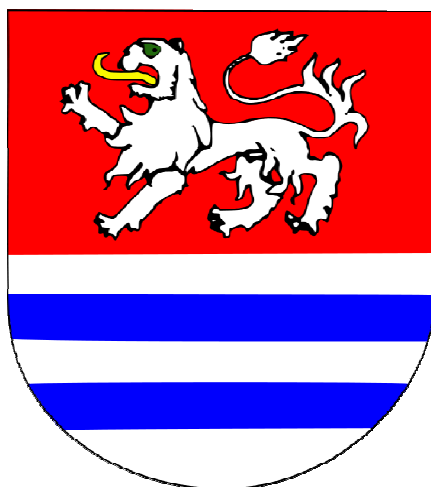


# ÚZEMNÍ PLÁN PŘÍŠOVICE



## TEXTOVÁ ČÁST

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1



**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Název díla:	Územní plán Příšovice - Úplné znění po vydání Změny č.1
	Textová část
Objednatel:	Obec Příšovice Příšovice č.p.60, 463 46 Příšovice
Pořizovatel	Městský úřad Turnov Odbor rozvoje města Antonína Dvořáka 335, 511 22 Turnov
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	007/2021
Datum zhotovení:	02/2025

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant, urbanistická koncepce	Ing. Oldřich Lubojacký
Hospodářská základna - výroba, cestovní ruch	Ing. Oldřich Lubojacký
Dopravní infrastruktura a dopravní systémy	Ing. Ladislav Křenek
Technická infrastruktura – vodní hospodářství	Ing. Vladimír Janečka
Technická infrastruktura – energetika, spoje	Ing. Josef Koblíř
Demografie, občanské vybavení	Ing. arch. Jiří Plašil
Vodní toky a plochy, ochrana před povodněmi Geologie, dobývání nerostných surovin	Ing. Vladimír Janečka
Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody, ÚSES Půdní fond, zemědělství, lesnictví	Ing. Jan Hromek
Grafické práce	Romana Svobodová

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

Kapitola		Strana
	<b>Identifikační údaje, autorský kolektiv</b>	<b>1</b>
	<b>Obsah textové a grafické části</b>	<b>2</b>
<b>A</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>3</b>
B.1	Zásady celkové koncepce rozvoje území obce	3
B.2	Hlavní cíle rozvoje	4
B.3	Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot	5
<b>C</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice a vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>7</b>
C.1	Návrh urbanistické koncepce	7
C.2	Urbanistická kompozice	14
C.3	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	15
C.4	Vymezení systému sídelní zeleně	16
<b>D</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b>	<b>17</b>
D.1	Dopravní infrastruktura	17
D.2	Technická infrastruktura	19
D.3	Občanské vybavení	21
D.4	Veřejná prostranství	21
D.5	Civilní ochrana	21
<b>E</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>24</b>
E.1	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině	24
E.2	Koncepce uspořádání krajiny	24
E.3	Vymezení územního systému ekologické stability	26
E.4	Systém krajinné zeleně	27
E.5	Prostupnost krajiny	27
E.6	Vodní toky, nádrže, ochrana před záplavami a povodněmi	27
E.7	Protierozní opatření	28
E.8	Koncepce rekreačního využívání krajiny	28
E.9	Vymezení ploch pro dobývání nerostů	28
<b>F</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>29</b>
F.1	Všeobecná ustanovení	29
F.2	Plochy s rozdílným způsobem využití	29
F.3	Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání	31
F.4	Omezení ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití	52
<b>G</b>	<b>Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>53</b>
G.1	Veřejně prospěšné stavby	53
G.2	Veřejně prospěšná opatření	53
G.3	Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	54
G.4	Plochy pro asanaci	54
<b>H</b>	<b>Vymezení VPS a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>54</b>
<b>I</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona</b>	<b>54</b>
<b>J</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření</b>	<b>54</b>
<b>K</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie</b>	<b>55</b>
<b>L</b>	<b>Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech</b>	<b>56</b>
	<b>Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části územního plánu</b>	<b>58</b>
	<b>Zkratky užívané v textu</b>	<b>58</b>

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI**

Číslo	Název výkresu	Měřítko
B1	Výkres základního členění území	1 : 5000
B2	Hlavní výkres	1 : 5000
B3	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 5000
B4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000

## **A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Řešeným územím (dále též ř.ú.) Územního plánu Příšovice (dále též ÚP Příšovice, ÚP, územní plán) je celé správní území obce Příšovice tvořené jedním katastrálním územím Příšovice.

Zastavěné území pro celé správní území obce Příšovice se aktualizuje k 10.10.2023.

Zastavěné území je v dokumentaci územního plánu vymezeno ve výkresech:

- B1 výkres základního členění území
- B2 hlavní výkres
- B3 výkres dopravní a technické infrastruktury
- B4 výkres veřejně prospěšných staveb, staveb opatření a asanací

## **B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

### **B.1 Zásady celkové koncepce rozvoje území obce**

#### **\* Požadavky na plnění úlohy obce v širším území**

Při rozhodování o změnách využití území obce Příšovice budou zohledněny podmínky a respektovány vazby v širším území:

- v rámci rozvojové osy OS3 Praha – hranice SK/LK – Turnov – Liberec směřovat obec k maximálnímu využití místních zdrojů a celkovému socioekonomickému rozvoji při zajištění ochrany přírodních a kulturních hodnot,
- ve struktuře osídlení respektovat postavení obce Příšovice jako ostatní obce (nestřediskové) ve spádovém obvodu centra osídlení regionálního významu Turnov,
- rozvíjet funkční kooperace na bázi intenzivnějších pracovních a obslužných kontaktů, zejména s městem Turnov (např. občanské vybavení, služby aj.),
- umístění obce na železničním koridoru mezinárodního významu - železniční spojení Praha - Mladá Boleslav - Turnov – Liberec - hranice ČR/Polsko a silničních koridorech republikového významu dálnice D10, silnice I/10 Praha – Mladá Boleslav – Turnov – Železný Brod – hranice ČR/Polsko,
- propojení turistických oblastí – multifunkční turistický koridor Jizera (dále též MTK Jizera),
- zvýšení ochrany proti povodním navyšováním retenčních schopností krajiny a realizací adekvátních protipovodňových opatření na Jizeře,
- provázanost prvků ÚSES, odtokové poměry v území a další hlediska ochrany životního prostředí.

#### **\* Koncepce rozvoje obce**

Řešit rozvoj obce s požadavkem na respektování přírodních, civilizačních, urbanistických a kulturních hodnot území jako funkčně a prostorově uceleného útvaru s cílem vymezení stabilizovaných ploch a ploch změn, zakomponování nových ploch do sídelní struktury.

Efektivně využívat vymezené plochy pro venkovské a městské bydlení, občanské vybavení, výrobu a zemědělskou výrobu, dopravní a technickou infrastrukturu, bez vzájemných negativních vlivů s maximálním využitím stávajících komunikací a technické infrastruktury.

Hlavní zásadou celkové koncepce rozvoje obce je zachování vesnického rázu a stávající urbanistické struktury obce.

## B.2 Hlavní cíle rozvoje

### \* Cíle rozvoje obce

Posílit funkci obce jako místa klidného trvalého a rekreačního bydlení v pěkném přírodním prostředí s pohledem na Český ráj, umožnit v obci rozvoj tradičního venkovského bydlení (bydlení s možností drobného podnikání, rozvoje turistiky, služeb s rekreací spojených a chovu drobného zvířectva).

Hlavními cíli rozvoje jsou:

- 1) Vytvoření podmínek pro rozvoj bytové výstavby formou izolovaných venkovských rodinných domů s možností rozvoje drobných provozoven a ubytování v rodinných domech
- 2) Vytvoření podmínek pro rozvoj turistiky v letním období
- 3) Vytvoření podmínek pro rozvoj služeb a drobných provozoven
- 4) Vytvoření podmínek pro rozvoj veřejné infrastruktury
- 5) Ochrana přírodních, civilizačních, kulturních, urbanistických a architektonických hodnot na území obce
- 6) Ochrana přírodních podmínek v obci a zachování krajinného rázu celého území
- 7) Ochrana obyvatelstva a obce protipovodňovými opatřeními
- 8) Ochrana archeologických nálezů první kategorie, s výskytem archeologických nálezů pozitivně prokázaných či bezpečně předpokládaných, a dále že pozemky p.p.č. 406/14, 406/35, 406/36, 406/37, 406/38, 406/55, 406/66, 406/67, 406/68 v k. ú. Příšovice jsou kulturní památkou, jako „pohřebiště z pozdní doby bronzové, archeologické stopy.“
- 9) Ochrana koridoru ŽD8\_D26D vymezeného pro modernizaci a novostavby úseků železniční trati Praha – Mladá Boleslav – Liberec, včetně elektrizace a zdvojkolejnění a koridoru ŽD8\_D26/1, úsek hranice SK/LK – Turnov pro optimalizaci a elektrizaci úseku.

### \* Dopravní a technická infrastruktura

Provázet a vyvážit jednotlivé druhy dopravy tak, aby jako bezpečná, plynulá, spolehlivá a rozšiřitelná podporovala dostupnost a rozvoj obce:

- chránit koridor ŽD8\_D26D pro modernizaci, nové úseky, elektrizaci a zdvojkolejnění železniční trati, úsek hranice SK/LK - Liberec,
- chránit koridor ŽD8\_D26/1 pro optimalizaci a elektrizaci železniční trati, úsek hranice SK/LK - Turnov,
- rozvíjet dopravní vazby na vyšší centra osídlení, zejména v dopravním koridoru dálnice D10,
- stabilizovat silnice II. a III. třídy zajišťující napojení na vyšší dopravní systém a okolní obce,
- zlepšovat přístupnost okrajových částí obce a lokalit nové zástavby zkvalitňováním a rozšířením sítě místních komunikací,
- v dopravních prostorech silničních komunikací vytvářet územní podmínky pro rozvoj pěší dopravy (zejména pro chodníky v zastavěném území).

Rozvíjet spolehlivý a kapacitou odpovídající systém technické infrastruktury, nezbytný pro udržitelný rozvoj území:

- upřednostňovat účelně koordinované vedení sítí technické infrastruktury,
- vytvářet územní podmínky pro realizaci rozsáhlého programu úspor vody a energií v oblastech výrobních, distribučních a spotřebních systémů,
- podporovat alternativní zdroje energie, zejména se samozásobitelskou funkcí a situované jako technická součást staveb, s přihlédnutím k požadavkům na eliminaci lokálních topenišť a využití potenciálu území a zajištění spolehlivosti dodávek energií.

Kontinuálně udržovat a rozvíjet stávající systém zásobování vodou:

- zvyšovat podíl obyvatel napojených na veřejný vodovod jeho rozšiřováním do okrajových částí a rozvojových ploch,
- vytvářet podmínky pro zachyt vody v krajině, vhodně využívat dešťovou vodu tam, kde je možná náhrada za vodu pitnou.

U nové výstavby požadovat napojení na dostupnou technickou infrastrukturu, novou výstavbu povolovat i bez přítomnosti veřejné vodovodní a stokové sítě v místě stavby - do doby výstavby vodovodní sítě a splaškové kanalizace v místě umožnit individuální řešení s tím, že po jejich vybudování se bude nutné napojit.

Kontinuálně rozvíjet energetické systémy obce, kapacity a spolehlivost dodávek na stabilizovaných i rozvojových plochách:

- za tímto účelem kontinuálně provádět úpravy distribučních systémů VN elektrické energie a STL plynovodů,
- stabilizovat a rozvíjet zařízení výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů, zejména jako technickou součást staveb.

Vytvářet územní podmínky pro zlepšení služeb spojů a telekomunikací ve vztahu k potřebám území, zejména rozvíjet dostupnost sítí s vysokou propustností dat.

Podporovat a rozvíjet systém sběru a třídění domovního odpadu.

### **B.3 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot**

#### Památková ochrana

Na území obce respektovat nemovitě kulturní památky.

Vymezení území s předpokládanými archeologickými nálezy má za následek povinnost k oznamování stavební činnosti.

Při rozhodování o změnách v území bude respektován vymezený prostor pro zřízení archeoparku.

#### Hodnoty stavebně architektonické

Respektovat, chránit a udržovat veškeré hodnotné stavby, které nejsou kulturními památkami, ale mají nespornou kulturně historickou hodnotu, jsou dokladem stavebního vývoje obce a svým umístěním a vzhledem utvářejí charakter místa, jsou to zejména architektonicky cenné stavby (např. statek č.p.2, roubenku č.e.29).

#### Hodnoty urbanistické

Při zástavbě zastavitelných ploch sledovat návaznost na urbanistickou strukturu obce:

- ve smyslu rozvoje území budou umisťovány prostorově adekvátní objekty v rámci stanovených prostorových regulativů,
- chránit dílčí části dochované zástavby s typickými tradičními stavbami dvorů.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezené zejména v prolukách stávající zástavby nebo doplňující prostory zastavěným územím a protipovodňovými hrázemi. Plochy pro výrobu budou rozvíjeny v území mezi dálnicí D10 a železniční tratí.

#### Hodnoty krajinné

Respektovat, chránit a rozvíjet základní hodnoty krajiny dané jejich charakteristikou:

- v severní části venkovská harmonická kulturní krajina se zemědělskými plochami orné půdy členěné mezemi a remízky,
- v jižní části urbanizovaný prostor příměstského charakteru bezprostředně propojený se sousední obcí Svijany a navazující na širokou údolní nivu Jizery.

### Hodnoty přírodní

Respektovat územní podmínky pro zabezpečení ochrany přírodních hodnot území vyjádřené stanovenými limity využití území, zejména:

- přiměřeným využíváním území v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- ochranou vodních ploch a toků,
- ochranou půdního fondu, při rozvoji obce pouze v odůvodněných případech využívat pro zastavitelné plochy zemědělské pozemky I. a II. třídy ochrany ZPF, minimalizovat zábory lesní půdy,
- obecnou ochranou přírody (ÚSES, VKP ze zákona).

Podpořit zakládání nelesní zeleně v krajině, zejména formou doprovodných liniových výsadeb podél místních a účelových komunikací a vodních toků.

V prvcích ÚSES hospodařit v souladu se zásadami ÚSES. Nepřipouštět zde změny ve využití území, stavby a činnosti, které by zhoršily jejich ekologickou stabilitu, či které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich funkčnost či budoucí realizaci.

## **C URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE A VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **C.1 Návrh urbanistické koncepce**

(návrh plošného a prostorového uspořádání území)

#### **\* Základní funkční a prostorové uspořádání**

Vymezení funkčního uspořádání území dané lokalizací a vzájemnými vztahy dílčích funkčních ploch zastavěných území, zastavitelných ploch s přechodem na nezastavěná území volné krajiny.

Vymezení prostorového uspořádání území s vazbou na objekty a skupiny objektů původní i pozdější zástavby, půdorys dílčích území a jemu odpovídající prostorové uspořádání s charakteristickými interiéry a panoramaty.

#### **\* Urbanistická koncepce**

Považovat základní uspořádání funkční a prostorové struktury obce za stabilizované, pokračovat v relativně rovnoměrném rozvoji zastavitelných ploch návazně na zastavěné území:

- stavebně intenzifikovat zastavěné území při současném využívání ploch mezilehlých, zbytkových a ploch po případných demolcích objektů špatného stavebního stavu, a objektů nedostatečně využívajících danou plochu z hlediska ekonomického posouzení při uvažování polohy pozemku ve vztahu na jeho atraktivitu danou polohou,
- přednostně využít proluk funkční a prostorové struktury stabilizovaných částí zastavěného území se zohledněním aktuálně dosažitelné kvality zástavby a zachování fragmentace zástavby systémem sídelní zeleně,
- investiční rozvoj zejména ploch smíšené obytné venkovské zástavby směřovat na severní a jižní okraj zastavěného území s propojením na stávající zástavbu,
- stabilizovat výrobní areály zejména na západním okraji zastavěného území a podél dálnice D10 a železniční trati.
- respektovat plynulé propojení zástavby, systémů dopravní a technické infrastruktury s okolními obcemi,
- kultivovat veřejná prostranství zejména v západní části Příšovic v panelové zástavbě, posílit zde vznik lokálního centra obce,
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a rekreace u vody v prostoru Malého a Velkého Písečáku,
- respektovat významná protipovodňová opatření v údolní nivě Jizery (hráze a průlehy) vymezené jižně od zástavby.

## \* **Plošné uspořádání území**

Vymezení plošného a prostorového uspořádání území je zobrazeno v Hlavním výkrese.

**PLOCHY BYDLENÍ** – stabilizované plochy městské obytné zástavby středněpodlažní jsou označeny BVM.

**PLOCHY SMÍŠENÉHO BYDLENÍ** – plochy smíšené obytné venkovské zástavby jsou v dokumentaci označeny BV reprezentující bydlení v rodinných domech venkovského rázu s možností drobného podnikání – stávající i navrhované plochy. U navrhovaných ploch se jedná o plochy v prolukách ale i v celém území obce Příšovice. Jedná se o bydlení v rodinných domech s možností podnikání a chovu drobného zvířectva, tak jak v minulosti venkovská smíšená zástavba fungovala. Jedná se o podnikání bez dopadu na ekologii v území. Bude se jednat o provozovny služeb související s turistikou, administrativou, drobným obchodem. Součástí rodinného bydlení je také možnost ubytování rekreatantů a umístění potřebných služeb pro ubytované. Možnost drobné chovatelské činnosti.

V lokalitách smíšeného bydlení je zakázána výrobní činnost, skladování, velkochov dobytka, ubytování s větší kapacitou než 8 lůžek.

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ** – plochy občanského vybavení jsou v dokumentaci označeny OV a jedná se o občanskou vybavenost převážně stávající, pouze plochy č. 7, 23, 35 jsou navrženy jako rozvojové plochy. Plocha č. 7 – rozšíření stávající restaurace. Plocha č. 23 – předpokládána výstavba a rozšíření domu s pečovatelskou službou.

Další občanskou vybaveností v obci jsou sportovní a rekreační plochy označené OS – plochy sportu a rekreace stávající, ale i nové plochy č. 20a, 20b, 32, 33, 34. Plochy 20a, 20b, 84, 85, 86, 87 jsou plochy sportovně rekreační s vysokou výsadbou stromů, které by odclonily čističku odpadních vod. Jednalo by se o sportovní plochy s využitím přírodních překážek. Plochy 32, 33 a 34 jsou plochy v prostoru mezi oběma Písečáky, kde se jedná o vybudování pláží a sportovišť pro účely rekreačního koupání, rekreačních aktivit. Tyto plochy nesmí mít žádnou výstavbu v aktivní záplavové zóně, tak aby nebránila přelévání vody v případě záplav.

Občanskou vybaveností obce je stávající hřbitov s označením v dokumentaci OH.

Specifickou občanskou vybaveností je i plocha občanská vybavenost - archeopark v dokumentaci označená AP. Tato plocha je prohlášena za národní kulturní památku.

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY** - plochy silniční dopravy jsou v dokumentaci označeny DD – dálnice, DS2 a DS3 – silnice II. a III. třídy, DM – místní komunikace ostatní, DO – místní komunikace obslužná, DZ – účelová komunikace zpevněná, DC – účelová komunikace nezpevněná, DP -parkoviště, zpevněné plochy, čerpací stanice, CH – chodníky, DŽ – železnice, DV – vlečka. DG – garáže. Lokality mezi železnicí a dálnicí D10 budou obsluhovány místními komunikacemi, které budou součástí dopravního koridoru.

Stávající vlečka do budoucna bude tvořit část protipovodňových opatření (hráze).

V návrhu jsou rozmístěny účelové komunikace nezpevněné jako územní rezerva. Jedná se o nezpevněné cesty, které jsou navrženy v neschválených pozemkových úpravách. Jsou zakresleny dle návrhu pozemkových úprav na stávajících pozemcích. Pozemkové úpravy v současné době jsou projednávány a nejsou zatím schváleny. Proto nezpevněné cesty v některých případech procházejí po stávajících nezpevněných cestách a dále navazují na travnaté plochy, které by měly obsloužit. Realizace bude možná až změnou Územního plánu Příšovice po schválení Pozemkových úprav.

Při vodním toku Jizery je navržena místní komunikace ostatní, která by měla sloužit pro údržbu vodního toku a zároveň jako navrhovaná nová cyklotrasa podél řeky Jizery. Tím by došlo ke zklidnění provozu na komunikaci II/610, kde dochází velmi často ke konfliktu mezi cyklisty a motorovou dopravou.

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY** - plochy technického vybavení jsou v dokumentaci označeny OT. Vymezení ploch obecní čističky odpadních vod, pod písmeny IP je navržena protipovodňová hráz a protipovodňový průleh. Plochy pro nové trafostanice nejsou vyznačeny, protože se jedná o plochy, které zasahují do plochy technické infrastruktury nebo do navrhované zástavby.

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ** - v obci Příšovice jsou navrženy 3 druhy výroby a skladování.

Plochy smíšené výroby a služeb – VS, kde se jedná o výrobu podnikatelskou s možností výstavby bydlení pro vlastníky. Tato výroba by měla být bez jakéhokoliv dopadu na ekologii, jedná se o stávající i navržené plochy. Navržené nové lokality jsou umístěny při stávající komunikaci II/610, při dálnici D10 v blízkosti benzínové pumpy a doplňují prostory za garážemi a při stávajících plochách smíšené výroby a služeb.

Plochy výroby s nízkou zátěží – NZ, kde se jedná o plochy, které jsou stávající i navrhované. Stávající plochy jednotlivých závodů jsou rozdrobeny a provozovány menšími nájemci, jedná se o bývalou mlékárnu, drůbežárnu a plochy panelárny. Stávající provoz je i v blízkosti benzínové pumpy. Navrhované plochy výroby s nízkou zátěží jsou umístěny mezi dálnicí D10 a stávající železnicí a rozšiřují stávající průmyslovou zónu.

Plochy zemědělské výroby – VZ - jsou vyznačeny jako stávající. Jedná se o drobnou zemědělskou výrobu bez dopadu na okolní plochy.

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ** – plochy vodní toky a plochy jsou označeny H. V území nejsou navrženy nové plochy tohoto typu. Jsou zde vyznačeny plochy řeky Jizery, Velkého a Malého Písečáku a potoka Příšovky.

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ** - Plochy zemědělské jsou rozděleny na trvalé travní porosty - T. Orná půda je v dokumentaci vyznačena – OP Plochy orné půdy převažují v severní části obce (severně od dálnice D10). Zahrady jsou označeny – Z a jsou to plochy zahrad, zahradních kolonií a sadů bez komerčního využití, s možností využití zahrad u rodinných domů, možností oplocení, vybudování altánu a bazénu při RD. Vymezují se rozvojové plochy zahrad rozšiřující stávající stabilizované plochy zahrad a to u železniční trati a potoka Příšovka.

**PLOCHY LESNÍ** – L - jedná se převážně o lesy hospodářské, v katastru obce Příšovice pouze v jižní části.

**PLOCHY SMÍŠENÉ, NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ** – jsou rozděleny v dokumentaci na mimolesní zeleň označenou N - vysoký nálet na nelesní půdě, ochrannou zeleň označenou VYZ, kdy se jedná o plochu ochranné zeleně v blízkosti konfliktu mezi obytnou zástavbou a plochami smíšené výroby; VZZ – plochy veřejné zeleně - jako stávající plocha

\* **Plochy s rozdílným způsobem využití**

Poznámka: lokality = zastavitelné plochy a plochy přestavby

**PLOCHY BYDLENÍ**

**Městská obytná zástavba středněpodlažní - BVM**

**lokality - nevymezují se**

charakteristika: jedná se o stávající středněpodlažní zástavbu v centrální části obce. Jedná se o bytovou zástavbu bez možnosti podnikání. Plochy jsou stabilizovány.

dopravní a technická infrastruktura: napojení na stávající dopravní infrastrukturu, je navrženo rozšíření vodovodu, plynovodu a napojení na elektrickou síť. Byla realizována nová obecní ČOV.

**PLOCHY SMÍŠENÉHO BYDLENÍ**

**Smíšená obytná venkovská zástavba - BV**

**lokality - 8, 9, 10, 14, 15, 18, 24, 46, 48a, 48b, 48c, 48d, 48e, 48f, 72, 73, 74, 98, 99, 100**

charakteristika: jedná se o plochy, které doplňují stávající zastavěné území nebo jsou přímo na zastavěném území napojeny.

Bude se jednat o rodinnou zástavbu s možností drobného podnikání v oblasti cestovního ruchu, obchodu, administrativy, služeb, podnikání bez dopadu na životní prostředí (služby pro sport a rekreaci), chov drobného zvířectva bez vlivu na životní prostředí.

Lokalita č. 18 je podmíněna výstavbou protipovodňových hrází.

Podél vodního toku Příšovky bude ponechán stávající pás vzrostlé zeleně.

dopravní a technická infrastruktura: jednotlivé lokality budou napojeny buď na stávající dopravní infrastrukturu, nebo jsou v lokalitách navrženy místní komunikace obslužné a ostatní. Všechny nové lokality budou napojeny na vodovod, kanalizaci a ostatní inženýrské sítě buď stávající, nebo navržené v nových lokalitách.

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

**Občanská vybavenost - OV**

**lokality - 7, 23, 82, 95, 101, 102**

charakteristika: obchody a služby, školské budovy, zdravotní středisko, domy s pečovatelskou službou, restaurace, ubytovací kapacity, obchody

dopravní a technická infrastruktura: plochy budou napojeny na místní komunikaci stávající, lokality č. 7 a 23 budou napojeny na stávající inženýrské sítě. U lokality č. 23 bude zachován při vodoteči nezastavitelný pás o šíři 6m pro účely správce vodního toku, v ploše 95 bude realizováno sběrné parkoviště se zázemím, plochy 101, 102 jsou vymezeny pro rozvoj služeb.

**Občanská vybavenost - Archeopark - AP**

**lokality - 4a**

charakteristika: plocha je navržena pro vybudování archeoparku s potřebným zázemím pro návštěvníky.

dopravní a technická infrastruktura: plocha bude napojena na navrhovanou komunikaci, která je součástí železničních koridorů ŽD8\_D26D a ŽD8\_D26/1 a její vymezení bude upřesněno při úpravách železniční trati.

### Plochy sportu a rekreace - OS

#### **lokality - 20a, 20b, 32, 33, 34, 84, 85, 86, 87**

charakteristika: sportovní plochy občanského vybavení s přírodními překážkami a možností rekreace (20a, 20b, 84, 85, 86, 87), písečné sportovní pláže u Písečáku (32, 33, 34).

dopravní a technická infrastruktura: lokality budou napojeny na stávající nebo nově navržené místní komunikace. Lokality č. 20a, 20b, 84, 85, 86, 87 budou napojeny na stávající rozvody elektřiny. Lokality č. 32, 33, 34 nepředpokládá se napojení na inženýrské sítě z důvodu možnosti zaplavování při povodních- leží v aktivní zóně záplavového území. V těchto lokalitách je v aktivní zóně zakázána výstavba. Lokalita 33 je určena pro sportovně-rekreační hřiště.

### Hřbitovy - OH

#### **lokality - nevymezují se**

charakteristika: jedná se o stávající plochu hřbitova bez dalšího rozšíření.

### PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### **silniční doprava**

### Dálnice D10 – DD

#### **lokality - nevymezují se**

charakteristika: jedná se o stávající dálnici.

### Silnice II. a III. třídy – DS2 a DS3

#### **lokality - nevymezují se**

charakteristika: v územním plánu jsou zakresleny stávající silnice II/610, II/279, III/27911, které obsluhují území obce

### Místní komunikace obslužné - DO

#### **lokality - 62, 62a, 63, 83, 91, 104**

charakteristika: místní komunikace.

dopravní infrastruktura: jedná se o nově navržené komunikace s možností obslužení nových obytných ploch.

### Místní komunikace ostatní - DM

#### **lokality - 53, 54, 55, 56, 57, 94, 105, 106, 107, 108**

charakteristika: místní komunikace.

dopravní infrastruktura: vymezení místních komunikací ostatních při nových lokalitách pro bydlení a průmysl. Lokalita č. 53 a 54 je příbřežní komunikací s umístěním cyklotrasy na jejích plochách. Lokalita č. 56 bude sloužit jako místní komunikace pro údržbu protipovodňových hrází. Lokality 105, 106, 107, 108 jsou komunikací pro bezmotorovou dopravu podél silnice III/27911.

### Účelové komunikace zpevněné - DZ

#### **lokality - nevymezují se**

charakteristika: účelové komunikace zpevněné

dopravní infrastruktura - Jedná se o komunikaci při železnici (nutná její rekonstrukce), o komunikaci v areálu průmyslových objektů. Nové komunikace nejsou navrženy. Do zpevněných komunikací účelových je možné uložení inženýrských sítí.

**Účelové komunikace nezpevněné - DC****lokality - nevymezují se, cesty navržené jako územní rezerva pro pozemkové úpravy**

charakteristika: účelová komunikace nezpevněná

dopravní infrastruktura: jedná se o účelové komunikace, které v současné době nejsou zpevněné. Nové nezpevněné komunikace účelové jsou navrženy v územní rezervě – jedná se úpravy převzaté z dosud neodsouhlasených pozemkových úprav v J části katastru.

**dopravní vybavení****Parkoviště, zpevněné plochy, čerpací stanice - DP****lokality – nevymezují se**

charakteristika: stávající parkoviště při komunikacích – pouze navržena jejich úprava a zkulturnění

dopravní a technická infrastruktura: návaznost na občanskou vybavenost a místní komunikace

**Garáže -DG****lokality – nevymezují se**

charakteristika: jedná se o stávající řadové garáže

**Chodníky - CH****lokality – nevymezují se**

charakteristika: jedná se o stávající chodníky ve středu obce.

dopravní a technická infrastruktura: návaznost na občanskou vybavenost a místní komunikace, napojení na inženýrské sítě

**železniční doprava****Železnice - DŽ****lokality – nevymezují se**

charakteristika:

stávající železniční trať

dopravní a technická infrastruktura: napojenost na stávající inženýrskou vybavenost a místní komunikace

**Vlečka - DV****lokality – nevymezují se**

charakteristika: stávající železniční vlečka

dopravní a technická infrastruktura: napojení na stávající inženýrskou vybavenost a místní komunikace

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****Plochy technického vybavení - OT****lokality - nevymezují se**

charakteristika: stávající plochy a zařízení technické infrastruktury (např. ČOV, RS VTL plyn, trafostanice)

## Protipovodňová hráz - IP1 a protipovodňový průleh - IP2

### **lokality - 29, 30, 31, 65, 66, 67**

**charakteristika:** jedná se o protipovodňová opatření v podobě průlehů a hrází.

**dopravní a technická infrastruktura:** nové hráze budou napojeny novými místními komunikacemi na dopravní infrastrukturu. Průlehy jsou technická zařízení pro možnost rozlivu vody do krajiny v případě povodní.

## PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

### Plochy smíšené výroby a služeb – VS

#### **lokality - 3, 5, 22, 26, 71, 89, 103**

**charakteristika:** nové plochy pro drobné a střední podnikání bez dopadu na životní prostředí s možností ubytování zaměstnanců a bydlení majitele.

**dopravní a technická infrastruktura:** návaznost na komunikace stávající nebo navržené, napojení na inženýrské sítě na stávající nebo navržené.

### Plochy výroby s nízkou zátěží – NZ

#### **lokality - 49b, 80, 81, 96, 97**

**charakteristika:** Nová plocha 49b pro průmyslovou výrobu leží v ochranném pásmu stávající železniční trati a ochranném pásmu D10.

Plochy 80, 81 rozvíjejí stávající výrobní areál a jsou vymezeny pro účelové komunikace, odstavná a parkovací stání. Plochy 96, 97 jsou navrženy pro včlenění ploch stávající vlečky do ploch výroby.

**dopravní a technická infrastruktura:** napojení na navržené inženýrské sítě. Dopravní napojení plochy bude řešeno v rámci koridoru ŽD8\_D26D při zachování dostatečného prostoru pro modernizaci železniční trati.

### Plochy zemědělské výroby - VZ

#### **lokality - nevymezují se**

**charakteristika:** jedná se o stávající lokalitu zemědělské výroby bez požadavků dalšího rozvoje.

## PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

### Vodní toky a plochy - H

#### **lokality - nevymezují se**

**charakteristika:** jedná se o stávající vodní toky Jizera, Příšovka a bezejmenné vodoteče a vodní plochy zejména Malého a Velkého Písečáku.

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### Orná půda - OP

#### **lokality - nevymezují se**

**charakteristika:** jedná se o stabilizované plochy orné půdy vymezené zejména severně od dálnice D10 a jižně od zástavby sídla.

### Trvalé travní porosty - T

#### **lokality - nevymezují se**

**charakteristika:** převažující stabilizované plochy v široké nivě Jizery.

## Zahrady - Z

**lokality - 6, 16, 25**

**charakteristika:** jedná se o stávající plochy zahrad při obytných domech, kde je možné umisťovat drobnou zahradní architekturu + zahrádkářské kolonie.  
- Nové lokality s možností zahrádkářských kolonií.

## PLOCHY LESNÍ

## Lesy - L

**lokality - nevymezují se**

**charakteristika:** drobné stabilizované plochy lesů (PUPFL) v nivě Jizery.

## PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

## Vysoký nálet na nelesní půdě - N

**lokality - nevymezují se**

**charakteristika:** jedná se o stávající plochy náletové zeleně.

## Plochy veřejné zeleně - VZZ

**lokality nevymezují se**

**charakteristika:** jedná se o stávající plochy parkové zeleně v centrální části obce.

## Ochranná zeleň - VYZ

**lokality - 50, 90, 92**

**charakteristika:** jedná se o navrženou zeleň pro ochranu obytné zástavby, před hygienickými a vodohospodářskými dopady.

**C.2 Urbanistická kompozice**

Bude respektována a harmonicky rozvíjena prostorová struktura obce:

- zejména využitím proluk a uváženým zastavováním území navazující volné krajiny zachovat kompaktnost sídla,
- uspořádáním území v kontextu osnovy původní zástavby a jejího charakteru, zejména ve východní části sídla,
- zachováním a rozvojem polyfunkčnosti využití ploch při zachování pohody bydlení a kvalitního životního prostředí,
- regulovaným rozvojem okrajových částí s nízkou intenzitou využití ploch a prostorovým uspořádáním sledujícím jejich optimální začlenění do krajiny,
- respektováním stávající výškové hladiny zástavby.

Prostorové uspořádání stavebních pozemků v zastavěném území, zastavitelných plochách i v plochách přestavby, včetně staveb na nich umisťovaných, se bude řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití:

- nebude povolována objemově a výškově nepřiměřená zástavba,
- ve východní části sídla bude upřednostňovat výstavba solitérních staveb s potřebnými vzájemnými odstupy a bude zachován charakter venkovské zástavby s nepravidelným řazením v okrajových částech,
- v západní části bude při nové výstavbě respektováno měřítko a proporce stávajících staveb,
- nové stavby budou vždy začleňovány s vazbou na funkční a prostorové uspořádání stávající zástavby,
- budou zachovány nezastavitelné proluky sídelní a krajinné zeleně zpřístupňující volnou krajinu ze zastavěného území,
- bude dbáno na začlenění zástavby do krajiny vzrostlou zelení, zahradami a sady,

- technologické stavby a zařízení nesmí narušovat prostor lokality a celkovou siluetu obce či jejích částí.

Bude zachováno nepropojení zástavby východním směrem na Přepere.

Bude zamezeno nevhodným formám rozvoje, který by narušoval krajinný ráz místa.

V západní části bude humanizována městská zástavba charakterizovaná panelovým sídlištěm s pravidelnějším uličním uspořádáním a kompaktním výrazem uliční zástavby.

### C.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Tab. C.3\_1: Vymezení ploch zastavitelných

ozn. plochy	typ plochy s rozdílným způsobem využití, specifikace	výměra (m <sup>2</sup> )	podmínky
VS-3	plochy smíšené výroby a služeb	0,26	
AP-4a	občanská vybavenost – archeopark	2,93	
VS-5	plochy smíšené výroby a služeb	0,91	
Z-6	zahrady	0,30	
OV-7	občanská vybavenost	0,27	
BV-8	smíšená obytná venkovská zástavba	0,17	
BV-9	smíšená obytná venkovská zástavba	0,78	
BV-10	smíšená obytná venkovská zástavba	1,05	
BV-13	smíšená obytná venkovská zástavba	0,09	
BV-14	smíšená obytná venkovská zástavba	0,44	
BV-15	smíšená obytná venkovská zástavba	0,39	
Z-16	zahrady	0,29	
BV-18	smíšená obytná venkovská zástavba	2,81	
OS-20a	plochy sportu a rekreace	0,72	
OS-20b	plochy sportu a rekreace	1,64	
VYZ-21	ochranná zeleň	0,16	
VS-22	plochy smíšené výroby a služeb	0,83	
OV-23	občanská vybavenost	0,13	
BV-24	smíšená obytná venkovská zástavba	0,81	
Z-25	ochranná zeleň	0,52	
VS-26	plochy smíšené výroby a služeb	0,33	
IP2-29	protipovodňový průleh	3,65	
IP2-30	protipovodňový průleh	0,92	
IP2-31	protipovodňový průleh	0,88	
OS-32	plochy sportu a rekreace, pláž	0,96	0 OBJ
OS-33	plochy sportu a rekreace, rekreační hřiště	1,39	0 OBJ
OS-34	plochy sportu a rekreace, pláž	0,60	0 OBJ
BV-46	smíšená obytná venkovská zástavba	0,79	
BV-48a	smíšená obytná venkovská zástavba	0,51	
BV-48b	smíšená obytná venkovská zástavba	0,42	
BV-48c	smíšená obytná venkovská zástavba	0,85	
BV-48d	smíšená obytná venkovská zástavba	0,41	
BV-48e	smíšená obytná venkovská zástavba	0,15	
BV-48f	smíšená obytná venkovská zástavba	0,26	
NZ-49b	plocha výroby s nízkou zátěží	1,99	
VYZ-50	ochranná zeleň	0,27	
DM-53	místní komunikace ostatní	1,13	
DM-54	místní komunikace ostatní	1,12	
DM-55	místní komunikace ostatní	0,18	
DM-56	místní komunikace ostatní	0,68	
DM-57	místní komunikace ostatní	0,28	
DO-62	místní komunikace obslužná	0,39	
DO-62a	místní komunikace obslužná	0,09	
DO-63	místní komunikace obslužná	0,02	
IP1-65	protipovodňová hráz	0,54	
IP1-66	protipovodňová hráz	0,81	
IP1-67	protipovodňová hráz	0,64	
VS-71	plochy smíšené výroby a služeb	0,04	
BV-72	smíšená obytná venkovská zástavba	0,67	
BV-73	smíšená obytná venkovská zástavba	0,20	
BV-74	smíšená obytná venkovská zástavba	0,15	
NZ-80	plochy výroby s nízkou zátěží, odstavná a parkovací stání	0,57	0 OBJ

ozn. plochy	typ plochy s rozdílným způsobem využití, specifikace	výměra (m <sup>2</sup> )	podmínky
NZ-81	plochy výroby s nízkou zátěží, účelová komunikace, odstavná stání	0,18	0 OBJ
DO-83	místní komunikace obslužná	0,32	
OS-84	plochy sportu a rekreace	0,07	
OS-85	plochy sportu a rekreace	0,06	
OS-86	plochy sportu a rekreace	0,02	
OS-87	plochy sportu a rekreace	0,13	
VS-89	plochy smíšené výroby a služeb	0,02	
VYZ-90	ochranná zeleň	0,13	
DO-91	místní komunikace obslužná	0,55	
VYZ-92	ochranná zeleň	0,23	
OV-95	občanská vybavenost, sběrné parkoviště	0,79	max. 500 stání
BV-98	smíšená obytná venkovská zástavba	0,44	
BV-99	smíšená obytná venkovská zástavba	0,10	
BV-100	smíšená obytná venkovská zástavba	0,91	
VS-103	plochy smíšené výroby a služeb	0,30	
DO-104	místní komunikace obslužná, součástí cyklotrasa	0,04	
DM-105	místní komunikace ostatní, cyklostezka	0,08	
DM-106	místní komunikace ostatní, cyklostezka	0,02	
DM-107	místní komunikace ostatní, cyklostezka	0,04	
DM-108	místní komunikace ostatní, cyklostezka	0,24	

**Stanovené podmínky:**

0 OBJ – v ploše nebudou realizovány nadzemní stavby (budovy)

**Tab. C.3 2: Vymezení ploch přestavby**

ozn. plochy	typ plochy s rozdílným způsobem využití, specifikace	výměra (m <sup>2</sup> )	podmínky
OV-82	občanská vybavenost	0,01	
DM-94	místní komunikace ostatní	0,04	
NZ-96	plochy výroby s nízkou zátěží, bývalá vlečka	0,24	
NZ-97	plochy výroby s nízkou zátěží, bývalá vlečka	0,41	
OV-101	občanská vybavenost	0,25	
OV-102	občanská vybavenost	0,09	

**C.4 Vymezení systému sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně se zajišťuje jako návaznost ploch na zeleň v krajině s vazbou na lesní pozemky.

**\* Vymezení sídelní zeleně**

Zeleň veřejných prostranství (veřejná zeleň) je tvořena vesměs málo významnými plochami u rybníka, u kostela, u bytovek a garáží. Významný je parčík u sídliště. K veřejné zeleni s omezenou přístupností patří hřbitov.

K zeleni vyhrazené patří plochy u školy a v rámci areálů komerčních objektů.

Hlavním prvkem sídelní zeleně jsou obytné zahrady rodinných domů, zčásti v centru obce, ještě dodržující tradiční charakter ovocných zahrad zemědělských usedlostí. U novější zástavby je část upravených zahrad na pozemcích TTP, resp. orné půdě.

Do zastavěného území zasahují porosty mimolesní rozptýlené zeleně, vesměs spontánní náletové porosty na neudržovaných plochách.

**\* Prolínání sídelní zeleně do zeleně nezastavěného území**

Podél dálnice D10 je založena izolační zeleň.

Spontánní náletové porosty doprovází železniční trať.

Břehové porosty, místy rozšířené do porostů až lesního charakteru, jsou podél Jizery a vodních ploch (Písečáků). Stará ramena Jizery, projevující se jako lokální deprese, jsou zčásti zarostlá spontánními porosty mimolesní zeleně lužního charakteru.

Severně od D10 je minimální zastoupení mimolesní zeleně na nečetných zbytcích mezí a podél polních cest.

## **D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

### **D.1 Dopravní infrastruktura**

#### **\* Silniční doprava**

##### **Dálnice**

Severní částí obce prochází dálnice D10 Praha – Ohrazenice. Přístup na tuto silnici je pomocí sjezdu Příšovice, který je situován na území sousedící obce Svijany. Součástí dálnice je i oboustranná čerpací stanice PHM

##### **Silnice**

Základní kostru komunikační sítě obce tvoří průtah silnice II/610. Okrajově do území obce zasahuje silnice II/279 směr Český Dub vedoucí přes D10 do Svijan a dále silnice III/27911 směrem na Pěnčín, obsluhující zároveň čerpací stanici PHM ve směru na Prahu a za ní nově postavené zahradnické centrum .

V rámci dopravy v řešeném území je pro obec nejvýznamnější silnicí průjezdní úsek silnice II/610 , který ve směru severovýchod – jihozápad prochází zastavěným územím a řeší jednak průjezdní dopravu mezi Turnovem a Mnichovo Hradištěm včetně připojení okolních obcí na tato města, jednak sběrnou a obslužnou dopravu v obci Příšovice.

Silnice II/279 a III/27911 se ze silnice II/610 odpojují na stykové křižovatce mimo obec Příšovice a územím obce Příšovice pak procházejí mimo zastavěné území.

Trasy silnic jsou stabilizované.

##### **Místní komunikace**

Dopravní přístup ke stabilizovaným i zastavitelným plochám nebo jednotlivým stavebním pozemkům z vyšší dopravní kostry bude zajištěn pomocí obslužných a ostatních místních komunikací s návrhovým šířkovým uspořádáním odpovídajícím cílové dopravě a stanoveným na základě dopravně technického posouzení. Potenciální trasy nemotorové dopravy lze považovat s ohledem na zatížení místních komunikací za jejich přirozenou součást.

Nově navržené místní komunikace ostatní DM-53, DM-54, DM-55, DM-56, DM-57 zajistí obslužnost pozemků podél navigace řeky Jizery a plánovaných protipovodňových hrází. Nábřežní komunikace DM-53 a DM-54 bude fungovat jako cyklostezka a vyvede dálkovou cyklistickou dopravu z frekventované silnice II/610.

Místní komunikace DM-94 zajistí přístup ke sběrnému parkovišti se zázemím (OV-95).

Navrhují se nové místní obslužné komunikace zpřístupňující stávající nebo navrženou zástavbu (plochy DO-62, DO-62a, DO-63, DO-69, DO-83, DO-91, DO-104).

Místní obslužná komunikace bude také zajišťovat dopravní dostupnost průmyslové zóny. Tato silnice bude součástí železničního koridoru ŽD8\_D26D, kde bude i projektově řešena.

##### **Účelové komunikace**

Účelové komunikace budou zajišťovat dopravní přístupnost zejména zemědělských ploch nebo sloužící k údržbě vodních toků či obhospodařování lesních pozemků. Nové účelové komunikace se nevymezují, pouze v souladu s projektovanými Komplexními pozemkovými úpravami se vymezují plochy územní rezervy pro budoucí prověření účelových komunikací.

##### **Dopravní vybavenost**

V řešeném území jsou umístěny:

- čerpací stanice pohonných hmot pro zásobování všech druhů vozidel na D10 směrem na Turnov
- čerpací stanice pohonných hmot pro zásobování všech druhů vozidel na D10 směrem od Turnova na Prahu, která je přístupna sjezdem z dálnice D10 a zároveň ze silnice III/27911 včetně parkoviště a rychlého občerstvení

- dále se zde nachází několik soukromých opraven osobních automobilů, které však nemají vliv na dopravní obslužnost

\* **Veřejná doprava osob**

Systém obsluhy řešeného území autobusovou dopravou bude zachován po průtahu silnice II/610 třídy. V rozsahu prostorů autobusových zastávek, zejména v rámci ploch dopravní infrastruktury - silnice II. třídy budou upraveny zálivy pro vozidla s opatřeními na ochranu přecházejících nebo čekajících cestujících.

Železniční stanice Příšovice bude při modernizaci železniční trati významně přebudována.

\* **Železniční doprava**

Územně bude chráněno železniční spojení Praha – Mladá Boleslav - Liberec - hranice ČR/Polsko, úsek hranice SK/LK - Liberec zajištěného koridorem pro modernizaci železniční trati, nové úseky. Modernizace železniční trati, zdvojkolejnění úseku a elektrizace bude mít územní dopady v rámci vymezeného koridoru ŽD8\_D26D tvořeného částečně plochami železnice (DŽ).

Poznámka: v Aktualizaci č.4 PÚR ČR byl koridor přeznačen na ŽD19, ale ve Změně č.1 je používáno jeho označení dle platných ZÚR LK.

Územně bude chráněno železniční spojení Praha – Mladá Boleslav - Liberec - hranice ČR/Polsko, úsek hranice SK/LK - Turnov zajištěného koridorem pro optimalizaci železniční trati. Optimalizace železniční trati, elektrizace bude mít územní dopady v rámci vymezeného koridoru ŽD8\_D26/1 tvořeného zejména plochami železnice (DŽ).

Na území obce Příšovice se tyto koridory částečně překrývají (rozdělení tratí).

V koridorech bude nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost modernizace resp. optimalizace železniční trati při dosažení požadovaných parametrů a současně prokázat potencionální vliv hluku z provozu na okolní plochy. Do doby uvedení do provozu dokončené stavby, pro kterou jsou koridory vymezeny, se v těchto koridorech nepřipouští takové změny v území, které by mohly budoucí modernizaci resp. optimalizaci železniční trati podstatně ztížit nebo znemožnit a lze v něm umisťovat stavby pouze ve zvláště odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura, zeleň. Po započetí užívání modernizované resp. optimalizované železniční trati budou mít zbývající plochy v koridoru mimo plochy železnice (DŽ) využití stanovené v ÚP resp. stejné využití jako plochy na ně navazující mimo vymezený koridor.

Respektovat stabilizované plochy vlečky (DV), která je vyvedena z železniční stanice Příšovice. Těleso vlečky je součástí plánovaných protipovodňových opatření – protipovodňové hráze (IP-66) a také ploch výroby s nízkou zátěží, kterými prochází.

\* **Doprava v klidu**

Ve stávající zástavbě se nenachází mnoho míst k parkování. Většina místních komunikací je velmi úzká a parkování mimo pozemek RD nemožňuje.

V Příšovicích jsou veřejné odstavné plochy:

- u čerpací stanice směr Turnov
- u čerpací stanice směr Praha
- parkoviště u rychlého občerstvení u dálnice D10
- u nové haly za čerpací stanicí
- u Obecního úřadu (pro obecní úřad.)
- u prodejen a restaurace „na sídlišti“
- u Písečáku
- před panelovými domy v sídlišti

Parkování v obytných částech je řešeno většinou na vlastních pozemcích, v garážích, které jsou buď součástí objektů, nebo jsou postaveny volně.

Řadové garáže jsou postaveny mimo pozemky RD a to mezi sídlištěm a panelárnou.

Stávající parkovací plochy budou stabilizovány. Parkování v obytných částech vyjma panelového sídliště je a bude přednostně řešeno na vlastních pozemcích, v garážích, které jsou buď součástí objektů, nebo na souvisejících pozemcích.

U všech veřejných budov, provozoven a zařízení je třeba v navrhovaném územním plánu počítat s dostatečným počtem veřejných parkovacích.

#### \* **Pěší, turistická a cyklistická doprava**

Pěší ani cyklistická doprava, vzhledem k řídkému osídlení a počtu obyvatel nedosahuje na místních komunikacích vyšších intenzit a proto je zde možno uvažovat se smíšeným provozem v hlavním uličním prostoru.

Hlavní pěší trasa je podél průjezdních úseků silnic. Zde je částečná absence dostatečně širokých chodníků.

Bude rozvíjeno rekreační využívání krajiny, zejména pro cykloturistiku, kdy se zajišťuje prostupnost podél toku Jizery vymezením cyklostezky č.17 a její varianty č.17A (Greenway Jizera). Budou vytvářeny podmínky pro zkvalitnění stávající cyklotrasy č.3047 Pěnčín – Příšovice-Svijany, kdy Změnou č.1 je navržen úsek cyklostezky podél silnice III/27911 (plochy DM-105 až DM-108).

Nově navrhovaná místní komunikace podél řeky Jizery bude vhodně upravená pro novou cyklostezku mezi Přepeřemi a Svijany (Greenway Jizera), tak aby odlehčila provoz na silnici II/610.

## **D.2 Technická infrastruktura**

#### \* **Vodní hospodářství**

##### **Zásobování vodou**

V obci je veřejný vodovod, je součástí skupinového vodovodu Pěnčín – Příšovice – Svijany. Zdrojem vody je vrt Čtveřín, z vodojemu Pěnčín je voda vedena do Příšovic a přes Příšovice dále do Svijan. Stávající vodovodní síť je vyhovující, bude dle potřeby nové zástavby rozšířena. U ostatních odloučených objektů se předpokládá zásobování z individuálních zdrojů. Největší průmyslové závody nejsou na vodovod napojeny a mají vlastní zdroje vody a nepočítá se s jejich napojením na veřejný vodovod.

##### **Likvidace odpadních vod**

V obci je vybudována splašková kanalizace. Je zde gravitační, tlaková i podtlaková kanalizace. Splašková kanalizační síť je napojena do nové obecní ČOV. Součástí systému jsou čtyři čerpací stanice odpadních vod (ČSOV). Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do potoka Příšovka.

Dešťové vody jsou většinou odděleny. Dešťová kanalizace není zaměřena, je jen v části obce, je vedena podél silnic v obci, je zaústěna do toku Příšovka.

Průmyslové závody - Baltaxia a.s., Plastcom a.s., panelárna - nejsou napojeny na veřejnou kanalizaci, mají vlastní ČOV (čistírnu odpadních vod) uvnitř svých areálů. Na kanalizaci firmy Baltaxia a.s. jsou napojeny i firmy v areálu bývalých Drubežářských závodů, kanalizace je vedena až k benzínové stanici u dálnice. Tato kanalizace není ve správě SČVK.

Nová zástavba bude napojena většinou na novou tlakovou kanalizaci napojenou do stávající gravitační kanalizace, a tím i do stávající čerpací stanice. Tlaková kanalizace bude řešena tak, že každý rodinný dům (objekt) bude mít svoji čerpací šachtu, výtlač bude do společného potrubí. Je navržena větev tlakové kanalizace k nádrži Velký Písečák pro možné napojení areálu bývalé panelárny (v realizaci přestavba na skladový areál). Část nové zástavby bude napojena na podtlakovou kanalizaci, část přímo do gravitační kanalizace. V návrhu je také nový přívod splaškové kanalizace z Pěnčína, částečně gravitačně, částečně výtlačem.

Ostatní objekty budou řešeny individuálně v souladu s platnými právními předpisy a normami. Vyčištěné vody budou svedeny do povrchových vod, dešťové kanalizace nebo trativodů dle místních podmínek a možností vsakování. V případě, kdy nebude možné vyčištěné vody vypouštět do vodoteče, dešťové kanalizace ani do vsakování (hydrogeologický posudek to neumožní), budou použity bezodtoké jímky (žumpy).

Dešťová kanalizace zůstane stávající, v místech nové zástavby u protipovodňové hráze je navrženo její rozšíření.

Srážkové vody budou v maximální možné míře, kde je to možné, využívány jako náhrada za vodu pitnou, případně řešeny zasakováním na jednotlivých pozemcích, zbylé regulovaně odváděny do vodotečí.

#### \* **Energetika**

##### **Elektrická energie**

Venkovní linky VN 35 kV a polohy trafostanic jsou v území stabilizovány, návrh řešení rozšíření výkonů stávajících trafostanic, případně realizace nových trafostanic jako možnosti uspokojování dalších potřeb odběru elektrické energie dle výsledku posuzování konfigurace sítí NN.

Je nově navržena TS VN 35kV pro posílení lokalit 8,9,10,12 včetně přírodního kabelového vedení.

Je nově navržena TS VN 35kV pro posílení lokalit 18,19.

Je nově navržena TS VN 35kV pro posílení lokalit 48a, 48b, 48c, 48d, 48e + 48f.

Připouští se umístění nových trafostanic v rámci všech kategorií ploch s rozdílným způsobem využití. Poloha trafostanic a trasy přírodních vedení bude upřesněna na základě podrobného výpočtu zatížení sítě.

Rozšíření sítí NN venkovního a kabelového vedení se navrhuje v místech zastavitelných ploch.

##### **Plyn**

Stávající polohy VTL a STL plynovodů a regulační stanice VTL/STL jsou v území stabilizovány. Obec Příšovice je plošně plynofikována. Do obce je přivedena VTL plynovodní přípojka do regulační stanice VTL/STL/NTL. Převažují rozvody STL, menší část území je zásobena z NTL rozvodů.

Uvažuje se s navýšením výkonu stávající regulační stanice pro posílení zásobování zemním plynem nových lokalit.

Rozšíření sítí STL plynovodu se navrhuje v místech zastavitelných ploch.

#### \* **Spoje**

Telefonní síť je provozována v rámci telefonního obvodu (TO) Liberec v digitálním systému s kabelovým rozvodem.

Průběžně bude zvyšována kapacita sdělovacích sítí a rozšiřovány rozvody do zastavitelných ploch.

Budou respektována elektronická komunikační vedení a zařízení včetně ochranných pásem.

#### \* **Nakládání s odpady**

Pro umístění individuálních nádob na sběr odpadu budou využívány části příslušných ploch s rozdílným způsobem využití, pro které slouží. Pro umístění nádob na sběr tříděného odpadu (sběr tříděného odpadu) jsou vymezena sběrná místa na veřejných prostranstvích.

### D.3 Občanské vybavení

Zastoupení složek a dimenzování občanského vybavení se bude vyvíjet v prostoru a čase, v mezích ekonomických limitů, v souvislosti s vývojem počtu obsluhovaných uživatelů území, věkovou a vzdělanostní strukturou obyvatelstva a potřebami optimální dostupnosti.

Systémově budou zařízení občanského vybavení rozvíjena:

- na stabilizovaných a rozvojových plochách občanské vybavenosti (OV), zastoupených například plochami obecního úřadu, kostela, zdravotního střediska, ZŠ, MŠ, prodejny, restaurace aj., vymezuje se lokalita OV-7 pro rozšíření plochy občanského vybavení u restaurace, lokalita OV-23 - rozšíření plochy pro dům s pečovatelskou službou, lokalita OV-82 - sjednocení ploch občanského vybavení, lokalita OV-95 pro umístění sběrného parkoviště se zázeminím, lokality OV-101 a OV-102 – plochy pro rozvoj služeb,
- na stabilizovaných a rozvojových plochách sportu a rekreace (OS), zastoupených stabilizovanými plochami sokolovny a hřiště v centru obce, které budou dále rozvíjeny v lokalitě u nové ČOV (plochy OS-20a, OS-20b, OS-84, OS-85, OS-86, OS-87) a jsou také vymezeny plochy pro pláže a rekreační hřiště u Písečáků (plochy OS-32, OS-33, OS-34),
- na stabilizovaných plochách občanského vybavení – hřbitovy, reprezentovanými stabilizovanou plochou hřbitova.

Zařízení základního občanského vybavení bude dimenzováno podle skutečných potřeb a v optimální docházkové vzdálenosti, přičemž ho lze stabilizovat a rozvíjet (např. obchod, služby, aj.) i v plochách smíšené obytné venkovské zástavby (BV).

### D.4 Veřejná prostranství

V obci Příšovice není navrhováno nové veřejné prostranství. Centrum obce tvoří občanská vybavenost a plochy kolem ní. Jedná se o dům s pečovatelskou službou, obchodní objekt s poštou, poliklinika a veřejný park. Konkrétní úpravy těchto ploch do formy centra obce jsou pro další stupeň dokumentace, tak aby se vytvořila jakási návěs s klidovou zónou.

Kostra veřejných prostranství je tvořena zejména plochami, místních obslužných komunikací, místních komunikací ostatních, které zahrnují obecní síť místních komunikací a další uliční prostory. V místech s potřebou doplnění nebo rozšíření této kostry budou realizovány nové plochy veřejných prostranství.

Budou postupně revitalizována stávající veřejná prostranství a budou doplňována o další pozemky veřejných prostranství v rámci jednotlivých stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s obecně závaznými předpisy, regulativy ÚP a podrobnějšími dokumentacemi.

### D.5 Civilní ochrana

Seznamy standardních rizik ohrožení obyvatelstva (analýza rizik – např. povodně, větrné smrště, přívalový déšť a povodeň, sněhová kalamita, přírodní požáry), rizikových zařízení, zdrojů k zajištění bezpečnosti, hospodářských opatření pro krizové stavy, zón havarijního plánování aj. jsou součástí Havarijního a krizového plánu Libereckého kraje.

Budou respektovány požadavky vyplývající ze zájmů obrany státu a ochrany obyvatelstva a z platné legislativy.

Jako zdroj vody pro hašení budou využity hydranty osazené na veřejných vodovodních řadech, pokud to bude technicky možné a pokud budou vyhovovat svými parametry (dimenze potrubí, hydrostatický tlak aj.) a svým umístěním vzhledem k zástavbě. Dále budou využívány přírodní i umělé vodní plochy a toky s vyhovujícími parametry jako jsou např. jejich objem, průtok, dostupnost požární technikou a vzdálenost od zástavby.

Pozemní komunikace se budou navrhovat a realizovat tak, aby umožňovaly zásah těžkou mobilní požární technikou.

## OCHRANA ÚZEMÍ V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÝCH UDÁLOSTÍ

### \* **Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

- při změnách využití území bude zohledněna možnost vzniku mimořádné události, při níž je vyhlášen III. stupeň nebo zvláštní stupeň poplachu při průlomové vlně vzniklé porušením hráze vodního díla Josefův Důl - v zastavěném území může přivalová vlna ohrozit jižní část území,
- místa, stavby a zařízení ohrožené zvláštní povodní budou ochráněna stavebními úpravami,
- nezbytná opatření v případě zvláštní povodně budou prováděna podle Havarijního a Krizového plánu Libereckého kraje, resp. dalších plánů řešící možnost vzniku zvláštní povodně (např. Plán ochrany území správního obvodu LK pod vodním dílem Josefův Důl před zvláštní povodní),
- vzhledem k časovému průběhu průchodu průlomové vlny a jejímu ničivému potenciálu bude ochrana území zaměřena zejména na zajištění včasného varování a informování a následné evakuace osob, zvířat, předmětů kulturní hodnoty, technického zařízení, případně strojů a materiálu k zachování nutné výroby a rovněž nebezpečných látek z předpokládaného zasaženého území,
- pro ochranu území před povodněmi jsou navrženy protipovodňové hráze (plochy IP1-65, IP1-66, IP1-67 a průlehy s možností rozlivu vody (plochy IP2-29, IP2-30, IP2-31).

### \* **Zóny havarijního plánování**

- se nestanovují.

### \* **Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

- stálé úkryty se nevymezují, zvláštní požadavky z hlediska ukrytí obyvatelstva se nestanovují,
- v případě vzniku mimořádné události vyžadující ukrytí obyvatel v mírové době budou využity přirozené ochranné vlastnosti staveb a provést úpravy proti pronikání nebezpečných látek,
- pro případné ukrytí obyvatel v případě vyhlášení stavu ohrožení státu nebo válečného stavu využít jako improvizovaných úkrytů podzemních prostor (suterénů) obytných domů a vhodných objektů občanského vybavení.

### \* **Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

- pro přechodné krátkodobé ubytování evakuovaných osob postižených mimořádnou situací bude využita základní škola a sokolovna.

### \* **Skladování materiálu CO a humanitární pomoci**

- na území obce se nenavrhuje umístění skladů CO ani humanitární základny,
- v případě vyhlášení stavu ohrožení státu a válečného stavu dle potřeby se zřídí výdejní sklad v budově obecního úřadu nebo základní školy.

### \* **Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy**

- ve stabilizovaných i rozvojových plochách nebude připouštěna průmyslová nebo zemědělská činnost ohrožující život, zdraví nebo životní prostředí,
- vznikající nebezpečný odpad bude likvidován ve spalovnách či skládkách nebezpečného odpadu mimo řešené území.

- \* **Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádných událostech**
  - v případě mimořádných událostí zařazených do zvláštního stupně poplachu (IV. stupeň) záchranné a likvidační práce budou prováděny pomocí základních a ostatních složek IZS, včetně užití sil a prostředků z jiných krajů,
  - koordinovaný postup složek IZS při přípravě na mimořádné události a při provádění záchranných a likvidačních prací a krizového řízení bude řešen v souladu s Havarijním a Krizovým plánem Libereckého kraje,
  - nakládání s uhynulými zvířaty bude řešeno s příslušnými útvary Státní veterinární správy ČR, nejbližší zařízení je v Ralsku – Borečku.
- \* **Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**
  - na území obce nebudou umístovány provozy se sklady a kapacitními zásobníky expanzivních, hořlavých nebo chemických látek, které by v případě havárie ohrozily obytné území.
- \* **Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**
  - nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou (15 l/os./den) bude zajišťováno dopravou pitné vody cisternami z dostupných zdrojů distributora (zdroje Dolánky a Libíč) a doplněno balenou vodou, pro nouzové zásobení lze využívat i domovní studny, pokud v nich bude zdravotně nezávadná voda, a to v omezené kapacitě,
  - užitková voda bude zajištěna dle havarijní situace odběrem z veřejného vodovodu nebo domovních studní, při využívání zdrojů bude postupováno podle pokynů územně příslušného hygienika,
  - nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií – řešit dle provozního řádu správce sítě.

## E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### E.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině

Základní uspořádání a charakteristické znaky krajiny se návrhy urbanistického řešení nemění. Koncepce uspořádání krajiny je stanovena v Hlavním výkrese.

Koncepce uspořádání krajiny je nedílnou součástí urbanistické koncepce s důrazem na územní stabilizaci ploch v nezastavěném území, návrh ploch změn v krajině a stanovení podmínek jejich využití.

Pro stanovení zásad využívání zemědělských pozemků se vymezují plochy zemědělské – orná půda (OP), trvalé travní porosty (T), zahrady (Z), pro stanovení zásad využívání PUPFL se vymezují plochy lesní.

Dále se vymezují plochy smíšené nezastavěného území – vysoký nálet na nelesní půdě (N). V hospodaření na těchto plochách budou upřednostňovány činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny. Pro ochranu zástavby před negativními vlivy se vymezují plochy ochranné zeleně (VYZ).

Bude stabilizován a rozvíjen systém vodních toků a nádrží v rámci ploch vodních a vodohospodářských – vodní toky a plochy (H).

### E.2 Koncepce uspořádání krajiny

Při realizaci změn v území budou respektovány a rozvíjeny pozitivní charakteristiky specifických jednotek krajinného členění:

KRAJINNÝ CELEK (KC), KRAJINY A KRAJINNÉ OKRSKY (KO):

KC: 09 – TURNOVSKO-ČESKÝ RÁJ

KRAJINY: 09-1 Turnov - Pěnčín  
09-8 Údolí Jizery-Modřišice

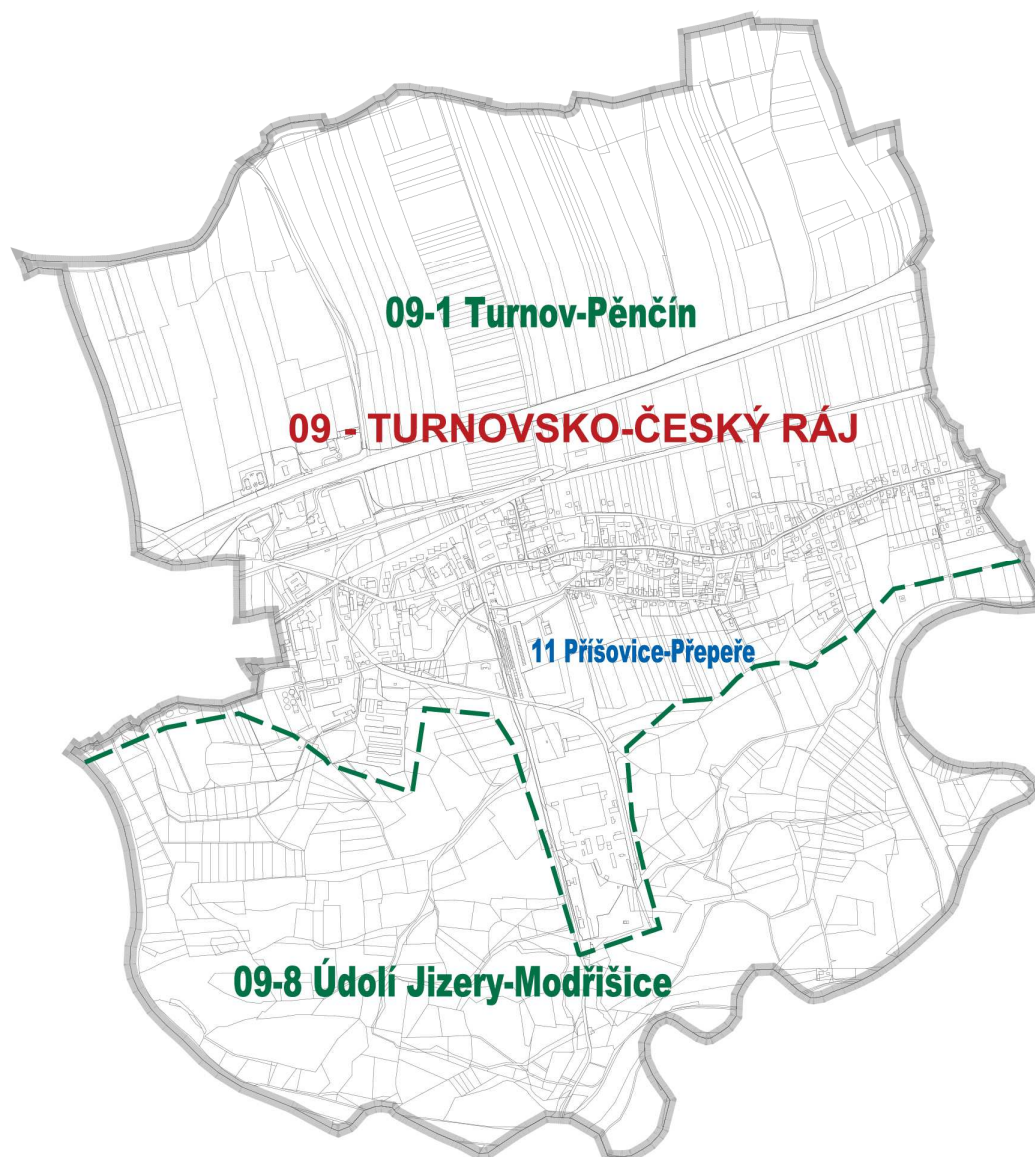
KRAJINNÝ OKRSEK 11 Příšovice-Přepeře

- zobrazení jednotek krajinného členění je ve „Schéma vymezení jednotek krajinného rázu“.
- základní charakteristiky jednotek krajinného členění jsou uvedeny v Odůvodnění ÚP.

Poznámka: krajinný okrsek vymezen dle Územní studie krajiny ORP Turnov, KC a krajiny dle ZÚR LK ve znění aktualizace č.1

Cílem je zachování kulturní krajiny s členěnými zemědělskými plochami, s pastvinami a s přírodními a přírodě blízkými segmenty mrtvých ramen, podmáčených biotopů a vodními plochami po těžbě písku.

Bude podporováno rozčlenění nadměrných honů orné půdy prvky nelesní zeleně. Budou zachovány břehové porosty a zatravněné prostory navazující na řeku Jizeru. Stávající výrobní areály budou vhodně kultivovány a doplněny zelení.



## LEGENDA

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE
<b>09</b>	KRAJINNÝ CELEK - OZNAČENÍ
<b>09-1</b>	KRAJINY - HRANICE, OZNAČENÍ
<b>11</b>	KRAJINNÝ OKRSEK - OZNAČENÍ

## SCHÉMA VYMEZENÍ KRAJINNÉHO ČLENĚNÍ

Bude chráněno prostorové liniové uspořádání sídla s charakteristickými místy s historickými stavbami, přičemž bude respektován charakter zástavby v její typické struktuře, výšce a měřítku. Bude omezena další urbanizací území severně od dálnice D10, která bude začleněna do krajiny doplněním zeleně. Bude chráněn volný prostor mezi sídly Příšovice a Přepeře před zástavbou.

Budou zachovány výhledy na sousedící krajinu Hruboskalska a do prostoru Mnichovohradištské kotliny.

Ochrana krajinného rázu v návrzích urbanistického řešení bude také realizována naplněním podmínek stanovených v kapitole F. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde se pro dosažení vyváženosti urbanizačních zásahů a ochrany jedinečných krajinných hodnot vymezují podrobné podmínky pro funkční využití a prostorové uspořádání všech ploch s rozdílným způsobem využití.

### E.3 Vymezení územního systému ekologické stability

Údolím Jizery prochází nadregionální biokoridor

NRBK K31V,N (v ose vodní a nivní) Údolí Kamenice a Jizery - Příhrazské skály, v řešeném území obce Příšovice tvořený:

- částmi úseků LBC 7/0 (část v obci Žďár), LBC 7/LBC 8 (část v obci Žďár), LBC 8/LBC 8A (část v obci Žďár), RC1664/LBC 9 (část obce Všeň).
- v trase NRBK je vloženo regionální biocentrum RC1664 Všeň (vymezené i v sousedícím území obce Přepeře),
- vloženy lokálními biocentry LBC 7 (U Podolí, na území obce Žďár pokračující LBC 25), LBC 8 (Břehy, na území obce Žďár pokračující LBC 26), LBC 8A (Jizera, nově vymezené, na území obce Všeň pokračující LBC 99).

Mimo trasy vyššího biogeografického významu jsou na území obce vymezeny prvky lokálního systému:

- biocentrum LBC 5
- biokoridory LBK 4 (s návazností na LBK 4 na území obce Svijany a k vymezení na území obce Pěnčín),  
LBK 6 a část LBK 7 (s návazností na lokální biokoridor LBK RC1664/LBC 1438 na území obce Přepeře),  
LBK 11 k založení (s návazností na LBC 4 na území obce Svijany a návazností na LBK 11 na území obce Pěnčín).

Navrhuje se k založení dosud nefunkční část regionálního biocentra RC1664 a v severní části správního území obce části systému ÚSES místního významu: biocentrum LBC 5, biokoridory LBK 4, část LBK 6, LBK 11.

V prvcích ÚSES na území obce:

- v biocentrech a biokoridorech nepřipouštět změny využití území, stavby a činnosti, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich ekologicko-stabilizační funkčnost (např. nadzemní stavby a zpevnění terénu trvalého charakteru),
- v prvcích ÚSES lze umisťovat stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, stavby a opatření protipovodňové ochrany, stavby a opatření pro bezmotorovou dopravu za podmínky, že je prokazatelně nelze umístit mimo prvky ÚSES.

Pro využití skladebných částí ÚSES se stanovují tyto společné podmínky:

- biologická a biotechnická opatření ve skladebných částech budou prováděna s ohledem na zajištění funkčnosti skladebných částí,
- pro případné výsadby budou využity druhy dřevin odpovídající geograficky a ekologicky stanovišti,
- hospodářské využití ploch lesa a ploch zemědělských (trvalé travní porosty) bude extenzivní,
- v rámci prvků ÚSES podporovat břehové výsadby podél vodních toků a výsadby podél mimo sídelních cest, přitom respektovat druhově původní skladbu dřevin,

- podporovat přirozený vodní režim a vznik přirozených revitalizačních prvků na vodních tocích (meandry, tůňe, poldry apod.), zvyšovat migrační prostupnost vodních toků.

#### E.4 Systém krajinné zeleně

Systém zeleně je na území obce tvořen:

- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách v nezastavěném území (volné krajinně) tzv. systémem krajinné zeleně,
- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně, zejména na plochách v zastavěném území tzv. systémem sídelní zeleně (viz kapitola C.4).

Systém krajinné zeleně nacházející se ve volné krajinně na území obce Příšovice zahrnuje plochy vymezené v grafické části dokumentace:

- plochy lesní,
- plochy zemědělské – zejména trvalé travní porosty,
- plochy smíšené nezastavěného území – zejména plochy vysoký nálet na nelesní půdě.

Za nedílnou součást ploch zemědělských (orná půda a trvalé travní porosty) budou považovány solitéry, remízky a pásy nelesní zeleně, jejichž detailní rozmístění bude řešeno pozemkovými úpravami za účelem dosažení maximální přirozené ochrany ZPF a vytvoření harmonické krajiny.

Obecné podmínky ochrany:

- systém krajinné zeleně bude chráněn a rozvíjen v rámci uvedených ploch s rozdílným způsobem využití včetně vzrostlé nelesní zeleně („dřeviny rostoucí mimo les“),
- bude rozvíjena doprovodná zeleň s ekologicky stabilizační funkcí podél vodních ploch a toků (plochy vodní a vodních toků), vždy s ohledem na zajištění odtoku velkých vod,
- budou členěny zemědělské plochy doplněním vzrostlé zeleně, obnovou mezí a polních cest,
- bude chráněna a doplňována ochranná a doprovodná zeleň podél místních komunikací a silnic vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury.

#### E.5 Prostupnost krajiny

Systém komunikací v krajinně se vymezuje se zřetelem na zajištění přístupu k zemědělským a k lesním pozemkům, s přihlédnutím k přítomnosti dnes fungujících vyježděných komunikací.

V území se jedná o rekonstrukce stávajících cest a jejich menší korekce. Navržené záměry jsou umístěny na stávající cestní síti.

Nebudou povolovány stavby či záměry, které by vedly k narušení či zneprůchodnění soustavy účelových i zvykových cest, v krajním případě budou rušené cesty přeloženy.

#### E.6 Vodní toky, nádrže, ochrana před záplavami a povodněmi

Ochrana vodních toků před jejich znečištěním bude zajištěna důsledným čištěním vypouštěných odpadních splaškových vod.

Do hlavních odvodňovacích zařízení nesmí být odvedeny žádné splaškové vody a srážkové vody ze zpevněných ploch.

Ochrana území před zvýšeným odtokem srážkových vod bude zajištěna především řešením maximálního zadržení těchto vod v místě jejich vzniku:

- bude minimalizován rozsah zpevněných povrchů bez možnosti vsakování,
- na základě hydrogeologického posouzení vhodným technickým způsobem budou zasakovány srážkové vody,
- při nevhodných podmínkách (např. geologických) pro zasakování bude využito akumulace srážkových vod v retenčních nádržích, srážkové vody budou přednostně vhodně využity a případně budou následně regulované vypouštěny do recipientů.

Bude zvyšována retenční schopnost krajiny přírodě blízkými způsoby:

- nebude snižována retenční schopnost krajiny nevhodnými stavebními zásahy,
- bude zvyšována ekologická stabilita vodních toků a ploch, zejména potoka Příšovka,
- bude zajišťována migrační prostupnost toků pro vodní organismy,
- budou rozšiřovány pásy zeleně zejména podél vodních toků,
- budou obnovovány mokřady a tůně,
- na základě podrobného technického prověření na vhodných místech bude upřesněna výstavbu malých vodních nádrží.

Realizace opatření a staveb na ochranu proti povodním a záplavám ve volné krajině je považována za nedílnou součást podmíněně přípustného využití všech ploch s rozdílným způsobem - stabilizovaných i ploch změn v krajině (např. terénní vsakovací průlehy aj.).

Jako ochrana před povodněmi se vymezují stavby a opatření v podobě průlehů (plochy IP1-29, IP1-30, IP1-31), které umožní rozliv vody do krajiny v případě povodní a plochy pro umístění protipovodňových hrází (plochy IP2-65, IP2-66, IP2-67, které ochrání stávající i navrženou zástavbu.

## **E.7 Protierozní opatření**

Realizace protierozních opatření a staveb ve volné krajině bude považována za nedílnou součást využití ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovaných i ploch změn v krajině. Speciální protierozní opatření se nenavrhují.

Pro eliminaci případných erozních jevů při zemědělském hospodaření:

- vhodně rozmístit na zemědělské půdě odpovídající podíl pozemků plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter a pěstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případné eroze,
- vyloučit orné hospodaření či pěstování z hlediska eroze problematických plodin ve svažitých pozemcích,
- důsledně dodržovat technologickou kázeň zemědělského hospodaření,
- podporovat tvorbu protierozních opatření (např. meze, vrstevnicové cesty aj.).

## **E.8 Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Rekreační potenciál mají vodní plochy Velký a Malý Písečák, který se podporuje vymezením ploch OS-32, OS-33, OS-34 pro zřízení pláží a rekreačního hřiště.

Bude rozvíjeno rekreační využívání krajiny, zejména pro cykloturistiku, kdy se zajišťuje prostupnost podél toku Jizery vymezením cyklostezky č.17 a její varianty č.17A (Greenway Jizera). Budou vytvářeny podmínky pro zkvalitnění stávajících cyklotras č.3047 Pěnčín – Příšovice-Svijany (navržen úsek cyklostezky podél obslužné komunikace u dálnice D10)

## **E.9 Vymezení ploch pro dobývání nerostů**

Plochy těžby se nevymezují.

## **F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **F.1 Všeobecná ustanovení**

Podmínky pro funkční využití a prostorové uspořádání území (též regulativy) se stanovují společně pro celé správní území obce Příšovice.

Podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území se rozumí nástroje pro usměrňování zřizování staveb a zařízení, provádění úprav a změn kultur a činností ovlivňujících využití a rozvoj území (dále jen činnosti), které se projednávají postupy při změnách v území podle stavebního zákona a zvláštních předpisů.

Podmínky pro funkční využití území a pro prostorové uspořádání území jsou definovány pro jednotlivé barevně rozlišené plochy s rozdílným způsobem využití označené kódy v Hlavním výkresu (2).

Rozhodování o využití stabilizovaných, zastavitelných ploch a ploch přestavby musí vždy zohlednit koncepční řešení, kterým je zejména umísťování přiměřeného rozsahu veřejných prostranství, řešení dopravní a technické infrastruktury, zeleně a občanského vybavení za účelem dosažení optimálního uspořádání území minimálně v rámci dané plochy s rozdílným způsobem využití, k tomu využívat např. „komplexní řešení“ – jednoduché komplexní prověření možného řešení vybraných problémů územního rozvoje.

### **F.2 Plochy s rozdílným způsobem využití**

ÚP Příšovice vymezuje tyto základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

- BVM - plochy bydlení - městská obytná zástavba středněpodlažní
- BV - plochy smíšeného bydlení - smíšená obytná venkovská zástavba
- OV - plochy občanského vybavení – občanská vybavenost
- AP - plochy občanského vybavení – občanská vybavenost - archeopark
- OS - plochy občanského vybavení – plochy sportu a rekreace
- OH - plochy občanského vybavení – hřbitovy
- DD - plochy dopravní infrastruktury – dálnice D10
- DS2 + DS3 - plochy dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy
- DP - plochy dopravní infrastruktury – parkoviště, zpevněné plochy, čerpací stanice
- DO - plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace obslužná
- DM - plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace ostatní
- DC - plochy dopravní infrastruktury – účelová komunikace nezpevněná
- DZ - plochy dopravní infrastruktury – účelová komunikace zpevněná
- DG - plochy dopravní infrastruktury – garáže
- CH - plochy dopravní infrastruktury – chodníky
- DŽ - plochy dopravní infrastruktury – železnice
- DV - plochy dopravní infrastruktury – vlečka
- OT - plochy technické infrastruktury - plochy technického vybavení
- IP1 - plochy technické infrastruktury – protipovodňová hráz
- IP2 - plochy technické infrastruktury – protipovodňový průleh
- VS - plochy výroby a skladování - plochy smíšené výroby a služeb
- NZ - plochy výroby a skladování - plochy výroby s nízkou zátěží
- VZ - plochy výroby a skladování - plochy zemědělské výroby
- H - plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy
- OP - plochy zemědělské - orná půda
- T - plochy zemědělské - trvalé travní porosty
- Z - plochy zemědělské – zahrady
- L - plochy lesní – lesy (PUPFL)
- N - plochy smíšené nezastavěného území - vysoký nálet na nelesní půdě
- VYZ - plochy smíšené nezastavěného území - ochranná zeleň
- VZZ - plochy smíšené nezastavěného území - plochy veřejné zeleně

\* **Rozlišení využití podle přípustnosti**

Činnosti, stavby, zařízení, kultury a jiná opatření se podle přípustnosti v jednotlivých plochách vymezují jako:

- hlavní využití – pokud ho lze stanovit definuje převažující účel využití plochy,
- přípustné využití – představuje širší možnosti využití, zejména u polyfunkčních ploch, které je v souladu s hlavním využitím nebo účelem plochy, pokud není stanoveno hlavní využití, přípustné využití musí vždy zaujímat více než 50 % celkové výměry vymezené jednotlivé plochy,
- podmíněně přípustné využití - je vázáno na splnění specifických podmínek,
- nepřípustné využití - nesouvisí, nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy.

Stanovenému využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, umísťování staveb, zařízení a jiných opatření včetně jejich změn.

Na plochách změn je přípustné zachování stávajícího využití území včetně údržby a stavebních úprav existujících staveb a zařízení do doby provedení změn jeho využití spojených obvykle s nástavbou, přístavbou nebo odstraněním stavby.

### F.3 Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání

#### Základní vybavenost území

Základní vybavenost území představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané místo nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím nebo které mohou tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti irelevantní.

pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky přípustnosti
<p><b>terénní úpravy</b> s vyloučením těžebních prací a skládek</p> <p><b>krajinné úpravy</b> - revitalizace upravených vodních toků a údolních niv - vodní toky a plochy do 300 m<sup>2</sup> - břehové porosty, mokřady - plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně - parkové úpravy pozemků v zastavěném území - pozemky tvořící biokoridory ÚSES</p> <p><b>dopravní obsluha</b> - místní a účelové pozemní komunikace - pěší a cyklostezky</p> <p><b>technická infrastruktura</b> liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100m<sup>2</sup>): - vodovodů - kanalizace - produktovodů - zásobování energiemi - elektronických komunikací - osvětlení</p> <p><b>rekreační a volnočasové aktivity</b> - mobiliář - turistické přístřešky</p> <p><b>kulturní dědictví</b> - reliкty historických staveb - stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci</p> <p><b>snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků</b> ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, hlukem, exhalacemi (např. průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.)</p> <p><b>oplocenky a ohradníky</b></p>	<p>bude zachována celistvost a funkčnost plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nebude narušena prostupnost krajiny</p> <p>stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (jen fotovoltaické elektrárny) se přípouští v rámci přípustného využití ploch výroby s nízkou zátěží a podmíněně přípustného využití ploch sportu a rekreace (jen plochy OS-20a, OS20b, OS-87) nebo u ostatních kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb stanovených v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití</p>

**Plochy bydlení****městská obytná zástavba středněpodlažní - BVM**

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití
- stavby a zařízení základního občanského vybavení
- stavby a zařízení pro sport, dětská hřiště
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury, komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.)
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- veřejná prostranství

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení
- stavby a činnosti s negativními účinky na životní prostředí
- stavby mobilhomů

Podmínky prostorového uspořádání:

- domy s maximálně 5 nadzemními podlažími s možností podkroví jen u stávajících staveb do 5 nadzemních podlaží.
- maximální koeficient zastavění pozemku KZP = 0,45
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,55

**Plochy smíšeného bydlení****smíšená obytná venkovská zástavba - BV**

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského rázu
- služby pro cestovní ruch např. ubytování (max. 8 lůžek), stravování, opravy sportovního nářadí a kol aj.
- stavby a činnosti výrobního charakteru a provozovny služeb a obchodu, které neomezí hlukem, prachem, zápachem a dopravou ve smyslu hygienických a dalších předpisů kvalitu prostředí. Toto platí i pro stávající zástavbu.

Přípustné využití:

- stavby rodinné rekreace
- stavby a zařízení základního občanského vybavení
- stavby a zařízení pro sport
- stavby pro chov hospodářského zvířectva pro nepodnikatelské využití
- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení a stavby a zařízení, které mohou být dle Stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury, komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.)
- veřejná prostranství
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů v rodinném domě

Podmínečně přípustné využití:

- obchodní prodej – maximální velikost pozemku 1000 m<sup>2</sup>

Specifické podmínky pro jednotlivé lokality

- Lokality č. 15, 18, 14:

Podmínka využití – vybudování protipovodňových hrází

- Lokality č. 8, 9, 10, 72, 73, 98, 99, 100

Podmínečně přípustné – na úrovni projektové dokumentace bude prokázán soulad s legislativními požadavky na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech. Při umísťování staveb pro bydlení v těchto lokalitách bude v rámci územních řízení nutné prokázat dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb a v budoucích chráněných venkovních prostorech.

- Lokalita č. 46, 73

V lokalitě bude zachována vzrostlá zeleň při vodním toku a k vodnímu toku budou situovány zahrady, bude zachován přístup k vodnímu toku Příšovky a bezejmenné vodoteči – bez oplocení.

- Lokalita č. 24:

Podél vodního toku Příšovka bude zachován pás stávající vzrostlé zeleně a pás o šíři 6m pro přístup správce vodního toku.

- Lokality č. 98, 99, 100

V těchto plochách se nepřipouští individuální zásobování pitnou vodou a individuální likvidace splaškových vod, plochy budou napojeny na veřejné vodovodní a kanalizační systémy.

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení
- stavby a činnosti s negativními účinky na životní prostředí
- umístění mobilhomů ve všech lokalitách obce, nejsou-li podružnou stavbou k rodinnému domu

Podmínky prostorového uspořádání:

- domy 1 – 2 nadzemní podlaží s možností podsklepení a podkroví, 2 nadzemní podlaží pouze s ohledem na okolní stávající nebo navrhovanou zástavbu
- výška stavby hlavní – min. 6m a max. 12m
- výška nových staveb bude respektovat stávající výškovou hladinu zástavby
- minimální plocha pozemku pro RD - 800m<sup>2</sup>
- max. zastavěná plocha RD – 250 m<sup>2</sup>
- maximální koeficient zastavění pozemku KZP = 0,40
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně minimálně 0,60
- nové stavby pro bydlení nebudou umístěny ve vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesních pozemků,
- prostorové a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka okolní zástavby a struktury zástavby na území obce a jejích částí
- hlavní stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat s výjimkou maximálního počtu 2 staveb

**Plochy občanského vybavení****občanská vybavenost - OV**

Hlavní využití:

- stavby penzionu pro seniory
- stavby pro zdravotní rehabilitaci
- stavby pro zdravotnictví
- stavby pro administrativu a školství
- stavby pro obchod místního charakteru
- stavby pro sport
- stavby služeb obyvatelstvu
- stavby kulturních zařízení
- stavby pro požární ochranu
- stavby prodeje zahradnických potřeb, rostlin a dřevin

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb
- ubytovací a stravovací služby
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (např. informační a turistické služby, hygienická zařízení apod.)
- stavby pro maloobchodní prodej a služby
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.)
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím

Podmínečně přípustné využití:

- stavby a činnosti výrobní charakteru nerušící výroby, které neomezí hlukem, prachem, zápachem a dopravou ve smyslu hygienických a dalších předpisů kvalitu prostředí. Toto platí i pro stávající zástavbu.

Specifické podmínky pro jednotlivé lokality

- Lokalita č. 23:

Podél vodního toku Příšovka bude zachován pás stávající vzrostlé zeleně a 6m široký přístupový pás pro správce vodního toku na každou stranu vodoteče.

- Lokalita č. 95:

Výstavba nadzemních staveb (budov) se připouští až po realizaci příslušných protipovodňových opatření pro tuto plochu.

- Lokalita č. 101, 102

Nové nadzemní stavby (budovy) budou umístovány zejména mimo stanovené záplavové území.

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální koeficient zastavění pozemku KZP – max. 0,6
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,40
- výšková hladina zástavby – max. 12 m nad upravený terén.

**plochy sportu a rekreace - OS****Hlavní využití:**

- plochy, stavby a zařízení pro sport a rekreaci veřejného charakteru
- plochy hřišť a sportovišť
- travnatá hřiště a cvičiště požárníků
- pláže a vybavení pláží

**Přípustné využití:**

- stavby pro stravování, vzdělávání, výchovu a kulturu a technické zázemí
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.)
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily související s hlavním využitím

**Podmínečně přípustné využití:**

- podružné stavby pro skladování, servisní činnosti a obsluhu, občerstvení - budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, souvisí s hlavním a přípustným využitím
- výroba energie z obnovitelných zdrojů (FVE) – jen v lokalitách 20a, 20b, 87 – budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy

**Specifické podmínky pro jednotlivé lokality**

- Lokality č. 20a, 20b, 84, 85, 86, 87:  
U lokalit je nutno zachovat vzrostlou zeleň, využití pro přírodní sportovní areál.  
Umožnění výstavby doplňkových staveb do 25m<sup>2</sup> v souvislosti s hlavním využitím.  
Výroba energie z obnovitelných zdrojů (FVE) lze umístit pouze v jižní části lokalit 20a, 20b, 87.
- Lokality č. 32, 33, 34:  
plochy pro sport a rekreaci veřejného přírodního charakteru bez trvalých stavebních objektů, pláže a vybavení pláží, bez stavebních úprav objektů ležících v aktivní záplavové zóně, hřiště a dočasná občerstvení,

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální koeficient zastavěnosti pozemku KZP = 0,15
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,40
- maximální výšková hladina zástavby - dle okolní tradiční zástavby

**občanská vybavenost – archeopark - AP**

Hlavní využití:

- plochy a stavby pro archeopark

Přípustné využití:

- plochy pro ubytování, stravování a studium v prostorách archeoparku
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.)
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily a autobusovou dopravu související s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální koeficient zastavěnosti pozemku KZP = 0,30
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,15
- max. výšková hladina zástavby 12 m

**hřbitovy OH**

Hlavní využití:

- plochy a účelové stavby pro pohřbívání

Přípustné využití:

- stavby související technické a dopravní infrastruktury, (například vedení a stavby technické infrastruktury, komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky a parkoviště osobních automobilů apod.)

Nepřípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- drobné služby a provozovny slučitelné s funkcí hlavního využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

## **Plochy dopravní infrastruktury**

### **Dálnice D10 - DD**

Hlavní využití:

- dálnice

Přípustné využití:

- stavby technické a veřejné dopravní infrastruktury
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a podobně)

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

### **silnice II. a III. třídy DS2 a DS3**

Hlavní využití:

- silnice II. a III. třídy

Přípustné využití:

- stavby technické a veřejné dopravní infrastruktury
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, oplocení a podobně)

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

### **místní komunikace obslužné - DO a místní komunikace ostatní - DM, účelové komunikace zpevněné - DZ, účelové komunikace nezpevněné - DC, chodníky - CH, garáže - DG**

Hlavní využití:

- místní komunikace
- chodníky, cyklostezky, smíšené stezky pro pěší a cyklisty
- plochy a stavby garáží
- účelové komunikace

Přípustné využití:

- stavby veřejné dopravní infrastruktury
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a podobně)
- liniové a plošné stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití
- technická infrastruktura pro údržbu vodních toků

Podmíněně přípustné využití:

- Lokalita č. 53, 54, 55 (DM) – lokalita využívána jako cyklostezka a obslužná komunikace pro údržbu vodního toku Jizera, u lokality č. 54 cyklotrasa pouze omezeně.
- Lokality č. 105, 106, 107, 108 – smíšená stezka pro pěší a cyklisty

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

**parkoviště, zpevněné plochy, čerpací stanice - DP**

Hlavní využití:

- chodníky
- plochy parkovišť
- plochy garáží
- doplňkové služby čerpacích stanic
- čerpací stanice pohonných hmot

Přípustné využití:

- stavby technické a dopravní infrastruktury neomezující hlavní využití
- stavby, objekty a činnosti související se silniční dopravou a provozem parkovišť,

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

**železnice - DŽ , vlečka - DV**

Hlavní využití:

- železniční trať stávající
- železniční vlečka
- objekty železničních stanic

Přípustné využití:

- stavby technické a dopravní infrastruktury,
- stavby, objekty a činnosti související s železniční dopravou,
- liniové stavby technické infrastruktury neomezující hlavní využití,
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, oplocení a podobně)
- možnost zřízení veřejné zeleně u železniční stanice

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

**Plochy technické infrastruktury****plochy technického vybavení - OT**

Hlavní využití:

plochy a stavby technické infrastruktury např.:

- vodojem
- trafostanice
- sběrný dvůr
- plochy ČOV
- regulační stanice plynu

Přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury
- stavby související dopravní infrastruktury
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmínečně přípustné využití:

- obslužné funkce (podružné stavby pro skladování, servisní činnosti) - slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
- parkové, sadovnické a zahradnické úpravy - budou splněny podmínky na celistvost a funkčnost dané plochy
- odstavování vozidel (garáže) - slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce

**protipovodňová hráz - IP1 a protipovodňový průleh - IP2**

Hlavní využití:

- protipovodňové hráze
- protipovodňové průlehy

Přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury
- stavby dopravní infrastruktury související s hlavní funkcí (obslužná komunikace hrází, plochy (těleso) vlečky)
- místní komunikace, cyklostezky
- založení prvků územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- stavby zrychlující průtočnost povodňové vlny

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability,

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

**Plochy výroby a skladování****plochy smíšené výroby a služeb - VS**

Hlavní využití:

- plochy a stavby nerušící výroby a skladů
- plochy a stavby pro administrativu
- plochy a stavby řemeslné výroby, služeb, opraven
- technické služby obce

Přípustné využití:

- stavby pro skladování, autodopravu, výrobu a opravárenské služby
- stavby pro administrativu a provoz
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury, komunikace, chodníky a podobně)
- plochy odstavných a parkovacích stání
- fotovoltaické elektrárny na střechách objektů
- plochy ochranné a izolační zeleně

Nepřípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- trvalé bydlení správce, majitele staveb, pokud bude prokázán soulad s požadavky hygienických předpisů
- stavby pro obchodní prodej, stravování, vědu výzkum, vzdělávání souvisí s hlavním a přípustným využitím
- integrované stavby a zařízení (služební byty, občanské vybavení) - souvisí s hlavním využitím, bude povolováno, pokud bude prokázán soulad s požadavky hygienických předpisů

Specifické podmínky pro jednotlivé lokality

- Lokalita č. 22, 26: před zahájením územního a stavebního řízení budou vybudovány protipovodňové hráze
- Lokalita č. 22: v jižní části bude zachována stávající vzrostlá zeleň
- Lokalita č. 26 – na části pozemku p.č. 730/11 k.ú. Příšovice se v aktivní zóně nesmí umísťovat stavby s výjimkou nezbytných staveb dopravní infrastruktury. Rovněž zde není možné skladovat odplavitelný materiál a zřizovat oplocení.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace – haly přízemní objekty, administrativa doplňující vybavení objekty o 1–2 nadzemních podlažích s možností podkroví
- výšková hladina zástavby - maximální výška 12 m
- maximální koeficient zastavění pozemku KZP = 0,70
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně minimálně 0,30

**plochy výroby s nízkou zátěží - NZ****Hlavní využití:**

plochy výroby a skladů s nízkou zátěží (s nízkým zdrojem znečištění ovzduší):

- plochy a stavby lehké průmyslové výroby, řemeslné výroby
- plochy a stavby skladování
- plochy a stavby stavební výroby

**Přípustné využití:**

- stavby pro skladování, autodopravu, výrobu a opravárenské služby
- stavby pro administrativu a provoz
- prodejny vlastních produktů
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury, komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky a podobně)
- plochy odstavných a parkovacích stání
- výroby energie z obnovitelných zdrojů - fotovoltaické elektrárny

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmíněně přípustné využití:**

- integrované stavby a zařízení (služební byty, občanské vybavení) - souvisí s hlavním využitím
- stavby pro obslužné funkce (např. vzdělávání, výstavnictví, věda, výzkum, stravování aj.) - slouží bezprostředně pro zajištění hlavního využití
- čerpací stanice pohonných hmot - slouží bezprostředně pro zajištění hlavního využití
- krajinné úpravy, vodní toky a plochy, ochranná a izolační zeleň - budou splněny podmínky na celistvost a funkčnost dané plochy

**Specifické podmínky pro jednotlivé lokality**

- Lokalita č. 49b: před zahájením územního a stavebního řízení bude v rámci koridoru ŽD8\_D26D vybudovaná obslužná komunikace tak, aby nebyla zatěžována obec dopravou. Plocha nebude napojena na stávající místní a účelové komunikace, bude napojena na silnici II/279.
- Lokalita č. 49b: před zahájením územního a stavebního řízení bude proveden archeologický průzkum.
- Lokalita č. 80: podél vodního toku Příšovka zachovat pás zeleně o šíři 10 m od hranice vodního toku.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výšková regulace – haly přízemní objekty, administrativa a doplňující vybavení objekty o 1 – 2 nadzemních podlažích s možností podkroví
- maximální výšková hladina zástavby 12m
- maximální koeficient zastavění pozemku  $KZP = 0,80$
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně minimálně 0,20
- pro stabilizovanou plochu výroby s nízkou zátěží při místní komunikaci k Písečákům (bývalý areál panelárny Interma) se stanovuje současně max. koeficient zastavění nadzemními stavbami  $K_n=0,30$ , koeficient  $K_n$  se shodně vztahuje i na dílčí areály v ploše

**Další podmínky využití:**

- areály výroby budou doplněny izolační zelení

**plochy zemědělské výroby - VZ**

Hlavní využití:

- plochy, stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu (například stavby pro chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiva a steliva, stavby pro zemědělskou techniku a podobně)
- plochy a stavby pro zahradnickou a pěstební činnost, skleníkové areály

Přípustné využití:

- stavby pro skladování, autodopravu, výrobu a opravárenské služby
- stavby zpracovatelských provozů zemědělských provozů
- stavby prodeje vlastních produktů
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury, komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky a podobně)
- stavby pro administrativu a provoz v zemědělství
- plochy odstavných a parkovacích stání

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

- integrované stavby a zařízení (služební byty, občanské vybavení) - souvisí s hlavním využitím
- stavby bydlení pro nájemníky, agroturistiku a vlastníky firem - bude povolováno, pokud bude prokázán soulad s požadavky hygienických předpisů
- stavby pro obslužné funkce (vzdělávání, výstavnictví, věda, výzkum) - slouží bezprostředně pro zajištění hlavního využití
- čerpací stanice pohonných hmot - slouží bezprostředně pro zajištění hlavního využití
- krajinné úpravy, vodní toky a plochy, ochranná a izolační zeleň - budou splněny podmínky na celistvost a funkčnost dané plochy

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby o 1-2 nadzemních podlažích s možností podkroví
- výšková hladina zástavby – maximálně 12 m
- maximální koeficient zastavění pozemku  $KZP = 0,70$
- intenzita využití pozemku – koeficient zeleně minimálně 0,30

**Plochy vodní a vodohospodářské****vodní toky a plochy - H**

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků (vodní nádrže s retenční funkcí, řeky, potoky, další bezejmenné vodoteče povrchových vod tekoucích vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku), zaplavená důlní díla
- plochy chovatelských rybníků
- plochy požárních nádrží

Přípustné využití:

- pozemky určené pro vodohospodářské využití
- stavby dopravní infrastruktury (například mosty, lávky)
- související vodohospodářské stavby (například hráze, jezy, zdrže)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- prvky územního systému ekologické stability
- břehové porosty, mokřady

Nepřípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- stavby k využívání vodní energie a energetického potenciálu - - budou splněny podmínky na celistvost a funkčnost dané plochy

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability

**Plochy lesní****lesy (PUPFL) - L**

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa – PUPFL
- pozemky s náletovými stromy

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (například hospodářské objekty, zařízení pro chov lesní zvěře, krmelce apod.)
- liniové stavby související veřejné dopravní infrastruktury – účelové komunikace
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- prvky územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- veškerá stavební činnost nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (například turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení) pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude narušen krajinný ráz
- výstavba objektů a zařízení potřebných pro jímání a výrobu pitné vody, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude narušena prostupnost krajiny
- vodní plochy a toky do 3000 m<sup>2</sup>, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude narušena prostupnost krajiny

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro podmíněně přípustné stavby bude výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 6m

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability

**Plochy zemědělské****trvalé travní porosty - T**

Hlavní využití:

- trvale travní porosty
- pozemky v nezastavěném území sloužící k hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné využití:

- vytváření protierozních prvků, porosty mezí, drobné remízy, louky s nálety křovin a dřevin
- břehové porosty, mokřady
- ostatní krajinná zeleň, stromořadí
- liniové stavby související veřejné dopravní infrastruktury – účelové komunikace
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- prvky územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- veškerá stavební činnost nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
- stavby bydlení, rodinné rekreace a ubytování, oplocení

Podmíněně přípustné využití:

- doprovodné zemědělské stavby (obdobného rozsahu jako například polní krmiště, salaše, přístřešky do plochy 70 m<sup>2</sup>, stavby pro chov včelstev apod.) slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití a nelze je odůvodněně umístit v zastavěném území a zastavitelných plochách
- stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (například turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení, turistické přístřešky bez místností pro bydlení a rekreaci) - pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
- ohrazení pozemků pro chovné účely formou ohradníků – za podmínky zajištění prostupnosti krajiny
- vodní toky a plochy do 3000 m<sup>2</sup>, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude narušena prostupnost krajiny

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro podmíněně přípustné stavby bude výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 6m

Další podmínky využití:

- u staveb s vazbou na pastevní areály a obhospodařování pozemků musí být prokázáno, že nenarušují krajinný ráz
- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability
- území bude využíváno v případě záplav jako rozlivové – jižní část katastru obce trvalé travní porosty - území pro přebytečnou vodu z průlehů a Malého a Velkého Písečáku

**orná půda - OP****Hlavní využití:**

- orná půda
- pozemky v nezastavěném území sloužící k hospodaření na zemědělské půdě

**Přípustné využití:**

- vytváření protierozních prvků, travní porosty se solitérními stromy, eventuálně s drobnými remízy, porosty podél mezí
- břehové porosty, ostatní krajinná zeleň, stromořadí
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků
- liniové stavby související veřejné dopravní infrastruktury – účelové komunikace
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- prvky územního systému ekologické stability

**Nepřípustné využití:**

- veškerá stavební činnost nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
- stavby bydlení, rodinné rekreace, ubytování a průmyslu, oplocení

**Podmíněně přípustné využití:**

- stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (například turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení, turistické přístřešky bez místností pro bydlení a rekreaci) - pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
- vodní toky a plochy do 3000 m<sup>2</sup>, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude narušena prostupnost krajiny

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- pro podmíněně přípustné stavby bude výšková hladina zástavby max.1 NP a zároveň max. 6m

**Další podmínky využití:**

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability

**zahrady - Z**

Hlavní využití:

- plochy zahrad a sadů s převažující vazbou na plochy bydlení a rodinné rekreace

Přípustné využití:

- oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou s využitím drobné architektury pro rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- doplňování a obnova stromových výsadeb
- podružné stavby související s hlavním využitím
- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury
- prvky územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby mobilhomů

Podmíněně přípustné využití:

- nestanovují se

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro podružné stavby bude výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 5 m
- max. zastavěná plocha podružných staveb - 25 m<sup>2</sup>
- objemové a architektonické řešení objektů se musí přizpůsobit venkovskému charakteru zástavby

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability

**Plochy smíšené nezastavěného území****vyšoký nálet na nelesní půdě - N**

Hlavní využití:

- krajinná zeleň
- břehové porosty
- činnosti směřující k zajištění ekologicko stabilizačních a krajinně estetických funkcí

Přípustné využití:

- liniová výsadba, výsadba remízů stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin
- prvky územního systému ekologické stability
- extenzivně využívaná zemědělská půda

Nepřípustné využití:

- využití nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby technické infrastruktury
- liniové stavby dopravní infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability

**ochranná zeleň - VYZ**

Hlavní využití:

- ochranná zeleň u výrobních areálů,

Přípustné využití:

- liniová výsadba, výsadba stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin

Nepřípustné využití:

- využití nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby technické infrastruktury
- liniové stavby dopravní infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability

**plochy veřejné zeleně - VZZ**

Hlavní využití:

- veřejná sídelní zeleň (parky, aleje, doprovodná zeleň), vyhrazené parky při občanské vybavenosti.

Přípustné využití:

- liniová výsadba, výsadba stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin
- lavičky a altány s umístěním drobné parkové architektury, pomníků

Nepřípustné využití:

- využití nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby technické infrastruktury
- liniové stavby dopravní infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

\* **MOŽNOSTI ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU BEZ PROJEDNÁNÍ ZMĚN**

V rámci pozemkových úprav lze měnit využití území, bez nutnosti změny územního plánu, po projednání dle platných právních předpisů, následujícím způsobem:

- z orné na zahradu, louku a pastvin, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- ze zahrady na ornou, louku a pastvin, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- z louky a pastviny na ornou, zahradu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- z vodní plochy na ornou, zahradu, louku a pastvin, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- z pozemků určených k plnění funkcí lesa na ornou, zahradu, louku a pastvin, vodní plochu
- pro zajištění přístupů k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, louce a pastvině, vodní ploše, pozemcích určených k plnění funkcí lesa

\* **Obecné podmínky prostorového uspořádání**

**Charakter a struktura nové zástavby** včetně změn stávající zástavby na stabilizovaných i rozvojových plochách bude respektovat charakter a strukturu stávající nebo navazující zástavby a to zejména umístěním staveb na pozemku a hmotovým řešením, pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studií) prokázáno jiné vhodnější řešení.

**Prostorové uspořádání stávající zástavby na plochách stabilizovaných** překračující některé podmínky prostorového uspořádání pro dané plochy může být zachováno i při stavebních úpravách, přitom se nesmí překročení těchto hodnot zvyšovat, v případě demolice se náhrada novostavbami bude již řídit podmínkami prostorového uspořádání dané plochy.

**Prostorové uspořádání stávající zástavby na plochách změn** překračující některé podmínky prostorového uspořádání pro dané plochy může být zachováno pouze při stavební údržbě, pokud nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících ve smyslu celkové prostorové struktury a nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů.

**Prostorové uspořádání navržené zástavby** na plochách stabilizovaných i plochách změn nesmí znemožnit přiměřené využití dané plochy i ploch navazujících v souladu s jejich regulativy ve smyslu hygienických a dalších předpisů a celkové prostorové struktury.

**Základní podmínky ochrany krajinného rázu** na celém území obce Příšovice jsou dány uvedenými podmínkami prostorového uspořádání, to však nezabývá stavebníky v případě vyžádání příslušným dotčeným orgánem prokázat nenarušení krajinného rázu u každého konkrétního stavebního záměru.

**Stavební pozemky** budou vymezovány v následných stupních projektové přípravy vždy tak, aby svou polohou, velikostí a uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace vč. vyřešení normových kapacit odstavných a parkovacích stání a byly napojeny na odpovídající rozvody technické infrastruktury vč. nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami.

## **F.4 Omezení ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití**

### **\* Limity využití území**

Respektovat omezení využití stávajících a nově navržených ploch stávajícími limity využití území:

- výčet stávajících limitů využití území je uveden v textové části Odůvodnění ÚP Příšovice a zakres proveden v Koordinačním výkresu, pokud to podrobnost dokumentace umožňuje,
- omezení vyplývající z těchto limitů jsou dána příslušnými právními předpisy (PrP) a správními rozhodnutími (SR),
- využití stabilizovaných i rozvojových ploch zasahujících do stávajících limitů využití území řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu využití území v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny majitelem příslušné plochy.

### **\* Vyloučení umísťování staveb v nezastavěném území**

Stavby, zařízení a jiná opatření, která lze obecně podle § 18 odst. 5 stavebního zákona umísťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se připouští, pokud jsou v souladu s podmínkami pro využití a prostorové uspořádání území tohoto ÚP.

Stavby, zařízení a jiná opatření, které nejsou s těmito podmínkami v souladu, jsou obecně vyloučeny z důvodu veřejného zájmu na plnění koncepce územního plánu schválené pro specifické podmínky řešeného území a jeho jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

V nezastavěném území se nepřipouští výstavba a umísťování staveb individuální rekreace (např. chaty, mobilní domy, treehousy, dlouhodobě odstavené dopravní prostředky).

V nezastavěném území se nepřipouští stavby, zařízení a jiná opatření, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost území (oplocení) s výjimkou:

- oplocení podél dálnice D10 a železniční trati, pokud bezprostředně slouží k zajištění bezpečnosti dopravy,
- oplocení dočasně zřizovaných oplocenek na PUPFL,
- oplocení ZPF se speciálními kulturami (např. okrasné květiny, intenzivní sady) a ohradníků ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosíky upevněnými do země bez zmonolitnění základů.

V nezastavěném území se nepřipouští samostatné stavby a zařízení výroben energií z obnovitelných zdrojů s výjimkou jejich umístění jako technického zařízení staveb přípustných nebo podmíněně přípustných v souladu se stanovenými podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití a v případě jejich převažující samozásobitelské funkce.

## **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 (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se vymezují ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (B4) a v následujícím výčtu

### **G.1 Veřejně prospěšné stavby**

#### **Dopravní infrastruktura**

**Tab. G.1\_1: Veřejně prospěšné stavby – dopravní infrastruktura (DI)**

označení VPS	označení lokalita	specifikace
WD23	ŽD8_D26D	modernizace železniční trati, nový úsek, zdvojkolejnění, elektrizace, úsek hranice SK/LK – Čtveřín (Liberec) včetně souvisejících staveb a vyvolaných přeložek dopravní a technické infrastruktury
WD24	ŽD8_D26/1	optimalizace železniční trati, zdvojkolejnění, elektrizace, úsek hranice SK/LK - Turnov včetně souvisejících staveb a vyvolaných přeložek dopravní a technické infrastruktury
WD1	DM-55	místní komunikace ostatní
WD2	DM-53	místní komunikace ostatní (3 části), cyklostezka
WD3	DM-54	místní komunikace ostatní (3 části)
WD4	DM-56	místní komunikace ostatní
WD5	DM-57	místní komunikace ostatní
WD10	DO-62	místní obslužná komunikace
WD10a	DO-62a	místní obslužná komunikace
WD11	DO-63	místní obslužná komunikace
WD15	DO-83	místní obslužná komunikace
WD16	DO-91	místní obslužná komunikace
WD17	DM-94	místní komunikace ostatní
WD18	DO-104	místní obslužná komunikace
WD19	DM-105	místní komunikace ostatní, cyklostezka
WD20	DM-106	místní komunikace ostatní, cyklostezka
WD21	DM-107	místní komunikace ostatní, cyklostezka
WD22	DM-108	místní komunikace ostatní, cyklostezka

#### **Protipovodňová opatření**

**Tab. G.1\_2: Veřejně prospěšné stavby – protipovodňová opatření**

označení VPS	označení lokalita	specifikace
WT36	IP1-67	protipovodňová hráz
WT37	IP1-66	protipovodňová hráz
WT38	IP1-65	protipovodňová hráz
WT39	IP2-29	protipovodňový průleh
WT40	IP2-30	protipovodňový průleh
WT41	IP2-31	protipovodňový průleh

### **G.2 Veřejně prospěšná opatření**

#### **Založení prvků ÚSES**

**Tab. G.2\_1: Veřejně prospěšná opatření – založení prvků ÚSES**

označení	specifikace
WU1	regionální biocentrum RC1664 - část
WU2	lokální biocentrum LBC 5
WU3	lokální biokoridor LBK 4 (3 části)
WU4	lokální biokoridor LBK 6 (2 části)
WU5	lokální biokoridor LBK 11

### **G.3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

V řešeném území nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

### **G.4 Plochy pro asanaci**

V řešeném území nejsou navrhovány plochy pro asanaci.

## **H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Nevymezují se.

## **I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Územní plán Příšovice nestanovuje žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

## **J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Formou ploch územní rezervy R1 – R14 se vymezuje systém nových účelových komunikací nezpevněných.

Jedná se o nezpevněné cesty, které jsou vymezeny dle návrhu Komplexních pozemkových úprav na stávajících pozemcích.

Komplexní pozemkové úpravy v současné době jsou projednávány a nejsou zatím schváleny, proto nezpevněné cesty v některých případech procházejí po stávajících nezpevněných cestách a dále navazují na travnaté plochy, které by měly obsloužit.

### Podmínky prověření:

Zpracování a schválení Komplexních pozemkových úprav v k.ú. Příšovice.

Vymezuje se plocha územní rezervy R15 pro místní obslužnou komunikaci.

### Podmínky prověření:

Prověřit rozsah plochy s ohledem na morfologii terénu a požadované výhledové parametry komunikace, při tom zohlednit širší vztahy v území. Prověřit rozsah vyvolaných demolic.

Ve vymezených plochách územních rezerv R1-R15 se využití ploch stabilizovaných a ploch změn řídí stanovenými podmínkami příslušných ploch s rozdílným způsobem využití a dále se omezuje o takové stavby, zařízení a jiné činnosti, které by znemožnily nebo podstatně ztížily možnost jejich stanoveného budoucího využití, přičemž se umožňuje umísťování staveb pouze ve zvláště odůvodněných případech (např. dopravní a technická infrastruktura).

**K VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

**V území se předpokládá zástavba v souvislejší rozvojové ploše, uplatňují se proto požadavky na prověření změn územní studií pro lokalitu US1 – Příšovice jih.**

Vymezení: plochy BV-18, DO-63, DO-91, VYZ-21, VYZ-90, VYZ-92.

Rozhodování o využití rozvojových ploch musí zohlednit komplexní řešení, kterým je umisťování přiměřeného rozsahu veřejných prostranství, komunikací, zeleně a občanského vybavení za účelem dosáhnout optimálního uspořádání území v rámci daných ploch s rozdílným způsobem využití. Toto komplexní řešení bude podrobněji prověřeno územní studií.

Podmínky pro pořízení studie:

Územní studie podrobně upřesní:

- vhodné využití a intenzitu využití částí území vzhledem ke specifickým podmínkám ochrany přírody a krajiny, ev. k dalším typům ochrany hodnot v okolí řešeného území;
- nezastavitelné části zastavitelných ploch;
- koeficient zastavění pozemků;
- výškovou hladinu a odstupy objektů;
- vymezení prostorů pro veřejná prostranství;
- způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území;
- způsob napojení na technickou infrastrukturu;
- případně další podrobnosti dle požadavků obce nebo DO.

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 31.12.2030.

**L DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH**

**Dopravní prostředky** jsou zařízení sloužící pro přepravu osob nebo materiálu např. osobní a nákladní automobily, autobusy, obytné přívěsy a návěsy, maringotky, železniční vagóny aj.

**Dům smíšené funkce** je stavba, jejíž minimálně jedno podlaží navazuje na veřejné prostranství, užitkovou plochu tohoto podlaží zaujímá v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení, minimálně 25 % podlahové plochy domu zaujímá trvalé bydlení, zbývající náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy s rozdílným způsobem využití.

**Integrované stavby** jsou pro účely ÚP součástí stavby hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití, určené pro jinou podmíněně přípustnou (doplňující) činnost, v souladu s podmínkami využití plochy s rozdílným způsobem využití, v níž jsou připuštěny. Jiné využití než určené hlavní a přípustné využití bude tvořit méně než 50% z celkového využití stavby. Integrovanou stavbou není rodinný nebo bytový dům.

**Koeficient zeleně** se stanovuje závazně pro vymezené stabilizované i rozvojové plochy jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení nebo vodními plochami přírodního charakteru, ku celkové výměře plochy x 100 (%).

**Koeficient zastavění nadzemními stavbami** (Kn) se stanovuje závazně pro stanovené stabilizované plochy jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, ku celkové výměře plochy x 100 (%).

**Komplexní řešení** je jednoduché komplexní prověření možného řešení vybraných problémů územního rozvoje v rozvojových i stabilizovaných plochách bez nadbytečných věcných a formálních náležitostí a zadání, jehož obsah je odsouhlasen orgánem posuzujícím soulad záměru s územním plánem při jeho projednání (např. „swarzplan“).

**Kvalita prostředí** je stav prostředí dané plochy příznivý pro naplňování požadavků všech skupin jejích uživatelů na její využití v souladu s jejím účelem, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životního prostoru:

- standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k naplňování požadavků na danou plochu dle účelu jejího využití,
- kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.

**Kultura** je nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, trvalé travní porosty, zvláštní kultury, vodní plochy a toky.

**Maximální koeficient zastavění pozemku KZP** se stanovuje jako maximální hodnota poměru součtu všech výměr ploch, které může zaujímat zastavěná plocha nadzemních staveb a zpevněných ploch příslušného pozemku, ku celkové výměře tohoto pozemku.

**Mobilhome** je výrobek plnící funkci stavby, který je schopen plnit některou z hlavních funkcí – bydlení, výroba, občanské vybavení, rekreace – aniž by byl pevnými základy spojen se zemským povrchem, za mobilní dům se nepovažují stavby smontované z velkoobjemových dílců dopravených ve zkompletovaném stavu na místo určené pro jejich dlouhodobé užívání.

**Nadzemní podlaží**, pro účely stanovení výšky stavby, má většinu podlahové plochy nad úrovní terénu přilehlého k celému obvodu stavby, ostatní podlaží jsou podzemní.

**Nadzemními stavbami** pro účely ÚP se rozumí veškerá stavební díla charakteru budovy, tzn. nadzemní stavby včetně jejich podzemních částí prostorově soustředěné, obvykle uzavřené střešní konstrukcí, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Nadzemní stavby zahrnují nadzemní a/nebo podzemní podlaží vystupující nad přilehlý terén.

**Nerušící výroba** je výroba, která svým provozováním na příslušných pozemcích nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na navazujících pozemcích v ploše, svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v ploše nad úroveň ploch zahrnujících bydlení.

Případnou **odchylku** mezi vymežováním hranic ploch a linií nad katastrální mapou použitou v ÚP a nad geodetickým zaměřením v následujících stupních dokumentace menší než 5 m považovat za nepřesnost kresby ÚP.

**Oplocení** nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL, oplocení ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů.

**Podkroví** je přístupný ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (min. sklon střechy 10°) a určený k účelovému využití.

**Podružná stavba** je stavba o celkové výšce max. 5 m a půdorysné ploše max. 70 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem a kapacitou příslušné plochy, nikoliv však pro bydlení nebo pobytovou rekreaci.

**Proluka v zástavbě** je soubor sousedících nezastavěných pozemků bezprostředně navazujících více než 50% svého obvodu na zastavěné stavební pozemky.

**Rodinný dům venkovského rázu** – je stavba pro bydlení, která může mít maximálně jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví, základní hmoty staveb mají výrazně podlouhlý půdorys. U venkovských staveb jsou preferovány jednoduché tvary a primárně funkční architektonické prvky.

**Rozvojové plochy** jsou plochy primárně určené k rozvoji zástavby v území tedy plochy zastavitelné a plochy přestavby.

**Treehouse** je specifická stavba pro rekreační ubytování v korunách stromů, ukotvená na dostatečně únosné stromy nebo založená na samostatné konstrukci subtilních dřevěných pilířů.

**Ubytováním** se rozumí specifické formy přechodného a dočasného bydlení, zahrnující ubytování návštěvníků obce z důvodu cestovního ruchu, ubytování sportovců provozujících své aktivity na území a v okolí obce, ubytování zaměstnanců provozoven na území obce, ubytování sociálního charakteru pouze pro potřeby obce.

**Vzrostlá nelesní zeleň** (též užíván pojem vysoká zeleň nebo dřeviny rostoucí mimo les) je představovaná jednotlivými stromy nebo skupinami stromů, zahrnuje např. aleje, stromořadí, ostrovní skupiny, solitéry, větrolamy, břehové doprovody vodních toků a ploch. Nejedná se obvykle o zeleň na zastavěném stavebním pozemku staveb pro bydlení. Vzrostlá nelesní zeleň plní v urbanistické struktuře a urbanistické kompozici mnoho funkcí (např. posílení biodiverzity, retence vody, redukce prašnosti, rozdělení prostorů, zvyšování kvality bydlení aj.).

**Základní občanské vybavení** jsou zařízení občanského vybavení využívaná obyvateli území nebo jejich významnou skupinou téměř denně a jsou vázána zejména na bydliště.

**Základní vybavenost území** představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané místo nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím nebo mohou tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití jako integrované nebo na samostatných pozemcích.

**Zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.

**Zpevněnou plochou** pro účely ÚP se rozumí zpevněná část zemského povrchu, která vzniká stavební a montážní technologií, je určená k účelovému využití a nesplňuje definici zastavěné plochy ani zeleně.

**ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ GRAF. ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU**

textová část 58 číslovaných stran ve formátu A4

grafická část

- B 1 výkres základního členění území
- B 2 hlavní výkres
- B 3 výkres dopravní a technické infrastruktury
- B 4 výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

**ZKRATKY UŽÍVANÉ V TEXTU**

ÚP Příšovice	- Územní plán Příšovice
VKP	- Významný krajinný prvek
LBK	- Lokální biokoridor
LBC	- Lokální biocentrum
PÚR ČR	- Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR LK	- Zásady územního rozvoje Libereckého kraje
NRBK	- Nadregionální biocentrum
ORP	- Obec s rozšířenou působností
PUPFL	- pozemky určené k plnění funkcí lesa
ZPF	- zemědělský půdní fond