozvodným systémem 35kV. Vedení je ukončeno na distribučních trafostanicích TS 35kV/0,4kV. Celé území je napájeno ze čtyř trafostanic.

V současné době není evidován žádný nedostatek v stávajících TS. Přenosové možnosti vrchního vedení 35kV nejsou vyčerpány. V případě potřeby lze zajistit zvýšení příkonu výměnou transformátorů nebo výstavbou nových trafostanic.

Většina lokalit bude zásobena ze stávajících trafostanic. Pro zásobení lokality D se předpokládá vybudovat novou TS do 160 kVA.

### ***Zásobování plynem***

Územím Paceřic prochází vysokotlaký plynovod DN 500 Liberec – Hradec Králové. Západní část obce je již plynofikována přes regulační stanici umístěnou v jižním segmentu obce.

Územní plán akceptuje a v grafice vyjadřuje již projektově připravené středotlaké napojení části Husa.

### ***Spoje, telekomunikace a radiokomunikace***

Rozvoj telekomunikační sítě bude řešen na základě stávající koncepce. Budou respektovány stávající trasy dálkových a optických kabelů, dodržována ochranná pásma. Územní plán nenavrhuje v oblasti spojů, telekomunikací a radiokomunikací žádné přímé zásahy, ani rozvojová opatření.

## **1.E Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů**

Krajinná koncepce není územním plánem měněna. Zůstává převaha zemědělského využívání. Dochází pouze k záborům ze ZPF v souvislosti s vymezením zastavitelného území.

### **Chráněná území a prvky**

Ve smyslu zákona č. 114/92 o ochraně přírody a krajiny se v řešeném území vyskytují pouze památné stromy, žádné chráněné území ani významný krajinný prvek se zde nevyskytuje. (V SZ části k.ú. Paceřice navazuje na památkový objekt st. zámek Sychrov s oborou).

### **Katastrální území Paceřice:**

- 1 2 x lípa velkolistá (*Tilia platyphylla*), p.č. 596/1 - na návsi (dle terénního průzkumu) :
- 2 1 x lípa velkolistá (*Tilia platyphylla*), p.č. 334/2 - Socha Sv.Jan z Nep. r.1796
- 3 Pozornost zasluhuje lípa v údolní části Studnice.

### **Územní systém ekologické stability**

Generel místního územního systému ekologické stability byl pro řešené území zpracován v r. 1993 - AKE spol. s r.o. - ing. Věra Hromková.

Základ tvoří regionální systém, který probíhá ve směru S-J převážně západně za hranicí řešeného území, do řešeného území zasahuje pouze v SZ oblasti - částí RBC 1 („Údolí Mohelky“). Místní systém navazuje na regionální části LBK 1-1 („Mohelka-údolí Jizery“), v BC 3 („Doubí-sever“) biokoridorem 4 („Doubí-sever-Paceřice“) a probíhá v k.ú. Lažany převážně ve směru Z-V přes BC 12 („Lažany-sever“) k BC 13 („Štípka“ - těsně za hranicí území) a dále ve směru J-S východně od Paceřic do BC 14 („Paceřice-sever“) a dále mimo zájmové území.

V rámci KPÚ byl ÚSES definitivně vymezen, LBK 4-2 byl navržen ke zrušení. LBK 4-2 proto již v návrhu ÚP není uveden.

### **Prostupnost krajiny**

Krajinná prostupnost nebyla v rámci územního plánu řešena jako samostatné téma. Tato problematika byla navržena a projednána jako součást současně zpracovávaných komplexních pozemkových úprav obce Paceřice.

### **Protierozní opatření**

Protierozní opatření nebyla v rámci územního plánu řešena jako samostatné téma. Tato problematika byla navržena a projednána jako součást současně zpracovávaných komplexních pozemkových úprav obce Paceřice.

### **Ochrana před povodněmi**

Malá část katastru leží v povodí Mohelky, kde však není stanoveno povodňové území. K zamezení škodlivých účinků povodňových průtoků z výše položených území je navrhováno řešit ochranu území výstavbou polderů a záchytných příkopů.

### **Rekreace**

Krajina Paceřic má převážně zemědělský charakter. Pro rekreační účely budou využívány jmenovité areály a sportoviště v Paceřicích a na Huse včetně propojujícího koridoru. Významná je Rohanka spolu s areálem zámku Sychrov.

Plochy rekreace ve smyslu Vyhlášky č. 501/2006 Sb. nebyly vymezeny. Obecně akceptované rekreační využívání staveb („chalupářství“) je skryto v kategorii bydlení.

### ***Dobývání nerostů***

V řešeném území nejsou evidovány plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů a plochy pro jeho technické zajištění.

**1.F 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 (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)**

**1.F.1 Podmínky pro využití ploch**

**BH – Bydlení - v bytových domech**

**Hlavní využití :**

Polyfunkční, převážně bydlení v bytových domech s podílem veřejných ploch s možností nerušících doplňkových funkcí.

**Přípustné :**

Bydlení v bytových domech.

Obchodní zařízení, nerušící služby a drobné provozy, veřejná obsluha sloužící k uspokojování místních potřeb obyvatel.

Odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití.

Nezbytné plochy technického vybavení.

Komunikační síť.

Liniová a plošná zeleň (mohou mít formu oplocených zahrad obyvatel).

Drobné sportovně rekreační plochy, dětská hřiště.

**Podmínečně přípustné :**

Nerušící živnostenské provozy s přihlédnutím k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

**Nepřípustné :**

Činnosti, (např. ubytování) snižující podíl a kvalitu trvalého bydlení.

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

**Hlavní využití :**

Bydlení v rodinných domech s omezenými samozásobitelskými zemědělskými funkcemi, s individuální rekreací (chalupářství).

**Přípustné :**

Bydlení v rodinných domech se zahradou, s omezenými samozásobitelskými zemědělskými funkcemi

Individuální rekreační bydlení chalupářského typu.

Živnostenská zařízení, nerušící služby a drobné provozy, obsluha sloužící k uspokojování místních potřeb obyvatel v šetrném rozsahu v rodinném domě.

Pohotovostní a návštěvnická odstavná místa a garáže – základní odstavná a garážovací kapacita uspokojena na vlastním pozemku.

Nezbytné plochy technického vybavení.

Komunikační síť.

Veřejná zeleň.

Drobné sportovně rekreační plochy, dětská hřiště.

**Podmínečně přípustné :**

Ubytovací jednotky v rodinném domě za podmínky dodržení charakteru budovy jako rodinného domu a zajištění parkovacích ploch na pozemku se stavbou hlavní.

Bytové domy za podmínky dodržení nízkopodlažnosti, zajištění parkovacích míst na pozemku se stavbou hlavní a s přihlédnutím k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, technickým a hygienickým.

Živnostenské provozy za podmínky, že bude přihlédnuto k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým a že nenaruší hlavní činnost území, tj. bydlení ani nadměrnou dopravou.

**Nepřípustné :**

Činnosti, snižující kvalitu trvalého bydlení.

**OV – Občanské vybavení**

**Hlavní využití :**

Veřejná obsluha nevýrobního, nerušícího typu.

**Přípustné :**

Školství.

Zdravotnictví.

Církevní

Sociální zázemí.

Správa.

Kultura.

Služební byty sloužící funkčnímu využití.

Odstavná místa a garáže sloužící k potřebě funkčního využití.

Nezbytné plochy technického vybavení.

Komunikační síť.

Veřejná zeleň.

**Podmíněně přípustné :**

Živnostenské provozy za podmínky, že bude přihlédnuto k místním podmínkám urbanistickým, hygienickým, ekologickým a technickým.

**Nepřípustné :**

Stavby, činnosti a využití území, které nesplňují podmínky činností přípustných a podmíněně přípustných.

**OM - Občanské vybavení - komerční malé a střední**

**Hlavní využití :**

Drobná výroba, živnosti, služby.

**Přípustné :**

Nerušící řemeslná činnost a drobná výroba.

Chovatelská, pěstitelská, zahradnická a školkařská činnost.

Služby.

Obchodní zařízení.

Odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití.

Nezbytné plochy technického vybavení.

Komunikační síť.

Doplňující a ochranná zeleň.

**Nepřípustné :**

Aktivity svým charakterem a velikostí nepřiměřené danému území zejména z hledisek hygienických a ochrany životního prostředí (např. dopravní, skladové atd.).

**OS - Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

**Hlavní využití :**

Krytá a otevřená trvalá sportoviště, rekreační objekty, případně jejich kombinace vytvářející areály, včetně doplňujícího vybavení, školská sportovní zařízení.

**Přípustné :**

Krytá a otevřená trvalá sportovní a rekreační zařízení.

Služební byty sloužící funkčnímu využití.

Doplňující ubytovací, stravovací, informační služby.

Ostatní doplňující (servisní, technické služby sloužící potřebě funkčního využití).

Odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití.

Doplňující a ochranná zeleň.

**Nepřípustné :**

Stavby, činnosti a využití území, které nesplňují podmínky činností přípustných.

## **DS Dopravní infrastruktura**

### **Hlavní využití :**

Plochy dopravní vybavenosti jako jsou na příklad - soustředěná odstavná stání, garáže a parkinky včetně podzemních, čerpací stanice pohonných hmot

### **Přípustné :**

Soustředěná odstavná stání.  
Garáže a parkinky.  
Čerpací stanice pohonných hmot.  
Manipulační plochy.

### **Nepřípustné :**

Stavby, činnosti a využití území, které nesplňují podmínky činností přípustných.

## **TI –Technická infrastruktura**

### **Hlavní využití :**

Plochy sloužící technické vybavenosti.

### **Přípustné :**

Trafostanice.  
Čistírny odpadních vod.  
Vodárny a vodojemy  
Čerpací stanice.  
Regulační stanice.  
Areály technických služeb.  
Samostatně situované areály separovaného sběru, atd.

### **Nepřípustné :**

Stavby, činnosti a využití území, které nesplňují podmínky činností přípustných.

## **VL – Výroba a skladování – lehký průmysl**

### **Hlavní využití :**

Plochy pro umístění výroby, skladů a služeb.

### **Přípustné :**

Výroba, skladování, služby omezené základním obecným limitem typu lehkého a středního průmyslu v malých obcích, spolu s prodejem obecně i „marketovým a diskontním” typem.  
Čerpací stanice pohonných hmot.  
Recyklační dvory.  
Stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací.  
Odstavná místa a garáže i pro vnější zájemce.  
Nezbytné plochy technického vybavení.  
Komunikační síť.  
Zeleň liniová a plošná.

### **Podmíněně přípustné :**

Služební byty sloužící funkčnímu využití.  
Pohostinské, ubytovací, sociální a zdravotnická zařízení pro obsluhu území.  
Prodejní zařízení pro vlastní výroby.

### **Nepřípustné :**

Vzhledem k možnostem námětů a technologickému rozvoji nelze rozumně vyjmenovat všechny obory a možnosti, které jsou nepřípustné, či podmíněně přípustné. Základní omezení je v obecných zásadách a regulativech a v hlediscích hygienických, ochrany přírody, etických a estetických.

## **VZ Výroba a skladování – zemědělská výroba**

### **Hlavní využití :**

Plochy pro umístění zemědělských zařízení sloužících rostlinné a živočišné výrobě s příslušnými hygienickými limity podle aktuálního stavu a rozsahu činnosti.

### **Přípustné :**

Skladovací, chovatelská a obslužná zástavba pro zemědělskou činnost.  
Čerpací stanice pohonných hmot.  
Odstavná místa a garáže.  
Nezbytné plochy technického vybavení.



Komunikační síť.

Zeleň ochranná, liniová a plošná.

**Podmíněně přípustné :**

Služební byty sloužící funkčnímu využití.

Pohostinské, ubytovací, sociální a zdravotnická zařízení pro obsluhu území.

Prodejní zařízení pro vlastní výroby.

**Nepřípustné :**

Stavby, činnosti a využití území, které nespĺňují podmínky činností přípustných a podmíněně přípustných a podmínky stanovené obecně závaznými předpisy a správními rozhodnutími.

## **PV - Vodní a vodohospodářské plochy**

**Hlavní využití :**

Vodní toky, rybníky a ostatní vodní plochy, které plní funkce ekologicko stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské.

**Přípustné :**

Přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy.

Vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy aj.),stavby a zařízení pro chov ryb.

Protipovodňové úpravy.

Zařízení pro rybaření a vodní sporty.

Stavby a zařízení pro správu a provoz.

Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice).

Účelové komunikace.

**Nepřípustné :**

Jakákoliv nová výstavba mimo přípustného využití.

Jakékoliv opatření zhoršující situaci z hledisek ochrany přírody a ochrany před povodněmi.

## **ZV – Zeleň - na veřejných prostranstvích**

**Hlavní využití :**

Veřejně přístupné plochy, skupiny, pásy zeleně a stromořadí s akcentem na okrasnou a pietní funkci.

**Přípustné :**

Parky.

Veřejné sady.

Hřbitovy, pietní místa.

Aleje, stromořadí, stromové a keřové porosty.

Pěší plochy a stezky s lavičkami.

Veřejné osvětlení.

Drobné vodní plochy a retence.

**Podmíněně přípustné :**

Pouze trvalé travní porosty.

Dětská hřiště a nekrytá neoplocená sportovní zařízení bez vybavenosti.

Veřejná sanitární zařízení.

**Nepřípustné :**

Nadzemní stavby mimo staveb pro provoz a údržbu přípustných funkcí na plochách ZV a liniových staveb inženýrských sítí.

## **ZS – Zeleň - soukromá a vyhrazená**

**Hlavní využití :**

Pěstitelské a obytné plochy sadového a zahradního typu zejména v okrajových a „extravilánových“ polohách. V lokalitách s vyšším stupněm urbanizace je tato kategorie skryta v zástavbových formách funkčního využití.

**Přípustné :**

Sadařské a zahradnické obhospodařování.

Liniové stavby technického vybavení.

**Podmíněně přípustné :**

Zakládání lesních ploch za podmínky, že budou respektovány současně zastavěné plochy a zastavitelné plochy, aby nedošlo ke zhoršení podmínek pro bydlení (hygienické, technické, ekologické a urbanistické).

**Nepřípustné :**

Zakládání lesních ploch.

Veškerá stavební činnost kromě liniových tras technické vybavenosti.

**TP – Zatravněné plochy****Hlavní využití :**

Louky, pastviny a další plochy u nichž je podstatná dlouhodobá existence převážně travnatého povrchu (TTP).

**Přípustné :**

Hospodaření na pozemcích bez trvalého narušení drnového fondu.

Ojedinelé prvky vzrostlé zeleně, meze, stromořadí.

Územní systémy ekologické stability.

Liniová vedení technické vybavenosti

**Podmíněně přípustné :**

Zakládání lesních ploch za podmínky, že budou respektovány současně zastavěné plochy a navrhované zastavitelné plochy, aby nedošlo ke zhoršení podmínek pro bydlení (hygienické, technické, ekologické a urbanistické).

**Nepřípustné :**

Veškerá stavební činnost kromě liniových tras technické vybavenosti.

**OP – Orná půda****Hlavní využití :**

Plochy polí zemědělsky obhospodařované.

**Přípustné :**

Možnost přechodu na trvalé travnaté porosty.

Liniové stavby technického vybavení.

Ojedinelé prvky vzrostlé zeleně, meze, stromořadí.

Územní systémy ekologické stability.

**Podmíněně přípustné :**

Zakládání lesních ploch za podmínky, že budou respektovány současně zastavěné plochy a zastavitelné plochy, aby nedošlo ke zhoršení podmínek pro bydlení (hygienické, technické, ekologické a urbanistické).

**Nepřípustné :**

Veškerá stavební činnost kromě liniových tras technické vybavenosti.

**PL - Zalesněné plochy - PUPFL****Hlavní využití :**

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

**Přípustné :**

Plochy lesů slouží pro využívání přírodních funkcí lesů a hospodaření s lesy.

Lesní produkce v lesích zvláštního určení.

Územní systém ekologické stability a významné krajinné prvky.

Stavby a zařízení pro lesní hospodářství.

Lesní školky a trvalé stromové porosty lesního charakteru.

Ochranná a izolační zeleň.

**Podmíněně přípustné :**

Cyklistické a jezdecké stezky.

Rekreace nepobytová (zejména turistika).

Liniové stavby inženýrského typu.

**Nepřípustné :**

Jakákoliv nová výstavba včetně staveb pro individuální rekreaci.

Oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů.

Zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek.

## **1.F.2 Obecné podmínky**

### **Podlažnost**

V celém území je přípustná pouze nízkopodlažní zástavba tj. maximálně dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím. U novostaveb halového typu nadzemní část nebude vyšší než 11m nad rostlým terénem.

### **Hustota zástavby**

U dále uvedených nově vymezených rozvojových ploch Z :

ZA1

ZB1, ZB2, ZB3, ZB4, ZB6, ZB7

ZC1, ZC2

ZD1, ZD2, ZD3

ZE5

ZG4

ZH1

budou parcely pro rodinné domy navrženy tak, aby byly minimálně 900m<sup>2</sup> velké. Cílem podmínky je zabránit příliš velké hustotě zástavby.

### **Hlukové podmínky**

Při umístování staveb pro bydlení na plochách A1 A2 bude v rámci územních řízení měřením hluku prokázáno dodržení hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.

## **1.G Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci nebyly v rámci zadání jmenovitě vymezeny. V návrhu územního plánu byla vymezena pouze jedna veřejně prospěšná stavba :

1 Protihluková clona

Výstavba případné protihlukové clony při silnici III/03527, která je v souběhu s R 35 s možností výstavby po obou jejích stranách.

### **1.G.1 Návrh řešení požadavků civilní ochrany**

Kolektivní ochrana obyvatelstva je řešena zpracovaným plánem ukrytí.

V návrhu územního plánu se nevyskytují plochy pro stavby s významnějším soustředěním osob. Koncepce bydlení je postavena na rodinné zástavbě, kde se uplatní decentralizovaná sebeochrana obyvatelstva.

Obec má funkční systém varování.

Na území Paceřic nejsou umístěny žádné provozy produkující a skladující nebezpečné látky.

Obec není vzhledem ke své poloze ohrožena povodňovými jevy. Proti případným přívalovým deštům jsou v návrhu ÚP uplatněny poldery.

Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci se předpokládají budova školy a obecního úřadu. Při rozsáhlejší potřebě lze počítat s areálem státního zámku Sychrov, který v dotčeném území skýtá relativně velkou územní nabídku krytých i venkovních ploch.

Z problematiky evakuace obyvatelstva a nouzového zásobování vodou a elektrickou energií nevyplývají plošné nároky, které by se obrazily v ÚP.

## **1.H Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo nebyly v rámci zadání vymezeny. Rovněž nebyly stanoveny ani v návrhu územního plánu.

### **1.I Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu činí 23 stránek a 4 výkresy.



# ***Územní plán*** ***Textová část 2***

## **2.A Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní rezervy nebyly v případě územního plánu Paceřic vymezeny.

### **2.B 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**

Obec Paceřice je sídlo venkovského charakteru s převahou nízkopodlažní zástavby bez významných dominant a specifických prostorů. Územním plánem předpokládaný rozvoj je realizovaný na relativně malých plochách vymezených obvodovými komunikacemi. Jedná se o stávající nebo v KPÚ navržené trasové linie.

V rámci územního plánu se stanovuje podmínka územní studie pouze u ploch:

Skupina rozvojových ploch ZB1, ZB2, ZB3, ZB4, ZB6, ZB.7 bude prověřena celkovou územní studií před zahájením výstavby v území.

Požadované elaboráty budou vypracovány a projednány před zahájením přímé projektové přípravy výstavby v předmětném území.

Za nejdůležitější se v územní studii v tomto smyslu považuje vymezení veřejných prostorů – uliční síť. Struktura musí být navržena tak, aby skýtala možnost dalšího růstu a koncepčně byla postavena na projednaných KPÚ.

### **2.C Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9**

Plochy s podmínkou regulačního plánu nebyly v případě územního plánu Paceřic vymezeny.

## **2.D Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Plochy s podmínkou určení etapizace výstavby nebyly v případě územního plánu Paceřic vymezeny.



**2.E Vymezení architektonicky  
nebo urbanisticky  
významných staveb, pro které  
může vypracovávat  
architektonickou část  
projektové dokumentace jen  
autorizovaný architekt**

Plochy s touto podmínkou nebyly v případě územního plánu Paceřic vymezeny.

**2.F Vymezení staveb  
nezpůsobilých pro zkrácené  
stavební řízení podle § 117  
odst. 1 stavebního zákona**

Plochy s touto podmínkou nebyly v případě územního plánu Paceřic vymezeny.

Při umístování staveb pro bydlení na plochách A1 a A2 bude v rámci územních řízení měřením hluku prokázáno dodržení hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.