



# ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÁ SKALICE

úplné znění ÚPD po vydání Změny č. 1 & 3

# ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÁ SKALICE

textová část úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 1 & 3



*Podle zvláštního ustanovení § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), respektive podle zákona č. 183 / 2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhlášky č. 501 / 2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.*

## Zpracovatel územně plánovací dokumentace:

**URBAPLAN s.r.o.**

zastoupený Ing. arch. Milanem Faltou, Ph.D. ... jednatelem společnosti

sídlo: Komenského 266/3 • 500 03 Hradec Králové 1

ateliér: Seifertova 1527/16 • 130 00 Praha 3 – Žižkov

www.urbaplan.cz • info@urbaplan.cz

telefon: +420 222 243 578, +420 607 193 117

IČO: 42195454

datum: I. 2025

zakázka č.: 0558\_Česká Skalice - Změna č. 3

označení SoD: 01/24/UBN

## Odpovědný projektant:

**Ing. arch. Milan Falta, Ph.D.**

autorizovaný urbanista ČKA 04 144 (A.2)

## Vypracoval:

**Ing. arch. Milan Falta, Ph.D.**

autorizovaný urbanista ČKA 04 144 (A.2)

## Technická spolupráce:

**Ing. Lenka Čiháková**

## Pořizovatel územně plánovací dokumentace:

**Městský úřad Náchod**

Masarykovo náměstí 40 • 547 01 Náchod

Odbor výstavby a územního plánování

Ing. Andrea Lipovská • vedoucí odboru

## OBSAH A STRUKTURA TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ SKALICE

1. **Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno** (str. 04)
2. **Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot** (str. 04)
  - 2.1. Základní koncepce rozvoje území
  - 2.2. Pojetí ochrany a rozvoje obecních hodnot
3. **Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**(str. 06)
  - 3.1. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice
  - 3.2. Zastavitelné plochy a stanovení podmínek pro jejich využití
  - 3.3. Plochy přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití
  - 3.4. Plochy systému sídelní zeleně
4. **Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, vč. stanovení podmínek pro jejich využití** (str. 16)
  - 4.1. Dopravní infrastruktura
  - 4.2. Technická infrastruktura
  - 4.3. Občanská vybavenost & veřejná prostranství
  - 4.4. Požadavky k uplatňování obrany státu a ochrany obyvatelstva
5. **Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch RZV, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně** (str. 19)
  - 5.1. Plochy změn v krajině
  - 5.2. Územní systém ekologické stability
  - 5.3. Prostupnost krajiny
  - 5.4. Protierozní opatření
  - 5.5. Ochrana před povodněmi
  - 5.6. Rekreční využívání krajiny
  - 5.7. Dobývání ložisek nerostných surovin
6. **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odstavci 5 SZ), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)** (str. 24)
  - 6.1. Výčet ploch s rozdílným způsobem využití
  - 6.2. Koridory pro umístění veřejné infrastruktury
  - 6.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
  - 6.4. Prvky regulačního plánu

- 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** (str. 58)
  - 7.1. Veřejně prospěšné stavby, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám odejmout či omezit
  - 7.2. Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
  - 7.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro něž lze práva ke stavbám i pozemkům vyvlastnit
  - 7.4. Asanace území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- 8. Vymezení VPS a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 8 katastrálního zákona** (str. 59)
  - 8.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo
  - 8.2. Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo
- 9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona** (str. 59)
- 10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření** (str. 59)
- 11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci** (str. 61)
- 12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti** (str. 62)
- 13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)** (str. 62)
- 14. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech** (str. 63)
  - 14.1. Význam některých pojmů, použitých v tohoto územním plánu
  - 14.2. Metoda výpočtu plošného & prostorového uspořádání
- 15. Údaje o počtu stran územního plánu Česká Skalice a o výkresech k němu připojené grafické části** (str. 65)

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

Územní plán Česká Skalice vymezil zastavěné území, které zachycovalo skutečný stav k 22. II. 2017, a Změna č. 1 jej upravila nad digitální či digitalizovanou katastrální mapou k 16. I. 2022. Změna č. 3 zastavěné území aktualizuje k 22. II. 2024.

V grafické části je zastavěné území zakresleno zejména ve *Výkrese základního členění území (I.2 - a)*, v *Hlavním výkrese (I.2 - b1)*, ve *Výkrese koncepce veřejné infrastruktury (I.2 - b2)* i ve *Výkrese pořadí změn v území (etapizace) (I.2 - d)*.

Souhrnná plocha aktualizovaného zastavěného území je 363,35 ha, což představuje přibližně 20,93 % celého správního území města Česká Skalice (1.735,90 ha).

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

### 2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Město Česká Skalice se nachází v severovýchodní části Královéhradeckého kraje, respektive v jihozápadním cípu náchodského okresu a leží na významném dopravním tahu spojujícím metropolitní oblast Čech s Polskou republikou.

Hlavním úkolem rozvoje města Česká Skalice je v souladu s cíli územního plánování vytvářet příznivé a přiměřené podmínky pro revitalizaci sídelních celků i novou výstavbu, a to s respektem k trvalé udržitelnosti území. Pro splnění těchto cílů se definují plochy bydlení, výroby, občanského vybavení a dopravní i technické infrastruktury ve vyváženém poměru a s důrazem na zachování zájmů ochrany přírody a kulturní krajiny.

Koncepce rozvoje města vychází z těchto prioritních podmínek:

- vytvoření předpokladů pro dosažení vyvážených podmínek trvalé udržitelnosti oblasti v souladu s ochranou přírody i krajiny a hájení krajinného rázu území i tradiční sídelní struktury
- respektování kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví v dané oblasti, zejména národní kulturní památky Babiččino údolí
- zajištění podmínek pro další multifunkční rozvoj území, a to při zachování charakteru stávající zástavby v jednotlivých částech města: nové kompozice České a Malé Skalice → městský a příměstský typ zástavby x doplnění a revitalizace původní hmoty Malé Skalice, Zájezdu, Ratibořic, Zlíče a Spyty → venkovský typ zástavby a souvisejících prostorů
- zajištění ekonomického rozvoje sídla a podpory lidských zdrojů v dosahu dopravních tahů v souladu s cíli nadmístní rozvojové osy
- chránit a v souladu s ÚPD realizovat prvky územního systému ekologické stability a zlepšovat biologickou propustnost krajiny
- ochrana půdního fondu (ZPF a PUPFL) jako jedné z hlavních složek životního prostředí
- zajistit kvalitní a kapacitní dopravní obslužnost a napojení na rozvody technické infrastruktury nově navrhovaných rozvojových lokalit
- zajištění ochrany krajinného rázu území

## 2.2. POJETÍ OCHRANY A ROZVOJE OBECNÍCH HODNOT

Celé území města České Skalice se bude vyvíjet s ohledem na ochranu jeho hodnot tak, že budou plně respektovány jeho urbanistické, architektonické, kulturně historické, archeologické i přírodní kvality. Jednotlivé stavby (i změny dokončených staveb) budou komponovány tak, že jejich celkový charakter bude podřízen prostředí, do něž se budou umisťovat. Navržené objekty musí mít zejména přiměřené prostorové (objemové), ale i architektonické parametry a jejich existence a/nebo provoz nesmí narušit hodnoty okolního prostředí. Územní plán stanovuje nutnost ochrany a rozvoje následujících hodnot:

### Přírodní & geologické hodnoty či limity:

- chráněná území:
  - *Národní přírodní památka (NPP) Babiččino údolí*
  - *Přírodní rezervace (PR) Dubno - Česká Skalice*
  - *Evropsky významná lokalita (EVL) Babiččino údolí - Rýzmburk*
  - *Evropsky významná lokalita (EVL) Dubno - Česká Skalice*
- památný strom
- významné krajinné prvky
- terénní reliéf & krajinný ráz
- chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV) Východočeská křída
- zdroje vody a jejich pásma hygienické ochrany (PHO)
- stávající zeleň v jednotlivých částech zastavěného území obce
- zalesněné plochy + pásmo 50 m od hranice PUPFL
- sesuvné plochy

### Historické, kulturní & urbanistické hodnoty:

- národní kulturní památka (NKP):
  - *Babiččino údolí v Ratibořicích*
- nemovité kulturní památky (KP) včetně jejich prostředí
- další historicky a/nebo architektonicky hodnotné objekty
- území s výskytem movitých a nemovitých prvků archeologického dědictví
- urbánní struktura sídel v obci zformovaná přirozeným dějinným vývojem
- významná veřejná prostranství a prvky sídelní zeleně

### Civilizační & technické hodnoty:

- obslužnost veřejnou dopravou
- systém technické a dopravní infrastruktury
- občanská vybavenost veřejného charakteru a sportovní plochy

### **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENEĚ**

Urbanistická koncepce a prostorové uspořádání zástavby vychází ze stávajícího charakteru území i přirozeného vývoje městského jádra a později administrativně přidružených okolních vsí, který byl zachycen v dřívější ÚPD či jiných dochovaných starých mapách. Povahu sídelní struktury určuje především souvislá zástavba při ustálené silniční síti v České i Malé Skalici, jež je doplněná rozvolněnou zástavbou venkovského typu v historicky oddělených sídlech zvaných Zájezd, Zlích, Spyta a Ratibořice.

#### **3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE**

Územním plánem definovaná urbanistická koncepce respektuje postavení obce v soustavě širšího osídlení východních Čech a posiluje její základní komponenty i předpoklady, mající příznivý vliv na rozvoj jednotlivých funkčních složek města, a to při respektování všech omezujících podmínek využití území. Současně je v rámci řešeného území maximálně hájena kulturní i přírodě blízká krajina a kvalitní životní prostředí. Primárním cílem ÚPD je ochrana jedinečného rázu sídelní struktury, pro kterou je příznačná kompaktní struktura městského jádra s rezidenčními bytovými a vilovými předměstími, doplněná areály průmyslu a vzdálenějšími vesnickými kompozicemi později administrativně přičleněných částí.

Město ČESKÁ SKALICE bylo založeno na nevýrazném levobřežním ostrohu vytvořeným meandrem Úpy a dále se pozvolně rozvíjelo kolem ústředního náměstí a přilehlých ulic, zejména dnešní třídy T. G. M. (dřívější Staroměstská ulička). Korelativně s městem se na protějším břehu řeky formovalo i jeho podměstí nazvané MALÁ SKALICE, kde se rozvolněná zástavba koncentrovala zejména kolem návsi, respektive dnešního Hurdálkova náměstí. Hlavní kostel s farou a tvrz byly vyčleněny ve vnějším perimetru intravilánu, a to při přirozeném přechodu řečiště. Z funkčního hlediska územní plán stabilizuje historické městské jádro s ústředním Husovým náměstím coby přirozeným obchodním a společenským centrem, kolem něhož se soustřeďují především centrální a smíšené zóny s převahou bydlení, komerční i veřejné občanské vybavení a plochy drobné řemeslné výroby. Mladší levobřežní růst města vzhledem k morfologii terénu směřoval východním směrem k železniční trati, kde postupně vznikaly bytové bloky a vilové komplexy či soubory rodinných domů doplněné veřejnou infrastrukturou. V okrajových pozicích se zformovaly průmyslové, výrobní a skladové areály, a to zejména ve vazbě na železnici a dálkovou silnici v obchvatové poloze. Další plošné expanzi města východním směrem zamezila realizace vodní nádrže Rozkoš. Na opačném břehu řeky Úpy, severně od jádra města, se na úpatí vrchu Vinice rozrostly skupiny individuálních i řadových rodinných domů. Tento typ rozvolněné plánované zástavby postupně obkročil historickou Malou Skalici a pokračoval paralelně s ústřední dopravní osou západním směrem, což mělo za následek pozvolný srůst městských struktur s vesnickou kompozicí dříve samostatného ZÁJEZDU, který si dosud uchoval genius loci tradiční rostlé vsi, doplněné areály zemědělské výroby a služeb. Další významnější stavby i zařízení tovární výroby či skladování se po postupném vymístění z urbanizovaných oblastí koncentrovaly na západním okraji města do průmyslové zóny s vazbou na silniční obchvat i volnou krajinu, která případně umožní další přiměřený rozvoj ekonomických aktivit. Naproti tomu s novými plochami určenými pro individuální bydlení se počítá na opačných stranách města, a to zejména nad Malou Skalici či v lokalitě Nad Pivovarem, kde jsou optimální podmínky pro budoucí výstavbu z hlediska konfigurace terénu, oslunění i napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Na správním území České Skalice se doposud zachovala vesnická sídla samostatného charakteru, která s centrální městskou oblastí fakticky nesrostla v jeden komplex. SPYTA jsou nevelkou tradiční vesnicí, dříve tvořící zázemí zemědělské krajiny, jež se však ocitla na břehu umělé vodní nádrže. Tím získala značný rekreační potenciál, což územní plán reflektuje stabilizací smíšeně obytného historického jádra a návrhem především sportovně rekreačních ploch a veřejných prostranství, situovaných do vnějšího perimetru. Stávajícím plochám vesnického bydlení i drobné výroby je rozvoj umožněn západně, ve směru k obchvatové silnici. Vesnické sídlo ZLÍČ se zformovalo na jižních svazích údolí vyhloubeném říčkou Olešnicí a jeho příznačný podlouhlý půdorys je územně plánovací dokumentací plně respektován. Původní zástavba je fixována v rámci ploch smíšeně obytných venkovských, které jsou soustředěny při ustálené cestní síti a při Úpském přivaděči. Rozvojové plochy se koncentrují především do proluk ležících na spodní hraně ostrohu zvaném Příčnice a do kompozičně uceleného souboru pro uvažovanou vilovou zástavbu, který je situovaný v jižním cípu sídla s vizuální i faktickou orientací na Českou Skalici. Územní plán stanovenou prostorovou koncepcí minimalizuje možné negativní dopady nové výstavby na pohledovou hranu zalesněného hřbetu východního svahu Ratibořického (Babiččina) údolí, jež je coby národní přírodní, respektive kulturní památka významným krajinným prvkem sledované oblasti. Vlastní RATIBOŘICE představují především areál barokního, klasicistně přestavěného zámku s přilehlým parkem a ekonomickým zázemím (skleník, hospodářský dvůr či lovecký pavilon) a rozptýlený soubor historicky cenného lidového stavitelství (roubená chalupa na Starém Bělidle, Panský hostinec, Rudrův mlýn či vodní mandl) s přímou vazbou na život a dílo Boženy Němcové. Celá lokalita je pro své přírodní, estetické i kulturně historické hodnoty chráněna v podobě kulturní, respektive národní kulturní památky, a proto musí být veškerý další, byť marginální, rozvoj i změny v území této skutečnosti striktně podřízeny. Další samostatné celky, které se později zformovaly v separátní poloze od centrální oblasti města, představují především funkčně stabilizovaný zemědělský areál pod vrchem Svinný a rozsáhlý sportovně rekreační a volnočasový areál na břehu nádrže Rozkoš, jehož rozvojový potenciál je dále sledován severovýchodním směrem, ve vazbě na páteřní dopravní infrastrukturu.

Součástí urbanistické koncepce a kompozice je vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití této dokumentace a specifické podmínky pro využití definovaných zastavitelných ploch i ploch přestavby jsou upřesněny v kapitole 3.2. Zastavitelné plochy, respektive 3.3. Plochy přestavby této dokumentace. Pro konkrétní rozvojovou lokalitu, situovanou na ostrově mezi řekou Úpou a jejím náhonem, se parametry možného plošného a prostorového uspořádání zpochybňují prostřednictvím prvků regulačního plánu, jež jsou definovány v kapitole 6.4. Prvky RP.

Stabilizované oblasti, plochy změn, územní rezervy i lokalita s předepsanými prvky regulačního plánu jsou vyznačeny ve Výkrese základního členění území (I.2 - a). Urbanistická koncepce ploch s rozdílným způsobem využití je graficky znázorněna v Hlavním výkrese (I.2 - b1) i ve Výkrese koncepce veřejné infrastruktury (I.2 - b2) a závazné nástroje RP jsou zakresleny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I.2 - e).



Zastavěné území obce je rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití:

- BYDLENÍ hromadné (BH)
- BYDLENÍ individuální (BI)
- REKREACE hromadná - rekreační areály (RH)
- REKREACE - zahrádkářské osady (RZ)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sport (OS)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy (OH)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ všeobecné (OU)
- SMÍŠENÉ OBYTNÉ centrální (SC)
- SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM)
- SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV)
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA všeobecná (TU)
- VÝROBA lehká (VL)
- VÝROBA drobná a služby (VD)
- VÝROBA zemědělská a lesnická (VZ)
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ všeobecná (PU)
- ZELEŇ parková a parkově upravená (ZP)
- ZELEŇ sídelní ostatní (ZS)

Další plochy s RZV, které se vyskytují v zastavěném i nezastavěném území:

- DOPRAVA silniční • místní (DS.m)
- DOPRAVA silniční (DS)
- DOPRAVA drážní (DD)
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX)
- VODA A VODOHOSPODÁŘSTVÍ všeobecné (WU)

Samostatně vymezené překryvné koridory veřejné infrastruktury:

- KORIDOR pro přeložku VTL plynovodu Česká Skalice (TP1A), vč. areálu RS Česká Skalice (TR1)

Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Při projektování a realizování staveb respektovat stávající urbanistickou strukturu i charakter konkrétního místa a ctít formy bydlení typické pro jednotlivé části města: v rámci České Skalice a nové zástavby Malé Skalice navrhovat bydlení městské a příměstské povahy, ale v původní zástavbě Malé Skalice, Zájezdu Spyt, Zlíče a Ratibořic umisťovat bydlení venkovského rázu.
- b) Nové stavby na stavebním pozemku vždy umisťovat v kompoziční souvztažnosti na okolní zástavbu a v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- c) Při nové výstavbě i změnách dokončených staveb respektovat v souladu s platnou legislativou objekty nemovitých kulturních památek, kulturních památek i památkově hodnotných objektů, včetně jejich prostředí. Při realizaci staveb i činností v ploše národní nemovité kulturní památky Babiččino údolí v Ratibořicích i v jejím ochranném pásmu dodržovat stanovené podmínky.
- d) Při navrhování a realizaci staveb splňovat požadavky a podmínky pro výstavbu na území s archeologickými nálezy ve smyslu platné legislativy.

- e) Upřednostňovat zástavbu v zastavěném území a v již rozestavěných lokalitách (plochách změn).
- f) Respektovat tímto územním plánem stanovenou etapizaci zástavby jednotlivých lokalit.
- g) Nepřekračovat maximální možné počty rodinných domů v jednotlivých plochách změn.
- h) Nelegalizovat nepovolené stavby pro trvalé bydlení a rekreaci na plochách určených územním plánem k jinému funkčnímu využití.
- i) Samostatně vymezené plochy pro individuální rekreaci již dále ve volné krajině nerozšiřovat.
- j) V souladu s úkoly pro nadmístní rozvojovou osu vytvořit podmínky pro rozvoj ploch výroby v západním sektoru města Česká Skalice, a to při zachování hygienických podmínek bydlení.
- k) Respektovat podmínky při výstavbě a činnosti v plochách potenciálních sesuvů dle registru ČGS.
- l) V rámci nových zastavitelných ploch pro bydlení splnit požadavek likvidace dešťových vod přirozeným vsakováním na stavebním pozemku dle příslušných předpisů.

### 3.2. ZASTAVITELNÉ PLOCHY A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Označení zastavitelných ploch je shodné s grafickou částí územního plánu a zkratka funkčního využití odpovídá označení funkcí dle kapitoly 6.3. *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* této dokumentace. Označení zastavitelných ploch, jejichž pořadí realizace je stanoveno dle kapitoly 13. *Stanovení pořadí změn v území (etapizace)* v rámci 2. etapy, je psáno kurzívou.

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
Z.01	<b>VD</b> rozšíření výrobních ploch u písáku	-	0,97	Česká Skalice
Z.02	<b>VL</b> rozšíření ploch výroby za FVE	-	6,97	Česká Skalice
Z.04	<b>VL</b> plochy výroby za areálem Platex	-	0,58	Česká Skalice
Z.05	<b>OU</b> rozšíření OV za MŠ v Křenkově ulici	-	0,99	Česká Skalice
Z.06	<b>BI</b> zástavba v Jarošově ulici - sever	16	1,95	Česká Skalice
Z.07	<b>BI</b> zástavba v Jarošově ulici - jih	13	1,33	Česká Skalice
Z.09	<b>DS.m</b> obslužná komunikace ke Skaličanu	-	0,71	Česká Skalice
Z.10	<b>SM</b> zástavba pod sportovním areálem	5	1,71	Česká Skalice
Z.11	<b>DS.m</b> obslužná komunikace pro Z.10	-	0,25	Česká Skalice
Z.12	<b>SM</b> zástavba pod ulicí Sportovní	3	0,69	Česká Skalice
Z.13	<b>OU</b> rozšíření občanské vybavenosti u školní jídelny - východ	-	0,56	Česká Skalice
Z.14	<b>OU</b> rozšíření občanské vybavenosti u školní jídelny - západ	-	0,75	Česká Skalice

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
Z.15	<b>SM</b> zástavba volné parcely v Hakenově ulici u Čerychovy vily	3	0,24	Česká Skalice
Z.16	<b>TU</b> plocha pro MVE u mostu	-	0,13	Česká Skalice
Z.17	<b>DS.m</b> stanoviště linkových autobusů na křižovatce ulic E. Beneše - Křenkova	-	0,22	Česká Skalice
Z.18	<b>TU</b> zemní hráz s pěší a cyklistickou stezkou pod starým městem	-	0,35	Česká Skalice
Z.19	<b>DS.m</b> parkoviště a stanoviště autobusů u nádraží	-	0,32	Česká Skalice
Z.20	<b>VD</b> plocha za tratí ČD u sila	-	0,73	Česká Skalice
Z.21a	<b>BI</b> lokalita Nad Pivovarem – jih 1 Související plochy VP: <b>Z.24a, Z.24b &amp; Z.24c</b>	3	0,35	Česká Skalice
Z.21b-II	<b>BI</b> lokalita Nad Pivovarem – jih 2 Související plochy VP: <b>Z.24a, Z.24b &amp; Z.24d</b>	0 / 4	0,54	Česká Skalice
Z.22-II	<b>BI</b> lokalita Nad Pivovarem – střed Související plochy VP: <b>Z.24a, Z.24b &amp; Z.24d</b>	0 / 20	2,47	Česká Skalice
Z.23	<b>DS.m</b> systém obslužných komunikací Nad Pivovarem	-	1,76	Česká Skalice
Z.24a	<b>PU</b> veřejné prostranství Nad Pivovarem	-	0,05	Česká Skalice
Z.24b	<b>PU</b> veřejné prostranství Nad Pivovarem	-	0,03	Česká Skalice
Z.24c	<b>PX</b> veřejné prostranství pro obytnou zástavbu lokality Nad Pivovarem (I. etapa), plocha VP vymezená v souvislosti s plochami změn: <b>Z.21a, Z.27, Z.33, Z.35, Z.34a, Z.34b &amp; Z.34c</b>	-	0,32	Česká Skalice
Z.24d	<b>PX</b> veřejné prostranství pro obytnou zástavbu lokality Nad Pivovarem (II. etapa), plocha VP vymezená v souvislosti s plochami změn: <b>Z.21b-II, Z.22-II, Z.25-II, Z.26-II, Z.34b</b>	-	0,47	Česká Skalice
Z.25-II	<b>BI</b> lokalita Nad Pivovarem – sever 1 Související plochy VP: <b>Z.24a, Z.24b &amp; Z.24d</b>	0 / 9	1,02	Česká Skalice
Z.26-II	<b>BI</b> lokalita Nad Pivovarem – sever 2 Související plochy veřejných prostranství (VP): <b>Z.24a, Z.24b &amp; Z.24d + K.09</b>	0 / 12	1,23	Česká Skalice
Z.27	<b>SM</b> lokalita Nad Pivovarem - u hřbitova Související plocha veř. prostranství: <b>Z.24c</b>	10	0,92	Česká Skalice
Z.29a	<b>SM</b> ulice Jiráskova, jižně hřbitova	4	0,41	Česká Skalice

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
Z.29b	<b>SM</b> ulice Jiráskova, jižně hřbitova	3	0,37	Česká Skalice
Z.30	<b>SM</b> ulice Jiráskova	3	0,45	Česká Skalice
Z.31	<b>SM</b> mezi tratí ČD a ulicí Jiráskova	6	1,49	Česká Skalice
Z.32a	<b>BI</b> lokalita Nad Pivovarem - Švermova	2	0,19	Česká Skalice
Z.32b	<b>BI</b> lokalita Nad Pivovarem - Švermova	3	0,21	Česká Skalice
Z.33	<b>BI</b> lokalita Nad Pivovarem - Zdeňka Štěpánka Související plocha veř. prostranství: <b>Z.24c</b>	8	0,79	Česká Skalice
Z.34a	<b>BI</b> lokalita Nad Pivovarem - střed, jižně VTL plyn. Související plocha veř. prostranství: <b>Z.24c</b>	2	0,26	Česká Skalice
Z.34b	<b>BI</b> lok. Nad Pivovarem - střed, sev. VTL plynovodu Související plochy VP: <b>Z.24a, Z.24b &amp; Z.24d</b>	2	0,19	Česká Skalice
Z.34c	<b>BI</b> lok. Nad Pivovarem - střed, sev. VTL plynovodu Související plochy VP: <b>Z.24a, Z.24b &amp; Z.24d</b>	3	0,24	Česká Skalice
Z.35	<b>BI</b> lokalita Nad Pivovarem - střed Související plocha veř. prostranství: <b>Z.24c</b>	16	1,56	Česká Skalice
Z.36	<b>DS.m</b> propojení silnic III/3049 a III/30418	-	1,90	Česká Skalice
Z.37	<b>SV</b> zástavba mezi III/3049 a III/30418 ve Zlíči	4	0,62	Česká Skalice
Z.39	<b>VD</b> výrobní plochy u náhonu - sever	-	0,20	Česká Skalice
Z.40	<b>VD</b> výrobní plochy u náhonu - jih	-	2,44	Česká Skalice
Z.41	<b>RZ</b> rozšíření zahrádkářské kolonie v lokalitě K Dubnu	-	0,28	Česká Skalice
Z.42	<b>RZ</b> rozšíření zahrádkářské kolonie mezi Dubnem a I/33-západ	-	0,87	Česká Skalice
Z.43	<b>RZ</b> rozšíření zahrádkářské kolonie mezi Dubnem a I/33-východ	-	1,37	Česká Skalice
Z.44	<b>OS</b> rozšíření sportovně rekreační vybavenosti u Rozkoše 1	-	2,18	Česká Skalice
Z.45	<b>OS</b> rozšíření sportovně rekreační vybavenosti u Rozkoše 2	-	1,97	Česká Skalice
Z.46	<b>SV</b> lokalita pro bydlení Spyta - západ	1	0,31	Česká Skalice

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
Z.47	<b>OS</b> lokalita pro rekreaci a sport Spyta - sever Související plocha veřejného prostranství: <b>Z.106</b>	-	0,44	Česká Skalice
Z.48	<b>OS</b> lokalita rekreačního bydlení Spyta - východ Související plocha veřejného prostranství: <b>Z.106</b>	-	2,85	Česká Skalice
Z.50	<b>OS</b> lokalita pro rekreační bydlení Spyta – střed Související plocha veřejného prostranství: <b>Z.106</b>	-	0,27	Spyta
Z.51	<b>OS</b> lok. pro rekreaci a sport Spyta - za trafostanicí Související plocha veřejného prostranství: <b>Z.106</b>	-	0,61	Spyta
Z.52	<b>OS</b> lokalita pro rekreaci a sport Spyta - cesta k domovu důchodců Související plocha veřejného prostranství: <b>Z.106</b>	-	1,12	Spyta
Z.53	<b>VD</b> lokalita pro drobnou výrobu Spyta u III/28517 Související plocha veřejného prostranství: <b>Z.107</b>	-	1,22	Spyta
Z.54	<b>OS</b> sportovně rekreační pl. u III/28517 na Spytě Související plocha veřejného prostranství: <b>Z.108</b>	-	2,79	Spyta
Z.55a	<b>BI</b> plochy bydlení Nyklíčkova - východ <b>Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.</b> Související veřejné prostranství: <b>Z.109</b>	8	0,31	Malá Skalice
Z.55b	<b>BI</b> plochy bydlení Nyklíčkova - západ <b>Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.</b> Související veřejné prostranství: <b>Z.109</b>	11	0,52	Malá Skalice
Z.55c	<b>BI</b> plochy bydlení Nyklíčkova - západ <b>Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.</b> Související veřejné prostranství: <b>Z.109</b>	9	0,52	Malá Skalice
Z.55d	<b>BI</b> plochy bydlení Nyklíčkova - západ <b>Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.</b> Související veřejné prostranství: <b>Z.109</b>	10	0,25	Malá Skalice
Z.56	<b>TU</b> plocha pro MVE za závodem Agro	-	0,21	Malá Skalice
Z.58a	<b>VL</b> plocha výroby západně závodu Farnet	-	3,81	Malá Skalice
Z.58b	<b>VL</b> plocha výroby severně závodu Agro	-	2,74	Malá Skalice
Z.59	<b>VL</b> plocha výroby pod Malou Skalicí sev. Farnetu	-	0,30	Malá Skalice
Z.60	<b>VL</b> plocha výroby mezi Farnetem a tokem Úpy	-	1,27	Malá Skalice

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
Z.61	<b>DS.m</b> obslužná komunikace pro prům. zónu Západ	-	1,02	Malá Skalice
Z.62	<b>VD</b> plochy výroby pod Malou Skalicí	-	1,14	Malá Skalice
Z.63	<b>SV</b> plochy bydlení pod Malou Skalicí	5	0,58	Malá Skalice
Z.64a	<b>BI</b> plochy bydlení nad Malou Skalicí - K Jaráku 1	10	1,25	Malá Skalice Zájezd u České Skalice
Z.67	<b>BI</b> lokalita v Malé Skalici na Heřmanice	8	0,75	Malá Skalice
Z.68	<b>BI</b> lokalita v Malé Skalici u hřbitova	1	0,08	Malá Skalice
Z.69	<b>BI</b> lokalita Pod Vinicí	5	0,87	Malá Skalice
Z.71	<b>VZ</b> rozšíření areálu ZD Dolany v Zájezdu	-	0,36	Zájezd u České Skalice
Z.73	<b>SV</b> lokalita Zlíč - jihuozápad, pod hřebenem	1	0,43	Zlíč
Z.74	<b>PU</b> veřejné prostranství v lokalitě Zlíč - jihuozápad	-	0,22	Zlíč
Z.75	<b>SV</b> lokalita Zlíč - jihuozápad, ke Skalici	6	0,59	Zlíč
Z.76	<b>SV</b> lokalita Zlíč - jihuozápad, střed	11	1,19	Zlíč
Z.77	<b>SV</b> lokalita Zlíč - jihuozápad, u silnice	10	1,01	Zlíč
Z.78	<b>PU</b> komunikace pro pěší a cyklisty mezi Zlící a ČS	-	0,35	Česká Skalice Zlíč
Z.79	<b>DS.m</b> obslužná komunikace pro lok. Zlíč – jihuozápad	-	0,36	Zlíč
Z.82	<b>SV</b> plochy bydlení ve Zlíči nad cestou ke Zblovu	6	0,90	Zlíč
Z.83	<b>VZ</b> rozšíření areálu zemědělské výroby ve Zlíči	-	0,17	Zlíč
Z.84	<b>SV</b> lokalita Zlíč - pod Příčnicí 1	6	1,24	Zlíč
Z.85	<b>SV</b> lokalita Zlíč - pod Příčnicí 2	9	1,39	Zlíč
Z.88	<b>SV</b> plocha bydlení u zámku v Ratibořicích	1	0,30	Ratibořice u České Skalice
Z.89	<b>TU</b> rozšíření areálu Českoskalických vodáren	-	0,28	Česká Skalice
Z.90	<b>SM</b> plochy smíšené městské v Bezručově ul.	6	0,72	Česká Skalice
Z.91	<b>SV</b> plochy bydlení v Zájezdě nad údolím	5	0,57	Zájezd u České Skalice
Z.92	<b>SV</b> lokalita Zájezd nad Maloskalickou ul.	5	0,61	Zájezd u České Skalice

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
Z.93a	<b>SV</b> lokalita Zájezd pod Maloskalickou ul. 1	10	1,31	Zájezd u České Skalice
Z.95-II	<b>SM</b> lokalita v Havlíčkově ulici u Úpy 1	0 / 1	0,16	Česká Skalice
Z.96-II	<b>BI</b> lokalita v Havlíčkově ulici u Úpy 2	0 / 2	0,17	Česká Skalice
Z.98	<b>SV</b> lokalita u fary nad údolím Úpy v Malé Skalici	1	0,28	Česká Skalice
Z.100	<b>VD</b> plocha výroby u rybníčku v Zelené ul.	-	0,25	Česká Skalice
Z.101	<b>SV</b> zázemí u parkoviště u zámku v Ratibořicích	0	0,12	Ratibořice u České Skalice
Z.102	<b>DS.m</b> rozšíření komunikačního prostoru mezi <b>Z.63</b> a <b>Z.93a</b> od Maloskalické ulice	-	0,16	Zájezd u České Skalice Malá Skalice
Z.103	<b>SM</b> plocha pro výstavbu administrativního objektu s nerušící výrobní činností	-	0,21	Česká Skalice
Z.104a	<b>OS</b> plocha sportu sloužící pro rozvoj stávajícího atletického a tělovýchovného areálu	-	0,09	Česká Skalice
Z.104b	<b>OS</b> plocha sportu sloužící pro rozvoj stávajícího atletického a tělovýchovného areálu	-	0,02	Česká Skalice
Z.105	<b>PX</b> veřejné prostranství pro novou obytnou zástavbu mezi ulicemi Zelená a Křenkova	-	0,14	Česká Skalice
Z.106	<b>PX</b> veřejné prostranství ve východním cípu Spyt plocha veř. prostranství vymezená v souvislosti s plochami změn: <b>Z.47, Z.48, Z.50, Z.51, Z.52</b>	-	0,25	Česká Skalice
Z.107	<b>PX</b> veřejné prostranství pro plochu změny <b>Z.53</b>	-	0,17	Spyta
Z.108	<b>PX</b> veřejné prostranství pro plochu změny <b>Z.54</b>	-	1,20	Spyta
Z.109	<b>PX</b> veřejné prostranství pro novou obytnou zástavbu v oblasti Nyklíčkova <b>Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.</b>	-	0,21	Malá Skalice
Z.110	<b>DS.m</b> ústřední veřejný prostor oblasti Nyklíčkova <b>Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.</b>	-	0,76	Malá Skalice
Z.111	<b>BH</b> plochy hromadného bydlení Nyklíčkova - západ <b>Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.</b> Související veřejné prostranství: <b>Z.109</b>	-	0,30	Malá Skalice

### 3.3. PLOCHY PŘESTAVBY A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Označení ploch přestavby je shodné s grafickou částí ÚP a zkratka funkčního využití odpovídá označení funkcí dle kapitoly 6.3. *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* této dokumentace.

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
P.1a	<b>BI</b> přestavba areálu zahradnictví na rodinné bydlení, a to v lokalitě Nad pivovarem	4	0,32	Česká Skalice
P.1c	<b>OV</b> transformace bývalého zahradnictví na objekt komerčního občanského vybavení a služeb	-	0,15	Česká Skalice
P.2	<b>ZP</b> realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí ve svahu pod ulicí Smetanova	-	0,14	Česká Skalice
P.3	<b>ZP</b> realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí ve svahu pod ulicí Smetanova	-	0,18	Česká Skalice
P.4	<b>ZP</b> realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí v nivě Úpy u vodárny	-	0,57	Česká Skalice
P.5	<b>ZP</b> realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí v nivě Úpy na „ostrově“	-	0,41	Česká Skalice
P.6	<b>ZP</b> realizace veřejné zeleně v údolní nivě Úpy pod starým městem a maloskalickým kostelem	-	1,32	Česká Skalice
P.7	<b>SM</b> transformace rodinného bydlení na hromadné <b>Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.</b>	-	0,25	Malá Skalice

### 3.4. PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Sídelní zeleň ve městě plní funkci estetickou, zdravotně hygienickou, rekreační, nekomerčně produkční a přírodně stabilizační. Nedílné složky systému sídelní zeleně v zastavěném území tvoří vegetace, která je součástí zejména ploch smíšených, bydlení, rekreace, občanského vybavení či ploch veřejných prostranství. Ozelenění komunikací je zahrnuto do ploch dopravní infrastruktury.

Samostatně vymezené plochy systému sídelní zeleně v podobě parkových a parkově upravených ploch (ZP) i ostatní sídelní zeleně (ZS) slouží pro dotvoření jedinečného charakteru urbanistického celku, a též pro doplnění či propojení ostatních ploch s RZV v zastavěném území i plochách změn. Významným vegetačním prvkem jsou veřejná prostranství (PU) & (PX) i fungující hřbitovy (OH). Vně zastavěného území navazují na systém sídelní zeleně zejména plochy přírody (NU) a lesy (LU), plochy zemědělství (AU) nebo smíšené nezastavěné území (MU).

#### Opatření k zajištění cílů ÚP:

- Při rozvoji nové výstavby i při přestavbě stávajících struktur je nutno chránit existující flóru a navrhovanou zeleň vnímat jako nedílnou součást utvářené urbanistické kompozice.
- Obnovovat a doplňovat stávající zeleň kolem vodotečí, rybníků, komunikací a polních cest.
- Respektovat a revitalizovat stávající ucelené plochy veřejné zeleně.
- Usilovat o propojení zeleně v zastavěném území s okolní krajinou.



#### 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČ. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

##### 4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravní infrastruktury je vyznačena v grafické části ÚP, v Hlavním výkrese (I.2 - b1) a ve Výkrese koncepce veřejné infrastruktury (I.2 - b2). Vymezené plochy změn pro dopravní infrastrukturu jsou specifikovány v kapitole 3.2 Zastavitelné plochy a stanovení podmínek pro jejich využití této ÚPD.

Stávající koncepce dopravní infrastruktury bude zachována. Základní komunikační tepnou celého území je silnice I/33 v podobě obchvatu České Skalice. Primární dopravní kostru města tvoří ulice Zelená, Maloskalická a Pospíšilova, jež se slévají v ulici E. Beneše, a třída T. G. Masaryka. Ústředním bodem je Husovo náměstí a sekundárním těžištěm Hurdálkovo náměstí. Obsluhu území dále doplňují silnice nižší třídy, které propojují okolní spádové části Zlích, Ratibořice a Spyta.

##### Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Respektovat stavební úpravy vedoucí k realizaci „Modernizace a elektrizace traťového úseku Jaroměř-Náchod“, včetně podmíněně přípustných podmínek využití.
- b) Podporovat vznik dopravního uzlu integrované dopravy v prostoru žst. Česká Skalice.
- c) Respektovat navržené plochy odstavných a parkovacích stání **Z.17 & Z.19**.
- d) Respektovat plochy navrhovaných rozšíření komunikační sítě v České Skalici.
- e) Na správním území města zajistit průchod cyklostezky kolem vodní nádrže Rozkoš. Podporovat rozšíření sítě cyklostezek ve městě, např. coby součást ploch změn **Z.18 & Z.78**.
- f) Zabezpečit realizaci podmiňujících staveb dopravní infrastruktury.
- g) Podporovat úpravy na místních účelových komunikacích, jejichž cílem bude úprava šířkových parametrů vozovek dle příslušných právních předpisů.
- h) Respektovat ochranná pásma silnic I., II. a III. třídy.
- i) Při dimenzování místních komunikací nutno respektovat normy ČSN v platném znění. Nové místní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily příjezd a průjezd požárních vozidel v souladu s příslušnými právními předpisy.
- j) V chráněném venkovním prostoru staveb obytné zástavby nesmí dojít k překročení hygienických limitů hluku v denní ani v noční době.
- k) Respektovat podmínky činnosti v ochranném pásmu letiště Nové Město nad Metují.
- l) Podporovat realizaci dopravního propojení silnic III/3076 (Maloskalická) a III/28513 (Bezručova) v podobě západního komunikačního bypassu, který umožní svedení dopravy z rozvíjející se průmyslové zóny na obchvat I/33, a to mimo urbanizované oblasti města.

##### 4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce technické infrastruktury je vyznačena v grafické části ÚP, ve Výkrese koncepce veřejné infrastruktury (I.2 - b2).

#### 4.2.1. Vodní hospodářství

Stávající koncepce zásobování území pitnou vodou i likvidace odpadních vod bude zachována. Skupinový vodovod Česká Skalice je zásoben pitnou vodou z akumulace vodojemu Skaličan ze skupinového vodovodu Teplice nad Metují – Náchod – Bohuslavice. Z vodojemu je veden přiváděcí řad do úpravny vody a odtud je voda čerpána přes rozvodnou síť do hlavního vodojemu V Sadech.

V centrální části České Skalice (včetně Malé Skalice) je vybudována jednotná gravitační kanalizační síť se systémem odlehčovacích stok. V částech Spyta, Zájezd a Zlíč je zrealizována oddílná kanalizace s odvedením splaškových odpadních vod na čerpací stanici a výtlakem do jednotné kanalizace města.

#### Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) V místech navrhované zástavby realizovat v předstihu vodovodní a kanalizační síť.
- b) Podporovat realizaci nového přivodního řadu **VT.3** mezi úpravnou vody a vodojemem V Sadech.
- c) Podporovat napojení obcí Vestec a Žernov splaškovou kanalizací na systém České Skalice s likvidací odpadních vod na ČOV.
- d) U výrobních záměrů v předstihu posoudit možnosti likvidace odpadních vod na ČOV.
- e) Podporovat postupné odlehčení kanalizační sítě od balastních dešťových vod jejich odvedením dešťovou kanalizací do vodotečí, respektive vytvoření podmínek pro přirozené vsakování.
- f) V souladu s platnými předpisy respektovat v sídelní části Ratibořice individuální způsoby nakládání a likvidace odpadních vod.
- g) Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch na pozemcích rodinných domů přednostně likvidovat a využívat na vlastních pozemcích.
- h) Respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizací dle platné legislativy.
- i) Pro potřeby správy a údržby vodních toků, po předchozím projednání s vlastníky pozemků, mohou dle platné legislativy využívat správci vodních toků pozemky sousedící s korytem vodního toku do 6 m od břehové čáry na obě strany.
- j) Navrhovat pouze taková řešení, která při využívání vodních toků, rybníků a údolních niv neznemožní jejich obnovu a zamezí ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.

#### 4.2.2. Elektrorozvody

Koncepce zásobování České Skalice elektrickou energií, vč. všech náležejících sídelních částí, ze systému 35 kV zůstane zachována. Napájecím bodem systému 35 kV v daném území je transformovna 110/35 kV Náchod - Babí s možností provozního záskoku z TR 110/35 kV Červený Kostelec.

#### Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) V místech nové zástavby rozšiřovat rozvody elektrické energie v souladu s požadavky distributora.
- b) V zastavěné části realizovat nové rozvody elektrické energie pouze zemním kabelem.
- c) Nutno respektovat ochranná pásma elektrizační soustavy v souladu se zákonem.

#### 4.2.3. Zásobování teplem a plynem

Koncepce zásobení plynu z VTL plynovodu DN 200 PN 25 Jaroměř – Kleny zůstane zachována. Trasa distribučního VTL plynovodu bude ze zastavěné severní části města přeložena do jihovýchodního perimetru vně urbanizovaného území sídla, a to do principiálního souběhu s tangenciální silnicí I/33.

## Územní plán definuje překryvný koridor technické infrastruktury:

### CNZ PŘEKRYVNÝ KORIDOR

Koridor pro přeložku VTL plynovodu Česká Skalice (TP1A), vč. areálu RS Česká Skalice (TR1)

#### Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Respektovat koridor technické infrastruktury **CNZ** pro přeložku VTL plynovodu.
- b) Podporovat rozšíření STL plynovodní sítě do dalších částí města - Spyta.
- c) U návrhových lokalit v dosahu plynovodní sítě podporovat jejich napojení na plynovodní rozvody.
- d) Novou obytnou výstavbu povolovat pouze za hranic bezpečnostního pásma VTL plynovodu.
- e) Respektovat ochranná pásma a bezpečnostní pásma plynovodů a plynovodních zařízení.

#### 4.2.4. Telekomunikace a radiokomunikace

Koncepce pokrytí území telekomunikačními sítěmi a telekomunikačním signálem zůstane zachována.

#### Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma.
- b) Při nové výstavbě nenarušit šíření TV signálu.

#### 4.2.5. Nakládání s odpady

Stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem komunálního odpadu, separovaným sběrem a sběrnými dvory, zůstane zachován.

### 4.3. OBČANSKÁ VYBAVENOST & VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Koncepce řešení občanského vybavení a ploch veřejných prostranství je vyznačena v grafické části ÚP, v *Hlavním výkrese (I.2 - b1)* a ve *Výkrese koncepcce veřejné infrastruktury (I.2 - b2)*.

Stávající plochy občanského vybavení a veřejných prostranství jsou v územním plánu respektovány.

#### Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Podporovat rozvoj sportovně rekreačních aktivit prostřednictvím rozšiřování stávajících areálů při vodní nádrži Rozkoš (plochy změn **Z.44** & **Z.45**) a ve Spytě (zastavitelná plocha **Z.54**).
- b) Realizovat plochy veřejných prostranství **Z.24a**, **Z.24b**, **Z.24c** & **Z.24d**, resp. **Z.74**, jako nedílnou součást jednotlivých etap obytné výstavby v lokalitách Nad Pivovarem, resp. Zlích - jihozápad.
- c) Podporovat realizaci veřejné zeleně v údolí Úpy, a to v plochách změn **P.2**, **P.3**, **P.4**, **P.5** & **P.6** ležících pod starým městem.
- d) Stavby a zařízení občanského vybavení lze realizovat i na plochách smíšených obytných.

### 4.4. POŽADAVKY K UPLATŇOVÁNÍ OBRANY STÁTU A OCHRANY OBYVATELSTVA

Územní plán nevymezuje nové samostatné plochy pro obranu státu a ochranu obyvatel.

#### Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Při návrhu staveb respektovat požadavky civilní a požární ochrany, dle platných předpisů.
- b) Respektovat podmínky činnosti ve vymezených územích Ministerstva obrany České republiky.
- c) Respektovat podmínky činnosti na plochách potenciálních sesuvů.

## **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH RZV, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚSES, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

Koncepce uspořádání krajiny vychází z dochovaného krajinného rázu typického pro pomezí Orlické tabule a Krkonošského podhůří, který je typický rozsáhlými, mírně zvlněnými a zemědělsky intenzivně využívanými plochami v podobě polí, pastvin a rozlehlých ovocných sadů, jež jsou protkány systémem meandrujících vodotečí.

Určujícím krajino tvorným prvkem sledované oblasti je tok Úpy, která se vine správním územím České Skalice v přibližně diagonálním směru. Severně od urbanizovaného jádra řeka vytváří až kilometr širokou údolní nivu charakteristickou svými prudkými zalesněnými svahy a lučním porostem v úvalu. Celá tato oblast kultivované krajiny se zbytky přirozených porostů je pro své přírodní, ale i kulturní hodnoty chráněna v podobě národní přírodní (NPP), respektive národní kulturní památky (NKP) Babiččino údolí. Poté, co řeka opustí údolí jeho jižním kaňonovitým závěrem, se podél svahů vrchu Vinice stáčí k západu a vymezuje ostrožnu s příhodnými podmínkami pro někdejší zformování sídla městského charakteru. Následně Úpa pokračuje mezi severní zalesněnou strání Rousínova a jižními pozvolnými svahy Zájezdu, které představují významné ovocnářské plochy, dále směrem k Jaroměři.

Výraznou složkou krajiny představuje plocha vodní nádrže Rozkoš, která území České Skalice zasahuje v jeho jihovýchodním kvadrantu, kde vytváří příhodné podmínky pro rekreaci, ale i ekologickou stabilizaci krajiny. Sportovní a volnočasové aktivity jsou soustředěny při severním cípu jezera, kde je umístěn rozsáhlý kemp s koupalištěm a přístavištěm, zatímco východní i západní břehy jsou ponechány v přírodě blízkém stavu s kompozicemi stromů či plochami luk. Prostoru mezi Zlíčí a kanálem Úpského přivaděče se dotýká i přírodní rezervace Dubno – Česká Skalice, která pojímá místní mokřady, vlhké louky a starou lužní doubravu. Přirozenou severovýchodní hranici předmětného správního území tvoří úzké, převážně zalesněné údolí říčky Olešnice, které spolu s Babiččíným údolím vymezuje široký a zemědělsky intenzivně využívaný ostroh zvaný Příčnice.

Územní plán chrání terénní reliéf i všechny dochované přírodní hodnoty a umísťuje veškeré zastavitelné plochy mimo prvky systému ekologické stability. Nová výstavba je přípustná pouze v těsné návaznosti na stávající zástavbu (urbanizované celky zastavěného území) a je vyloučená ve volné krajině. Navrhované změny v území respektují dochovaný krajinný ráz, nezasahují do přírodních prostorových vztahů ani do měřítka krajiny a nenarušují charakteristickou tradiční strukturu osídlení.

Koncepce uspořádání krajiny včetně prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) je vyznačena v grafické části ÚP, v *Hlavním výkrese (1.2 - b1)* a ve *Schématu vymezení ÚSES (1.2 - s)*. Podmínky pro využití ploch s RZV a změn v jejich užívání jsou stanoveny v kapitole *6.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* této dokumentace.

Nezastavěné území obce je rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití:

- LESY všeobecné (LU)
- PŘÍRODA všeobecná (NU)
- ZEMĚDĚLSTVÍ všeobecné (AU)
- SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ všeobecné (MU)

Další plochy s RZV, které se mohou vyskytovat i mimo zastavěné území:

- DOPRAVA silniční • místní (DS.m)
- DOPRAVA silniční (DS)
- DOPRAVA drážní (DD)
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX)
- VODA A VODOHOSPODÁŘSTVÍ všeobecné (WU)

Způsob využití stanovených plochy změn v krajině:

- ZELEŇ sídelní ostatní (ZS)
- PŘÍRODA všeobecná (NU)
- SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ všeobecné (MU)
- VODA A VODOHOSPODÁŘSTVÍ všeobecné (WU)

Samostatně vymezené překryvné koridory veřejné infrastruktury:

- KORIDOR pro přeložku VTL plynovodu Česká Skalice (TP1A), vč. areálu RS Česká Skalice (TR1)

Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Při činnostech v území respektovat obecné podmínky ochrany přírody, konkretizované zejména v NPP Babiččino údolí i PR Dubno a v jejich ochranných pásmech.
- b) Při projektové přípravě staveb a zařízení v rámci koridoru technické infrastruktury **CNZ** volit taková řešení, jež budou v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny. Průchodnost migračních tras živočichů zůstane zachována.
- c) Při navrhování staveb a zařízení respektovat a chránit stanovený cílový stav ÚSES.
- d) Podporovat realizaci navržených skladebných částí ÚSES - **VU.1 & VU.2**.
- e) Zajistit ochranu stávajících a podporovat vznik nových přírodních prvků v krajině.
- f) Respektovat podmínky činnosti v plochách do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, nové stavby včetně oplocení umisťovat nejméně 25 m od okraje lesa (tato podmínka se nevztahuje na využití plochy změny **Z.103, Z.104a & Z.104b**).
- g) Respektovat podmínky činnosti na rozhraní sídel a volné krajiny.
- h) Vodní toky, rybníky a údolní nivy, které patří mezi významné krajinné prvky (VKP), je nutné chránit před poškozováním a ničením.
- i) V území neprovádět úpravy pozemků a meliorace v rozsahu, jenž by snížil přirozenou akumulaci vod, půdní erozi, biodiverzitu a ekologickou stabilitu oblasti.
- j) V rámci vymezených koridorů technické infrastruktury zachovat křížení migračních tras živočichů.
- k) Na všech plochách s RZV je možná výsadba zeleně, včetně náhradní výsadby.

## 5.1. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Označení ploch změn v krajině je shodné s grafickou částí územního plánu a zkratka funkčního využití odpovídá označení funkcí dle kapitoly 6.3. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití této dokumentace.

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	výměra (ha)	katastrální území
K.08	ZS plochy vyhrazené zeleně okolo hřbitova v Jiráskově ulici	0,53	Česká Skalice
K.09	ZS plocha vyhrazené zeleně při severním cípu plochy Z.26	0,06	Česká Skalice
K.10	ZS plocha vyhrazené zeleně u Z.37, situované v jižním cípu Zlíče	0,28	Česká Skalice
K.12	WU realizace vodní plochy pro zvýšení retenčních schopností území u I/33 pod Rousínem	0,27	Česká Skalice
K.18	MU realizace části ÚSES (LBK) / LK 1 k Heřmanickému rybníku	1,84	Ratibořice u České Skalice
K.19	NU realizace skladebné části ÚSES (RBK) / RK 769	1,89	Zlích

## 5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Systém ekologické stability je vyznačen v grafické části ÚP, v Hlavním výkrese (I.2 - b1) a ve Schématu vymezení ÚSES (I.2 - s).

Plochy změn v krajině vymezené z důvodu realizace cílového stavu územního systému ekologické stability jsou specifikovány v kapitole 5.1. Plochy změn v krajině této dokumentace.

V řešeném území jsou příslušnými dokumenty vymezeny skladebné části regionálního ÚSES. Další prvky lokální úrovně územního systému ekologické stability jsou v České Skalici vymezeny územním plánem, který je definuje a zpřesňuje na úroveň jednotlivých pozemků či jejich lomových bodů.

Vymezené skladebné části nadregionálních a regionálních systémů ekologické stability na území obce:

- regionální biocentra: **RBC.526** Babiččino údolí
- regionální biokoridory: **RBK.RK 769** (*mezofilní*)  
**RBK.RK 771/1** (*hydrofilní*)

Vymezené systémy ekologické stability (v řešeném území zvýrazněno tučným tiskem):

- 1) **údolí Úpy (RBC 526) - tok Úpy (RBK RK 771/1 s vloženým LBC30)** - Labe
  - odbočka **RBC 526 - údolnice pod Ořechovkou - sedlo U smrčků** - Heřmanický rybník - údolnice k Větrnickému potoku - ... - Úpa
  - odbočka **RBC 526 - umělý zásobovací kanál pro Rozkoš - vodní nádrž Rozkoš** - (H087)
    - o odbočka PR Dubno - Česká Skalice - Ovčácký kopec - Rovenský potok
    - o odbočka vodní nádrž Rozkoš - **zalesněný svah Rousína** - ... - stará Metuje
- 2) NRBK K36 MB, H006 Údolí Úpy-Boušínská - **RBC 526 - údolnice levobřežního přítoku Úpy pod Žernovem - pole nad areálem vepřína přes ostroh Příčnice - zalesněné svahy vrchu Svinný** - údolí Všelibského potoka - ... - údolí Špinky - RBC 525 U Špinky
  - odbočka **zalesněné svahy vrchu Svinný - údolí Všelibského potoka & Olešnice - RBC 526**

**Tabulka skladebných částí ÚSES:**

typ prvku ÚSES	kód a případné označení	katastrální území	rozloha v řeš. území	
			funkční (ha)	založit (ha)
<b>RBC</b>	RBC.526 Babiččino údolí	Ratibořice u ČS, Česká & Malá Skalice, Zlíč	180.06	-
<b>RBK</b>	RBK.RK 769	Zlíč	0.30	1,97
<b>RBK</b>	RBK.RK 771/1 Úpa	Česká & Malá Skalice	13.03	-
<b>LBC (RBK)</b>	LBC.LC 30 Starý písák	Česká & Malá Skalice	3.23	-
<b>LBC</b>	LBC.LC 2 Těžký	Zlíč	2.90	-
<b>LBC</b>	LBC.LC 4 Olešnice nad Zlíčí	Zlíč	1.45	-
<b>LBC</b>	LBC.LC 5 Pod vepřínem	Zlíč	5.30	-
<b>LBC</b>	LBC.LC 6 U soutoku	Zlíč	0.21	-
<b>LBC</b>	LBC.LC 29 Rousín	Spyta	3.07	-
<b>LBC</b>	LBC.LC 87 Rozkoš	Česká Skalice & Spyta	232.45	-
<b>LBK</b>	LBK.LK 1 k Heřmanickému rybníku	Ratibořice u ČS	3.15	1.84
<b>LBK</b>	LBK.LK 5.1 údolí Olešnice před náhonem	Zlíč	1.94	-
<b>LBK</b>	LBK.LK 5.2 údolí Olešnice ve Zlíčí	Zlíč	1.63	-
<b>LBK</b>	LBK.LK 6 údolí Olešnice mezi LC 4 a LC 5	Zlíč	2.23	-
<b>LBK</b>	LBK.LK 7 údolí Olešnice pod soutokem	Zlíč	0.55	-
<b>LBK</b>	LBK.LK 13 Všelibský potok	Zlíč	0.43	-
<b>LBK</b>	LBK.LK 47 jih lesa Rousín	Česká Skalice & Spyta	0.41	-
<b>LBK</b>	LBK.LK 59 Náhon Rozkoš	Zlíč & Česká Skalice	7.44	-
<b>Σ</b>			<b>459.78</b>	<b>3.81</b>

**Poznámka:** typ ÚSES uvedený v závorce označuje vyšší úroveň systému, do níž je daný prvek vložen.

Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Podporovat realizaci cílového stavu územního systému ekologické stability regionální úrovně  
*regionální biocentrum RBC.526 Babiččino údolí*  
*regionální biokoridor RBK.RK 769 & regionální biokoridor RBK.RK 771/1*
- b) Zabezpečit realizaci cílového stavu územního systému ekologické stability lokální úrovně  
*lokální biocentra LBC.LC 2 Těžký, LBC.LC 4 Olešnice nad Zlíčí, LBC.LC 5 Pod vepřínem, LBC.LC 6 U soutoku, LBC.LC 29 Rousín, LBC.LC 30 Starý písák, LBC.LC 87 Rozkoš*  
*lokální biokoridory LBK.LK 1 k Heřmanickému rybníku, LBK.LK 5.1 údolí Olešnice před náhonem, LBK.LK 5.2 údolí Olešnice ve Zlíčí, LBK.LK 6 údolí Olešnice mezi LC 4 a LC 5, LBK.LK 7 údolí Olešnice pod soutokem, LBK.LK 13 Všelibský potok, LBK.LK 47 jih lesa Rousín, LBK.LK 59 Náhon Rozkoš*

### 5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

V rámci správního území města je cestní síť v krajině prostorově stabilizovaná a vyhovující.

Ve volné krajině a na okraji urbanizovaného území města vymezený překryvný koridor technické infrastruktury **CNZ**, určený pro přeložku VTL plynovodu (TP1A), je přebírán z nadřazené územně plánovací dokumentace, stejně tak jako koridor územní rezervy **R.DZ1r** pro modernizaci a elektrifikaci celostátní železniční trati č. 032 (DZ1r).

Realizace staveb a opatření pro zvýšení prostupnosti krajiny není v souladu s podmínkami činnosti dle kapitoly 6.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vyloučena.

### 5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán nevymezuje plochy pro realizaci samostatných protieročních opatření.

Realizace protieročních opatření jsou dle podmínek využití ploch s rozdílným využitím na nezastavěném území přípustná, případně podmíněně přípustná.

### 5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Realizace staveb, zařízení a jiných opatření ochrany před povodněmi jsou dle podmínek využití ploch s rozdílným využitím na nezastavěném území přípustná, případně podmíněně přípustná.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu **Z.18** pro protipovodňové opatření v podobě zemní hráze s pěší a cyklistickou stezkou pod starým městem.

U částí lokalit, respektive ploch změn a územních rezerv, které zasahují do záplavového území toku Úpy Q<sub>100</sub>, bude zachována stávající niveleta terénu. Případnými stavbami a zařízeními nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů při průchodu povodňových průtoků v zájmovém území.

Z důvodu potenciálního ovlivnění vodních poměrů mohou být v rámci záplavového území uplatněny ze strany oprávněného investora / vodoprávního úřadu i další nároky nad rámec regulativů tohoto ÚP.

#### Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Zajistit podmínky pro realizaci protipovodňového opatření **VK.1**. Realizace zemní hráze pod starým městem, včetně cyklostezky v koruně hráze.
- b) Respektovat podmínky činnosti v záplavovém území.
- c) Nepovolovat stavby, zařízení a činnosti, jež by vedly ke snížení přirozené akumulace vod, půdní erozi, snížení biodiverzity a ekologické stability.

### 5.6. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Využití krajiny pro rekreační využití je možné za předpokladu vyloučení staveb uvedených v kapitole 6.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití této dokumentace.

Výstavba nových objektů individuální rekreace je s ohledem na zachování krajinného rázu ve volné krajině nepřipustná.

### 5.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V územním plánu nejsou vymezovány plochy pro těžbu nerostů.



6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odstavci 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

6.1. VÝČET PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- I. BYDLENÍ hromadné (**BH**)
- II. BYDLENÍ individuální (**BI**)
- III. REKREACE hromadná - rekreační areály (**RH**)
- IV. REKREACE - zahrádkářské osady (**RZ**)
- V. OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sport (**OS**)
- VI. OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy (**OH**)
- VII. OBČANSKÉ VYBAVENÍ všeobecné (**OU**)
- VIII. SMÍŠENÉ OBYTNÉ centrální (**SC**)
- IX. SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (**SM**)
- X. SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (**SV**)
- XI. DOPRAVA silniční • místní (**DS.m**)
- XII. DOPRAVA silniční (**DS**)
- XIII. DOPRAVA drážní (**DD**)
- XIV. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA všeobecná (**TU**)
- XV. VÝROBA lehká (**VL**)
- XVI. VÝROBA drobná a služby (**VD**)
- XVII. VÝROBA zemědělská a lesnická (**VZ**)
- XVIII. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ všeobecná (**PU**)
- XIX. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (**PX**)
- XX. ZELEŇ parková a parkově upravená (**ZP**)
- XXI. ZELEŇ sídelní ostatní (**ZS**)
- XXII. LESY všeobecné (**LU**)
- XXIII. PŘÍRODA všeobecná (**NU**)
- XXIV. SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ všeobecní (**MU**)
- XXV. ZEMĚDĚLSTVÍ všeobecné (**AU**)
- XXVI. VODA A VODOHOSPODÁŘSTVÍ všeobecné (**WU**)

6.2. KORIDORY PRO UMÍSTĚNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

**CNZ** PŘEKRYVNÝ KORIDOR

Koridor pro přeložku VTL plynovodu Česká Skalice (TP1A), vč. areálu RS Česká Skalice (TR1)

### 6.3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Vymezeným podmínkám pro využití ploch s RZV musí odpovídat způsob jejich užívání a zvláště účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Nové stavby a jiná opatření, která podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídají, nesmějí být na těchto plochách umístěny nebo povoleny.

U stávajících staveb, které překračují podmínky prostorového uspořádání území, jsou přípustné takové stavební úpravy, při kterých je zachovááno vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, respektive v případě překročení výškové regulace stávající stavbou jsou nepřipustné další nástavby a/nebo při nesplnění maximální zastavěné plochy jsou nepřipustné další přístavby nebo stavby (ve formě budovy).

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) jsou vyznačeny v grafické části ÚP, v Hlavním výkrese (I.2 - b1) a v grafické části odůvodnění ÚP, v Koordinačním výkrese (II.2 - a).

Ke každému typu ploch jsou územním plánem stanoveny:

- podmínky pro využití ploch s určením:
  - hlavní využití
  - přípustné využití
  - podmíněně přípustné využití
  - nepřipustné využití
- podmínky prostorového uspořádání dle platných právních předpisů, pokud není uvedeno jinak

Za nepřipustné se považují veškeré stavby, zařízení i činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, příp. podmíněně přípustném využitím a také stavby, zařízení i činnosti, které jsou s tímto využitím v rozporu, pokud není v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.

V nezastavěném území nelze (z důvodu ochrany krajinného rázu kulturní krajiny, Babiččina údolí a dolního toku řeky Úpy) umísťovat stavby pro zemědělství vč. včelínů (pasevní přístřešky pro úkryt zvířat na pastvě, včelnice a včelníky jsou přípustné, pokud nevyvolací potřebu napojení na technickou infrastrukturu) a následující typy staveb:

- oplocení (v krajině je přípustná realizace oplocení zřízeného k ochraně ovocných sadů a lesního hospodářství, stejně tak jako oplocení nevyžadujícího rozhodnutí o umístění stavby či územní souhlas, povoluje se i hrzení pastvin pasevním ohradníkem)
- trvalé stavby, zařízení a areály s normovou potřebou sociálních zařízení
- unifikované buňky a stavby či zařízení obdobného charakteru (mimo dočasných staveb zařízení stavenišť a jejich ohrazení)
- samostatné garáže, které by měly tvořit součást či příslušenství staveb pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství nebo pro ochranu přírody a krajiny
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů, včetně staveb a zařízení pro těžbu ropy a zemního plynu
- stavby obsahující pobytové či obytné místnosti, jejichž účelem je zlepšit podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu

- následující stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:
  - o výroby elektrické energie
  - o plynojemy budované nad povrchem
  - o vodojemy a čerpací stanice budované nad povrchem
  - o vysílací a přijímací zařízení radiokomunikací a telekomunikací
  - o odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy nad 300 m<sup>2</sup>
  - o zařízení pro dopravu a skladování ropných a chemických látek způsobících ohrožení kvality podzemních vod.

Na celém území obce je územním plánem stanoveno jako nepřípustné využití zřízení mobilních domů tzn. obydlí, umožňujících transport z místa na místo, a to ve všech typech funkčních ploch.

V nezastavěném území lze vyjma výše uvedených staveb a zařízení umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření (např. stavby pro vodní hospodářství), avšak pouze v souladu s charakterem nezastavěného území a v mezích platných právních předpisů. Nově umisťované stavby nesmí svým tvarem, proporcemi ani pozicí narušit genius loci místa a krajinný ráz, hodnoty území, dálkové pohledy atp.

Společné podmínky pro využití ploch s RZV zasahujících do koridorů technické infrastruktury:

*(tyto podmínky pozbývají platnosti realizací staveb, opatření a zařízení, pro něž jsou koridory vymezeny)*

- v koridorech určených pro technickou infrastrukturu je možné realizovat jinou stavbu nebo zařízení pouze za předpokladu, že nebudou omezeny dispozice pro výstavbu technické infrastruktury a současně budou dodrženy podmínky pro využití ploch RZV i podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro oblasti, v níž se koridory nacházejí,
- stavby vyžadující územní rozhodnutí nebo územní souhlas lze v ploše koridoru technické infrastruktury **CNZ** realizovat pouze se souhlasem oprávněného investora staveb či zařízení, pro něž je příslušný překryvný koridor vymezen,
- při realizaci technické infrastruktury v blízkosti koryt vodních toků, anebo křížících inundační území či samotná koryta toků, bude postupováno tak, aby nebyl omezen průchod velkých vod, a také nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v území,
- žádné části staveb, zařízení či konstrukcí nadmístní technické infrastruktury nebudou umístěny v korytech vodních toků a zároveň budou navrženy tak, aby nebyl omezen přístup k vodotečím,

---

**Plochy vícepodlažní bytové zástavby s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu a s odpovídajícím podílem zeleně.**Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby pro bydlení v bytových domech
- *Přípustné využití:*
  - sportovní a dětská hřiště
  - stavby lokálního občanského vybavení
  - stavby pro bydlení v rodinných domech
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - účelové komunikace a komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím a tech. infrastruktura
  - další stavby a zařízení (včetně pro podnikání), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejm. místním obyvatelům
  - odstavná a parkovací stání pro osobní automobily i garáže vestavěné v technickém podlaží bytových domů, v souvislosti s hlavním nebo přípustným využitím
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy na životní prostředí překračují za hranicí pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech a nejsou slučitelné s bydlením

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba nebytového charakteru smí být o zastavěné ploše max. 300 m<sup>2</sup>
- výšková úroveň nové zástavby nepřekročí úroveň stávající okolní zástavby (vyjma lok. **U.1**)
- podmínky plošného a prostorového uspořádání lokality **U.1** jsou zpodrobněny formou prvků regulačního plánu, které jsou definovány v kapitole 6.4. Prvky regulačního plánu a graficky vyjádřeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I.2 - e).

---

**Plochy rodinných domů s vysokým podílem zeleně včetně doplňujícího občanského vybavení a služeb místního významu.**Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby pro bydlení v rodinných domech
- *Přípustné využití:*
  - sportovní a dětská hřiště
  - stavby lokálního občanského vybavení
  - garáže a další vedlejší stavby, jejichž funkce souvisí se stavbou hlavní
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - nízkopodlažní bytové domy s nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím
  - účelové komunikace a komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím a tech. infrastruktura
  - odstavná i parkovací stání pro osobní automobily v souvislosti s hl. či přípustným využitím
  - další stavby a zařízení (včetně pro podnikání), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejm. místním obyvatelům
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - zástavba ploch změn **Z.21b-II, Z.22-II, Z.25-II, Z.26-II, Z.33, Z.34a, Z.34b & Z.34c, Z.35**  
*Podmínka: realizace navazující části podmiňujícího dopravního napojení Z.23.*
  - zástavba zastavitelné plochy **Z.96**  
*Podmínka: využití je podmíněno realizací protipovodňového opatření VK.1 v podobě zemní hráze pod starým městem.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy na životní prostředí překračují za hranici pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech a nejsou slučitelné s bydlením
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba nebytového charakteru smí být o zastavěné ploše max. 200 m<sup>2</sup>, s nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, přičemž výška střešní římsy nepřesáhne 7 m a hřeben střechy 12 m nad stávající (rostlý) terén
- podmínky plošného a prostorového uspořádání lokality **U.1** jsou zpodrobněny formou prvků regulačního plánu, které jsou definovány v kapitole 6.4. Prvky regulačního plánu a graficky vyjádřeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I.2 - e).

**Plochy pro veřejnou rekreaci v ucelených areálech.**Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení pro hromadnou rekreaci
- *Přípustné využití:*
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - účelové komunikace a komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím a tech. infrastruktura
  - sportovní a dětská hřiště, přírodní sportoviště, jezdecké areály, kluziště a pobytové louky
  - další stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (informační centra, hygienická zařízení, šatny, půjčovny, servis sportovního vybavení apod.)
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stravovací a ubytovací zařízení, stavby pro tělovýchovná a sportovní zařízení, stavby pro bydlení (zejména služební či zaměstnanecké)  
*Podmínka: pouze jako provozní součást staveb nebo areálů.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy na ŽP překračují za hranicí pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a dále samostatně stojící garáže

Podmínky prostorového uspořádání:

- novou zástavbu (vyjma oplocení) lze umístit minimálně 10 m od rozhraní volné krajiny a území určeného k zástavbě

---

**Plochy zahrádkových osad sloužících pro rodinnou rekreaci a pěstitelskou činnost ve spojení se zahrádkovými chatami.**Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci (zahrádkové / zahrádkářské chaty)
- *Přípustné využití:*
  - stavby pro zpracování plodin a produktů zahrádkářských činností (např. moštárny)
  - skleníky, stavby a konstrukce pro drobnou pěstitelskou a chovatelskou činnost
  - stavby pro společné skladování, sociální a hygienická zařízení
  - liniové a plošné sadovnické porosty
  - sportovní a dětská hřiště
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - účelové komunikace a komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím a tech. infrastruktura
  - odstavná a parkovací stání pro osobní automobily v souvislosti s hlavním či příp. využitím
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy na ŽP překračují za hranicí pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a dále garáže

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba smí být o zastavěné ploše max. 25 m<sup>2</sup>, s nejvýše jedním nadzemním podlažím a podkrovím, přičemž celková výška nepřesáhne 8 m nad stávající (rostlý) terén

---

**Plochy pro stavby a zařízení sloužící tělovýchově a sportu.**Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby pro sportovní a tělovýchovná zařízení a činnosti
- *Přípustné využití:*
  - tělocvičny, fitcentra a tribuny
  - garáže pro uživatele a návštěvníky
  - plavecké bazény, koupaliště a kluziště
  - sportovní a dětská hřiště, pobytové louky
  - stavby a zařízení pro denní rekreaci obyvatel
  - přírodní sportoviště, jezdecké a kynologické areály, cvičiště
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - účelové komunikace a komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím a tech. infrastruktura
  - odstavná a parkovací stání pro osobní automobily v souvislosti s hlavním či příp. využitím
  - další stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné se sportovními a tělovýchovnými funkcemi (hygienická zařízení, klubovny a šatny, půjčovny a servis sportovního vybavení)
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby a činnosti v zastavitelných plochách **Z.44, Z.45** u Rozkoše & **Z.47, Z.52** ve Spytě  
*Podmínka: investor musí prokázat splnění hygienických limitů hluku dle příslušné legislativy.*
  - využití zastavitelných ploch **Z.47 & Z.51**  
*Podmínka: realizace podmiňujícího dopravního napojení.*
  - využití zastavitelných ploch **Z.44 & Z.45**  
*Podmínka: realizace veřejného prostranství v rozsahu dle platné legislativy.*
  - stavby pro bydlení (zejména služební či zaměstnanecké)  
*Podmínka: pouze jako provozní součást areálů.*
  - nové stavby občanského vybavení vyjma hlavního využití o zastavěné ploše do 300 m<sup>2</sup>  
*Podmínka: pouze jako provozní součást areálů.*
  - stavby pro rekreaci  
*Podmínka: pouze na zastavitelných plochách **Z.47, Z.48, Z.50, Z.51 & Z.52** ve Spytě.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy na ŽP překračují za hranicí pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech



#### Podmínky prostorového uspořádání:

- novou zástavbu (vyjma oplocení) lze umístit min. 10 m od rozhraní volné krajiny a území určeného k zástavbě (tato podm. se nevztahuje na využití plochy změny **Z.104a** & **Z.104b**).
- nová zástavba zastavitelných ploch **Z.47**, **Z.48**, **Z.50**, **Z.51** & **Z.52** ve Spytě smí být o zastavěné ploše max. 200 m<sup>2</sup>, s nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím, přičemž výška střešní římsy nepřesáhne 7 m a hřeben střechy 12 m nad stávající (rostlý) terén

## **VI. OBČANSKÉ VYBAVENÍ – hřbitovy**

**(OH)**

---

**Samostatně vymezené plochy určené k veřejnému pohřbívání s doprovodnou zelení a stavbami souvisejícími s provozem hřbitova.**

#### Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy pro pohřbívání (*hřbitov, urnové háje, rozptylové louky*)
- *Přípustné využití:*
  - smuteční sítě a hřbitovní kaple
  - parkovací plochy pro uživatele a návštěvníky
  - stavby a zařízení pro pohřbívání (hroby, hrobky, kolumbária)
  - stavby pro skladování související s provozem hřbitova a pohřebnictvím
  - technická infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - účelové komunikace a komunikace i cesty pro pěší (zpevněné i nezpevněné)
  - stavby a zařízení pro maloobchodní prodej či administrativu, které souvisejí s provozem hřbitova a pohřebnictvím
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Samostatně vymezené plochy občanského vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury a plochy občanského vybavení komerčního charakteru místního i nadmístního významu.

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení pro občanské vybavení a služby
- *Přípustné využití:*
  - stavby a zařízení pro neveřejnou administrativu i veřejnou správu
  - stavby a zařízení pro maloobchodní prodej a nevýrobní služby
  - stavby a zařízení pro vzdělávání, výchovu, kulturu a církev
  - stavby a zařízení pro zdravotní služby i veterinární péči
  - stavby a zařízení pro sociální služby a péči o rodiny
  - stavby a zařízení pro ochranu obyvatelstva
  - stavby a zařízení pro vědu a výzkum
  - sportovní a dětská hřiště
  - stavby pro ubytovací a stravovací zařízení
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - účelové komunikace a komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím a tech. infrastruktura
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby, zařízení a činnosti v zastavitelné ploše **Z.05**  
*Podmínka: investor musí prokázat splnění hygienických limitů hluku dle příslušné legislativy.*
  - stavby pro tělovýchovná i sportovní zařízení a pro bydlení (zejm. služební či zaměstnanecké)  
*Podmínka: pouze jako provozní součást staveb nebo areálů.*
  - novostavby i změny staveb v rámci území se zásadami zvýšené památkové ochrany  
*Podmínka: zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny a musí být respektováno harmonické měřítko a vztahy v krajině.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy na ŽP překračují za hranicí pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech

Podmínky prostorového uspořádání:

- novou zástavbu (vyjma oplocení) lze umístit minimálně 10 m od rozhraní volné krajiny a území určeného k zástavbě

**Plochy smíšené obytné v centrální části města využívané zejména pro bydlení v bytových domech a obslužnou sféru místního i nadmístního významu.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - polyfunkční stavby s převažující funkcí bydlení či občanské vybavenosti v centrální části sídla
- *Přípustné využití:*
  - stavby pro bydlení v bytových i rodinných domech
  - vestavěné garáže jako doplňující využití k funkci hlavní
  - stavby a zařízení pro kulturu, vzdělávací a školící zařízení
  - stavby pro sportovní a tělovýchovná zařízení, dětská hřiště
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - stavby a zařízení občanského vybavení a služeb netvořící ucelené areály
  - stavby a zařízení pro hromadnou rekreaci (vč. ubytovacích a stravovacích zařízení)
  - účelové komunikace a komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - odstavná a parkovací stání pro osobní automobily v souvislosti s hlavním či příp. využitím
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - hromadné garáže a parkovací domy pro osobní automobily
  - stavby, zařízení a činnosti drobné řemeslné a nerušící výroby

*Společné podmínky: pouze jako integrovaná součást polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení nebo občanské vybavenosti.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které svými negativními vlivy na ŽP překračují za hranicí pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a dále monofunkční stavby komerčního občanského vybavení o zastavěné ploše nad 200 m<sup>2</sup>

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**Plochy smíšené obytné v městské zástavbě využívané zejména pro bydlení v bytových domech a obslužnou sféru místního významu.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - polyfunkční stavby s převažující funkcí bydlení, občanské vybavenosti či nerušící výroby
- *Přípustné využití:*
  - stavby pro bydlení v bytových i rodinných domech, a to včetně doplňkových staveb
  - stavby, zařízení a činnosti drobné řemeslné a nerušící výroby či skladování
  - stavby a zařízení občanského vybavení a služeb
  - stavby pro dopravní vybavenost území
  - sportoviště a dětská hřiště
  - vestavěné garáže jako doplňující využití k funkci hlavní
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - účelové komunikace a komunikace i cesty pro pěší a cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - odstavná a parkovací stání pro osobní automobily v souvislosti s hlavním či příp. využitím
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - *veřejná odstavná a parkovací stání pro osobní automobily*  
*Podmínka: pouze v ploše změny Z.103*
  - *zástavba zastavitelné plochy Z.10 v České Skalici*  
*Podmínka: realizace navazující části podmiňujícího dopravního napojení Z.11.*
  - *stavby a činnosti v zastavitelných plochách Z.12, Z.29, Z.30 & Z.31 v České Skalici*  
*Podmínka: investor musí prokázat splnění hygienických limitů hluku dle příslušné legislativy.*
  - *využití zastavitelné plochy Z.95*  
*Podmínka: kolaudace kompletního protipovodňového opatření VK.1. Realizace zemní hráze pod starým městem.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které svými negativními vlivy na ŽP překračují za hranici pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a dále nové monofunkční stavby komerčního občanského vybavení o zastavěné ploše nad 300 m<sup>2</sup>

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- novou zástavbu (včetně oplocení) lze umístit minimálně 25 m od okraje lesa (tato podmínka se nevztahuje na využití plochy změny **Z.103**).
- novou zástavbu na rozhraní volné krajiny, vyjma oplocení, lze umísťovat minimálně 10 m od hranice volné krajiny a území určeného k zástavbě
- podmínky plošného a prostorového uspořádání lokality **U.1** jsou zpodrobněny formou prvků regulačního plánu, které jsou definovány v kapitole 6.4. Prvky regulačního plánu a graficky vyjádřeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I.2 - e).

## **X. SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské**

**(SV)**

**Plochy smíšené obytné ve venkovské a příměstské zástavbě využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (vč. domů a usedlostí s hospodářským zázemím), pro obslužnou sféru místního významu a nerušící výrobní činnosti.**

#### Podmínky pro využití ploch:

- o *Hlavní využití:*
  - stavby pro bydlení v rodinných domech s případným hospodářským zázemím
  - stavby, zařízení a činnosti drobné řemeslné a nerušící výroby či služeb
- o *Přípustné využití:*
  - účelové komunikace a komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - stavby a zařízení pro veřejné i komerční občanské vybavení místního významu
  - garáže a další vedlejší stavby, jejichž funkce souvisí se stavbou hlavní
  - stavby a zařízení pro samozásobitelskou zemědělskou činnost
  - stavby pro rodinnou rekreaci
  - sportovní a dětská hřiště
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - odstavná a parkovací stání pro osobní automobily v souvislosti s hlavním či příp. využitím
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura
- o *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby a činnosti na zastavitelné ploše **Z.46** ve Sptytě a zast. ploše **Z.63** v Malé Skalici  
*Podmínka: investor musí prokázat splnění hygienických limitů hluku dle příslušné legislativy.*  
zástavba zastavitelných ploch **Z.85 & Z.91**  
*Podmínka: realizace podmiňujícího dopravního napojení.*
  - zástavba zastavitelných ploch **Z.73, Z.75, Z.76 & Z.77**  
*Podmínka: realizace navazující části podmiňujícího dopravního napojení **Z.79**.*
  - zástavba zastavitelné plochy **Z.93a**  
*Podmínka: realizace podmiňujícího dopravního napojení **Z.102**.*

- stavby a činnosti na zastavitelné ploše **Z.82** ve Zlíči  
*Podmínka: obytné stavby umísťovat nejméně 20 m od zastavitelné plochy Z.83.*
- stavby a činnosti v zastavitelné ploše **Z.101** v Ratibořicích  
*Podmínka: zástavba pouze vně ochranného pásma národní přírodní památky a v souladu s charakterem okolní zástavby.*
- stavby a činnosti na zastavitelných plochách **Z.88** v Ratibořicích  
*Podmínka: zástavba pouze v souladu s charakterem okolní zástavby.*
- zástavba bytovými domy s nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím  
*Podmínka: pouze v území mimo plochu Národní kulturní památky Babiččino údolí a mimo ploch na něj bezprostředně navazujících*
- novostavby a změny staveb v rámci území se zásadami zvýšené památkové ochrany  
*Podmínka: zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny a musí být respektováno harmonické měřítko a vztahy v krajině.*
- o *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které svými negativními vlivy na ŽP překračují za hranici pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a dále stavby pro trvalé a dočasné bydlení v zastavitelné ploše **Z.101**

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba nebytového charakteru smí být o zastavěné ploše max. 200 m<sup>2</sup>, s nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, přičemž výška střešní římsy nepřesáhne 7 m a hřeben střechy 12 m nad stávající (rostlý) terén
- novou zástavbu (včetně oplocení) lze umístit minimálně 25 m od okraje lesa
- novou zástavbu zastavitelných ploch na rozhraní volné krajiny, vyjma oplocení a objektů souvisejících nebo podmiňujících bydlení nebo rekreaci do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, lze umísťovat minimálně 10 m od hranice volné krajiny a území určeného k zástavbě

Plochy místní dopravní infrastruktury zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, dopravního vybavení území a manipulační plochy lokálního významu.

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení pozemních komunikací lokálního významu, tj. silnic, místních, účelových a přístupových komunikací včetně pozemků, na nichž jsou umístěny součásti komunikací (např. násypy, zářezy, opěrné zdi a mosty, chodníky i izolační či doprovodná zeleň)
- *Přípustné využití:*
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - veřejné odstavné a parkovací plochy
  - autobusové zastávky
  - garáže
  - zeleň doprovodná, ochranná a izolační
  - technická infrastruktura kromě staveb pro odstraňování odpadů
  - stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - stavby a činnosti pro revitalizační opatření v krajině a protipovodňová opatření
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - realizace rozšíření komunikace **Z.102** v Zájezdě  
*Podmínka: zachování a/nebo revitalizace systému odvodu srážkových vod z území nad ulicí Maloskalickou.*
  - stavby dopravní infrastruktury - drážní  
*Podmínka: pouze podél východní hrany obvodu dráhy mezi km 11,850 a km 11,970 a při zachování obslužné komunikace podél obvodu dráhy.*
  - novostavby a změny staveb v rámci území se zásadami zvýšené památkové ochrany  
*Podmínka: zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny a musí být respektováno harmonické měřítko a vztahy v krajině.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:<sup>1</sup>

- nejsou stanoveny

---

1 Součástí oblasti **U.1**, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu, je i plocha změny **Z.110** (DS.m), pro kterou však z této skutečnosti neplynou žádné podrobnější podmínky plošného ani prostorového uspořádání.

---

**Plochy dopravní infrastruktury silniční zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, tj. dálnic, silnic, místních i účelových komunikací, a dopravního vybavení území.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení pozemních komunikací, tj. dálnic, silnic I., II. i III. třídy, místních i účelových komunikací včetně pozemků, na nichž jsou umístěny součásti komunikace (např. násypy, zářezy, opěrné či protihlukové zdi a mosty, chodníky i izolační či doprovodná zeleň)
- *Přípustné využití:*
  - autobusové zastávky
  - čerpací stanice pohonných hmot
  - zeleň doprovodná, ochranná a izolační
  - veřejné odstavné a parkovací plochy
  - technická infrastruktura kromě staveb pro odstraňování odpadů
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - doplňková zařízení obchodu, veřejného stravování a dalších služeb pro motoristy
  - stavby pro další související dopravní zařízení a vybavení (servisy, opravny atp.)
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny



Plochy drah zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí i doprovodné zeleně a pozemků zařízení pro drážní dopravu.

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení celostátní konvenční dráhy, regionálních drah a vleček
- *Přípustné využití:*
  - stavby a zařízení k poskytování služeb souvisejících s provozováním drážní dopravy (železniční stanice, zastávky a další stavby pro odbavení cestujících vč. maloobchodního prodeje a veřejného stravování coby doplňkové aktivity péče o cestující, výpravní budovy a odstavné koleje, čerpací stanice, technologické vybavení, manipulační plochy atp.)
  - místní a účelové komunikace
  - skladové a manipulační plochy
  - zeleň doprovodná, ochranná a izolační
  - železniční překladiště a nákladové obvody
  - stavby pro dočasné ubytování zaměstnanců
  - technická infrastruktura nevylučující hlavní a přípustné využití
  - stavby pro administrativu, správu a provoz železniční dopravy
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - stavby a zařízení pro skladování související s provozem železniční dopravy
  - stavby a činnosti pro revitalizační opatření v krajině a protipovodňová opatření
  - vodohospodářské stavby na vodních tocích protínajících plochy dráhy vč. jejich údržby
  - odstavná a parkovací stání (vč. krytých) pro osobní i nákladní automobily, speciální vozidla
  - stavby a zařízení pro nakládání s odpady (třídírny, překladiště atp.) související s provozem železniční dopravy
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby pro bydlení (zejména služební či zaměstnanecké)  
*Podmínka: pouze jako provozní součást areálů.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby, zařízení i vedení technického vybavení (vodovody i vodojemy, kanalizace i čistírný odpadních vod, trafostanice a energetická přenosová soustava, komunikační vedení a elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, zásobníky a rozvody plynu, teplovody atp.)
- *Přípustné využití:*
  - místní a účelové komunikace
  - stavby pro technologické vybavení
  - zeleň doprovodná, ochranná a izolační
  - skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
  - garáže pro osobní, nákladní a speciální vozidla i mechanizaci
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - stavby a činnosti pro revitalizační opatření v krajině a protipovodňová opatření
  - stavby pro řemeslnou výrobu a služby související se správou technického vybavení
  - odstavná a parkovací stání pro osobní i nákladní automobily, spec. vozidla a mechanizaci
  - stavby související se správou či provozem technického vybavení, vč. staveb pro skladování
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby a zařízení pro nakládání s odpady  
*Podmínka: povolení nakládání s odpady dle příslušných právních předpisů.*
  - stavby a činnosti na zastavitelné ploše **Z.89** v České Skalici  
*Podmínka: investor musí prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru nejbližší obytné zástavby dle příslušných právních předpisů.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré nové stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**Plochy sloužící k umístění staveb a zařízení pro výrobu, skladování a manipulaci s materiály, jejichž nároky na přepravu nevyvolávají přetížení místní dopravy a případný negativní vliv jejich technologií nebo činností nezasahuje mimo hranice areálu či pásmo hygienické ochrany.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu bez negativních účinků na životní prostředí (kdy negativní vlivy z technologií a souvisejících činností nepřesahují hranice pozemku a/nebo areálu a/nebo hranice pásma hygienické ochrany vymezeného dle platné legislativy)
- *Přípustné využití:*
  - stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu, servisy, opravy stavby pro skladování
  - odstavná a parkovací stání pro osobní i nákladní automobily, spec. vozidla a mechanizaci
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím a tech. infrastruktura
  - stavby pro administrativu a provoz související s hlavním nebo přípustným využitím
  - místní a účelové komunikace
  - čerpací stanice pohonných hmot
  - zeleň doprovodná, ochranná a izolační
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - stavby a zařízení pro veřejné i komerční občanské vybavení a služby
  - garáže pro osobní i nákladní automobily, speciální vozidla a mechanizaci
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby a zařízení, jejichž vlivy technologií a souvisejících činností nezvyšují za hranicemi areálu stávající zatížení území  
*Podmínka: pouze na stávajících stabilizovaných plochách výroby.*
  - zástavba zastavitelné plochy **Z.58b**  
*Podmínka: realizace podmiňujícího dopravního napojení Z.61.*
  - stavby pro bydlení (zejména služební či zaměstnanecké)  
*Podmínka: pouze jako provozní součást staveb nebo areálů.*
  - stavby a zařízení pro nakládání s odpady  
*Podmínka: pouze jako provozní součást staveb či areálů a v souladu s přísl. legislativou.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které svými negativními vlivy na ŽP překračují za hranicí pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech, a to vyjma staveb a zařízení podmíněně přípustných
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím
  - veškeré nové stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město

Podmínky prostorového uspořádání:

- novou zástavbu lze umístit min. 10 m od rozhraní volné krajiny a území určeného k zástavbě
- nové stavby v plochách změn **Z.58a & Z.58b** realizovat v přímé vazbě na zastavěné území

Plochy sloužící k umístění staveb a zařízení malovýroby, drobné a řemeslné nebo přidružené výroby netovárního charakteru i nevýrobních služeb, které nevyvolávají zvýšené nároky na dopravu a případný negativní vliv jejich technologií a činností nezasahuje mimo hranice areálu.

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu netovárního charakteru
- *Přípustné využití:*
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím a tech. infrastruktura
  - stavby pro administrativu a provoz související s hlavním nebo přípustným využitím
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - stavby a zařízení pro veřejné i komerční občanské vybavení a služby
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - odstavná a parkovací stání pro osobní i nákladní automobily
  - stavby a zařízení pro skladování, servisy a opravy
  - zeleň doprovodná, ochranná a izolační
  - čerpací stanice pohonných hmot
  - místní a účelové komunikace
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby pro bydlení (zejména služební či zaměstnanecké)  
*Podmínka: pouze jako provozní součást staveb nebo areálů.*
  - zástavba zastavitelné plochy **Z.62**  
*Podmínka: realizace podmiňujícího dopravního napojení.*
  - stavby a činnosti v zastavitelné ploše **Z.62** v Malé Skalici a zast. ploše **Z.53** ve Spytě  
*Podmínka: investor musí prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru nejbližší obytné zástavby dle příslušných právních předpisů.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které svými negativními vlivy na ŽP překračují za hranici pozemku a/nebo areálu hygienické limity uvedené v příslušných právních předpisech
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím
  - veškeré stavby a činnosti narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město

Podmínky prostorového uspořádání:

- novou zástavbu lze umístit min. 10 m od rozhraní volné krajiny a území určeného k zástavbě

---

**Samostatně vymezené plochy stavby, zařízení i činnosti zemědělské výroby.**Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat a pro další provozy živočišné výroby (příprava a skladování produktů živočišné výroby, krmiv, steliva, prostředků výživy atp.)
  - stavby a zařízení pro pěstování rostlin a pro další provozy rostlinné výroby
- *Přípustné využití:*
  - stavby pro doplňkové veřejné i komerční občanské vybavení související s hlavním využitím
  - odstavná a parkovací stání pro osobní i nákladní automobily, spec. vozidla a mechanizaci
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím a tech. infrastruktura
  - stavby pro skladování a přípravu přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů
  - stavby pro administrativu a provoz související s hlavním nebo přípustným využitím
  - stavby a zařízení pro skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby
  - plochy zeleň doprovodná, ochranná a izolační, okrasné a ovocné školky, zahradnictví
  - stavby pro přidruženou drobnou a řemeslnou výrobu netovárního charakteru
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - garáže pro osobní i nákladní automobily, speciální vozidla a mechanizaci
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
  - stavby a zařízení pro zemědělské služby
  - místní a účelové komunikace
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby pro bydlení (zejména služební či zaměstnanecké)  
*Podmínka: pouze jako provozní součást staveb nebo areálů.*
  - stavby a zařízení pro nakládání s odpady  
*Podmínka: pouze jako provozní součást staveb či areálů a v souladu s přísl. legislativou.*
  - bioplynová stanice  
*Podmínka: Výroba zajištěna výhradně zpracováním zemědělských produktů a bioodpadu.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- novou zástavbu lze umístit min. 10 m od rozhraní volné krajiny a území určeného k zástavbě

**Veřejně přístupné plochy bez omezení, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a estetickou funkci, přičemž mohou zahrnovat i plochy veřejné zeleně.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy veřejně přístupných pozemků – veřejných prostranství (zejména náměstí a návsi)
- *Přípustné využití:*
  - účelové a přístupové komunikace či cesty
  - parkovací a odstavné plochy
  - autobusové zastávky
  - tržiště
  - prvky drobné architektury a mobiliáře
  - dětská hřiště, relaxační a oddychové plochy
  - plochy systému sídelní veřejně přístupné zeleně
  - občanské vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím a tech. infrastruktura
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**Plochy veřejné zeleně ve formě ucelených porostů, které v zástavbě plní funkci estetickou, zdravotně hygienickou, rekreační i přírodně stabilizační.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy systému sídelní veřejně přístupné zeleně a parkově upravené lokality
- *Přípustné využití:*
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - účelové a přístupové komunikace či cesty
  - drobné zpevněné plochy veřejně přístupné
  - vodní plochy a toky
  - prvky drobné architektury a mobiliáře
  - sportovní a dětská hřiště, relaxační a oddychové plochy
  - travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (sadové a parkové úpravy)
  - stavby a zařízení související se správou či údržbou sídelní veřejně přístupné zeleně
  - stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně (tj. stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost těchto ploch jako veřejného prostoru)
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby a zařízení technické infrastruktury  
*Podmínka: investor stavby musí prokázat, že její alternativní realizace mimo plochy veřejné zeleně není z provozních důvodů reálná a/nebo by byly neúměrně navýšeny náklady na její provedení či údržbu a provoz.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:<sup>2</sup>

- nová zástavba smí být o zastavěné ploše max. 25 m<sup>2</sup>

---

2 Součástí oblasti **U.1**, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu, je i zastavitelná plocha **Z.109 (PX)**, pro kterou však z této skutečnosti neplynou žádné podrobnější podmínky plošného ani prostorového uspořádání.

---

**Plochy veřejné zeleně ve formě ucelených porostů, které v zástavbě plní funkci estetickou, zdravotně hygienickou, rekreační i přírodně stabilizační.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy systému sídelní veřejně přístupné zeleně a parkově upravené lokality
- *Přípustné využití:*
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - účelové a přístupové komunikace či cesty
  - drobné zpevněné plochy veřejně přístupné
  - vodní plochy a toky
  - prvky drobné architektury a mobiliáře
  - sportovní a dětská hřiště, relaxační a oddychové plochy
  - travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (sadové a parkové úpravy)
  - stavby a zařízení související se správou či údržbou sídelní veřejně přístupné zeleně
  - stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně (tj. stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost těchto ploch jako veřejného prostoru)
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby a zařízení technické infrastruktury

*Podmínka: investor stavby musí prokázat, že její alternativní realizace mimo plochy veřejné zeleně není z provozních důvodů reálná a/nebo by byly neúměrně navýšeny náklady na její provedení či údržbu a provoz.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba smí být o zastavěné ploše max. 25 m<sup>2</sup> (podmínka se nevztahuje na využití plochy veřejné zeleně v areálu vily Čerych, kde není prostorové uspořádání stanoveno)



Plochy sídelní zeleně v zastavěném i v nezastavěném území, a to s omezenou přístupností, které nejsou začleněny do ploch jiného způsobu využití. Mohou být součástí územních systémů ekologické stability (ÚSES) vymezených v rámci zastavěného území.

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - samostatně vymezené zahrady, ovocné sady a louky (oplocené i neoplocené)
  - samostatně vymezené plochy zeleně občanské vybavenosti a výroby
- *Přípustné využití:*
  - vodní plochy a toky
  - trvalé travní porosty
  - břehové porosty vodních ploch a toků
  - stavby a zařízení technické infrastruktury
  - dětská hřiště a soukromá nekrytá sportoviště
  - veřejně přístupné plochy zeleň ochranné a izolační
  - plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin
  - stavby související se správou a údržbou zahrad, ovocných sadů a luk
  - veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
  - účelové komunikace a komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - stavby, zařízení a/nebo jiná opatření, které lze v souladu s jejich charakterem umísťovat v nezastavěném území dle příslušného právního předpisu (vyjma staveb nepřípustných, respektive staveb uvedených v kapitole 6.3. *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* této dokumentace)
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - soukromé bazény a odstavná či parkovací stání pro osobní automobily uživatelů území  
*Podmínka: pouze v zastavěném území nebo plochách změn.*
  - novostavby a změny staveb v rámci území se zásadami zvýšené památkové ochrany  
*Podmínka: zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny a musí být respektováno harmonické měřítko a vztahy v krajině.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a veškeré stavby, zařízení a jiná opatření, jež omezují funkčnost vymezených územních systémů ekologické stability (ÚSES)

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba smí být o zastavěné ploše max. 25 m<sup>2</sup>

Plochy pozemků plnících funkci lesa i lesy na nelesní půdě, zastávající funkci hospodářskou, vodohospodářskou, rekreační, estetickou, půdoochrannou a ekologicko-stabilizační. Jsou obecně významným krajinným prvkem a mohou být součástí územních systémů ekologické stability (ÚSES).

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - lesní porosty pro hospodářské účely
  - lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
- *Přípustné využití:*
  - ostatní stromové porosty
  - lesnické účelové komunikace
  - prvky drobné architektury a mobiliáře
  - stavby a zařízení lesního hospodářství
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - travní, keřové či stromové porosty i stromořadí, remízy a porosty mezi
  - vodní plochy a toky, mokřady, zavodněné i suché rýhy v přírodě blízkém stavu
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - stavby, zařízení a/nebo jiná opatření, které lze v souladu s jejich charakterem umísťovat v nezastavěném území dle příslušného právního předpisu (vyjma staveb nepřípustných, respektive staveb uvedených v kapitole 6.3. *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* této dokumentace)  
*Podmínka: maximální zohlednění vymezeného ÚSES a zachování jeho funkčnosti.*
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura  
*Podmínka: při realizaci záměru nebude výrazně narušena přírodní funkce a/nebo charakter plochy lesní a budou respektovány hodnoty území i krajinný ráz. Požaduje se minimální zásah do prvků ÚSES.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a veškeré stavby, zařízení a jiná opatření, jež omezují funkčnost vymezených územních systémů ekologické stability (ÚSES)

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu zahrnují zejména krajinnou zeleň, lesní porosty, vodní plochy i části zemědělského půdního fondu a mohou plnit funkci prvků ÚSES. Souhrnně vytvářejí podmínky pro komplexní ochranu přírody a krajiny. Zastávají také funkce protierozní, estetické i rekreační.

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy zvláště chráněných částí přírody a prvky ÚSES
- *Přípustné využití:*
  - protierozní prvky přírody
  - prvky drobné architektury a mobiliáře
  - břehové porosty vodních ploch a toků
  - dřevěné stavby pro mysliveckou činnost (posedy, kmelce atp.)
  - travní, keřové či stromové porosty i stromořadí, remízy a porosty mezi
  - vodní plochy a toky, mokřady, zavodněné i suché rýhy v přírodě blízkém stavu
  - stavby, zařízení a/nebo jiná opatření, které lze v souladu s jeho charakterem umísťovat v nezastavěném území dle příslušného právního předpisu (vyjma staveb nepřípustných, respektive staveb uvedených v kapitole 6.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití této dokumentace)
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - výjimečně nezbytné komunikace i cesty pro pěší či cyklisty, které nenarušují a neomezují hlavní využití
  - výjimečně nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která nenaruší a neomezí hlavní využití:  
*Společné podmínky: při realizaci záměru nebude výrazně narušena přírodní funkce a/nebo charakter plochy a budou respektovány hodnoty území i krajinný ráz. Požaduje se minimální zásah do prvků ÚSES.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a veškeré stavby, zařízení a jiná opatření, jež omezují funkčnost vymezených územních systémů ekologické stability (ÚSES)

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Samostatně vymezené nezastavěné plochy s polyfunkčním využitím území, jež zahrnují zvláště plochy krajinné zeleně, oblasti skalnaté, zpevněné, zatravněné i nezatravněné, mokřady, ostatní nezemědělské i zemědělské plochy, kde přírodní ekosystémy jsou v rovnocenném postavení s hospodářským využíváním.

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy s převažující přírodní funkcí, které zahrnují krajinnou zeleň
- *Přípustné využití:*
  - účelové komunikace a polní cesty
  - prvky drobné architektury a mobiliáře
  - revitalizační opatření v krajině a protierozní prvky přírody
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - travní, keřové či stromové porosty i stromořadí, remízy a porosty mezi
  - zavodněné i suché rýhy, drobné vodní plochy či toky, mokřady a břehové porosty
  - plochy zemědělsky využívané (zejména TTP a pastviny, v omezeném rozsahu i orná půda)
  - stavby, zařízení a/nebo jiná opatření, které lze v souladu s jejich charakterem umísťovat v nezastavěném území dle příslušného právního předpisu (vyjma staveb nepřípustných, respektive staveb uvedených v kapitole 6.3. *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* této dokumentace)
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura  
*Podmínka: při realizaci záměru budou respektovány hodnoty území i krajinný ráz a budou minimalizovány možné škody na zemědělském půdním fondu. Konkrétní podoba i umístění stavby, zařízení a/nebo opatření podléhá odsouhlasení příslušným orgánem ochrany ZPF. Požaduje se minimální zásah do prvků ÚSES.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a veškeré stavby, zařízení a jiná opatření, jež omezují funkčnost vymezených územních systémů ekologické stability (ÚSES)

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**Samostatně vymezené plochy sloužící k hospodaření na zemědělské půdě, primárně využívané jako orná půda, pastviny či sady a zahrady, které jsou jednou z hlavních složek kulturní krajiny v rámci životního prostředí.**

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - plochy zemědělsky využívané (orná půda, trvalé travní porosty, sady a zahrady)
- *Přípustné využití:*
  - účelové komunikace a polní cesty
  - prvky drobné architektury a mobiliáře
  - plochy rychle rostoucích dřevin (dle registru půdy)
  - revitalizační opatření v krajině a protierozní prvky přírody
  - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - travní, keřové či stromové porosty i stromořadí, remízy a porosty mezí
  - stavby a zařízení melioračních opatření (zavlažovací a odvodňovací zařízení)
  - zavodněné i suché rýhy, drobné vodní plochy či toky, mokřady a břehové porosty
  - stavby, zařízení a činnosti snižující ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami
  - stavby, zařízení a/nebo jiná opatření, které lze v souladu s jejich charakterem umísťovat v nezastavěném území dle příslušného právního předpisu (vyjma staveb nepřípustných, respektive staveb uvedených v kapitole 6.3. *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* této dokumentace)
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - dopravní infrastruktura související s hlavním nebo příp. využitím a technická infrastruktura  
*Podmínka: při realizaci záměru budou respektovány hodnoty území i krajinný ráz a budou minimalizovány škody na zemědělském půdním fondu. Konkrétní podoba i umístění stavby, zařízení a/nebo opatření podléhá odsouhlasení příslušným orgánem ochrany ZPF.*
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Koryta vodních toků, rybníky, umělé a upravené vodní plochy i další vodní nádrže, které plní funkce vodohospodářské, ekologicko-stabilizační, estetické, sportovně rekreační i hospodářské a zároveň jsou významnými krajinnými prvky. Mohou být součástí územních systémů ekologické stability (ÚSES).

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
  - vodní toky a plochy přirozené, upravené i umělé, a to s funkcemi ekologicko-stabilizačními, estetickými a vodohospodářskými
- *Přípustné využití:*
  - vodní plochy a toky s funkcemi sportovně rekreačními a hospodářskými
  - stavby a zařízení určené pro vodohospodářské využití a stavby související
  - stavby a činnosti pro revitalizační opatření v krajině a protipovodňová opatření
  - břehové porosty vodních ploch a toků
  - zavodněně a suché rýhy
  - stavby a zařízení pro údržbou vodních toků a vodních děl
  - stavby a zařízení určené pro rekreační vodní dopravu (např. přístavní mola a kotviště)
  - účelové komunikace a komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
  - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím (např. mosty, lávky, opěrné zdi atp.), technická infrastruktura
  - výústní objekty liniových staveb technické infrastruktury odvádějící přečištěné odpadní vody a dešťové vody do vodního toku
  - stavby, zařízení a/nebo jiná opatření, které lze v souladu s jejich charakterem umísťovat v nezastavěném území dle příslušného právního předpisu (vyjma staveb nepřípustných, respektive staveb uvedených v kapitole 6.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití této dokumentace)
- *Podmíněně přípustné využití:*
  - není stanoveno
- *Nepřípustné využití:*
  - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím a veškeré stavby, zařízení a jiná opatření, jež omezují funkčnost vymezených územních systémů ekologické stability (ÚSES)

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby související se správou a údržbou smí být o zastavěné ploše max. 25 m<sup>2</sup>

#### 6.4. PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

V územním plánu Česká Skalice je vymezená rozvojová lokalita **U.1**, graficky znázorněná ve *Výkrese základního členění území (I.2 - a)*, ve které jsou podmínky pro využití ploch, respektive podmínky jejich kompozičního uspořádání, konkretizované prvky regulačního plánu. Základní urbanistická koncepce a závazné nástroje pro její plošnou a prostorovou regulaci jsou zakresleny ve *Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I.2 - e)*. Umisťování veškerých staveb v předmětné oblasti tak podléhá podmínkám i dalším zásadám vyplývajícím z ÚPD a nadto je usměrňováno komplexním souborem níže specifikovaných regulačních elementů<sup>3</sup>.

Prvky regulačního plánu (závazná plošná & prostorová regulace):

- *Uliční čára ...*
  - ... *je linie oddělující veřejný prostor od soukromých, polosoukromých nebo poloveřejných pozemků*
  - ... *vymezuje stavební bloky, určené pro realizaci zejména bytových a rodinných domů v zahradách, dalších souvisejících či přidružených objektů a případně i jiných přípustných nebo podmíněně přípustných staveb nebo zařízení*
  
- *Stavební (regulační) čára ...*
  - ... *je regulační linie vymezující hranici trvalými objekty zastavitelné a nezastavitelné části bloku, která určuje parametry ustoupení zástavby a rozsah i míru intenzity zastavění*
  - ... *pro stavby (nebo též objekty) vedlejší platí kritéria stavební čáry volné (při umisťování těchto budov se však doporučuje přihlídnout k charakteru příslušné regulační linie)*
  - ... *před čárou smí v přiměřené míře vystupovat sokly, architektonické prvky, římsy, zastřešení atp., taktéž balkóny, arkýře, pevné markýzy či spodní stavby za předpokladu nepřekročení uliční čáry, a dále objekty či jejich části, jež jsou výslovně přípustné v rámci podmínek stavební čáry pevné*
    - PEVNÁ
      - linie musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná
      - hlavní stavba nesmí od vymezeného rozhraní nikde ustupovat (směrem do vnitrobloku)
      - určuje přesný průmět svislé roviny uliční fasády rodinného domu nebo její střešní části
      - v rozsahu maximálně ½ touto pevnou stavební čárou regulované šířky pozemku smí před linií až k uliční čáře vystoupit nejvýše jednopodlažní část hlavního objektu nebo přidružená stavba vedlejší stejných prostorových parametrů
      - další stavby vedlejší, které funkčně a kompozičně doplní objekt hlavní, je možné umisťovat libovolně v rámci volných kapacit zastavitelné části bloku, respektive pozemku
    - UZAVŘENÁ
      - linie musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná, přičemž pozice hlavního objektu, respektive jeho uliční fasády, smí od definovaného rozhraní ustoupit (směrem do vnitrobloku) do vzdálenosti maximálně 4 metrů
      - další stavby vedlejší, které funkčně a kompozičně doplní objekt hlavní, je možné umisťovat libovolně v rámci volných kapacit zastavitelné části bloku, respektive pozemku

---

3 *Součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu, leží i plochy změn Z.109 (PX) & Z.110 (DS.m). Pro předmětné plochy ale z této skutečnosti neplynou žádné podrobnější podmínky plošného ani prostorového uspořádání.*

- OTEVŘENÁ typu 01
    - linie nemusí, avšak může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná
    - v rozsahu minimálně 40,0 % touto stavební čarou regulované šíře pozemku nesmí hlavní stavba (RD) od definovaného rozhraní nijak ustoupit
    - další stavby vedlejší, které funkčně a kompozičně doplní objekt hlavní, je možné umisťovat libovolně v rámci volných kapacit zastavitelné části bloku, respektive pozemku
  - OTEVŘENÁ typu 02
    - linie nemusí, avšak může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná
    - v rozsahu minimálně 35,0 % touto stavební čarou regulované šíře pozemku nesmí hlavní stavba (RD) od definovaného rozhraní nijak ustoupit
    - další stavby vedlejší, které funkčně a kompozičně doplní objekt hlavní, je možné umisťovat libovolně v rámci volných kapacit zastavitelné části bloku, respektive pozemku
  - VOLNÁ
    - linie nemusí, avšak může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná
    - zástavba veškerými objekty smí od rozhraní (směrem do vnitrobloku) libovolně ustupovat
- *Míra využití pozemků ...*
- ... *koeficient zastavěné plochy (KZP) udává poměr mezi zastavěnou plochou všech jednotlivých staveb (respektive objektů vyjádřených ve formě budovy nebo obdobné výrazně prostorové konstrukce) vztažený k celkové výměře záměru, v němž jsou umístěny. Do zastavěné plochy záměru se v tomto ÚP tedy nezapočítávají fakticky plošné stavby, které výrazně nepřevyšují rostlý terén, jako jsou například zpevněné, dlážděné nebo mlatové plochy, chodníky, cesty atp.*
- ... *koeficient zeleně (KZ) udává poměr plochy zeleně na rostlém terénu k úhrnné výměře záměru*
- PLOCHA ZMĚNY P.7 (SM) & Z.111 (BH)
    - $KZP \leq 0,50$
    - $KZ \geq 0,30$
  - PLOCHA ZMĚNY Z.55a (BI) & Z.55d (BI)
    - $KZP \leq 0,40$
    - $KZ \geq 0,30$
  - PLOCHA ZMĚNY Z.55b (BI) & Z.55c (BI)
    - $KZP \leq 0,35$
    - $KZ \geq 0,40$



- *Charakteristika zástavby & její prostorové uspořádání ...*
- ... *objemová struktura je regulována maximální podlažností, nepřekročitelnou výškovou hladinou uváděnou v metrech a typologií střešní krajiny nebo základní charakteristikou zástavby*
- ... *v rozsahu celé rozvojové lokality jsou u hlavních staveb<sup>4</sup> přípustné pouze střechy ploché a/nebo sedlové s tradičním sklonem a dalšími předepsanými parametry<sup>5</sup>*
- ... *v případě, že je v rámci konkrétní plochy změny přípustné užití souměrné střechy sedlové, tak se nařizují i půdorysné parametry určujícího objemu stavby hlavní, tj. té části budovy, která představuje stěžejní a ústřední prostorovou složku na daném pozemku*
- ... *ustupující podlaží je takové patro, jehož objem, respektive hlavní fasáda, ustupuje minimálně 2,5 metru od příslušné regulační čáry uzavřené*
- ... *veškeré níže uvedené regulativy se vztahují pouze na stavby hlavní, veškeré stavby vedlejší nebo další doplňkové objekty umístované na pozemcích RD či BD musí být provedeny v kontextu architektonické povahy stavby hlavní a mohou být pouze přízemní, tj. jednopodlažní s případným využitelným (případně obytným) podkrovím*
- PLOCHA ZMĚNY P.7 (SM) & Z.111 (BH)
  - charakteristika zástavby ... zástavba solitérními bytovými, popřípadě i rodinnými domy
  - střešní krajina ... přípustné jsou pouze střechy ploché
  - půdorysné uspořádání ... nepředepisuje se
  - podlažnost & výšková regulace ... zástavba smí obsahovat max. 4 nadzemní podlaží (**4**), přičemž výška nejvyššího bodu střechy (případně atiky) nepřesáhne 15 metrů nad stávající (rostlý) terén
- PLOCHA ZMĚNY Z.55a (BI)
  - charakteristika zástavby ... řadová zástavba (vychází z podmínek příslušné stavební čáry)
  - střešní krajina ... přípustné jsou pouze střechy ploché
  - půdorysné uspořádání ... nepředepisuje se
  - podlažnost & výšková regulace ... zástavba smí obsahovat max. 2 nadzemní podlaží (**2**), přičemž výška nejvyššího bodu střechy (případně atiky) nepřesáhne 8 metrů nad stávající (rostlý) terén
- PLOCHA ZMĚNY Z.55d (BI)
  - charakteristika zástavby ... řadová zástavba (vychází z podmínek příslušné stavební čáry)
  - střešní krajina ... přípustné jsou pouze střechy ploché
  - půdorysné uspořádání ... nepředepisuje se
  - podlažnost & výšková regulace ... zástavba smí obsahovat maximálně 2 nadzemní a jedno ustupující podlaží (**2 + U**), přičemž výška nejvyššího bodu střechy (příp. atiky) nepřesáhne 11 metrů nad stávající (rostlý) terén

---

4 *Stavbou hlavní souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.*

5 *Střechy pultové, stanové, valbové, polovalbové, mansardové, věžové či válcové a jiné složitě tvarované střechy jsou u hlavních objektů nepřípustné.*

- PLOCHA ZMĚNY Z.55b (B1) & Z.55c (B1)
  - charakteristika zástavby ... vychází z podmínek příslušné stavební čáry (povolená je řadová, řetězová<sup>6</sup> i solitérní zástavba)
  - střešní krajina ... přípustné jsou buďto střechy ploché anebo souměrné sedlové: sedlové střechy musí mít tradiční šikmost, tj. sklon v rozmezí 35° - 45°, před svislou rovinu kterékoliv fasády smí předstupovat max. 0,5 metru, přičemž určující hřeben bude veden rovnoběžně s delší stranou stavby, bude situován v její středové části a orientován kolmo na přilehlou stavební (regulační) čáru otevřenou
  - půdorysné uspořádání ... v případě zastřešení rodinného domu sedlovou střechou příp. parametrů se požaduje, aby určující objem stavby hlavní měl tvar protáhlého čtyřbokého hranolu, respektive aby byl postaven na obdélném půdorysu s poměrem stran min. **2 : 3**
  - podlažnost & výšková regulace ... zástavba smí obsahovat max. 2 nadzemní podlaží (**2**), anebo jedno nadzemní podlaží a obytné či jinak využitelné podkroví (**1 + P**), přičemž výška nejvyššího bodu střechy (případně atiky) nepřesáhne 8 metrů nad stávající (rostlý) terén
- *Závazné parametry oplocení & další obecné regulativy ...*
- Oplocení pozemků smí být realizováno na hraně stavebního bloku (ve stopě uliční čáry), anebo libovolně uvnitř jeho plochy. Navržená parcelace je směrná, tj. pouze doporučená.
  - Při pohledu z veřejného, respektive uličního prostoru, tedy souběžně s pevnou, uzavřenou & otevřenou regulační čarou, smí plot dosahovat nejvýše 1½ metru (měřeno směrem z VP od úrovně komunikace či přilehlého terénu), přičemž oplocení musí mít při kolmém pohledu průhlednost alespoň 50 % z této plochy, a to včetně sloupků a dalších konstrukcí<sup>7</sup>.
  - Zbylé vnější oplocení bloků smí dosahovat nejvýše 1,8 metru s tím, že sokl nebo jiná pevná (neprůhledná) podezdívka nepřesáhne 1,0 metr.
  - Charakter oplocení mezi soukromými pozemky / zahradami se blíže nspecifikuje.
  - Na vlastním pozemku rodinného domu bude vyřešena plocha na tuhý komunální odpad přístupná pro odvoz. Ventilátory tepelných čerpadel nesmí být orientovány směrem do VP.

---

6 *Koncept řetězové zástavby kombinuje typologii solitérních (izolovaných) a řadových rodinných domů tak, že do jednoho celku k sobě přes související vedlejší stavby propojuje větší počet hlavních objektů.*

7 *Požadavek na průhlednost se neuplatní u živých plotů, tj. plotů z vegetace.*

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

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy asanací jsou vyznačeny ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I.2 - c).

### **7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM ODEJMOUT ČI OMEZIT**

Územní plán vymezuje následující VPS, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám odejmout či omezit. Jejich označení se shoduje s Výkresem veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I.2 - c).

#### **Dopravní infrastruktura ... VD:**

- VD.1** *Propojení silnic III/3049 a III/30418 za mostem ve Zlíči*
- VD.2** *Místní komunikace pro zástavbu Nad Pivovarem*
- VD.3** *Stanoviště linkových autobusů*
- VD.4** *Víceúčelové parkoviště se stanovištěm linkových autobusů u nádraží*
- VD.5** *Obslužná komunikace pro areál Skaličanu a.s. ze silnice III/28417*
- VD.6** *Systém obslužných komunikací pro průmyslovou zónu Na Volovnici*
- VD.7** *Pěší propojení částí Česká Skalice a Zlích podél III/3049*

#### **Technická infrastruktura ... VT:**

- VT.1** *Koridor pro přeložku VTL plynovodu Česká Skalice (TP1A), vč. areálu RS Česká Skalice (TR1)*
- VT.2** *Výtlačný řad kanalizace Malá Skalice - Vestec*
- VT.3** *Výtlačný vodovodní řad na vodojem V Sadech*
- VT.4** *Připojení a plynofikace části Spyta*
- VT.5** *Výtlačná kanalizace Zlích - Žernov*
- VT.6** *Dešťová kanalizace z lokality „Nad Pivovarem“ do přivaděče Úpy*

### **7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Územní plán vymezuje následující VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jejich označení se shoduje s Výkresem veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I.2 - c).

#### **Snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami ... VK:**

- VK.1** *Realizace zemní hráze pod starým městem, včetně cyklostezky v koruně hráze*

#### **Zvyšování retenčních schopností území ... VR:**

- VR.1** *Realizace vodní nádrže pod „Bahýnkem“*

#### **Založení prvků územního systému ekologické stability ... VU:**

- VU.1** *Realizace částí regionálního biokoridoru RBK RK 769*
- VU.2** *Realizace částí lokálního biokoridoru LBK1*

### 7.3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PRO NĚŽ LZE PRÁVA KE STAVBÁM I POZEMKŮM VYVLASTNIT

V řešeném území nejsou vymezovány stavby ani opatření k zajišťování obrany či bezpečnosti státu.

### 7.4. ASANACE ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V řešeném území nejsou vymezovány žádné plochy pro asanaci (ozdravení) území.

## 8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO NĚŽ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ DLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

### 8.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán nevymezuje žádné VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### 8.2. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

#### **Veřejná prostranství ... PP:**

**PP.1** ... Realizace veřejného prostranství - parku při zaústění Babiččina údolí do České Skalice

- *ve prospěch:* Město Česká Skalice
- *katastrální území:* Česká Skalice
- *dotčené pozemky:* 1251/5, 1251/6, 1251/7, 1251/8, 1252/1, 1253/5, 1253/6, 1254/30, 1254/31, 1256, 1257, 1240/10, 1244, 1252/3, 1253/3, 1255/2, 1255/4

**PP.2** ... Realizace veřejného prostranství - parku v nivě Úpy pod maloskalickým kostelem

- *ve prospěch:* Město Česká Skalice
- *katastrální území:* Česká Skalice
- *dotčené pozemky:* 1356/1, 1356/17, 1356/27, 1356/31, 1356/32, 1356/45
- *katastrální území:* Malá Skalice
- *dotčené pozemky:* 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 117/6, 121/1

## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

## 10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Plochy a koridory územních rezerv jsou v grafické části ÚP vyznačeny ve Výkresu základního členění území (l.2 - a) a v Hlavním výkresu (l.2 - b1).

## **Plochy a koridory územních rezerv:**

- R.02** Územní rezerva (ÚR) pro sportovně rekreační přístaviště
- výměra: cca 5,17 ha
  - podmínka: Provéřit reálnost záměru zřízení sportovně rekreačního přístaviště v ploše územní rezervy **R.02** studii proveditelnosti.
- R.03** ÚR pro rozvoj bydlení v RD v lokalitě záhybu Ovčácké cesty nad Malou Skalicí a Zájezdem
- výměra: cca 1,65 ha
  - podmínka: Po využití plochy změny **Z.64a**. Zástavba mimo ochranné pásmo nadzemního vedení VVN a mimo bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu.
- R.04** ÚR pro rozvoj bydlení v rodinných domech v lokalitě pod Chládkovým kopcem nad Malou Skalicí
- výměra: cca 10,79 ha
  - podmínka: Po využití plochy změny **Z.64a**. Zástavba mimo ochranné pásmo nadzemního vedení VVN a mimo bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu.
- R.05** Územní rezerva pro rozvoj bydlení v rodinných domech v lokalitě nad hřbitovem v Malé Skalici
- výměra: cca 2,50 ha
  - podmínka: Provéřit po využití zastavitelné plochy **Z.67**.
- R.06** Územní rezerva pro rozvoj bydlení v rodinných domech v lokalitě Nad Pivovarem
- výměra: cca 2,87 ha
  - podmínka: Provéřit po využití zastavitelných ploch **Z.22-II**, **Z.25-II** & **Z.26-II**.
- R.07** Územní rezerva pro plochu zahrádkářské kolonie v lokalitě pod Skaličanem
- výměra: cca 1,71 ha
  - podmínka: Provéřit proveditelnost záměru.
- R.08** Územní rezerva pro plochu smíšenou obytnou - městskou v Jiráskově ulici severně hřbitova
- výměra: cca 0,81 ha
  - podmínka: Provéřit po využití zastavitelných ploch **Z.27** & **Z.29**.
- R.09** Územní rezerva pro rozvoj bydlení v rodinných domech v lokalitě Pod Vinicí
- výměra: cca 0,84 ha
  - podmínka: Provéřit po využití zastavitelné plochy **Z.69**.
- R.10** Územní rezerva pro rozvoj bydlení v rodinných domech v lokalitě Zájezd pod Maloskalickou ul.
- výměra: cca 1,29 ha
  - podmínka: Provéřit po využití zastavitelné plochy **Z.93a**.
- R.11** Územní rezerva pro plochu výroby a skladování - lehký průmysl západně závodu Agro
- výměra: cca 0,29 ha
  - podmínka: Provéřit po využití zastavitelných ploch **Z.58a**, **Z.58b** & **Z.59** v návaznosti na obslužnou komunikaci **Z.61**.
- R.12** Územní rezerva pro plochu výroby a skladování - lehký průmysl v lokalitě za Farnetem
- výměra: cca 7,47 ha
  - podmínka: Provéřit po využití zast. plochy **Z.58b** ve vazbě na obslužnou komunikaci **Z.61**.

**R.DZ1r** Koridor územní rezervy pro modernizaci a elektrifikaci celostátní železniční trati č. 032 (DZ1r)

- výměra: cca 32,63 ha
- podmínka: *Provéřit reálnost modernizace a elektrifikace trati dle studie proveditelnosti.*

## **11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, jsou v grafické části územního plánu vyznačeny ve Výkresu základního členění území (I.2 - a).

**Plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci:**

### **DO.3** zastavitelná plocha **Z.69**

- dotčené parcely: katastrální území Malá Skalice; p.č.: 141/1, 141/2, 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/9, 191/1.
- výměra: cca 0,87 ha
- důvod: *Zajištění dopravní a technické obslužnosti celého zastavitelného území.*

### **DO.4** zastavitelná plocha **Z.102** včetně souběžné komunikace

- dotčené parcely: katastrální území Malá Skalice; p.č.: 310/19, 310/20, 310/21, 310/22, 310/24, 310/29, 310/36, 310/39, 310/40 & katastrální území Zájezd u České Skalice; p.č.: 496/1, 498/2, 498/3, 508/2.
- výměra: cca 0,23 ha
- důvod: *Zajištění dopravní a technické obslužnosti přilehlého zastavitelného území a území údolní nivy Úpy za závodem Farmet a.s. Řešení odvodu srážkových vod ze svahu částí Zájezd a Malá Skalice.*

### **DO.5** zastavitelné plochy **Z.06, Z.105** & část **Z.07** včetně přilehlých komunikací

- dotčené parcely: katastrální území Česká Skalice; p.č.: 348/4, 1371, 1372/4, 1372/5, 1372/6, 1372/7, 1372/9, 1372/10, 1372/11, 1372/12, 1372/13, 1372/14, 1372/15, 1372/16, 1372/17, 1372/18, 1372/26, 1373/7, 1549/7.
- výměra: cca 3,33 ha
- důvod: *Zajištění dopravní a technické obslužnosti celého zastavitelného území, vymezení plochy veřejné zeleně.*

### **DO.6** zastavitelné plochy **Z.47** & **Z.51**

- dotčené parcely: katastrální území Česká Skalice; p.č.: 1585/1, 1586, 1587, 1588, 1589 & katastrální území Spyta; p.č.: 74/1, 74/2, 78/2, 80/2, 86/1, 86/2.
- výměra: cca 1,13 ha
- důvod: *Zajištění dopravní a technické obslužnosti celého zastavitelného území.*

### **DO.7** zastavitelná plocha **Z.85**

- dotčené pozemky: katastrální území Zlích; p.č.: 287/1, 290/5, 319/2, 319/3, 319/7, 319/8, 319/12, 320, 321, 444/4, 444/17, 444/18, 444/19, 444/20, 444/21, 455/2, 455/8.
- výměra: cca 1,55 ha
- důvod: *Zajištění dopravní a technické obslužnosti celého zastavitelného území.*

## 12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán nevymezuje plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Avšak v grafické části ÚPD, konkrétně v *Hlavním výkresu (I.2 - b1)* je vyznačena lokalita Nad Pivovarem, v níž je rozhodování o změnách v území možné pouze s využitím zpracovaného územně plánovacího podkladu v podobě územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti<sup>8</sup>.

**Lokalita Nad Pivovarem** sestává ze zastavitelných ploch, plochy změny v krajině a územní rezervy:

zastavitelné plochy:      **Z.21a, Z.23, Z.24a, Z.24b, Z.24c, Z.24d, Z.33, Z.34a, Z.34b, Z.34c, Z.35, Z.21b-II, Z.22-II, Z.25-II, Z.26-II**

plocha změny v krajině:      **K.09**

územní rezerva:              **R.06**

- výměra: cca 14,39 ha
- důvod: Zajištění dopravní i technické obslužnosti, posouzení krajinného rázu, odvodnění celého zastavitelného území, vymezení plochy veřejné zeleně.

## 13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Zastavitelné plochy se stanoveným pořadím změn v území (etapizace) jsou v grafické části územního plánu vyznačeny ve *Výkresu pořadí změn v území (etapizace) (I.2 - d)*.

Ke stavebním činnostem vedoucím k využití ploch změn zařazených do 2. etapy je možno přikročit až po přiměřeném naplnění korelativních zastavitelných ploch 1. etapy. Za příslušné vyčerpání se pro účely tohoto územního plánu považuje nabytí právní moci stavebních povolení nebo ohlášení staveb definovaných v hlavním využití příslušné funkční plochy s RZV, a to minimálně v rozsahu 70% celkové kapacity souvztažných ploch 1. etapy<sup>9</sup>.

**Územní plán stanovuje zastavitelné plochy s možností jejich využití v 2. etapě:**

Plocha změny **Z.21b-II**              ... *Podmínka: využití zastavitelných ploch Z.21a & Z.33*

Plocha změny **Z.22-II**              ... *Podmínka: využití zast. ploch Z.21a, Z.33, Z.34a, Z.34b & Z.34c*

Plocha změny **Z.25-II**              ... *Podmínka: využití zastavitelné plochy Z.35*

Plocha změny **Z.26-II**              ... *Podmínka: využití zastavitelné plochy Z.27*

Plochy změn **Z.95-II & Z.96-II** ... *Podmínka: kolaudace kompletního protipovodňového opatření VK.1. Realizace zemní hráze pod starým městem.*

8      *Územní studie byla zpracována a data o ní vložena do evidence územně plánovací činnosti v červnu 2021. Tím byla splněna lhůta omezující využitelnost území, kterou primární územní plán stanovil na 4 roky od nabytí své účinnosti.*

9      *Tato definice se nevztahuje na zastavitelné plochy Z.95-II & Z.96-II, jejichž využití je podmíněno kolaudací kompletního protipovodňového opatření, respektive realizací zemní hráze pod starým městem.*

## 14. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

### 14.1. VÝZNAM NĚKTERÝCH POJMŮ, POUŽITÝCH V TOHOTO ÚZEMNÍM PLÁNU

**Stabilizované plochy** jsou plochy s RZV vymezené na základě stávajícího způsobu využití území.

**Plochy změn (návrhové plochy)** jsou plochy s RZV vymezené na základě požadovaného / navrženého způsobu využití území a z hlediska významu se dělí na:

- zastavitelné plochy ... plochy určené k zastavení ležící vně, ale i uvnitř zastavěného území;
- plochy přestavby (nebo též přestavbové plochy) ... plochy určené ke změně stávající zástavby, k obnově či opětovnému využití znehodnoceného území, ležící vždy uvnitř zastavěného území;
- plochy změn v krajině ... plochy vymezené ke změně využití krajiny, ležící vždy vně ZÚ;

**Koridory veřejné infrastruktury** jsou územní celky výrazně liniového charakteru, jež se vymezují pro umístění dopravní či technické infrastruktury nadmístního významu nebo opatření nestavební povahy. Koridory mohou být plošně vymezené, anebo překryvné<sup>10</sup>.

Plochy s rozdílným způsobem využití (plochy s RZV), tedy stabilizované plochy i plochy změn, a plošně vymezené koridory<sup>11</sup> pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území (překryvné koridory veřejné infrastruktury se definují nad plochami s RZV, popřípadě i nad koridory plošnými).

**Záměrem** se rozumí územní jednotka, již investor disponuje, a to vždy v rámci jedné plochy s rozdílným způsobem využití. Záměrem tak může být jeden pozemek<sup>12</sup>, jeho část nebo více přímo sousedících pozemků či jejich částí, a to vždy v rámci té konkrétní plochy s RZV, vůči které je posuzován z hlediska přípustné míry využití území, respektive podmínek prostorového uspořádání<sup>13</sup>.

**Rostlý terén** je plocha ve stavu před započítáním jakýchkoliv stavebních prací a/nebo terénních úprav, v rámci níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod.

**Lehká výroba** je taková výroba, jejíž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru. Nemají negativní vliv na zdraví okolních obyvatel ani na zdraví provozujících výrobu. Výrobky se nezpracovávají na otevřeném ohni. Při dovozu materiálu a odvozu výrobků je používáno pouze malých a středních nákladních automobilů.

**Prvky drobné architektury** jsou samostatně stojící objekty nevelkých rozměrů, které spoluutvářejí charakter zahrad při stavbě hlavní nebo doplňují veřejná prostranství či volnou kulturní krajinu. Jedná se především o altány, pergoly, drobné sakrální objekty (kapličky, kříže, boží muka, ...), infopanely, rampy či schodiště, mostky i opěrné zídky a umělecká díla (sochy, plastiky, ...).

---

10 *Překryvný koridor je jev vymezený nad plochami s RZV. Definuje se pro umístění takových budoucích staveb, u nichž se nepředpokládá výrazný průmět do konkrétních pozemků.*

11 *V územním plánu Česká Skalice nejsou žádné plošné koridory (CPU nebo CPZ) vymezeny.*

12 *Pozemek označuje určitou část zemského povrchu, která je od sousedních celků vyčleněna pomocí určité hranice. Pozemek je definován příslušnými ustanoveními katastrálního zákona.*

13 *Krom územní definice platí podmínka, že posuzovaný záměr musí být vždy ve vlastnictví jednoho investora / subjektu.*



## 14.2. METODA VÝPOČTU PLOŠNÉHO & PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky prostorového uspořádání stabilizovaných ploch, které doplňují a upřesňují platné právní předpisy, jsou uvedeny v kapitole 6.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto podmínky platí i v plochách změn, v nichž však mohou být z důvodu předpokládaného intenzivnějšího stavebního rozvoje více konkretizovány.

Míra využití území je ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití určena zejména podlažností (PD) a/nebo maximální absolutní výškou nad okolním rostlým terénem, maximálním počtem rodinných domů (RD) umístitelných v dané ploše změny a případně i dalšími podmínkami prostorového uspořádání. V lokalitě **U.1** je nadto stanovena nepřekročitelná maximální hodnota koeficientu zastavěné plochy ( $KZP_{max}$ ) a minimální hodnota koeficientu zeleně ( $KZ_{min}$ ), ale i další podrobné prvky regulačního plánu. Nově umísťované a povolované stavby, ale i změny dokončených (existujících) staveb, jsou v souladu s územním plánem za předpokladu, že nepřekročí žádný z předepsaných regulativů prostorového uspořádání, splní stanovené podmínky příslušné funkční plochy a současně nejsou v rozporu s dalšími podmínkami či zásadami, konkretizovanými touto ÚPD<sup>14</sup>.

**Koeficient zastavěné plochy (KZP)** udává poměr mezi zastavěnou plochou všech jednotlivých staveb (respektive objektů vyjádřených ve formě budovy či obdobné výrazně prostorové konstrukce<sup>15</sup>) k celkové výměře záměru, v němž jsou umístěny.

**Koeficient zeleně (KZ)** udává poměr plochy zeleně na rostlém terénu<sup>16</sup> v rámci záměru k úhrnné výměře tohoto posuzovaného záměru.

**Podlažnost (PD)** udává maximální počet nadzemních podlaží (NP). První číslice definuje počet NP: 1 = jedno nadzemní podlaží; 2 = dvě nadzemní podlaží, 3 = tři nadzemní podlaží, 4 = čtyři nadzemní podlaží + P udává, zdali je nad posledním nadzemním podlažím přípustná střecha s tradiční šikmostí, respektive (obytné / využitelné) podkroví. Šikmou střechu nelze nahradit ustupujícím podlažím, není-li v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.

**Výšková hladina** uváděná v metrech nad okolním rostlým terénem stanovuje maximální výšku hřebene (případně atiky) stavby či konečnou výšku jiného zařízení. Výškou je míněna vzdálenost vodorovné roviny procházející nejvyšším bodem stavby nebo zařízení od vodorovné roviny procházející jejím nejnižším bodem ležícím na rostlém terénu<sup>17</sup>.

Podlažnost a/nebo výšková hladina, předepsaná pro konkrétní území, nesmí být překročena nikde po celém obvodu stavby nebo zařízení, respektive v nijakém místě u žádných z fasád.

---

14 *U stávajících staveb, které překračují podmínky prostorového uspořádání území, jsou přípustné takové stavební úpravy, při kterých je zachováváno vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, respektive v případě překročení výškové regulace stávající stavbou jsou nepřipustné další nástavby a/nebo při nesplnění minimálního požadavku na zeleň, respektive maximální zastavěné plochy (překročení minimální hodnoty koeficientu zeleně a/nebo maximálního koeficientu zastavěné plochy na pozemku nebo v záměru) jsou nepřipustné další přístavby nebo stavby.*

15 *Do zastavěné plochy záměru se v tomto územním plánu nezapočítávají fakticky plošné stavby výrazně nepřevyšující rostlý terén, jako jsou například zpevněné, dlážděné nebo mlatové plochy, chodníky, cesty atp.*

16 *Do ploch zeleně se nezapočítávají ozeleněné plochy na umělém povrchu či stavební konstrukci, není-li pro konkrétní plochu s RZV uvedeno jinak. Za vzrostlé stromy nebo popínavé rostliny se neuplatňuje žádné zvýhodnění.*

17 *Rozhodným bodem pro hodnocení prostorové regulace je kóta s nejnižší hodnotou (vyjádřena absolutní nadmořskou výškou), jež je situována v pásmu vymezeném obvodem zamýšlené stavby a ekvidistantou ve vzdálenosti 0,50 metru.*

## 15. ÚDAJE O POČTU STRAN ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ SKALICE A O VÝKRESECH K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní plán Česká Skalice, ve znění po vydané Změně č. 1 & 3, obsahuje (bez odůvodnění ÚP) 65 stran formátu A4 textové části, 6 výkresů grafické části (na 10 tištěných listech) a 1 schéma vymezení ÚSES:

<b>I.2 – a</b>	Výkres základního členění území	<i>(tištěná forma na listech „A“ a „B“)</i>	<b>1 : 5 000</b>
<b>I.2 – b1</b>	Hlavní výkres	<i>(tištěná forma na listech „A“ a „B“)</i>	<b>1 : 5 000</b>
<b>I.2 – b2</b>	Výkres koncepce veřejné infrastruktury	<i>(tištěná forma na listech „A“ a „B“)</i>	<b>1 : 5 000</b>
<b>I.2 – c</b>	Výkres VPS, opatření a asanací	<i>(tištěná forma na listech „A“ a „B“)</i>	<b>1 : 5 000</b>
<b>I.2 – d</b>	Výkres pořadí změn v území (etapizace)		<b>1 : 10 000</b>
<b>I.2 – e</b>	Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu		<b>1 : 750</b>
<b>I.2 – s</b>	Schéma vymezení ÚSES		<b>1 : 10 000</b>