



ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÁ SKALICE

Odůvodnění změny č. 3

ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÁ SKALICE

textová část odůvodnění změny č. 3 • návrh k veřejnému projednání



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: VI. 2024

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

označení SoD: 01/24/UBN

Odpovědný projektant:

Ing. arch. Milan Falta, Ph.D.

autorizovaný architekt ČKA 04 144

Vypracoval:

Ing. arch. Milan Falta, Ph.D.

autorizovaný architekt ČKA 04 144

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 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚP ČESKÁ SKALICE

- A. Postup při pořízení Změny č. 3 ÚP Česká Skalice** (str. 04)
- B. Vyhodnocení souladu ÚPD s Politikou územního rozvoje České republiky a územně plánovací dokumentací vydanou krajem** (str. 05)
- B.1. Vyhodnocení souladu ÚPD s Politikou územního rozvoje ČR
- B.2. Vyhodnocení souladu ÚPD se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje
- B.3. Vyhodnocení souladu ÚPD s územní studií krajiny Královéhradeckého kraje
- C. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska jeho širších vztahů a výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR KHK** (str. 15)
- D. Vyhodnocení souladu ÚPD s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území** (str. 16)
- E. Vyhodnocení souladu ÚPD s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů** (str. 16)
- F. Vyhodnocení souladu s požadavky zvl. právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů dle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů** (str. 16)
- G. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem** (str. 17)
- G.a. Usnesení č. ZM/4/109/03/2023 ze 4. zasedání Zastupitelstva města Česká Skalice, konaného dne 20. III. 2023
- G.b. Legislativní požadavky a úpravy nad rámec schváleného návrhu obsahu změny
- H. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty** (str. 20)
- H.1. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice
- H.2. Koncepce uspořádání krajiny
- H.3. Koncepce veřejné infrastruktury
- H.4. Koncepce vymezení VPS, VPO a veřejných prostranství
- H.5. Koncepce obrany státu a ochrana obyvatelstva
- I. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení** (str. 26)
- J. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch** (str. 29)
- J.1. Aktualizace zastavěného území
- J.2. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch
- K. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa** (str. 31)
- K.1 Zemědělský půdní fond (ZPF)
- K.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

- L. Zpráva o vyhodnocení vlivů na URÚ obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí** (str. 39)
- M. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona** (str. 40)
- N. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly** (str. 40)
- O. Rozhodnutí o námitkách a jejich vypořádání** (str. 40)
- P. Vyhodnocení připomínek** (str. 40)
- P.1 Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání
- P.2 Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání
- Q. Údaje o počtu stran odůvodnění a o výkresech k němu připojené grafické části** (str. 40)
- R. Textová část územního plánu Česká Skalice s vyznačením změn** (str. 41d.)
- Zkratky použité ve Změně č. 3 ÚP Česká Skalice a v jejím odůvodnění** (konec dokumentu)

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 3 ÚP ČESKÁ SKALICE

Územní plán Česká Skalice byl vydán Zastupitelstvem města Česká Skalice dne 5. VI. 2017 usnesením č. 17/1/3/VI/2017 a nabyl účinnosti dne 22. VI. 2017. Změnu č. 1 ÚP Česká Skalice vydalo zastupitelstvo města dne 19. IX. 2022 usnesením č. ZM/23/673/09/2022 a účinnosti nabyla dne 7. X. 2022.

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování (dále jen pořizovatel), příslušný podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále případně jen stavební zákon), pořizuje na žádost města Česká Skalice Změnu č. 3 územního plánu Česká Skalice.

O pořizení Změny č. 3 ÚP Česká Skalice s prvky regulačního plánu rozhodlo Zastupitelstvo města 20. III. 2023 usnesením č. ZM/4/107/03/2023 podle § 55a stavebního zákona, tj. změna územního plánu, vyvolaná výhradní potřebou navrhovatele, bude pořizována zkráceným postupem, a to za podmínky úhrady celkových nákladů navrhovatelem. Dále Zastupitelstvo města usnesením č. ZM/4/109/03/2023 ze dne 20. III. 2023 schválilo obsah Změny č. 3 územního plánu Česká Skalice v lokalitě č. 3/1. Určeným zastupitelem je usnesením č. ZM/2/60/12/2022 ze dne 12. XII. 2022 pověřen Ing. Radim Doleček.

Důvodem pořizení změny územního plánu je prověřit uplatněný požadavek a záměr vlastníka pozemků. K návrhu obsahu Změny č. 3 územního plánu Česká Skalice podle ustanovení § 55a odst. 2 stavebního zákona bylo KÚ Královéhradeckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství/EIATO/ochrana přírody vydáno Stanovisko č.j. KUKHK-9450/ZP/2023 ze dne 6. III. 2023, v němž se uvádí, že

- I. Návrh změny územního plánu Česká Skalice nemůže mít vliv na evropsky významné lokality (uvedené v nařízení vlády č. 318/2013 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit) nebo na vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.***
- II. Návrh změny územního plánu Česká Skalice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.***

Na podkladě doplňujících průzkumů i rozborů a Atelierem TSUNAMI s.r.o. Náchod vyhotovené územní studie pro předmětnou lokalitu zpracovala společnost URBAPLAN s.r.o., zastoupená Ing. arch. Milanem Faltou, PhD., návrh Změny č. 3 ÚP Česká Skalice.

Dále doplní pořizovatel ...

B. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚPD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚPD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Změna č. 3 ÚP Česká Skalice není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), ve znění Aktualizace č. 1, schválenou usnesením vlády ČR (č. 276/2015) ze dne 15. IV. 2015, respektive Aktualizace č. 2 & 3, projednané a schválené vládou ČR dne 2. IX. 2019 (usneseními č. 629 & 630), Aktualizace č. 5, schválené vládou ČR dne 17. VIII. 2020 (usnesením č. 833), Aktualizace č. 4, schválené vládou ČR dne 12. VII. 2021 (usnesením č. 618), Aktualizace č. 6, schválené vládou ČR dne 19. VII. 2023 (usnesením č. 542) ani Aktualizace č. 7, schválené vládou ČR dne 7. II. 2024 (usnesením č. 89).

PÚR ČR stanovuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Politika územního rozvoje vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu či které svým významem přesahují území jednoho kraje (rozvojové oblasti a rozvojové osy).

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

Republikové priority územního plánování PÚR ČR pro vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel, které určují požadavky na územně plánovací činnost obcí (měst & vesnic), jsou částečně, respektive v míře odpovídající významu a velikosti sídla a řešeného území, uplatněny při zpracování Změny č. 3.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy:

Řešené území obce Česká Skalice neleží ve vymezených rozvojových oblastech. Nachází se však na samém okraji definované rozvojové osy OS4: (Praha) – Hradec Králové / Pardubice – Trutnov / státní hranice ČR – (Vratislav), jež je charakterizována v PÚR ČR.

Změna č. 3 ÚP Česká Skalice není takového rozsahu ani povahy, aby měnila základní koncepci rozvoje území sídla s koncepčním dopadem na rozvojové oblasti, respektive osy, vymezené v PÚR ČR.

Specifické oblasti:

Řešené území města České Skalice leží ve vymezené specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Změna č. 3 v rozsahu svého řešení vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních či akumulčních vlastností, nenarušuje možnosti revitalizace či renaturace niv ani vodních toků. Podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaném území a předpoklady pro rozvoj i údržbu vodohospodářské infrastruktury, redefinované a zpřesněné předchozí Změnou č. 1, jsou plně respektovány.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury:

PÚR ČR nevymezuje přes řešené území České Skalice žádné koridory dopravní infrastruktury. Koridor vysokorychlostní železniční dopravy směrem na Polsko (**ŽD8**), coby součást sítě TEN-T, je sledován mimo správní území města.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů:

PÚR ČR nevymezuje v řešeném území žádné koridory či plochy technické infrastruktury ani související rozvojové záměry.

B.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÚR KRÁLOVÉHRADECKÉHO KRAJE

Zastupitelstvo KH kraje vydalo dne 8. IX. 2011 usnesením č.22/1564/2011 Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 16. XI. 2011.

Dle ustanovení § 42 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění schválilo Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje dne 23. VI. 2014 (usnesení č. ZK/15/916/2014) Zprávu o uplatňování ZÚR KHK v uplynulém období (XI. 2011 – VI. 2014).

Na jejím základě podle § 37 odst. 1 stavebního zákona pořídil Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, jako příslušný orgán územního plánování, dle § 7 odst. 1, písm. a) stavebního zákona, Aktualizaci č. 1 ZÚR KHK. Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje schválilo dne 10. IX. 2018 usnesením č. ZK/15/1116/2018 tuto Aktualizaci č. 1 ZÚR Královéhradeckého kraje formou OOP, které nabylo účinnosti dne 3. X. 2018.

Následně Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje rozhodlo dne 17. VI. 2019 o vydání Aktualizace č. 2 ZÚR KHK¹, dne 22. VI. 2020 o vydání Aktualizace č. 4 ZÚR KHK² a dne 22. III. 2021 o vydání Aktualizace č. 3 ZÚR KHK³.

Poté Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje schválilo dne 13. IX. 2021 (usnesení č. ZK/7/499/2021) Zprávu o uplatňování ZÚR KHK v uplynulém období (II. 2018 – IV. 2021), na jejímž základě pořídil KÚ KHK, odb. ÚP a SŘ - OÚP Aktualizaci č. 5 ZÚR KHK. O jejím vydání rozhodlo, jak jinak, Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje, a to dne 27. III. 2023.

Aktuálně platná územně plánovací dokumentace kraje v podobě Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 & 5 již nabyla účinnosti:

ad. A Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje:

pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území ve vazbě na priority stanovené Politikou územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“) priority územního plánování na území Královéhradeckého kraje.

Priority územního plánování kraje jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj území v územně plánovací činnosti měst i obcí, jimiž jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétních plochách.

Při tvorbě územních podmínek pro vyvážený rozvoj území KHK spočívající v příznivém životním prostředí kraje, sociální soudržnosti obyvatel kraje a hospodářském rozvoji kraje, musí být respektovány, chráněny a rozvíjeny všechny identifikované přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území kraje.

1 Aktualizace č. 2 ZÚR KHK nabyla účinnosti dne 12. VII. 2019
2 Aktualizace č. 4 ZÚR KHK nabyla účinnosti dne 18. VII. 2020
3 Aktualizace č. 3 ZÚR KHK nabyla účinnosti dne 18. IV. 2021

Podstatou Změny č. 3 územního plánu Česká Skalice⁴ na poli urbanistické koncepce je prověření **1 lokality** v oblasti MALÉ SKALICE, situované na podlouhlém ostrově mezi řekou Úpou a jejím náhonem. Cílem záměru je pojednání rozvojové lokality **U.1**, v níž má vzniknout harmonický, esteticky hodnotný, kultivovaný a nadčasový rezidenční komplex s unikátní identitou místa. Změna ÚP v souladu s principy trvalé udržitelnosti konkretizuje v předmětné oblasti prvky urbanistické kompozice, tedy všeobecné zásady pro využití ploch s RZV, respektive podmínky jejich plošného a prostorového uspořádání, které nově zpodrobňuje prvky regulačního plánu tak, aby odpovídaly nárokům na estetické utváření a kompoziční uspořádání ploch i prostorů v sídle a nedošlo k narušení soudobých harmonických měřítek či vztahů ani vizuálního projevu městské siluety v krajinné scéně. Důležitým aspektem pro ochranu a zachování příznivého životního prostředí i udržení sociální soudržnosti společenství obyvatel je plánované přehodnocení hmotové kapacity budoucí sídelní lokality. Smyslem této modifikace je, aby primárně definované plochy změn pojaly bez územní expanze výrazně více rezidentů, a tím umožnily vznik vizuálně, společensky i funkčně adekvátního městského prostředí. Sledovaná oblast tak bude namísto dosavadních 24 RD nově limitována maximálním počtem 38 rodinných domů a současně do ní budou integrovány dvě menší plochy změn, určené pro výstavbu domů bytových. Plánované zhuštění sídelních struktur má obecně, kromě subjektivních estetických aspektů, i ryze účelný přínos, neboť významnou měrou přispívá k hospodářskému a zejména hospodárnému rozvoji kraje.

V souvislosti s aktualizací zastavěného území a zpřesněním podkladových map KN, ale i v důsledku stavebního vývoje sídla dochází ke korekci několika parciálních stabilizovaných ploch tak, aby grafická část územního plánu byla v souladu s reálným stavem v území. Z důvodu realizace nových staveb dochází k adekvátní redukci konkrétních zastavitelných ploch **Z.02, Z.27, Z.29, Z.32a, Z.46, Z.63 & Z.71**, ze stejné příčiny se ruší plochy změn **P.1b, Z80a & Z80b**. Změna č. 3 též uvádí platný ÚP do souladu s tzv. jednotným standardem, což má za následek formální, respektive legislativně vynucené nahrazení některých prvotně vymezených ploch změn v krajinně plochami zastavitelnými nebo přestavbovými.

Vzhledem k podstatě i faktickému rozsahu Změny č. 3 nelze konstatovat nesoulad jejího obsahu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění trvalé udržitelnosti území. Veškeré provedené úpravy primárního územního plánu jsou v kontextu kraje, obecných principů, ale i cílů či úkolů územního plánování marginální a nemají vliv na tvorbu územních podmínek pro rozvoj ekonomického, vědeckého a výzkumného potenciálu, občanského vybavení místního nebo nadmístního významu, dopravní ani technické infrastruktury včetně zmírnění jejich negativních účinků na kvalitu prostředí či dostupnosti služeb spojů a elektronických komunikací. Nejsou narušeny podmínky pro připojení obyvatel na veřejnou infrastrukturu ani polycentrická sídelní struktura území kraje, jsou respektovány specifické a jedinečné znaky města. Prostorové oddělení jednotlivých sídel územím volné krajiny je respektováno. Změna č. 3 svým navrženým řešením posiluje dostupnost kvalitního bydlení ve vazbě na jádrové sídelní oblasti a naopak nemá vliv na míru prostorové sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

4 *Pořízení změny č. 3 územního plánu Česká Skalice zkráceným postupem s prvky regulačního plánu, která je vyvolaná výhradní potřebou navrhovatele (s podmínkou úhrady celkových nákladů), schválilo Zastupitelstvo města usnesením č. ZM/4/107/03/2023 a č. ZM/4/108/03/2023 na svém 4. zasedání, konaném dne 20. III. 2023.*

ad. B Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí i rozvojových os vymezených v PÚR ČR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy):

Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje vymezuje rozvojové oblasti a rozvojové osy, a to územím obcí, ve kterých se projevují zvýšené požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu (vymezených v PÚR ČR) a těch, které svým významem přesahují území jedné obce (nadmístního významu), především s výraznou vazbou na centra osídlení a na významné dopravní cesty.

Při respektování republikových a krajských priorit územního plánování a při respektování a zachování hodnot území, je třeba umožňovat přednostně v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území, a to v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu je v rozvojových oblastech a v rozvojových osách prostřednictvím nástrojů územního plánování nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území pro umístění aktivit mezinárodního, republikového a nadmístního významu.

Území města Česká Skalice se nachází v rozvojové oblasti nadmístního významu **NOB2 = Náchodsko**, pro niž jsou stanoveny úkoly územního plánování (týkající se sledované lokality):

- a) vytvářet územní podmínky pro převedení tranzitní dopravy mimo centrální a hustě obydlená území měst Náchod, Nové Město nad Metují a Červený Kostelec,
- b) posilovat význam měst Náchod, Nové Město nad Metují, Česká Skalice a Červený Kostelec jako regionálně významných center osídlení a pracovištních center, zejména vytvářením územních podmínek pro rozvoj občanského vybavení a ekonomických aktivit,
- c) ve městech vytvářet územní podmínky pro rozvoj městských forem turistiky, zejména poznávací turistiky a kongresové turistiky.

Změna č. 3 na základě požadavku obsaženého v rozhodnutí Zastupitelstva města prověřuje **1 lokalitu** situovanou v oblasti MALÉ SKALICE na podlouhlém ostrově mezi řekou Úpou a jejím náhonem, kde zcela nově pojednává konfiguraci a částečně i funkční náplň primárně vymezených zastavitelných ploch. Taktéž se přehodnocuje primárně definovaná hmotová kapacita místa tak, že se navyšuje maximální možné množství rodinných domů zde umístitelných a upouští se od stanoveného pořadí změn v území. Smyslem této modifikace je nastavení základních urbanistických principů pro založení svébytné osobité blokové skladby, jež umožní vytvořit harmonický, esteticky hodnotný, kultivovaný a nadčasový rezidenční komplex s unikátní identitou místa, který představuje jednu ze základních kvalit prostředí a umožňuje jeho obyvatelům identifikaci s teritoriem, ve kterém trvale žijí. Za tímto účelem se celý záměr⁵ sdružuje do rozvojové lokality **U.1**, ve které jsou podmínky pro využití ploch s RZV, respektive podmínky jejich plošného i prostorového uspořádání, více konkretizovány prvky regulačního plánu. Realizací moderního, nadčasového a trvale udržitelného rezidenčního celku bude mírně posíleno postavení města coby regionálně významného centra osídlení.

5 *Určující prvek předmětné rozvojové oblasti tvoří sestava menších zastavitelných ploch **Z.55a, Z.55b, Z.55c & Z.55d** s primární funkcí BYDLENÍ individuální (BI), které odděluje centrální komunikační prostor DOPRAVY silniční - místní (DS.m), situovaný v ploše změny **Z.110**. Sestavu dále doplňuje plocha změny **Z.111**, určená pro BYDLENÍ hromadné (BH) a plocha přestavby **P.7**, která je ve své prvotní funkci SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM) nově formulovaná pro transformaci pozemku taktéž na bydlení hromadné. Celý komplex je rozšířen o plochou změny **Z.109**, nově vymezenou za účelem realizace souvisejícího VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ jiného (PX).*

V souvislosti s aktualizací zastavěného území, zpřesněním podkladových map KN, ale i v důsledku stavebního vývoje sídla se Změnou č. 3 koriguje několik parciálních stabilizovaných ploch tak, aby grafická část územního plánu byla v souladu s reálným stavem v území i platnou legislativou. Z důvodu realizace nových staveb se adekvátně redukuje zastavitelné plochy **Z.02, Z.27, Z.29, Z.32a, Z.46, Z.63 & Z.71**, respektive se ruší plochy změn **P.1b, Z80a & Z80b**. Změna č. 3 též uvádí platný ÚP do souladu s tzv. jednotným standardem (ve smyslu § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.), což má mj. za následek formální adaptaci kategorie některých ploch změn a částečně i jejich funkčního využití, respektive nahrazení některých primárně vymezených ploch změn v krajinně plochami přestavby nebo plochami zastavitelnými. Veškeré tyto úpravy, týkající se v primárním územním plánu vymezených a prověřených jevů, nemají ze své podstaty i významu vliv na aktivity mezinárodního či republikového významu nebo na činnosti, jež svým významem přesahují území jedné obce, ale ani na územní podmínky pro rozvoj občanského vybavení nebo ekonomických, sportovních, popřípadě jiných aktivit.

Tvorba územních podmínek pro převedení tranzitní dopravy mimo centrální a hustě obydlené oblasti, respektive na železniční síť, byla podpořena předchozí Změnou č. 1, a sice vymezením koridoru územní rezervy **R13**, který je určený pro modernizaci a elektrifikaci celostátní železniční trati č. 032 v úseku Jaroměř - Náchod (DZ1r). Změna č. 3 takto definovaný koridor ÚR plně respektuje, ale z důvodu uvedení symboliky do souladu s povolenými hodnotami atributů standardních vektorových dat, se nově značí coby **R.DZ1r**.

ad. C Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu:

Zastupitelstvo KHK vymezuje specifické oblasti územím obcí, ve kterých se v jejich vzájemném porovnávání dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území, tj. významné rozdíly v územních podmínkách pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Přitom se jedná o území se specifickými hodnotami anebo se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu, nebo které svým významem přesahují území obce.

Při respektování republikových i krajských priorit územního plánování je třeba vytvářet územní podmínky pro odstranění problémů z hlediska udržitelného rozvoje území a pro ochranu specifických hodnot.

Území České Skalice se nenachází ve specifické oblasti republikového ani nadmístního významu.

ad. D Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv:

Zastupitelstvo KHK na území kraje vymezuje koridory mezinárodního, republikového a nadmístního významu jako plochy pro umístění dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy, které svým významem, rozsahem nebo využitím přesahují hranice státu či ovlivňují území více krajů, popřípadě obcí.

Stávající vedení dopravní a technické infrastruktury mezinárodního, republikového a nadmístního významu, kterých se nedotýkají níže vymezené koridory, je nezbytné považovat na území kraje za stabilizované a respektovat je.

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY:

Na území města České Skalice není zpřesňován žádný prvek dopravní infrastruktury mezinárodního či republikového významu vymezený v PÚR ČR. Do řešené oblasti nezasahuje koridor kapacitní silnice, silnice I. nebo II. třídy ani návrhový koridor pro zkapacitnění, modernizaci, optimalizaci, zdvoukolejnění či elektrifikaci železnice.

Přes správní území města je aktualizovanými ZÚR KHK vymezen koridor územní rezervy nadmístního významu pro modernizaci a elektrifikaci celostátní železniční trati č. 032 (mimo tzv. Vysokovské spojky) v úseku Jaroměř – Náchod (DZ1r), pro který jsou stanoveny úkoly územního plánování:

- a) *upřesnit a územně hájit koridory územních rezerv železniční dopravy nadmístního významu,*
- b) *při zpřesňování koridorů minimalizovat dotčení zastavěného území a zastavitelných ploch obcí uvažovanými záměry a jejich předpokládanými negativními vlivy.*

Předmětný koridor územní rezervy pro modernizaci i elektrifikaci celostátní železniční trati č. 032 v úseku Jaroměř - Náchod (DZ1r) byl pod označením **R13** vymezen a zpřesněn předchozí Změnou č. 1 tak, aby nebylo dotřeno zastavěné území ani plochy změn. Změna č. 3 takto definovaný koridor ÚR plně respektuje, ale z důvodu uvedení symboliky do souladu s povolenými hodnotami atributů standardních vektorových dat, se nově značí coby **R.DZ1r**.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:

Na území města České Skalice není zpřesňován žádný koridor technické infrastruktury mezinárodního či republikového významu vymezený v PÚR ČR.

Řešenou oblastí je trasován koridor pro navržený vysokotlaký plynovod včetně plochy pro technologické objekty zásobování zemním plynem v podobě přeložky VTL plynovodu Česká Skalice a VTL plynovod pro připojení regulační stanice (TP1A) + VTL/STL regulační stanice Česká Skalice (TR1) v tzv. jižní variantě, pro což jsou stanoveny úkoly územního plánování:

- *koordinovat upřesnění záměrů s ostatními zájmy nadmístního významu v území.*

Překryvný koridor technické infrastruktury **CNZ**, vymezený předchozí Změnou č. 1 v souběžné trase s tangenciální silnicí I/33 v jihovýchodním perimetru vně urbanizovaného území sídla, je řešením Změny č. 3 zcela respektována, respektive žádná ze sledovaných lokalit není s tímto liniovým prvkem v kolizi.

Na území města Česká Skalice nejsou vymezeny žádné prvky vodního hospodářství, protipovodňové ochrany ani Plochy morfologicky, geologicky a hydrologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod. Lokalitu nezasahují plochy pro podporu ekonomického rozvoje a podporu rozvoje lidských zdrojů.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY:

Na území města České Skalice zasahují části skladebných prvků ÚSES regionálního biogeografického významu ... **biocentrum = RC 526 Babiččino údolí** (mezofilní bučinné & hájové, vodní, nivní), vymezené pro ochranu typů biochor vyskytujících se v dané oblasti, a **biokoridory = RK 769 & RK 771/1**, definované pro ochranu existujících regionálních migračních tras bioty

Změna č. 3 všechny tyto prvky, jež byly stabilizovány v územním plánu Česká Skalice, plně respektuje, stejně tak jako primárně stanovenou celkovou koncepci územního systému ekologické stability. Nové skladebné prvky ÚSES nejsou Změnou č. 3 vymezovány.

ad. E Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území kraje:

Koordinací koncepcí ochrany a rozvoje všech hodnot území jsou vytvářeny územní podmínky pro postupné zvyšování kvality životního prostředí a životní úrovně obyvatel při současném zvyšování potenciálu pro rozvoj všech forem cestovního ruchu.

Změna č. 3 vzhledem ke svému rozsahu nemá vliv na zásady koncepce ochrany civilizačních hodnot, ekonomickou základnu kraje, občanské vybavení, cestovní ruch nebo zásady koncepce ochrany území a zvýšení jeho bezpečnosti v měřítku širších vztahů, resp. Královéhradeckého kraje. Krajské zásady koncepce ochrany a rozvoje přírodních i kulturních hodnot, rozvoje struktury osídlení a koncepci územního uspořádání, typologii venkovských a městských prostorů či urbanistické i architektonické hodnoty řešení Změny č. 3 respektuje. Prostorové regulativy u konkrétních jednotlivých ploch s RZV, tedy prvky urbanistické kompozice jsou respektovány tak, aby odpovídaly nárokům na estetické utváření a kompoziční uspořádání prostorů a ploch v území.

ad. F Stanovení cílových kvalit krajin, vč. územních podmínek pro jejich zachování či dosažení:

Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje vymezuje vlastní krajiny, pro které stanovuje cílové kvality a úkoly pro územní plánování pro zachování a dosažení těchto cílových kvalit krajin.

Území města Česká Skalice spadá do vymezené vlastní krajiny **21 Českoskalicko** s charakteristickými cílovými kvalitami **21/2 & 21/5** a v oblasti Ratibořic zasahuje i do vymezené vlastní krajiny **10 Zvičinsko-kocléřovský hřbet** s charakteristickými cílovými kvalitami **10/2 & 10/3**.

Změna č. 3 na území obce nijak nepodporuje, respektive důrazně omezuje výstavbu mimo kontakt s existující zástavbou sídel. Respektováním prostorových regulativů bude zachován vizuální projev siluet i urbanistické struktury sídla a jeho tradiční zástavby v krajinné scéně. Změna č. 3 neprovádí změny využití území, které by snižovaly, likvidovaly či znehodnocovaly existující krajinářské hodnoty (podrobnější rozbor problematiky viz: B.3. Vyhodnocení souladu ÚPD s ÚSK KHK).

ad. G Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro jejichž uskutečnění lze práva k dotčeným pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit.

Změna č. 3 nevymezuje žádné nové, ale ani nemodifikuje stávající veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Stejně tak se nevymezují ani nekorigují veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

ad. H Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury:

Zastupitelstvo KHK stanovuje požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí.

Změna č. 3 prověřuje a zohledňuje požadavky nadmístního významu vymezené v ZÚR KHK pro město Česká Skalice (NOB2; DZ1r; TP1A & TR1, RC 526 Babiččino údolí + RK769 & RK771/1). Do souladu s nadřazenou ÚPD v podobě Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 & 4 byl územní plán Česká Skalice uveden předchozí Změnou č. 1, přičemž z následné Akt. č. 5 nevyplývaly pro území města žádné nové skutečnosti. Veškeré lokality, prověřované v rámci této Změny č. 3, nejsou v kolizi s žádnými ZÚR KHK návrhovými jevy.

ad. I Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií:

Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje vymezují jednu plochu, v níž se ukládá prověření změn jejího využití územní studií ÚS01 = ÚS jihozápadního obchvatu města Nové Město nad Metují.

Řešené území města Česká Skalice se nenachází ve vymezené oblasti, ve které se ukládá prověření změn jejich využití územní studií.

ad. J Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a lhůty pro vydání RP z podnětu:

Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje nevymezují plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

ad. K Zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 pro plochu nebo koridor vymezený podle písmene J):

Vzhledem k tomu, že Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje nevymezují plochy a koridory podle písmene j), neobsahují zadání regulačního plánu.

ad. L Stanovení pořadí změn v území (etapizace):

Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje nestanovují pořadí změn v území.

ad. M Stanovení kompenzačních opatření podle § 37 odst. 8 stavebního zákona:

Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje nestanovují kompenzační opatření podle § 37 odst. 8 stavebního zákona.

B.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY KRÁLOVÉHRADECKÉHO KRAJE

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu pořídil Územní studii krajiny Královéhradeckého kraje ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. Územní studie krajiny Královéhradeckého kraje byla dokončena v VI. 2018 a schválena 2. VII. 2018.

Obsahem územní studie je vymezení vlastních krajin pro celé správní území Královéhradeckého kraje ve smyslu Sdělení Ministerstva zahraničních věcí o sjednání Evropské úmluvy o krajině č. 13/2005 Sb. m. s. na základě provedené analýzy při zohlednění veškerých zájmů v krajině a stanovení jejich cílových charakteristik (cílových kvalit) včetně podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Územní studie posuzuje stav krajiny Královéhradeckého kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymezit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání.

Dle Územní studie (ÚS) krajiny Královéhradeckého kraje spadá řešené území města České Skalice do vymezené vlastní krajiny **21 Českoskalicko**⁶ s charakteristickými cílovými kvalitami **21/2**⁷ & **21/5**⁸, přičemž oblast Ratibořic okrajově zasahuje i do vymezené vlastní krajiny **10 Zvičinsko-kocleřovský hřbet**⁹ s charakteristickými cílovými kvalitami **10/2**¹⁰ & **10/3**¹¹.

Ve sledované oblasti se kromě celku harmonické kultivované zemědělské krajiny s významným podílem nejkvalitnějšího půdního fondu vyskytují přírodní i krajinné hodnoty v podobně velké vodní plochy nádrže Rozkoš, maloplošných zvláště chráněných území NPP & NKP Babiččino údolí¹² či PR Dubno - Česká Skalice a působivé nivy řeky Úpy, na níž se vážou regionální prvky ÚSES RC 526 & RK 769 i RK 771/1. V České Skalici jsou zároveň identifikovány problémy a rizika, jež mohou ovlivnit či ohrozit definované přírodní a krajinné hodnoty. Konkrétně se jedná o zátěž území spojenou s těžbou nerostných surovin na doposud netěžených výhradních ložiscích, území ohrožené povodněmi, nedostatečnou retencí i erozí a v neposlední řadě značná zátěž cestovním ruchem a turistikou (Babiččino údolí a zámek Ratibořice).

Územní studie krajiny Královéhradeckého kraje navrhuje soubor opatření, která při implementaci do ÚPD příslušné obce povedou k zachování a dosažení cílových kvalit i eliminaci potenciálně negativních vlivů na krajinu. Pro ÚPD České Skalice jsou ÚPP navrženy konkrétní úkoly územního plánování:

-
- 6 *Otevřená krajina Úpsko - Metujské tabule s vodní nádrží Rozkoš si sice drží viditelný zemědělský charakter, ale je významně ovlivněna rekreační funkcí. Jedinečné scenérie nabízí údolí Úpy, tvořící prostorový předěl nevýhodnější části Kocleřovského hřbetu. Dílčí scenérie zámku v Ratibořicích a Babiččino údolí mezi Ratibořicemi a Rýzmburkem představují z hlediska krajinářské i kulturního významu emblematickou hodnotu v rámci kraje i v rámci ČR.*
 - 7 *Babiččino údolí (část) – kulturně, historicky i přírodně cenná krajina, turistický a výletní cíl i výchovně-vzdělávací funkce lokality. Jedinečné estetické hodnoty údolí Úpy, které tvoří prostorový předěl nevýhodnější části Kocleřovského hřbetu a význam kulturních dominant v dílčích scenériích.*
 - 8 *Krajina se zachovanými urbanistickými a architektonickými hodnotami řady agrárních vsí. Je zachován venkovský charakter a urbanistická struktura center zemědělských vsí s dominantami kostelů. Částečně dochovaná je i historická krajinná struktura, zejména v širokém údolí Metuje a jejich přítoků.*
 - 9 *Významný segment krajiny, prodlužující prostorový předěl Ještědsko-Kozákovského hřbetu k Náchodsku a Orlickým horám. Charakteristický lesnatý hřeben s dominantou Zvičiny, uplatňující se v krajinných panoramatech a umožňující panoramatické vnímání krajiny.*
 - 10 *Babiččino údolí – kulturně, historicky i přírodně cenná krajina, turistický a výletní cíl i výchovně vzdělávací funkce lokality.*
 - 11 *Krajina s částečně dochovanou historickou krajinnou strukturou s agrárními sídly uvnitř lesozemědělské krajiny vč. specifických lokalit (Babiččino údolí, Betlémská krajina, segmenty s dochovanou strukturou plužiny).*
 - 12 *Babiččino údolí je soubor objektů s neopakovatelnou dobou atmosférou a přírodně-krajinnými prvky s přímou vazbou na dílo Boženy Němcové, která zde prožila své dětství i mládí a čerpala zde podněty ke své tvorbě.*

Při zpracování ÚP vytvářet takové územní podmínky, jež by zabezpečily ochranu kulturně, historicky a přírodně cenné krajiny Babiččina údolí. Při vymezování ploch změn či stanovení podmínek pro jejich využití se zabývat otázkou ochrany krajiny s částečně dochovanou historickou krajinnou strukturou s agrárními sídly uvnitř lesozemědělské krajiny vč. specifických lokalit a taktéž otázkou zachování kulturně, historicky i přírodně cenné krajiny, a ochrany jedinečných estetických hodnot údolí Úpy.

Při zpracování ÚPD a vymezování zastavitelných ploch či stanovení podmínek pro jejich využití se zabývat otázkou stanovení výškové regulace, charakteru a struktury zástavby, stanovením rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků i intenzity jejich využití mj. s cílem zachování urbanistických a architektonických hodnot řady agrárních vsí, jejich venkovského charakteru a urbanistické struktury center zemědělských vsí s dominantami kostelů.

Při zpracování ÚP se zabývat protipovodňovou ochranou před říčními povodněmi i ve vazbě na koncepci uspořádání krajiny, při využití jejího přirozeného potenciálu s cílem omezení vzniku povodní a tlumení jejich průběhu a dále řešit problematiku možností regulace intenzity využití území pro turistiku i cestovní ruch z důvodu vysoké zátěže území s cílem zajistit ochranu významných přírodních a krajinných hodnot.

Změnou č. 3 navržené řešení plně respektuje klasifikaci krajiny řešeného území dle ÚS krajiny KHK.

Do volného prostoru kulturní krajiny, respektive do prvotně navržené soustavy souboru sídelní zeleně, vstupuje Změna č. 3 tak, že ruší plochy změn v krajině **N20, N06, N01, N13, N14 & N15**, které byly v rámci ploch veřejné zeleně vymezeny pro související veřejná prostranství. Ty se nahrazují rozsahem zcela totožnými zastavitelnými plochami **Z.24c, Z.24d, Z.105, Z.106, Z.107 & Z.108** s novou funkční náplní VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX), neb aktuálně platná právní úprava již nepřipouští použití funkce VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV) pro i nadále požadovaná související veřejná prostranství¹³. Z legislativních důvodů bylo nutné přikročit i k nahrazení ploch změn v krajině **N02, N03, N04, N05 & N17** plochami přestavby **P.2, P.3, P.4, P.5 & P.6**, jelikož už nelze plochy změn v krajině situovat do zastavěného území. Jejich primárně stanovená funkční náplň zůstává formálně zachována, ale pod novým označením ZELENĚ parková a parkově upravená (ZP). Veškeré Změnou č. 3 provedené adaptace systému ploch změn v krajině a částečně i jejich funkčního využití jsou ryze byrokratickou záležitost, neboť se jedná korekce vynucené změnou legislativy, respektive zavedením tzv. jednotného standardu ÚPD, jehož metoda taxativně stanovuje a předepisuje mantinely použití konkrétních jevů. Mimo to Změna č. 3 přehodnocuje vnitřní uspořádání rozvojové lokality **U.1**, v níž základní podmínky pro využití ploch s RZV, respektive podmínky jejich plošného i prostorového uspořádání, více konkretizuje prvky regulačního plánu tak, aby odpovídaly nárokům na estetické utváření i kompoziční uspořádání ploch i prostorů v sídle, nedošlo k narušení soudobých harmonických měřítek či vztahů ani vizuálního projevu městské siluety v krajinné scéně a současně bylo možné v místě realizovat nadčasový a trvale udržitelný komplex s unikátní identitou místa. Navržené řešení optimálně zahušťuje sídelní strukturu, čímž eliminuje nežádoucí rozrůstání zástavby do volné krajiny, zabraňuje nežádoucímu efektu srůstu sousedních historicky formovaných tradičních sídel a zároveň maximálně chrání kvalitní ornou půdu. V primárním územním plánu, ale ani Změnou č. 3 nejsou vymezovány žádné plochy pro vlastní těžbu nerostů. V řešeném území města jsou evidována ložiska nerostných surovin, které ÚP respektuje tak, že je dle aktuálních ÚAP zobrazuje v *Koordináčním výkrese (II.2 - a)*.

13 Prvotně použité plochy s rozdílným způsobem využití VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV) nepřipouští metoda pozdějšího jednotného standardu, a tudíž se tato funkce rozděluje na dvě plochy s RZV se shodnými podmínkami funkčního i prostorového uspořádání, a sice na „nová“ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX) a „nástupnickou“ ZELENĚ parkovou a parkově upravenou (ZP).

C. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEHO ŠIRŠÍCH VZTAHŮ A VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR LK

Změna č. 3 je řešena na celém teritoriu města Česká Skalice, jež sestává z šesti katastrálních území, ležících v soustavě širšího osídlení východních Čech. Na oblast města navazují území obcí Žernov, Vestec, Velký Třebešov, Říkov, Velká Jesenice, Provodov - Šonov a Studnice.

Změna č. 3 je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje v platném znění (ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 & 5 ZÚR KHK), které přes předmětné území města vymezují koridor technické infrastruktury pro přeložku VTL plynovodu Česká Skalice (TP1A) v tzv. jižní variantě vč. areálu RS Česká Skalice (TR1) a územní rezervu pro modernizaci i elektrifikaci celostátní železniční trati č. 032 v úseku Jaroměř - Náchod (DZ1r). Oba tyto liniové jevy byly prověřeny a na základě podrobné projektové dokumentace zpřesněny předchozí Změnou č. 1, čímž byla zajištěna jejich nadmístní návaznost a koordinace. Veškeré lokality, které jsou prověřované v rámci této Změny č. 3, nejsou v kolizi s žádnými návrhovými jevy veřejné infrastruktury ZÚR KHK, ale ani s prvky systému ÚSES, viz kapitola: *B.2.. Vyhodnocení souladu ÚPD se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje.*

Změna č. 3 na základě schváleného obsahu změny prověřuje a modifikuje 1 lokalitu v oblasti Malé Skalice, situovanou na podlouhlém ostrově mezi řekou Úpou a jejím náhonem. Podstatou této korekce je přehodnocení vnitřního uspořádání rozvojové lokality **U.1** a větší konkretizování podmínek pro využití ploch s RZV, respektive podmínky jejich plošného a prostorového uspořádání, prvky regulačního plánu. V souvislosti s aktualizací zastavěného území a zpřesněním podkladových map KN i v důsledku stavebního vývoje sídla i legislativních změn¹⁴ se koriguje několik parciálních stabilizovaných ploch tak, aby grafická část územního plánu byla v souladu s reálným stavem v území. Z důvodu realizace nových staveb se též adekvátně redukuje konkrétní plochy změn o dosud využití části. Vzhledem k tomu, že se jedná o změny lokální povahy a veškeré takto dotčené plochy či oblasti neleží na hranici správního území České Skalice ani v její blízkosti, tak je možné konstatovat, že koncepce Změny č. 3 nemá vliv na širší vztahy nebo území sousedních obcí.



Koordinační výkres (II.2.a.) Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje v aktuálně platném znění.

14 Změna č. 3 uvádí platný územní plán do souladu s tzv. jednotným standardem (ve smyslu § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.). Ve výrokové části územního plánu tak dochází k úpravám značení i symboliky standardizovaných jevů, ale i k modifikacím lingvistické či terminologické povahy v takové míře, aby úplné znění dokumentu reflektovalo platnou právní úpravu.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚPD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Soulad Změny č. 3 nelze, s ohledem na její rozsah, ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování hodnotit samostatně bez ohledu na platný Územní plán Česká Skalice. V kontextu s platným územním plánem naplňuje Změna č. 3 cíle a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona, zejména řešením bezkonfliktního vztahu mezi životním prostředím, hospodářským rozvojem obce i soudržností společenství obyvatel území:

- vytváří předpoklady pro trvalou udržitelnost území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území a uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích;
- řeší účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území;
- koordinuje veřejné a soukromé záměry v území a zajišťuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů;
- stanovuje podmínky pro obnovu rozvoje sídelní struktury a pro kvalitní bydlení;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚPD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 3 je zpracována dle zvláštního ustanovení § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), respektive v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, všechny uvedené předpisy v aktuálním platném znění. Obsah grafické a textové části je zpracován ve struktuře dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

F. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Tato kapitola bude zpracována pořizovatelem ...

G. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Pořízení Změny č. 3 územního plánu Česká Skalice zkráceným postupem s prvky regulačního plánu, která je vyvolaná výhradní potřebou navrhovatele (s podmínkou úhrady celkových nákladů), schválilo Zastupitelstvo města usnesením č. ZM/4/107/03/2023 a č. ZM/4/108/03/2023 na svém 4. zasedání, konaném dne 20. III. 2023. Požadavky obsažené v rozhodnutí Zastupitelstva, resp. v obsahu Změny č. 3¹⁵, schváleném příslušným usnesením na tomtéž 4. zasedání Zastupitelstva, byly splněny takto:

G.a. Usnesení č. ZM/4/109/03/2023 ze 4. zasedání Zastupitelstva města, konaného dne 20. III. 2023

Zastupitelstvo města projednalo a schvaluje obsah Změny č. 3 územního plánu Česká Skalice: lokalita č. 3/1 ... změna využití pozemku p.p.č. 386/2 v obci Česká Skalice a v katastrálním území Malá Skalice spočívající v navýšení počtu rodinných domů, ve zrušení etapizace a možnosti výstavby dvou bytových domů pro navrhovatele. Změna bude pořizována zkráceným postupem.

• Lokalita č. 3/1: splněno ...

V oblasti MALÉ SKALICE, v lokalitě situované na podlouhlém ostrově mezi řekou Úpou a jejím náhonem, se Změnou č. 3 nově pojednává konfigurace primárně vymezené dvojice souvztažných zastavitelných ploch (BI) tak, že se do jejich ústřední části nově vkládá plocha změny **Z.110**, vymezená pro DOPRAVU silniční - místní (DS.m). Figura centrálního komunikačního prostoru celou rozvojovou oblast rozdělí na dílčí segmenty menších zastavitelných ploch, konkrétně **Z.55a**, **Z.55b**, **Z.55c** & **Z.55d** s primární funkcí BYDLENÍ individuální (BI). Sestavu doplní plocha změny **Z.111**, určená pro BYDLENÍ hromadné (BH).

K celému urbanistickému souboru se v rámci zastavěného území přidává plocha přestavby **P.7**, která je ve své prvotní funkci SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM) nově formulovaná pro transformaci pozemku s morálně i technicky dožitým objektem na hromadné bydlení v bytových domech. V protějším západním cípu sledovaného území je celý komplex doplněn novou plochou změny **Z.109**, vymezenou za účelem realizace souvisejícího VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ jiného (PX).

Změna č. 3 zároveň přehodnocuje i primárně definovanou hmotovou kapacitu lokality tak, že navyšuje maximální možné množství rodinných domů zde umístitelných. Nově bude možné realizovat v ploše změny **Z.55a** až 8 RD, v **Z.55b** až 11 RD, v **Z.55c** až 9 RD a v **Z.55d** až 10 RD. Kapacita celé sledované lokality tak bude limitována maximálním počtem 38 rodinných domů (namísto dosavadních 24 RD). Plochy změn **Z.111** & **P.7** se předpokládají pro výstavbu domů bytových. Změnou č. 3 je též překročeno k vypuštění stanoveného pořadí změn v území (etapizace), respektive podmínky umožňující využití plochy změny **Z55b** ve 2. etapě, tedy až po 70% naplněnosti korelativní zastavitelné plochy **Z55a**¹⁶.

Veškeré výše uvedené plochy změn **Z.55a**, **Z.55b**, **Z.55c**, **Z.55d**, **Z.109**, **Z.110**, **Z.111** & **P.7**, vymezené nebo revidované Změnou č. 3, se integrují do lokality **U.1**, ve které jsou podmínky pro využití ploch, respektive podmínky jejich plošného a prostorového uspořádání, zpodrobněny prvky regulačního plánu.

15 *Obsah Změny č. 3 vyjadřuje hlavní cíle a požadavky na zpracování jejího návrhu.*

16 *Prvotním územním plánem vymezené zastavitelné plochy **Z55a** & **Z55b** neodpovídají Změnou č. 3 nově formulovaným figurám shodně označených ploch změn.*

G.b. Legislativní požadavky a úpravy nad rámec schváleného návrhu obsahu změny:

Nad rámec schváleného návrhu obsahu změny bylo v souladu s platnou legislativou zaktualizováno předchozí Změnou č. 1 upravené zastavěné území, a to nad aktuálním mapovým podkladem v podobě digitální katastrální mapy (DKM), respektive katastrální mapy digitalizované (KMD). Zastavěné území bylo revidováno ke dni 22. II. 2024. V souvislosti s tím bylo prověřeno dosavadní využití ploch změn. V ČESKÉ SKALICI se z důvodu realizace nové výstavby převádějí parcely č. 1503/16, 1503/17, 1503/35 a 1503/36 do stavové plochy s prvotně určeným funkčním využitím VÝROBA lehká (VL) a včleňují se do aktualizovaného zastavěného území, čímž se mírně zmenší primární rozsah plochy změny **Z.02**. Realizace rodinného domu v severním cípu zastavitelné plochy **Z.27** vyvolala převedení parcel č. 1207/1 a 1207/2 do stabilizované plochy s primárně definovanou funkcí SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM) i jejich včlenění do aktualizovaného ZÚ. Maximální počet domů se v ploše změny snižuje z 11 na 10 RD. Z důvodu využití stavebního pozemku pro výstavbu domu došlo k převedení parcel č. 1789/2 a 1789/5 do stavové plochy s primárně definovaným funkčním využitím SMÍŠENĚ OBYTNÝM městským (SM), čímž se původní zastavitelná plocha **Z.29** rozdělila na dvě dílčí plochy změn **Z.29a & Z.29b**¹⁷. Plocha změny **Z.32a** se redukuje o pozemek s již postaveným rodinným domem, načež se parcely č. 1205/39, 1205/105 a 1205/106 převádějí do stabilizované plochy, a to při respektování zdejší funkce BYDLENÍ individuální (BI). Majoritní část zastavitelné plochy **Z.46** v rozsahu již využitých parcel 1562/3, 1562/5, 1562/7, 1562/9 a 1562/10 se integruje do aktualizovaného zastavěného území a transformuje se z návrhového do stavového horizontu s primární funkcí SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV). Přípustný počet domů v redukované ploše **Z.46** se adekvátně poníží na ¼, respektive na 1RD. V důsledku stavebního vývoje sídla ruší Změna č. 3 celou plochu přestavby **P.1b** a její návrhový horizont mění na stávající stav s toutéž primárně definovanou funkcí BYDLENÍ individuální (BI).

Vzhledem ke stavebnímu vývoji sídla i reálnému stavu v území se zaměřuje někdejší plocha vodní a vodohospodářská, která je chybně, respektive neaktuálně definovaná na parcele č. 335, za funkci DOPRAVY silniční - místní (DS.m).

V MALÉ SKALICI se pro realizaci nového rodinného domu integruje minoritní část plochy změny **Z.63** v rozsahu již využitých parcel 582 a 310/25 do aktualizovaného zastavěného území a transformuje se z návrhového do stavového horizontu s primární funkcí SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV). Přípustný počet domů v redukované ploše **Z.63** se adekvátně poníží na 5 RD.

V ZÁJEZDU se do aktualizovaného ZÚ zahrnuje oblast s realizovanou přístavbou garáže, tudíž se parcely č. 280, 718/7 i 718/9 vyjímají ze zastavitelné plochy **Z.71**. Původní funkce pozemku v podobě VÝROBY zemědělské a lesnické (VZ) je zachována.

V nejvýchodnějším cípu SPYT se z důvodu výstavby nového rodinného domu i faktické změny v území, kterou reflektuje aktuální mapový podklad, mění úzký pás stabilizované plochy dopravy, vymezený na pozemku předmětného RD, na funkci SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV).

17 *Prvotně stanovený počet 8 RD je respektován tak, že v zastavitelné ploše **Z.29a** bude přípustná realizace 4 RD a v ploše změny **Z.29b** bude možná výstavba 3 RD, zatímco 1 RD již byly realizovány.*

V jihozápadním sektoru ZLÍČE se vzhledem k dokončení celého souboru rodinných domů ruší plochy změn **Z.80a** & **Z.80b** a jejich oblasti se začleňují do aktualizovaného zastavěného území. Primárně stanovená funkce **SMÍŠENÁ OBYTNÁ venkovská (SV)** je v obou případech respektována.

Změna č. 3 uvádí platný ÚP do souladu s tzv. jednotným standardem (ve smyslu § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.) a současně doplňuje či upravuje (případně vkládá nové) názvy kapitol i podkapitol tak, aby odpovídaly požadavkům na obsah i strukturu textové části ÚPD dle aktuálně platné legislativy. V textu výrokové části územního plánu tak dochází k úpravám značení i symboliky standardizovaných jevů, ale i k modifikacím lingvistické či terminologické povahy v takové míře, aby úplné znění dokumentu reflektovalo platnou právní úpravu, profesní terminologii a vývoj odborného diskursu v předmětné oblasti. V důsledku legislativních změn a zavedení standardizace některých jevů ÚP je nutné z ryze formálních důvodů adaptovat část primární soustavy veřejné zeleně, jelikož plochy s rozdílným způsobem využití **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV)** metoda jednotného standardu nepřipouští. Změna č. 3 proto tuto funkci fakticky rozděluje na dvě plochy s RZV se shodnými podmínkami funkčního i prostorového uspořádání. **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX)** do území vstupují v podobě nově ustanovených zastavitelných ploch **Z.24c, Z.24d, Z.105, Z.106, Z.107 & Z.108**, jejichž rozsah a struktura koresponduje s primárně vymezenými a rušenými plochami změn v krajině **N20, N06, N01, N13, N14 & N15**, jež byly na základě legislativních požadavků stanoveny spolu s určitými zastavitelnými plochami. Do **ZELEŇE** parkové a parkově upravené (ZP) se zahrnují ostatní stabilizované plochy někdejší (ZV), a dále plochy změn v krajině **N02, N03, N04, N05 & N17**, jež však již není možné sledovat uvnitř ZÚ, a proto se nově pojednávají (v rámci této funkce) coby plochy přestavby **P.2, P.3, P.4, P.5 & P.6**. Řešení navržená Změnou č. 3 respektují nadřazenou územně plánovací dokumentací v platném znění:

- Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky:

Splnění požadavků vyplývajících z PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 & 7, je součástí kapitoly: *B.1. Vyhodnocení souladu ÚPD s Politikou územního rozvoje ČR* tohoto Odůvodnění.

- Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje:

Splnění požadavků vyplývajících ze ZÚR KHK, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 & 5, je součástí kapitoly: *B.2. Vyhodnocení souladu ÚPD se ZÚR Královéhradeckého kraje* tohoto Odůvodnění.

- Požadavky vyplývající z Územní studie krajiny Královéhradeckého kraje:

Splnění požadavků vyplývajících z ÚSk KHK, je součástí kapitoly: *B.3. Vyhodnocení souladu ÚPD s územní studií krajiny Královéhradeckého kraje* tohoto Odůvodnění.

- Požadavky vyplývající z Územní studie krajiny ORP Náchod:

Změna č. 3 neprovádí žádné změny využití území, které by snižovaly, likvidovaly či znehodnocovaly existující krajinářské hodnoty a nenarušuje koncepci uspořádání krajiny stanovenou územním plánem.

- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů ORP Náchod:

Z ÚAP ORP Náchod, ve znění Aktualizace 2016 & 2020, nevyplývuly pro řešení Změny č. 3 žádné konkrétní požadavky. Veškeré limity v území jsou zobrazeny v *Koordinačním výkrese (II.2.-a)*

H. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

H.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Celková urbanistická koncepce stanovená územním plánem Česká Skalice není Změnou č. 3 dotčena. Primární náplní a podstatou Změny č. 3 je prověření **1 lokality**, a to na základě požadavku obsaženého v rozhodnutí Zastupitelstva města, respektive v návrhu obsahu této Změny č. 3, projednaném i schváleném příslušným usnesením na 4. zasedání Zastupitelstva města, konaném dne 20. III. 2023.

Lokalita č. 3/1:

V oblasti MALÉ SKALICE, v lokalitě situované na podlouhlém ostrově mezi řekou Úpou a jejím náhonem, se Změnou č. 3 nově pojednává konfigurace prvotně vymezené dvojice souvztažných zastavitelných ploch **Z55a & Z55b-II**, určených pro individuální bydlení (BI). V první řadě se do jejich ústřední části nově vkládá rozvětvená plocha změny **Z.110**, vymezená pro DOPRAVU silniční - místní (DS.m). Figura tohoto centrálního komunikačního prostoru, definovaného pro veřejnou komunikační síť, ale i soustavu drobnějších veřejných prostranství, celou oblast rozdělí na dílčí segmenty menších zastavitelných ploch, konkrétně **Z.55a, Z.55b, Z.55c & Z.55d** s respektovanou primární funkcí BYDLENÍ individuální (BI). Sestavu doplní plocha **Z.111**, určená pro BYDLENÍ hromadné (BH), která je však vymezena v oblasti primárních zastavitelných ploch. K celému urbanistickému souboru se v rámci zastavěného území přidává plocha přestavby **P.7**, jež je ve své prvotní funkci SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM) nově formulovaná pro transformaci pozemku s morálně i technicky dožitým objektem na hromadné bydlení v BD.

Vzhledem k tomu, že celková výměra všech Změnou č. 3 modifikovaných a nově zformovaných ploch pro bydlení, integrovaných do rozvojové lokality **U.1**, souhrnně přesáhne dva hektary, tak je dle nařízení vyhlášky č. 501/2006 Sb. nutné spolu s nimi ve veřejném zájmu vymezit související veřejné prostranství, které však není možné nahradit plochami pozemních komunikací, respektive plochami dopravy silniční, přestože tyto plochy s RZV budou veřejná prostranství, zeleň i čistě pobytové prostory obsahovat. Z tohoto důvodu se celý komplex doplňuje o zcela novou zastavitelnou plochu **Z.109**, vymezenou v západním cípu sledovaného území podlouhlého ostrova, a to právě za účelem realizace souvisejícího VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ jiného (PX).

Změna č. 3 též přehodnocuje i primárně definovanou hmotovou kapacitu lokality tak, že po zevrubném prověření záměru územně plánovacím podkladem a navržením konkrétní urbanistické kompozice a soustavy budoucích objektů navyšuje maximální možné množství rodinných domů zde umístitelných. Nově bude možné realizovat v ploše změny **Z.55a** až 8 RD, v **Z.55b** až 11 RD, v **Z.55c** až 9 RD a v **Z.55d** až 10 RD. Kapacita celé sledované lokality tak bude limitována maximálním počtem 38 rodinných domů (namísto dosavadních 24 RD). Plochy změn **Z.111 & P.7** se předpokládají pro výstavbu domů bytových. Vzhledem k tomu, že realizace obytného komplexu zahrnujícího RD a BD, ale i veřejnou infrastrukturu se připravuje v rámci jednoho komplexního investičního záměru, tak je Změnou č. 3 taktéž přikročeno k vypuštění stanoveného pořadí změn v území (etapizace), respektive podmínky umožňující využití plochy změny **Z55b** ve 2. etapě, tedy až po 70% naplněnosti korelativní zastavitelné plochy **Z55a**¹⁸. Určená etapizace značně komplikuje, respektive blokuje projektovou přípravu a následnou realizaci řešeného území jako jednoho sídelního celku, což je vzhledem k jedinečnosti území krajně nežádoucí.

18 *Prvotní plochy **Z55a & Z55b** neodpovídají Změnou č. 3 nově formulovaným figurám shodně označených ploch změn.*

Veškeré výše uvedené plochy změn **Z.55a**, **Z.55b**, **Z.55c**, **Z.55d**, **Z.109**, **Z.110**, **Z.111** & **P.7**, vymezené nebo revidované Změnou č. 3, se integrují do lokality **U.1**, ve které jsou podmínky pro využití ploch, respektive podmínky jejich plošného a prostorového uspořádání, zpodrobněny prvky regulačního plánu. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení je blíže popsán v následující kapitole /./ tohoto Odůvodnění. Současně je nutné konstatovat, že pro plochy změn veřejné infrastruktury **Z.109** (PX) & **Z.110** (DS.m), jenž jsou logicky zahrnuty do ucelené rozvojové lokality **U.1**, z této skutečnosti neplynou žádné podrobnější podmínky plošného ani prostorového uspořádání.

Smyslem navržené komplexní modifikace primárně vymezených jevů je nastavení základních urbanistických principů, jež umožní koncepční rozvoj sídelní struktury tak, že definují soubor svébytné osobité blokové skladby, čímž bude vytyčen základní rámec pro realizaci harmonického, esteticky hodnotného, nadčasového a tudíž i trvale udržitelného rezidenčního komplexu s unikátní identitou místa. Cílem snahy je stanovit náležité urbanistické, architektonické, ale i estetické požadavky na skladbu území a definovat principy umístění i prostorového uspořádání budoucích staveb či mezilehlých prostorů, jelikož tvorba, údržba i ochrana kultivovaného prostředí, které představuje jednu ze základních kvalit života a umožňuje jeho obyvatelům identifikaci s teritoriem, ve kterém trvale žijí, je základním úkolem územního plánování. Navržená podoba a celková konfigurace rezidenčního souboru, umístovaného do klidné části ostrova, vzniknuvšího realizací drobného náhonu, vedeného severně od přirozených meandrů hlavního řečiště Úpy, je koncipována tak, aby v širším kontextu vyplnila proluku zastavěného území a zároveň reagovala na potřeby udržitelného rozvoje rezidenčních kapacit. Poměrně dynamické zaplňování primárně vymezených ploch změn v rámci celého sídelního útvaru (i jeho okolí) spolu s ekonomickými možnostmi společnosti, ekologickými souvislostmi, ale i současnými trendy nutně směřují k návratu tradičního způsobu bydlení v tom smyslu, že je nevyhnutelné a zároveň budoucími obyvateli i samosprávami žádané vytvářet takové komplexy, které na určité ploše pojmu výrazně více rezidentů nebo uživatelů, nežli tomu bylo v několika uplynulých dekáдах, které se v našem prostředí nesly ve znamení tzv. satelitní výstavby, jež ze své podstaty postrádala klíčové kvality, potřebné pro udržování přirozených funkcí a mezilidských vztahů, ale i respekt ke krajinnému rázu. Idea architektonicko-urbanistického řešení a povaha zamýšlené objemové skladby celé rozvojové lokality **U.1** je postavena na základní myšlence tvorby kompaktního, nikoliv ale neosobního či anonymního, a tudíž tradičního i dlouhodobě prověřeného konceptu městského a vesnického prostoru s lidským měřítkem, který zajistí vysoký standard bydlení, za současného maximálně racionálního využití území určeného pro novou výstavbu.



*Architektonicko-urbanistická idea komplexního řešení celé rozvojové lokality **U.1** (ATELIER TSUNAMI • VI. 2024).*

V souvislosti s aktualizací zastavěného území, respektive v důsledku stavebního vývoje sídelní struktury, ale zejména v kontextu zpřesnění podkladových map KN, dochází Změnou č. 3 ke korekci několika stavových i návrhových ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byl územní plán v souladu s reálným stavem v oblasti. Veškeré takto provedené úpravy jsou v grafické části této Změny č. 3.

Veškeré pozemky, jejichž součástí jsou parcely, jež byly od doby po nabytí účinnosti ÚP Česká Skalice, respektive předchozí Změny č. 1¹⁹, využity pro legální výstavbu²⁰, jsou převedeny do stabilizovaných ploch s prvotně určenou funkční náplní a popřípadě zahrnuty do aktualizovaného zastavěného území²¹. V ČESKÉ SKALICI se z důvodu realizace nové výstavby převádějí parcely č. 1503/16, 1503/17, 1503/35 a 1503/36 do stavové plochy s prvotně určeným funkčním využitím VÝROBA lehká (VL) a včleňují se do aktualizovaného zastavěného území, čímž se mírně zmenší primární rozsah plochy změny **Z.02**. Realizace rodinného domu v severním cípu zastavitelné plochy **Z.27** vyvolala převedení parcel č. 1207/1 a 1207/2 do stabilizované plochy s primárně definovanou funkcí SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM) i jejich včlenění do aktualizovaného ZÚ. Maximální počet domů se v ploše změny snižuje z 11 na 10 RD. Z důvodu využití stavebního pozemku pro výstavbu domu došlo k převedení parcel č. 1789/2 a 1789/5 do stavové plochy s primárně definovaným funkčním využitím SMÍŠENÉ OBYTNÝM městským (SM), čímž se původní zastavitelná plocha **Z.29** rozdělila na dvě dílčí plochy změn **Z.29a** & **Z.29b**. Prvotně stanovený počet 8 RD je respektován tak, že ve větší zastavitelné ploše **Z.29a** bude přípustná realizace 4 RD a v menší ploše změny **Z.29b** bude možná výstavba 3 RD, zatímco 1 RD již byl zrealizován. Plocha změny **Z.32a** se redukuje o pozemek s již postaveným rodinným domem, načež se parcely č. 1205/39, 1205/105 a 1205/106 převádějí do stabilizované plochy, a to při respektování zdejší funkce BYDLENÍ individuální (BI). Přípustný počet domů se logicky poníží na 3, respektive tedy na 2 RD. Majoritní část zastavitelné plochy **Z.46** v rozsahu již využitých parcel 1562/3, 1562/5, 1562/7, 1562/9 a 1562/10 se integruje do aktualizovaného zastavěného území a transformuje se z návrhového do stavového horizontu s primární funkcí SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV). Přípustný počet domů v redukované ploše **Z.46** se adekvátně poníží na 1, respektive na 1 RD. V důsledku stavebního vývoje sídla ruší Změna č. 3 celou plochu přestavby **P.1b** a její návrhový horizont mění na stávající stav s toutéž primárně definovanou funkcí BYDLENÍ individuální (BI).

V MALÉ SKALICI se pro realizaci nového rodinného domu integruje minoritní část plochy změny **Z.63** v rozsahu již využitých parcel 582 a 310/25 do aktualizovaného zastavěného území a transformuje se z návrhového do stavového horizontu s primární funkcí SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV). Přípustný počet domů v redukované ploše **Z.63** se adekvátně poníží z původních 6 na 5 RD.

V ZÁJEZDU se do aktualizovaného ZÚ zahrnuje oblast s realizovanou přístavbou garáže, tudíž se parcely č. 280, 718/7 i 718/9 vyjímají ze zastavitelné plochy **Z.71**. Původní funkce pozemku v podobě VÝROBY zemědělské a lesnické (VZ) je zachována.

V jihozápadním sektoru ZLÍČE se vzhledem k dokončení celého souboru rodinných domů ruší plochy změn **Z.80a** & **Z.80b** a jejich oblasti se začleňují do aktualizovaného zastavěného území. Primárně stanovená funkce SMÍŠENÁ OBYTNÁ venkovská (SV) je v obou případech respektována.

19 Územní plán Česká Skalice nabytí účinnosti dne 22. VI. 2017 & jeho Změna č. 1 dne 7. X. 2022.

20 Zahrnutí pozemku do aktualizovaného zastavěného území a stabilizované plochy s RZV je relevantní nejen výstavba a kolaudace objektu, ale zejména zařazení předmětné parcely mezi zastavěné plochy a nádvoří (dle registru KN).

21 Některé plochy změn byly již prvotně vymezeny v rámci zastavěného území, a tudíž jejich využití a následné převedení na stabilizované plochy nemá na aktualizaci ZÚ žádný vliv.

Změna č. 3 nemění stanovené zásady urbanistická koncepce nebo kompozice a nemá vliv na primárně stanovené, respektive předchozí Změnou č. 1 modifikované podmínky prostorového uspořádání, vyjma nově charakterizované rozvojové lokality **U.1**, v níž jsou podmínky pro využití ploch s RZV, respektive podmínky jejich plošného a prostorového uspořádání, více konkretizovány prvky regulačního plánu. Dále se Změnou č. 3 vkládá v souladu s novelizovanou legislativou do ÚP Česká Skalice kapitola „14. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH“, jejíž součástí je nejen výklad významu některých pojmů, použitých v územním plánu, ale zejména metody stanovení nebo výpočtu plošného a prostorového uspořádání. Definice pro stanovení míry využití pozemků, respektive konkrétního území jsou nastaveny tak, aby bylo v co možná největší míře zamezeno vyčerpání kapacity konkrétní plochy s RZV a zablokování jejího dalšího využití. ÚPD proto stanovuje, že KZP či KZ udává poměr mezi zastavěnou plochou, respektive plochou zeleně v záměru k výměře tohoto záměru, přičemž 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, 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. Krom územní definice platí podmínka, že záměr musí být ve vlastnictví jednoho investora / subjektu.

Změna č. 3 uvádí platný ÚP do souladu s tzv. jednotným standardem (ve smyslu § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.) a současně doplňuje či upravuje (případně vkládá nové) názvy kapitol i podkapitol tak, aby odpovídaly požadavkům na obsah i strukturu textové části ÚPD dle aktuálně platné legislativy. V textu výrokové části územního plánu tak dochází k úpravám značení i symboliky standardizovaných jevů, ale i k modifikacím lingvistické či terminologické povahy v takové míře, aby úplné znění dokumentu reflektovalo platnou právní úpravu, profesní terminologii a vývoj odborného diskursu v předmětné oblasti. Vzhledem k tomu, že primární územní plán i jeho následná Změna č. 1 byly zpracovány v souladu s tzv. MINIS²², z jehož metody vychází struktura i podoba pozdější závazné standardizace vybraných jevů ÚP, tak požadované, respektive legislativou vynucené úpravy spočívaly pouze ve formálních jazykových či znakových korekcích konkrétních prvků a nedošlo tak k faktickým úpravám podmínek jejich funkčního, plošného ani prostorového uspořádání.

Nejpodstatnějším, respektive jediným faktickým zásahem do struktury ÚPD tak bylo zrušení prvotně použité plochy s rozdílným způsobem využití VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV), kterou již metoda jednotného standardu nepřipouští, respektive její rozdělení na dvě plochy s RZV se shodnými podmínkami funkčního i prostorového uspořádání, které však budou užity v rozdílných situacích. A sice na „nová“ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX) a „nástupnickou“ ZELEŇ parkovou a parkově upravenou (ZP). Korelativní úpravou bylo i upravení primárně stanovené koncepce ploch změn v krajině a převedení některých z těchto prvků na zastavitelné plochy anebo plochy přestavby, o čemž je podrobněji pojednáno v následující kapitole H.2. tohoto Odůvodnění.

22 *Metodika MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS) představovala minimální pojetí standardizace digitálního zpracování územního plánu, soustředící se na rozsah nezbytně nutný k zajištění konkrétního cíle, kterým v tomto případě bylo sjednocení formy zpracování územních plánů.*

H.2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny stanovená územním plánem Česká Skalice se Změnou č. 3 nijak nemění. Zrušení ploch změn v krajině **N01, N02, N03, N04, N05, N06, N13, N14, N15, N17 & N20**, respektive jejich transformace na zastavitelné plochy **Z.24c, Z.24d, Z.105, Z.106, Z.107 & Z.108** či plochy přestavby **P.2, P.3, P.4, P.5 & P.6** je ryze formální záležitostí, jež je vynucená změnou legislativy a striktní metodou nově zavedené standardizace jevů územního plánu, a blíže je popsáno v následné kapitole H.3. tohoto Odůvodnění. Zbývající plochy změn v krajině již nejsou označovány coby **Nxx**, ale jako **K.xx**, Primárně stanovená koncepce ÚSES je Změnou č. 3 respektována a nové skladebné prvky se nevymezují.

H.3. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura:

Změna č. 3 nemá koncepční vliv na žádné systémy dopravní infrastruktury stanovené územním plánem. V souvislosti s aktualizací zastavěného území, zpřesnění podkladových map KN i v důsledku stavebního vývoje sídla, dochází Změnou č. 3 pouze ke korekci dvou parciálních stabilizovaných ploch týkajících se dopravní infrastruktury tak, aby grafická část ÚP byla v souladu s reálným stavem v území. Veškeré tyto úpravy jsou zobrazeny v grafické části Změny č. 3, zejména ve Výkrese KVI (1.2 - b2).

Změnou č. 3 konkrétně dochází při jižním okraji ČESKÉ SKALICE k nahrazení prvotně vymezené celkově podměrné stavové plochy (383,6 m²) VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV) za též stabilizovanou funkční plochu DOPRAVY silniční - místní (DS.m). Příčinou této korekce je skutečnost, že předmětná parcela č. 335 (jiná / ostatní plocha) ve vlastnictví města není součástí vodního toku ani plochy, nýbrž veřejné dopravní a cestní sítě, prostřednictvím které jsou zpřístupněny dlouhodobě zastavěné pozemky i vymezené zastavitelné plochy.

Naproti tomu se v nejvýchodnějším cípu SPÝT mění podměrný (262,9 m²) slepý segment DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční místní (DM) na stavovou funkci SMÍŠENĚ OBYTNOU venkovskou (SV). Důvodem této modifikace je skutečnost, že liniová koncová větev hypotetické cesty, respektive dřívější parcela obsahující úsek předmětné plochy s RZV, včlenila do privátního pozemku, lépe řečeno oplocené zahrady náležející k novému rodinnému domu. Sledovaný prvek tedy není a ani nikdy nebyl součástí veřejného komunikačního systému, a tudíž řešením Změny č. 3 dochází k nápravě ÚPD v souladu se skutečnými poměry v území. Navrženou korekcí tak nedojde k zamezení či omezení prostupnosti sídla nebo krajiny, jelikož veřejná průchozí městská historicky ustálená cesta je trasována paralelně ve vzdálenosti přibližně 20 metrů.

Předchozí Změna č. 1 převzala z aktualizovaných ZÚR KHK koridor ÚR pro modernizaci a elektrifikaci celostátní železniční trati č. 032 (mimo tzv. Vysokovské spojky) v úseku Jaroměř - Náchod (DZ1r), jež prověřila, zpřesnila a pod označením **R13** vymezila v ÚP tak, aby nebylo dotčeno zastavěné území ani plochy změn. Změna č. 3 takto definovaný koridor ÚR plně respektuje, ale z důvodu uvedení symboliky do souladu s povolenými hodnotami atributů standardních vektorových dat, se nově značí coby **R.DZ1r**.

Technická infrastruktura:

Změna č. 3 nemá koncepční vliv na žádné systémy veřejné infrastruktury stanovené územním plánem. Stávající koncepce zásobování území pitnou vodou, elektrickou energií, teplem ani plynem není Změnou č. 3 nijak dotčena. Soustava telekomunikačních ani radiokomunikačních sítí se nemění, stejně tak jako systém nakládání s odpady není nijak dotčen.

Občanské vybavení & veřejná prostranství:

Změna č. 3 nemá vliv na koncepci občanského vybavení stanovenou územním plánem Česká Skalice, avšak má formální vliv na pozici a pojetí veřejných prostranství, respektive městské veřejné zeleně. V důsledku legislativních změn a zavedení standardizace některých jevů ÚP je nutné z ryze formálních důvodů adaptovat část primární soustavy veřejné zeleně, jelikož plochy s rozdílným způsobem využití prvotně charakterizovaná coby VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV) již metoda jednotného standardu nepřipouští. Změna č. 3 proto tuto funkci rozděluje na dvě plochy s RZV, které ale disponují zcela shodnými podmínkami funkčního i prostorového uspořádání. Nově se tak ustanovují VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX), která do území vstupují v podobě zdánlivě nových zastavitelných ploch **Z.24c, Z.24d, Z.105, Z.106, Z.107 & Z.108**, jejichž rozsah a struktura ale zcela koresponduje s primárně vymezenými a nyní rušenými plochami změn v krajině **N20, N06, N01, N13, N14 & N15**, jež byly na základě legislativních požadavků stanoveny spolu s určitými zastavitelnými plochami²³.

Do ZELEŇ parkové a parkově upravené (ZP), která je po VP - veřejné zeleni (ZV) tzv. „nástupnickou“ funkční plochou, se zahrnují veškeré ostatní stabilizované plochy někdejší veřejné zeleně (ZV), a dále plochy změn v krajině **N02, N03, N04, N05 & N17**. Vzhledem k tomu, že dle aktuální metody již není možné plochy změn v krajině sledovat uvnitř zastavěného území, tak se tyto návrhové plochy nově pojednávají (v rámci této funkce a primárního rozsahu) coby plochy přestavby **P.2, P.3, P.4, P.5 & P.6**.

H.4. KONCEPCE VYMEZENÍ VPS, VPO A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změna č. 3 nevymezuje žádné nové, ale ani nemodifikuje stávající veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Stejně tak se nevymezují ani nekorigují veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

H.5. KONCEPCE OBRANY STÁTU A OCHRANA OBYVATELSTVA

Koncepce obrany státu a ochrany obyvatelstva stanovená v územním plánu není Změnou č. 3 dotčena.

23 *Předmětná vzájemná záměna kategorie ploch změn je ale ryze formální záležitostí, jelikož je vynucená změnou legislativy, respektive striktní metodou nově zavedené standardizace jevů územního plánu. Dřívější povinnost, která ukládala spolu s určitými zastavitelnými plochami vymežit související veřejné prostranství, i nadále trvá, avšak současně jí již není možné plnit v rámci jakékoliv plochy ZELEŇ, ale dle aktuálního znění § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jen formou VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ všeobecných (PU), popřípadě VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ jiných (PX), přičemž takto charakterizované plochy s RZV se logicky váží pouze na zastavitelné plochy či plochy přestavby, nikoliv na plochy změn v krajině, a tak bylo nutné v tomto smyslu upravit i primárně stanovenou koncepci ploch změn.*

I. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 3 na základě svého schváleného obsahu přezkoumá a upravuje pozemek v MALÉ ŠKALICI, který je situovaný na podlouhlém ostrově mezi Úpou a jejím náhonem. Podstatou této korekce je mj.²⁴ větší konkretizování podmínek pro využití ploch s RZV, vyskytujících se v nově ustanovené rozvojové lokalitě **U.1**, respektive zpodrobnění jejich plošného i prostorového uspořádání prvky regulačního plánu, jejichž systém a charakter vzešel z podrobného prověření terénu územně plánovacím podkladem.

Smyslem a cílem podrobnější regulace daného území je podpora vzniku trvale udržitelného obytného komplexu s unikátní identitou místa tak, že bude maximálně a zejména koncepčně využít jeho potenciál. Toho by mělo být v souladu se základními úkoly územního plánování dosaženo stanovením náležitých urbanistických, architektonických či estetických požadavků na uspořádání území a definováním principů umístění i prostorové kompozice budoucích staveb či mezilehlých prostorů, což zabezpečí realizaci společensky i funkčně smysluplného a též vizuálně kvalitního městského prostředí. Zároveň bude zabráněno narušení soudobých harmonických měřítek nebo širších vztahů a nedojde ani k poškození obrazu městské siluety v krajinné scéně. Pro naplnění veškerých vytyčených zásad se v rámci lokality **U.1** stanovují konkrétní prvky regulačního plánu (závazná plošná & prostorová regulace)²⁵.

Jako nejvhodnější regulační elementy pro usměrnění sledovaného záměru bylo zvoleno užití uliční čáry, jež vymezení bloky určené pro realizaci rodinných i bytových domů, systému stavebních čar, definujících hranici trvalými objekty zastavitelné a nezastavitelné části těchto bloků, maximálního koeficientu zastavěné plochy (KZP) či minimálního podílu (koeficientu) zeleně (KZ), přípustné podlažnosti i výškové regulace a popřípadě dalších charakteristik zástavby, jejího půdorysného uspořádání a střešní krajiny.

Uliční čára představuje stěžejní linii, která odděluje veřejný prostor od soukromých, polosoukromých či poloveřejných pozemků sdružených do stavebních bloků, čímž vykresluje základní kostru budoucího plošného uspořádání území. Její stopa je proto totožná s rozhraním Změnou č. 3 modifikovaných ploch změn, respektive ploch s RZV. Pozice a konfigurace vlastních bytových i rodinných domů v zahradách, ať již soliterních, řadových či tzv. řetězových a dalších souvisejících vedlejších nebo přidružených budov umístěvaných do uličními liniemi vymezených stavebních bloků, je dále zpodrobněna a předurčena soustavou a typem stavebních (regulačních) čar. V rozvojové lokalitě **U.1** je použita stavební čára pevná, uzavřená, otevřená (dvojího typu 01 & 02) a volná. Parametry stavební čáry PEVNÉ jsou nastaveny tak, aby jednoznačně určily exaktní pozici, respektive průmět svislé roviny uliční (hlavní) fasády souvislé a nepřerušené úplné řady rodinných, tedy řadových domů, přičemž se stanovuje, že hlavní stavba nesmí od vymezeného rozhraní nikde ustupovat směrem do vnitrobloku. Jistá míra tvůrčí svobody a záměrná rozmanitost budoucího hmotového uspořádání je zajištěna tak, že v rozsahu maximálně jedné poloviny

24 *Mimo stanovení prvků regulačního plánu dochází v ustanovené rozvojové lokalitě **U.1** k modifikaci prvotně navrženého systému ploch s RZV tak, že se nově utváří kompozice menších zastavitelných ploch **Z.55a**, **Z.55b**, **Z.55c** & **Z.55d** s primární funkcí BYDLENÍ individuální (BI), které odděluje komunikační prostor DOPRAVY silniční - místní (DS.m), situovaný v ploše změny **Z.110**. Sestavu dále doplňuje plocha změny **Z.111**, určená pro BYDLENÍ hromadné (BH) a plocha přestavby **P.7**, která je ve své prvotní funkci SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM) nově formulovaná pro transformaci pozemku taktéž na bydlení hromadné. Celý komplex je rozšířen o plochou změny **Z.109**, nově vymezenou za účelem realizace souvisejícího VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ jiného (PX).*

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

šíře pozemku, respektive touto pevnou stavební čarou regulované šíře pozemku²⁶, smí před tuto linii předstoupit část hlavního objektu nebo přidružená stavba vedlejší (spojená, ale i stavebně oddělená od určujícího RD) za předpokladu, že nepřevyší jedno nadzemní podlaží. Jakékoliv další stavby vedlejší, které funkčně a kompozičně doplní objekt hlavní, je možné umisťovat libovolně v rámci volných kapacit zastavitelné části záměru, ale až po realizaci RD, anebo spolu s ní. Stavební čára UZAVŘENÁ je koncipována tak, aby sledovaná linie byla v celé své délce úplně zastavěná, čímž bude vytvořena souvislá a nikde nepřerušovaná řada rodinných, tj. řadových domů. Budoucím stavebníkům je ale ponechána určitá volnost v možnosti libovolného ustoupení uliční fasády, respektive celého hlavního objektu nebo jeho části směrem do vnitrobloku, a to až do limitní vzdálenosti 4 metrů od definovaného rozhraní. Směrem k uliční čáře je regulační linie nepřekročitelná (vyjma jmenovaných částí staveb, respektive jejich architektonických prvků). Jakékoliv další stavby vedlejší, které funkčně a kompozičně doplní objekt hlavní, je možné umisťovat libovolně v rámci volných kapacit zastavitelné části záměru, ale až po realizaci RD, anebo spolu s ní.

Pevná a uzavřená stavební čára, kterou je regulována konfigurace hlavních objektů v rámci ploch změn **Z.55a & Z.55d**, nacházejících se blíže intravilánu i kompozici budoucích bytových domů, je koncipována tak, aby zajistila vznik kompaktní zástavby městského typu, rozmístěné kolem poměrně stísněného a tím i příjemně intimního uličního prostoru, jenž bude protipólem privátních zahrad, otevřených směrem k vodním tokům. Sterilitě a monotónnosti souvislých uličních průčelí je zabráněno tím, že je na libovůli jednotlivých stavebníků ponechána limitovaná možnost ustoupení, respektive předstoupení jednotlivých staveb či jejich částí, čímž bude v jednotném řádu docíleno do jisté míry nahodilé, a tudíž svébytné kompozice. Oproti tomu v zastavitelných plochách **Z.55b & Z.55c**, jež se vyskytují ve vnějším perimetru sídelní struktury a více vystupují do volné zemědělské krajiny, je snaha docílit rozvolněnější kompozici vesničtějšího charakteru s objekty harmonicky rozmístěnými podél lehce nepravidelného návesního společenského prostoru. Pro naplnění tohoto úmyslu se kritéria obou typů regulačních čar OTEVŘENÝCH stanovují tak, aby umožnily souvislou (řadovou nebo řetězovou), ale i vzájemně oddělenou (soliterní) zástavbu. Dále se předepisuje, že v určitém minimálním rozsahu touto čarou regulované šíře pozemku se uliční fasáda stavby hlavní nesmí od vymezeného rozhraní nijak odchýlit²⁷, což však nevyklučuje umístění stavby užší za předpokladu, že se celé její uliční průčelí bude dotýkat příslušné regulační linie. Konkrétní minimální zastavěnost celkové šíře pozemku se v souvislosti s regulační čarou taxativně nenařizuje, důrazně se však vzhledem k celkovému urbanisticko-architektonickému pojetí lokality doporučuje, aby se co možná nejvíce hmoty koncentrovalo podél uličních, respektive otevřených regulačních linií. Touto koncepcí bude vytvořena prostorově sevřenější a objemově jasně vymezená ústřední náves, naproti čemuž vzniknou diskrétní, soukromé až poloátriové zahradní dispozice, které se budou volně otevírat směrem do okolní přírody. Přes to se v rámci volných kapacit zastavitelné části pozemku či záměru umožňuje libovolně umisťovat další stavby vedlejší, které funkčně a kompozičně doplní objekt hlavní, ale až po realizaci korelativního rodinného domu, anebo spolu s ním.

26 Konkrétní stavební čarou regulovaná šíře pozemku se rovná souvislé celkové délce této čáry v rámci jednoho pozemku.
27 V případě typu 01 musí být hlavní stavba, respektive průřez její uliční fasády zcela totožný s minimálně 40% celkové délkou této linie na konkrétním pozemku, zatímco u typu 02 postačí pouze 35 %.

Kompozice nově uvažovaných bytových domů, které budou umístěny v nově formulovaných plochách změn **P.7** & **Z.111**, budou omezeny nepřekročitelnou hranicí VOLNÉ stavební čáry, ale jejich půdorysná figura, poloha či pozice není jinak více limitována. Tyto solitérní objekty hromadného bydlení budou dosahovat nejvýše čtyř (4) plnohodnotných podlaží s rovnou střechou, přičemž realizace vyšších pater formou ustupujících podlaží není omezena. Takto koncipovaná kompozice, která nevylučuje prosté objemy, ale ani prostorově složitější řešení, naváže na sousední, o něco nižší současné bytové domy a vytvoří tak příhodně gradující prvek, přiměřenou lokální dominantu i funkční těžiště sídelního celku. Návazné plochy změn **Z.55a** & **Z.55d** jsou určeny výlučně pro řadové rodinné domy s plochými střechami s tím, že u severnější lokality, jež se váže na lineární nevelký úpský náhon a za ním situovanou drobnou zástavbu řetězových rodinných domů, se z těchto kompozičních důvodů připouštějí maximálně dvě (2) nadzemní podlaží. V jižněji položené ploše, která se nachází blíže stávajících i nových bytových domů, ale i mase vzrostlé zeleně lemující mohutnější tok řeky Úpy, bude u řadové zástavby umožněno realizovat dvě plnohodnotná podlaží a navíc i patro ustupující (2+U), čímž vznikne objemově přirozený přechod mezi bytovými domy a rozvolněnější strukturou. Dvojice nejzápadněji položených ploch změn **Z.55b** & **Z.55c**, jež vystupují do krajinného prostoru směrem k soutoku úpského náhonu s vlastní řekou, jsou vymezeny pro sice intenzivní, ale měřítkově výrazně drobnější architekturu vesnického rázu. Veškeré rodinné domy zde umístěvané, a to jak solitérní, řetězové nebo řadové, tak mohou být nejvýše dvoupodlažní (2) s rovnou střechou, anebo přízemní s obytným či jinak využitelným podkrovím (1+P), respektive se souměrnou sedlovou a tradičně šikmou střechou.

Možnosti intenzity či míry využití území, nacházejícího se v rámci zastavitelných částí uličními čarami vymezených bloků, jsou regulovány definovaným koeficientem zastavěné plochy (KZP) a koeficientem zeleně (KZ). Územně plánovací dokumentace stanovuje, že KZP udává poměr mezi zastavěnou plochou všech jednotlivých staveb, respektive pouze objektů vyjádřených ve formě budovy či obdobné výrazně prostorové konstrukce k celkové výměře záměru²⁸, v němž jsou umístěny. Do zastavěné plochy se však nezapočítávají fakticky plošné stavby výrazně nepřevyšující rostlý terén, jako jsou například zpevněné, dlážděné nebo mlatové plochy, chodníky, cesty atp., jelikož tyto aspekty reálně neovlivňují rysy utvářené urbanistické kompozice. Celková prostorová struktura rozvojové lokality **U.1** je koncipována tak, že nejobjemnější bytové domy budou situovány ve vazbě na Nyklíčkovu ulici a blízké starší BD, a proto se v plochách změn **P.7** & **Z.111**, umožňuje **KZP ≤ 0,50**. Řadová zástavba, zamýšlená podél nově vzniklé lineární ulice v kontextu uniformní sestavy domů ležících na druhém břehu úpského náhonu, je uvažovaná poměrně zahuštěná, a proto se v rámci zastavitelných ploch **Z.55a** & **Z.55d** stanovuje **KZP ≤ 0,40**. Logicky nejrozvolněnější typ zástavby bude představovat kompozice vesničtějšího charakteru, pro kterou se v plochách změn **Z.55b** & **Z.55c** určuje **KZP ≤ 0,35**. Koeficient zeleně, udávající poměr ozeleněného rostlého terénu k úhrnné výměře záměru, se stanovuje pro zajištění přirozeného zasakování dešťové vody, napršené na příslušných soukromých pozemcích tak, aby byly splněny předpoklady pro minimální poměr plochy schopné vsakovat dešťovou vodu²⁹. Z tohoto důvodu se na plochách změn **P.7**, **Z.55a**, **Z.55d** & **Z.111**, které jsou vymezeny pro bytové a řadové rodinné domy, požaduje **KZ ≥ 0,30**, zatímco v zastavitelných plochách **Z.55b** & **Z.55c**, určených především pro samostatně stojící (nebo řetězové) rodinné domy, se stanovuje **KZ ≥ 0,40**.

28 *Záměrem se rozumí souvislá územní jednotka, kterou investor disponuje, a to vždy v rámci jedné konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití (plochy s RZV).*

29 *Stanovené koeficienty zeleně odpovídají náležitostem § 21 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 501/2006Sb.*

J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

J.1. AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Primární zastavěné území definované v rámci ÚP Česká Skalice, který nabyl účinnosti dne 22. VI. 2017, bylo vymezeno k 22. II. 2017 a následně bylo Změnou č. 1 upravené ke dni 16. I. 2022. Změna č. 3 zastavěné území reviduje nad současným mapovým podkladem v podobě digitální katastrální mapy (DKM), respektive katastrální mapy digitalizované (KMD) a aktualizuje jej ke dni 29. II. 2024. Takto aktualizované zastavěné území je zaneseno ve všech výkresech Změny č. 3, ale i v jejím odůvodnění, a taktéž i v následném úplném znění ÚPD. Důvodem aktualizace zastavěného území je jeho zkorigování s aktuálním, respektive reálným stavem v území a stavebním vývojem sídla.

Aktualizace zastavěného území byla učiněna tak, aby odpovídala náležitostem § 58 stavebního zákona. Týká se zejména zařazení zastavěných stavebních pozemků (dle § 2 odst. (1) písm. c SZ) i korelativních částí pozemních komunikací (dle § 58 odst. (2), písm. c SZ) do zastavěného území, jelikož některé pozemky byly z důvodu nové výstavby, realizované po vydání územního plánu, respektive jeho poslední Změny č. 1, nově evidovány v katastru nemovitostí jako stavební parcely. Důsledkem této modifikace došlo k převedení celých ploch změn **Z.80a** & **Z.80b** i dílčích segmentů zastavitelných ploch **Z.02**, **Z.27**, **Z.46**, **Z.63** & **Z.71** do ploch stabilizovaných (při zachování primárně definovaných funkcí) a k jejich integraci do aktualizovaného zastavěného území. Ze stejného důvodu došlo ke zrušení ploch změn **P.1b**, **Z.29** & **Z.32a**, situovaných v rámci primárně vymezeného zastavěného území, a k převedení jejich návrhového horizontu do stavu. Při aktualizaci zastavěného území byl zohledněn požadavek na vedení čáry po hranici parcel, respektive lomových bodech stávajících hranic zobrazených v digitální anebo digitalizované katastrální mapě.

J.2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

~~Změna č. 3 územního plánu Česká Skalice vymezuje nové zastavitelné plochy v přímé vazbě na ZÚ.~~ Největší souhrnnou rozlohu z nově vymezených návrhových ploch, konkrétně **2,555 ha (25.545,1 m²)**, představuje soubor zastavitelných ploch **Z.24c**, **Z.24d**, **Z.105**, **Z.106**, **Z.107** & **Z.108**, určených Změnou č. 3 pro související VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX), které jsou však svojí figurou i rozsahem zcela totožné se současně rušenými plochami změn v krajině **N20**, **N06**, **N01**, **N13**, **N14** & **N15**, prvotně vymezenými coby VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV). Předmětná vzájemná záměna kategorie ploch změn je ale ryze formální záležitostí, jelikož je vynucená změnou legislativy, respektive striktní metodou nově zavedené standardizace jevů územního plánu. Dřívější povinnost, která ukládala spolu s určitými zastavitelnými plochami vymezit související veřejné prostranství, i nadále trvá, avšak současně jí již není možné plnit v rámci jakékoliv plochy ZELENĚ, ale dle aktuálního znění § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jen a pouze formou VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ všeobecných (PU), popřípadě VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ jiných (PX), přičemž takto charakterizované plochy s RZV se logicky váží pouze na zastavitelné plochy anebo plochy přestavby, nikoliv na plochy změn v krajině, a tudíž bylo nutné v tomto smyslu upravit i primárně stanovenou koncepci ploch změn.

Základní náplní Změny č. 3 je v souladu se schváleným obsahem změny prověření a úprava lokality, situované na podlouhlém ostrově mezi řekou Úpou a jejím náhonem, nacházející se v MALÉ SKALICI. Podstatou této korekce je větší konkretizování podmínek pro využití ploch s RZV, vyskytujících se v nově ustanovené rozvojové lokalitě **U.1**, respektive zpodrobnění jejich plošného a prostorového uspořádání prvky regulačního plánu. Současně dochází k přehodnocení vnitřního uspořádání předmětné oblasti tak, že se dvě prvotně vymezené plochy **Z55a** & **Z55b-II** transformují do čtveřice menších zastavitelných ploch **Z.55a**, **Z.55b**, **Z.55c** & **Z.55d** s primární funkcí BYDLENÍ individuálního (BI)³⁰ a návazné plochy změny **Z.111** s nově navrženou funkcí BYDLENÍ hromadného (BH). Sestavu rozděluje nově vložený centrální komunikační prostor DOPRAVY silniční - místní (DS.m), situovaný v ploše změny **Z.110**³¹. Přestože seskupení i figura návrhových ploch je pojednána zcela nově, tak využívá primárně vymezený zastavitelný prostor a oproti původně zamýšlenému řešení dochází pouze ke stopovému rozšíření ploch, respektive korekci západní hrany oblasti, která je zapříčiněná podrobným prověřením záměru územně plánovacím podkladem a návrhem konkrétní urbanistické kompozice a soustavy budoucích objektů. Do krajiny se tak rozšiřuje nově konfigurovaná plocha změny **Z.55c** o **0,025 ha** (249,4 m²) a zastavitelná plocha **Z.110** o **0,031 ha** (312,4 m²), přičemž o dalších **0,076 ha** (755,3 m²) se zvětšuje směrem do ZÚ. Za jedinou Změnou č. 3 zcela nově vymezenou zastavitelnou plochu³² je nutné považovat plochu změny **Z.109** o celkové výměře **0,267 ha** (2.671,5 m²), která je v západním cípu podlouhlého ostrova definována za účelem realizace VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ jiného (PX). Důvodem pro navržení tohoto nového jevu je skutečnost, že souhrnná výměra všech Změnou č. 3 modifikovaných a nově zformovaných ploch pro bydlení, integrovaných do rozvojové lokality **U.1**, celkově přesahuje dva hektary, a tudíž je dle nařízení vyhlášky č. 501/2006 Sb. nutné spolu s nimi ve veřejném zájmu vymezit související veřejné prostranství, do něhož se však nezapočítávají plochy pozemních komunikací.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že Změna č. 3 na základě legislativního požadavku fakticky definuje jednu novou zastavitelnou plochu o rozloze 0,267 ha, v důsledku nově zavedené standardizace jevů územního plánu formálně vymezuje namísto původních ploch změn v krajině šest zastavitelných ploch se souhrnnou výměrou 2,555 ha a o 0,132 ha se územně rozšiřují primární zastavitelné plochy. De iure Změna č. 3 navrhuje vymezení nových a rozšíření stávajících zastavitelných ploch o 2,954 ha.

Oproti nově vymezovaným a rozšiřovaným zastavitelným plochám³³ se Změnou č. 3 do zastavěného území včleňují již využitá částí primárně definovaných ploch změn **Z.02** s výměrou **0,440 ha** (4.396,4 m²), **Z.27** s výměrou **0,222 ha** (2.222,2 m²), **Z.46** s výměrou **0,451 ha** (4.506,2 m²), **Z.63** s výměrou **0,100 ha** (1.003,2 m²) & **Z.71** s výměrou **0,034 ha** (338,5 m²) a dále celá dvojice zastavitelných ploch **Z.80a** & **Z.80b** se souhrnnou výměrou **0,319 ha** (3.192,5 m²).

30 Prvotním územním plánem vymezené zastavitelné plochy **Z55a** & **Z55b** neodpovídají svým rozsahem ani figurou Změnou č. 3 nově formulovaným avšak shodně označeným plochám změn.

31 Současně dochází i k přehodnocení primárně definované hmotové kapacity místa tak, že se navyšuje maximální možné množství rodinných domů zde umístitelných a upouští se od stanoveného pořadí změn v území (etapizace)

32 K celému urbanistickému souboru se v rámci zastavěného území přidává plocha přestavby **P.7**, která je ve své prvotní funkci SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM) nově formulovaná pro transformaci pozemku s morálně i technicky dožitým objektem na hromadné bydlení v bytových domech.

33 Kapitola J.2 pojednává o zastavitelných plochách, a tudíž zde není nijak kalkulováno s rušenou plochou přestavby **P1b** s celkovou výměrou **0,169 ha** (1.690,4 m²), která již byla využita pro výstavbu pěti rodinných domů, ale ani se zcela nově vymezenou plocha přestavby **P.7**, vymezenou v rozsahu **0,248 ha** (2.476,4 m²).

Na stabilizované plochy se též transformují i segmenty ploch změn, jež leží v rámci prvotně určeného zastavěného území, konkrétně středová část zastavitelné plochy **Z.29** o výměře **0,374 ha** (3.737,0 m²) a segment primární plochy změny **Z.32a** o výměře **0,095 ha** (949,4 m²).

Změna č. 3 redukuje soubor prvotně vymezených zastavitelných ploch z důvodu jejich využití o **2,035 ha**.

Změna č. 3 redukuje v územním plánu definované zastavitelné plochy o 2,035 ha a oproti tomu nově vymezuje nebo rozšiřuje oblasti zastavitelných ploch o celkových 2,954 ha. Z této výměry je ale nutné odečíst 2,555 ha, jež připadají na formální úpravy, vynucené novým zavedením jednotného standardu. Je tudíž možné konstatovat, že souhrnná bilance nově vymezených ploch změn vůči redukci prvotně definovaných zastavitelných ploch je záporná. Úplné znění územního plánu Česká Skalice ve znění Změny č. 1 & č. 3 bude vymezovat celkových **88,38 ha** zastavitelných ploch, což je o **0,40 ha** (0,45 %) méně, nežli definovala primární ÚPD, která nabyla účinnosti dne 22. června 2017.

K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změnou č. 3 je měněn Územní plán Česká Skalice, sídelní útvar sestávající z šesti katastrálních území. Celková rozloha správního území města je 1.735,90 ha. Primární náplní Změny č. 3 je prověření jejího obsahu, který byl schválen příslušným ustanovením Zastupitelstva města. Spočívá v požadavku na přehodnocení konfigurace primárně vymezených ploch změn, jež byly navrženy na podlouhlém ostrově mezi řekou Úpou a jejím náhonem, situovaným v oblasti MALÉ SKALICE. Namísto původních dvou ploch **Z55a** & **Z55b-II** se nově definuje čtveřice menších ploch změn **Z.55a**, **Z.55b**, **Z.55c** & **Z.55d** s primární funkcí BYDLENÍ individuálního (BI) a plocha změny **Z.111** s navrženou funkcí BYDLENÍ hromadného (BH), jež vzájemně odděluje vložený centrální komunikační prostor DOPRAVY silniční - místní (DS.m), situovaný v zastavitelné ploše **Z.110**. Celý soubor se nově rozšiřuje o plochu přestavby **P.7**, která je ve své prvotní funkci SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM) stanovená pro transformaci pozemku s morálně i technicky dožitým objektem na hromadné bydlení v bytových domech, a o zastavitelnou plochu **Z.109**, vymezenou na základě legislativního požadavku pro související VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ jiné (PX). Nově formulovaná rezidenční lokalita se seskupuje do ucelené rozvojové lokality **U.1**, ve které jsou podmínky pro využití ploch s RZV, respektive podmínky jejich plošného i prostorového uspořádání, více konkretizovány prvky regulačního plánu. Současně dochází i k přehodnocení primárně definované hmotové kapacity místa tak, že se navyšuje maximální možné množství domů zde umístitelných a upouští se od stanoveného pořadí změn v předmětném území (etapizace).

Dále se z důvodu realizace nových staveb adekvátně redukuje zastavitelné plochy **Z.02**, **Z.27**, **Z.29**, **Z.32a**, **Z.46**, **Z.63** & **Z.71**, respektive se ruší celé plochy změn **P.1b**, **Z80a** & **Z80b**, přičemž se využití segmenty převádějí z návrhového horizontu do stavu (při zachování primárně definovaných funkcí).

Součástí Změny č. 3 je též uvedení platného ÚP do souladu s tzv. jednotným standardem (ve smyslu § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.), což má za následek formální transformaci ploch změn v krajině **N20**, **N06**, **N01**, **N13**, **N14** & **N15** na plochy zastavitelné **Z.24c**, **Z.24d**, **Z.105**, **Z.106**, **Z.107** & **Z.108** s „novou“ funkční náplní VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX) a ploch změn v krajině **N02**, **N03**, **N04**, **N05** & **N17** na plochy přestavby **P.2**, **P.3**, **P.4**, **P.5** & **P.6** bez změny primárního funkčního využití.

K.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

Vyhodnocení předpokládaných důsledků Změnou č. 3 navržených řešení na zemědělský půdní fond bylo zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, respektive se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka:

Plošná ochrana půdy je definována ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a zákona č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, vše ve znění pozdějších předpisů.

Zábor půd, především pro stavební účely, je většinou nevratným procesem, který podstatně omezuje nebo úplně odstraňuje plnění funkcí půdy. Zábory půd patří podle závěrů dokumentu „Politika ochrany půdy EU“ mezi nejzávažnější procesy poškozující půdní fond jako celek.

Pro nezemědělské účely je nutno co nejméně používat zemědělskou půdu, navržené odnětí ZPF v nezbytných případech je třeba zdůvodňovat, přitom je nutno co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické poměry v území a zemědělskou cestní síť. Dále je třeba co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF a po ukončení stavby nebo jiné nezemědělské činnosti rychle provést úpravu či rekultivaci dotčené půdy.

Hodnocení z hlediska kvality půd probíhá na základě vymezení 5 tříd ochrany, které vycházejí z kódů mapy BPEJ (bonitovaných půdně-ekologických jednotek). Třídy ochrany uvádí Metodický pokyn OOLP/1067/1996 MŽP k odnímání půdy ze ZPF. Pro nezemědělské účely je žádoucí odnímat zemědělskou půdu přednostně z V, IV a III třídy ochrany.

Půdy ZPF dotčené Změnou č. 3 (podle bonitových půdně ekologických jednotek):

Zábory ZPF dotčené změnou funkčního využití ploch s RZV:

2. třída ochrany 5.58.00

Faktický nový i formální zábor zemědělského půdního fondu, vyvolaný návrhem Změny č. 3:

1. třída ochrany 5.56.00
2. třída ochrany 5.13.00, 5.58.00
3. třída ochrany 5.25.14
4. třída ochrany 5.20.11, 5.54.11
5. třída ochrany 5.20.44, 5.41.77

Hlavní půdní jednotky (HPJ) dotčené návrhem zastavitelných ploch a koridorů v rámci Změny č. 3:

HPJ 13 Hnědozemě modální, hnědozemě luvické, luvizemě modální, fluvizemě modální i stratifikované, na eolických substrátech, popřípadě i svahovinách (polygenetických hlínách) s mocností maximálně 50 cm uložených na velmi propustném substrátu, bezskeletovité až středně skeletovité, závislé na dešťových srážkách ve vegetačním období

HPJ 20 Pelozemě modální, vyluhované a melanické, regozemě pelické, kambizemě i pararendziny pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, jílech, slínech, flyši, tercierních sedimentech a podobně, půdy s malou vodopropustností, převážně bez skeletu, ale i středně skeletovité, často i slabě oglejené

- HPJ 25 Kambizemě modální a vyluhované, eubazické až mezobazické, výjimečně i kambizemě pelické na opukách a tvrdých slínovcích, středně těžkém flyši, permokarbonu, středně těžké, až středně skeletovité, půdy s dobrou vodní kapacitou
- HPJ 41 Půdy jako u HPJ 40 avšak zrnitostně středně těžké až velmi těžké s poněkud příznivějšími vláhovými poměry
- HPJ 54 Pseudogleje pelické, pelozemě oglejené, pelozemě vyluhované oglejené, kambizemě pelické oglejené, pararendziny pelické oglejené na slínech, jílech mořského neogenu a flyše i jílovitých sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), těžké až velmi těžké, s velmi nepříznivými fyzikálními vlastnostmi
- HPJ 56 Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podloží teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé
- HPJ 58 Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podloží teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé

Odvodňovací a závlahová zařízení:

Hlavní odvodňovací (HOZ) i závlahová zařízení (HZZ) ve vlastnictví státu, jež se nacházejí na správním území města, jsou zobrazeny v grafické části odůvodnění Změny č. 3, a to v *Koordinačním výkrese (II.2 - a)* a ve *Výkrese předpokládaných záborů půdního fondu (II.2 - c)*.

Při veškerých činnostech v území je nutné respektovat vodní díla, respektive hlavní odvodňovací (HOZ) i závlahová zařízení (HZZ) a zachovat jejich funkčnost. Podél zakrytých úseků HOZ je nutné dodržet nezastavitelný manipulační pruh o šíři 4 metry od osy potrubí na obě strany a podél otevřených HOZ oboustranný pruh v šíři 6 metrů od vrchní hrany, a to z důvodu umožnění výkonu správy a údržby těchto zařízení. V místě závlahové soustavy nesmí být realizována žádná stavební činnost ani výsadba.

Případná výsadba podél hlavních odvodňovacích zařízení smí být realizována pouze po jedné jejich straně, v případě otevřených HOZ ve vzdálenosti 3 metry od vrchní hrany a u zakrytých HOZ min. 4 metry od osy potrubí. Do HOZ ani HZZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní či dešťové vody. Jakékoliv zásahy (úpravy) na stavbách HOZ i HZZ musí být předem projednány se Státním pozemkovým úřadem.

Na části řešeného území se mohou nacházet i podrobná odvodňovací zařízení (POZ)³⁴, která jsou příslušenstvím pozemků. V případě narušení drenážního systému musí být následně stavebníkem provedena taková technická opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkčnost. Při provádění výsadeb na plochách s výskytem podrobného odvodňovacího zařízení musí být aplikovány postupy, které zabrání prorůstání kořenů do drenáží a nenaruší tak jejich funkčnost.

34 *Dostupné podklady o podrobných odvodňovacích zařízeních (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, jež pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) ani jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat v 90. letech, tak nemusí tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích.*

Cestní síť v krajině sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků:

Změnou č. 3 není narušena koncepce místních či účelových komunikací, jež slouží k obhospodařování zemědělských nebo lesních pozemků, ani jiné úseky ustálené cestní sítí v krajině. Na prostupnost krajiny nemá negativní vliv ani korekce několika dílčích stabilizovaných ploch, která je provedena z důvodu uvedení ÚP do souladu se skutečným, respektive současným stavem v území. Navrženým včleněním koncové větve hypotetické cesty na dřívější parcele, respektive liniového slepého segmentu DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční místní (DM) do privátního pozemku náležejícího k novému RD a tím i do určující funkce SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV) nedojde k zamezení či omezení prostupnosti sídla nebo krajiny, jelikož veřejná průchozí historicky ustálená paralelní cesta je vzdálená přibližně 20 metrů. Definování zastavitelných ploch **Z.24c, Z.24d, Z.105, Z.106, Z.107 & Z.108** a potažmo i ploch přestavby **P.2, P.3, P.4, P.5 & P.6**, které se vymezují namísto zrušených ploch změn v krajině **N01, N02, N03, N04, N05, N06, N13, N14, N15, N17 & N20**, je ryze formální záležitostí vynucenou změnou legislativy bez jakéhokoliv koncepčního vlivu na uspořádání krajiny či sídelní struktury.

Odůvodnění navrženého řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (zhodnocení záborů):

Změnou č. 3 navržené řešení se jeví z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů jako nejvýhodnější, neb se řídí plošnými zásadami ochrany ZPF:

- odnímá přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní
- odnímá jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu
- minimalizuje narušení organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a cestní síť
- umístováním liniových staveb co nejméně zatěžuje obhospodařování zemědělského půdního fondu
- zemědělskou půdu I. i II. třídy ochrany odnímá jen v případech převažujícího jiného veřejného zájmu

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany ZPF:

Podstatou Změny č. 3 je prověření lokality podlouhlého ostrova mezi řekou Úpou a jejím náhonem v oblasti MALÉ SKALICE, kde se nově definuje rozvojová lokalita **U.1**, v níž se více konkretizují podmínky pro využití ploch s RZV, respektive podmínky jejich plošného a prostorového uspořádání, prvky RP. Současně s tímto záměrem se modifikuje vnitřní uspořádání zastavitelných ploch **Z55a & Z55b-II**, které však byly pro městské a příměstské bydlení v rodinných domech (BI) vymezeny, a tudíž z pohledu ZPF již vyhodnoceny, v rámci primárního územního plánu. Změnou č. 3 se ale nově pojednává jejich konfigurace tak, že se do ústřední části prostoru vkládá plocha změny **Z.110**, vymezená pro DOPRAVU silniční - místní (DS.m). Figura centrálního komunikačního prostoru celý primárně vymezený zastavitelný prostor rozděluje na dílčí segmenty menších ploch změn, konkrétně **Z.55a, Z.55b, Z.55c & Z.55d** s prvotní funkcí BYDLENÍ individuální (BI) a zastavitelnou plochu **Z.111**, určenu pro BYDLENÍ hromadné (BH). Z důvodu marginální korekce západní hrany celé lokality, provedené na základě podrobného prověření záměru územní studií a navržení konkrétní urbanistické kompozice a soustavy budoucích objektů, dojde k vystoupení nově pojaté zastavitelné plochy **Z.55c** z dříve vyhodnocené oblasti, a to o zcela marginálních **0,025 ha**. Ze stejného důvodu, tj. návrhu konkrétní podoby ústředního komunikačního prostoru, je nutné definovat nový zábor pro oba krajní úseky zastavitelné plochy **Z.110** v souhrnném rozsahu **0,052 ha**, přičemž u její stěžejní (středové) části je třeba z důvodu nově specifikované dopravní náplně přehodnotit nárok této plochy na vynětí ze ZPF, a to v rozsahu **0,656 ha**. Pro modifikaci funkce BYDLENÍ individuálního (BI) na BYDLENÍ hromadné (BH) se nově vyhodnocuje i zábor ZPF v rozsahu **0,297 ha**, který vyvolá v rámci primárního zastavitelného území nově pojatá plocha změny **Z.111**.

Nový zábor ZPF v rozsahu **0,119 ha** vyvolá přidaná plocha přestavby **P.7**, která je ve své prvotní funkci SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM) nově formulovaná pro transformaci pozemku s dožitým objektem na hromadné bydlení v bytových domech, a zejména nová zastavitelná plocha **Z.109**, která v protějším západním cípu sledovaného území zabere **0,267 ha** ZPF, a to za účelem realizace souvisejícího VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ jiného (PX). Realizace předmětného záměru v rozvojové oblasti **U.1** zapříčiní oproti původním ÚP stanovené urbanistické koncepci mírný nárůst potřeby záboru ZPF, přesto je ale možné konstatovat, že navržené řešení je z hlediska ochrany půdního fondu coby stěžejní složky přírodního bohatství i životního prostředí, nanejvýš optimální. ÚP ČS ve sledovaném teritoriu vymezoval dvojici zastavitelných ploch, která při souhrnné výměře **2,532 ha** (primárně vyhodnocený zábor ZPF) měla pojmout jen 24 RD. Aktuálně navržené řešení, jež prvotní plochy změn rozšiřuje zejména ve formě tzv. brownfieldu do zastavěného území o 0,323 ha (z čehož na ZPF připadá **0,140 ha**) a dále z důvodu korekce západního rozhraní o pouhých **0,056 ha** směrem do volné krajiny, má v takřka totožném rozsahu nově pojmout až 38 RD a dvě menší plochy změn, určené pro výstavbu domů bytových. Vzhledem k tomu, že sledovaná idea architektonicko-urbanistického řešení docílí tvorby vysoce kompaktního a dlouhodobě prověřeného konceptu městského i vesnického prostoru, tak bude zabezpečeno extrémně efektivní využití území, a tím i obecná ochrana krajiny a trvalá udržitelnost životního prostoru. Navržené zábory v podobě stopového rozšíření primárně vymezených zastavitelných ploch, je tudíž nejen legitimní, ale i žádoucí. Za jediný zábor, jenž by mohl mít faktický vliv na zemědělskou půdu, lze považovat vymezenou plochu změny **Z.109**. Ta je však definovaná na základě legislativního požadavku, který ze své podstaty reflektuje veřejný zájem v tom smyslu, aby byla spolu s intenzivním urbánním prostředím zajištěna i realizace extenzivních veřejných prostranství. Dále je nutné konstatovat, že velikost i pozice pozemku, jenž je v cípu ostrova od okolní krajiny oddělen řekou Úpou a jejím náhonem, prakticky znemožňuje jeho reálné obhospodařování.

Zdánlivě numericky značný zábor zemědělského půdního fondu v celkovém rozsahu **4,809 ha** je ryze formální záležitostí, neboť se jedná o vynucenou adaptaci ploch změn v krajině, které byly definovány a vyhodnoceny v rámci primárního územního plánu, a to na plochy přestavby a zastavitelné plochy.

Prokázání jiného veřejného zájmu, jenž výrazně převažuje nad nutností ochrany zemědělského půdního fondu (u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany):

Změna č. 3 na zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany vymezuje zastavitelné plochy i plochy přestavby v celkovém rozsahu **2,011 ha**, které jsou určené pro ZELENÍ parkovou a parkově upravenou (ZP), popřípadě pro související VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX). Nejedná se však o nové plochy změn, nýbrž o legislativně vynucenou adaptaci v původním ÚP vymezených ploch změn v krajině.

Zbýlých **0,463 ha** navrženého záboru ZPF II. třídy ochrany vyvolá stopové rozšíření původním ÚP vymezených zastavitelných ploch **Z55a & Z55b-II** a nové definování veřejného prostoru v rámci plochy změny **Z.109**. Vzhledem k tomu, že tyto marginální oblasti nemají kromě možné mimoprodukční funkce jiné zemědělské opodstatnění, tak lze jejich využití pro zástavbu považovat za veřejný zájem, neboť optimální zahuštění fungující sídelní struktury eliminuje nežádoucí rozrůstání zástavby do krajiny a výrazným způsobem tím podporuje její trvalou udržitelnost. Závěrem je nutné konstatovat, že většinová část říční nivy, kde leží i historicky zformovaná Malá Skalice, její předměstí, novější průmyslové areály nebo další rozvojové plochy, se vyskytuje pouze na půdách I. & II. třídy ochrany ZPF. Jakýkoliv, byť i stopový či korekční územní rozvoj, tudíž není možný bez zásahu do půd těchto nejvyšších tříd ochrany.

Faktický nový zábor zemědělského půdního fondu, vyvolaný návrhem Změny č. 3 územního plánu Česká Skalice

označení lokality <i>národní druh pozemků (KN)³⁵</i>	navržené funkční využití	celkový zábor ZPF (ha)	výměra záboru ZPF podle tříd ochrany & BPEJ (ha)					odhad výměry záboru, na niž bude provedena rekultivace na zeměděl. půdu	existence závlah ³⁶	existence odvodnění ³⁶ <i>(meliorované plochy)</i>	existence staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ³⁶	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) vyh. č. 271/2019 ³⁷
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Lokalita č. 3/1: P.7 <i>(zahrada)</i>	SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM)	0,119	-	0,119 <i>(5.58.00)</i>	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Změnou nově vymezená plocha.
Lokalita č. 3/1: Z.55c <i>(orná půda)</i>	BYDLENÍ individuální (BI)	0.025	-	0.025 <i>(5.58.00)</i>	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Změnou pouze rozšířená plocha
BYDLENÍ		0,144	-	0,144	-	-	-	50 %				
Lokalita č. 3/1: Z.109 <i>(orná půda)</i>	VP jiná (PX)	0.267	-	0.267 <i>(5.58.00)</i>	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Změnou nově vymezená plocha.
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ		0.267	-	0.267	-	-	-	50 %				
Lokalita č. 3/1: Z.110 <i>(OP & zahrada)</i>	DOPRAVA silniční místní (DS.m)	0.052	-	0.052 <i>(5.58.00)</i>	-	-	-	0 %	NE	NE	N/A	Změnou nově vymezená plocha.
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		0.052	-	0.052	-	-	-	0 %				
SOUHRN faktického záboru (U.1), vyvolaného návrhem Změny č. 3		0,463	-	0,463	-	-	-					

35 V tabulce jsou pro informaci uvedeny i jednotlivé druhy kultur pozemků, které jsou zábořem ZPF dotčeny.

pozn.: Zábor je vyhodnocován pouze na zemědělském půdním fondu (tj. na orné půdě, chmelnici, vinici, zahradě, ovocném sadu či trvalém travním porostu), nikoliv na lesním pozemku, vodní, ostatní nebo zastavěné ploše, a proto se výměra záboru ZPF liší od celkové výměry dané plochy nebo koridoru, uvedené ve výrokové části ÚPD.

36 Podle § 2 vyhlášky č. 225/2002 Sb., o podrobném vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně.

37 Informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch.

Návrh změny funkčního využití záborů ZPF, které byly definovány a vyhodnoceny v rámci primárního územního plánu Česká Skalice

označení lokality <i>národní druh pozemků (KN)</i>	navržené funkční využití	celkový zábor ZPF (ha)	výměra záboru ZPF podle tříd ochrany & BPEJ (ha)					odhad výměry záboru, na niž bude provedena rekultivace na zeměděl. půdu	existence závlah	existence odvodnění <i>(meliorované plochy)</i>	existence staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) vyh. č. 271/2019
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Lokalita č. 3/1: Z.111 <i>(orná půda)</i>	BYDLENÍ hromadné (BH)	0,297	-	0,297 <i>(5.58.00)</i>	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Změna funkčního využití návrhové plochy s RZV.
BYDLENÍ		0,297	-	0,297	-	-	-	50 %				
Lokalita č. 3/1: Z.110 <i>(orná půda)</i>	DOPRAVA silniční místní (DS.m)	0,656	-	0,656 <i>(5.58.00)</i>	-	-	-	0 %	NE	NE	N/A	Změna funkčního využití návrhové plochy s RZV.
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		0,656	-	0,656	-	-	-	0 %				
zábory ZPF dotčené změnou funkčního využití ploch s RZV		0,953	-	0,953	-	-	-					

Vynucená adaptace ploch změn v krajině, které byly definovány a vyhodnoceny v rámci primárního ÚP, na plochy přestavby & zastavitelné plochy

označení lokality <i>národní druh pozemků (KN)</i>	navržené funkční využití	celkový zábor ZPF (ha)	výměra záboru ZPF podle tříd ochrany & BPEJ (ha)					odhad výměry záboru, na niž bude provedena rekultivace na zeměděl. půdu	existence závlah	existence odvodnění <i>(meliorované plochy)</i>	existence staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) vyh. č. 271/2019
			I.	II.	III.	IV.	V.					
P.2 <i>(zahrada)</i>	ZELEŇ parková a park. upravená (ZP)	0,140	0,015 <i>(5.56.00)</i>	-	-	-	0,125 <i>(5.20.44)</i>	50 %	NE	NE	N/A	Změna kategorie plochy změny (PZ)
P.3 <i>(zahrada)</i>	ZELEŇ parková a park. upravená (ZP)	0,175	-	-	-	-	0,175 <i>(5.20.44)</i>	50 %	NE	NE	N/A	Změna kategorie plochy změny (PZ)
P.4 <i>(TTP)</i>	ZELEŇ parková a park. upravená (ZP)	0,568	0,556 <i>(5.56.00)</i>	0,012 <i>(5.58.00)</i>	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Změna kategorie plochy změny (PZ)
P.5 <i>(TTP)</i>	ZELEŇ parková a park. upravená (ZP)	0,224	0,075 <i>(5.56.00)</i>	0,149 <i>(5.58.00)</i>	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Změna kategorie plochy změny (PZ)
P.6 <i>(orná půda, TTP & zahrada)</i>	ZELEŇ parková a park. upravená (ZP)	1,146	1,059 <i>(5.56.00)</i>	-	-	-	0,087 <i>(5.41.77)</i>	50 %	NE	NE	N/A	Změna kategorie plochy změny (PZ)
VEŘEJNÁ ZELEŇ & PARKY		2,253	1,705	0,161	-	-	0,387	50 %				
Z.24c <i>(orná půda)</i>	VP jiná (PX)	0,320	-	-	0,320 <i>(5.25.14)</i>	-	-	50 %	NE	ANO	N/A	Změna kategorie PZ i plochy s RZV
Z.24d <i>(orná půda)</i>	VP jiná (PX)	0,466	-	-	0,466 <i>(5.25.14)</i>	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Změna kategorie PZ i plochy s RZV
Z.105 <i>(OP & zahrada)</i>	VP jiná (PX)	0,145	-	0,145 <i>(5.13.00)</i>	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Změna kategorie PZ i plochy s RZV
Z.106 <i>(orná půda)</i>	VP jiná (PX)	0,246	-	-	-	0,246 <i>(5.20.11)</i>	-	50 %	NE	NE	N/A	Změna kategorie PZ i plochy s RZV
Z.107 <i>(TTP)</i>	VP jiná (PX)	0,175	-	-	-	0,175 <i>(5.20.11)</i> <i>(5.54.11)</i>	-	50 %	NE	NE	N/A	Změna kategorie PZ i plochy s RZV
Z.108 <i>(TTP)</i>	VP jiná (PX)	1,204	-	-	-	1,204 <i>(5.20.11)</i>	-	50 %	NE	NE	N/A	Změna kategorie PZ i plochy s RZV
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ		2,556	-	0,145	0,786	1,625	-	50 %				
zábory ZPF dotčené změnou funkčního využití ploch s RZV		4,809	1,705	0,306	0,786	1,625	0,387					

K.2 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) nejsou navrženým řešením Změny č. 3 nijak dotčeny, a proto se v řešeném území navrhuje trvalý zábor lesa (vynětí pozemků z PUPFL)³⁸.

Vzdálenost 50 m od okraje lesa:

Dle zákona č. 289/95 Sb., oddíl druhý, §14, odst. 2, je vzdálenost 50 m od okraje lesa limitní pro dotčení lesních pozemků jakýmkoliv záměry. V praktickém rozhodování o umísťování staveb může být odsouhlasením orgánu státní správy lesů tato vzdálenost zkrácena na délku střední výšky sousedícího porostu v mytném věku.

V oblasti vzdálené do 50 m od kraje lesa se Změnou č. 3 ustanovují zastavitelné plochy **Z.24d & Z.105** s nově formulovanou funkcí VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX), jejichž rozsah i struktura odpovídá primárně vymezeným a rušeným plochám změn v krajině **N06 & N01**, a dále plochy přestavby **P.3, P.4 & P.5** s prvotně definovanou funkční náplní, jež korelují s rušenými plochami změn v krajině **N03, N04 & N05**. Formální adaptace kategorie některých ploch změn a částečně i jejich funkčního využití, respektive úpravy původní soustavy veřejné zeleně, je vynucená legislativními změnami a zavedením standardizace některých jevů ÚP³⁹.

L. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Zpracování vyhodnocení vlivů ÚPD na udržitelný rozvoj území nebylo příslušnými orgány v rámci jejich vyjádření k návrhu na pořízení Změny č. 3 územního plánu Česká Skalice zkráceným postupem, respektive k navrhovanému obsahu této změny, požadováno.

KÚ Královéhradeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve věci žádosti o stanovisko k návrhu obsahu změny územního plánu Česká Skalice, jako příslušný orgán ochrany přírody podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a jako příslušný orgán dle ust. §22 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vydává podle ust. § 4 odst. 2 písm. b) SZ následující stanovisko:

I. Návrh změny územního plánu česká Skalice nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality (uvedené v nařízení vlády č. 318/2013 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit) nebo na vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu ZOPK .

II. Návrh změny územního plánu Česká Skalice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona EIA.

38 Vynětí pozemků z ploch určených k plnění funkce lesa a trvalé odlesnění se připouští zcela výjimečně, a to v souladu s územním plánem, se souhlasem orgánu státní správy lesů a státní správy ochrany přírody.

39 Prvotně definované plochy s rozdílným způsobem využití VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV) metoda jednotného standardu nepřipouští, a tudíž Změna č. 3 tuto funkci fakticky rozděluje na dvě plochy s RZV se shodnými podmínkami funkčního i prostorového uspořádání, a sice na „nová“ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX) a ZELENĚ parkovou a parkově upravenou (ZP).

M. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, že požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí popř. vyhodnocení vlivů na území NATURA 2000 (EVL či ptačí oblasti), nebyl ve vyjádření k návrhu na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem, respektive k navrženému obsahu této změny, uplatněn, tak Krajský úřad Královéhradeckého kraje nevydává podle § 50 odst. 5 stavebního zákona žádné stanovisko.

N. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Krajský úřad Královéhradeckého kraje nevydává podle § 50 odst. 5 stavebního zákona žádné stanovisko (požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozvoj území nebyl ve vyjádření k návrhu na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem, respektive k navrženému obsahu této změny, uplatněn). V návrhu Změny č. 3 tudíž nebylo co zohledňovat.

O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH VYPOŘÁDÁNÍ

Rozhodnutí o námitkách a jejich vypořádání dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona bude zpracováno pořizovatelem po veřejném projednání.

P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Vyhodnocení připomínek podaných k veřejnému projednání dle § 52 odst. 3 stavebního zákona bude zpracováno pořizovatelem po tomto veřejném projednání.

Q. ÚDAJE O POČTU STRAN ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP ČESKÁ SKALICE A O VÝKRESECH K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Odůvodnění Změny č. 3 územního plánu Česká Skalice obsahuje 40 stran formátu A4 textové části & srovnávací text + 3 výkresy grafické části, a to:

II.2 – a	Koordináční výkres	1 : 5 000
II.2 – b	Širší vztahy	1 : 20 000
II.2 – c	Výkres předpokládaných záborů ZPF & PUPFL	1 : 5 000

R. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ SKALICE S VYZNAČENÍM ZMĚN

Textová část územního plánu Česká Skalice s vyznačením změn, tzv. srovnávací text, je do Odůvodnění Změny č. 3 vložena od následující stránky.

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 umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, vč. stanovení podmínek pro jejich využití**(str. 165)
 - 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. 198)
 - 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 umíst'ování 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
 - ~~6.3.~~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. 55~~3~~)
 - 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. 56~~4~~)
 - 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. 56~~4~~)
10. **Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření** (str. 56~~4~~)
11. **Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci** (str. 58~~6~~)
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. 59~~7~~)
13. **Stanovení pořadí změn v území (etapizace)** (str. 59~~7~~)
14. **Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech** (str. 60)
 - 14.1. Význam některých pojmů, použitých v tohoto územním plánu
 - ~~14.1.~~14.2. Metoda výpočtu plošného & prostorového uspořádání
- ~~13.~~15. **Údaje o počtu stran územního plánu Česká Skalice a o ~~počtu~~ výkresech k němu připojené grafické části** (str. 62~~58~~)

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 zastavěné území aktualizuje~~ 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 3634,6235 ha, což představuje přibližně 20,893 % 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 zpodrobňují 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 ~~řešení~~ ploch s rozdílným způsobem využití je graficky znázorněna ~~vyznačena v grafické části ÚP~~, 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—v bytových domech (BH)
- BYDLENÍ individuální—v rodinných domech, městské a příměstské (BI)
- REKREACE —plochy staveb pro hromadnou - rekreační areály (RH)
- REKREACE - zahrádkářské kolonie osady (RZ)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ — tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy (OH)
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ —všeobecné (OUV)
- SMÍŠENÉ OBYTNÉ —centrální (SC)
- SMÍŠENÉ OBYTNÉ —městské (SM)
- SMÍŠENÉ OBYTNÉ —venkovské (SV)
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA —inženýrské sítě všeobecná (TU)
- VÝROBA A SKLADOVÁNÍ —lehký průmysl (VL)
- VÝROBA A SKLADOVÁNÍ —drobná a služby řemeslná výroba (VD)
- VÝROBA A SKLADOVÁNÍ —zemědělská a lesnická výroba (VZ)
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ všeobecná (PUV)
- ZELEŇ parková a parkově upravená VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ —veřejná zeleň (ZPV)
- PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ sídelní ostatní ZS (ZS)

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

- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA — silniční - místní (DSM.m)
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA — silniční (DS)
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA — železniční dráží (DDZ)
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX)
- PLOCHY VODANÍ A VODOHOSPODÁŘSTVÍ KÉ 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	VD rozšíření výrobních ploch u písáku	-	0,97	Česká Skalice
Z.02	VL rozšíření ploch výroby za FVE	-	67,9744	Česká Skalice
Z.04	VL plochy výroby za areálem Platex	-	0,58	Česká Skalice
Z.05	OUV rozšíření Občanské Vybavenosti za MŠ v Křenkově ulici	-	0,99	Česká Skalice
Z.06	BI zástavba v Jarošově ulici - sever	16	1,95	Česká Skalice
Z.07	BI zástavba v Jarošově ulici - jih	13	1,33	Česká Skalice
Z.09	DSM.m obslužná komunikace ke Skaličanu	-	0,71	Česká Skalice
Z.10	SM zástavba pod sportovním areálem	5	1,71	Česká Skalice
Z.11	DSM.m obslužná komunikace pro Z.10	-	0,25	Česká Skalice
Z.12	SM zástavba pod ulicí Sportovní	3	0,69	Česká Skalice
Z.13	OUV rozšíření občanské vybavenosti u školní jidelny - východ	-	0,56	Česká Skalice

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
Z.14	OUV rozšíření občanské vybavenosti u školní jídelny - západ	-	0,75	Česká Skalice
Z.15	SM zástavba volné parcely v Hakenově ulici u Čerychovy vily	3	0,24	Česká Skalice
Z.16	TU plocha pro MVE u mostu	-	0,13	Česká Skalice
Z.17	DSM.m stanoviště linkových autobusů na křižovatce ulic E. Beneše - Křenkova	-	0,22	Česká Skalice
Z.18	TU zemní hráz s pěší a cyklistickou stezkou pod starým městem	-	0,35	Česká Skalice
Z.19	DSM.m parkoviště a stanoviště autobusů u nádraží	-	0,32	Česká Skalice
Z.20	VD plocha za tratí ČD u sila	-	0,73	Česká Skalice
Z.21a	BI lokalita Nad Pivovarem – jih 1 Související plochy a veřejného Prostranství: Z.24a, Z.24b & Z.24c	3	0,35	Česká Skalice
Z.21b-II	BI lokalita Nad Pivovarem – jih 2 Související plochy a Veř. Prostranství: N06+ Z.24a, Z.24b & Z.24d	0 / 4	0,54	Česká Skalice
Z.22-II	BI lokalita Nad Pivovarem – střed Související plochy a Veř. Prostranství: N06+ Z.24a, Z.24b & Z.24d	0 / 20	2,47	Česká Skalice
Z.23	DSM.m systém obslužných komunikací Nad Pivovarem	-	1,76	Česká Skalice
Z.24a	PUV veřejné prostranství Nad Pivovarem	-	0,05	Česká Skalice
Z.24b	PUV veřejné prostranství Nad Pivovarem	-	0,03	Česká Skalice
Z.24c	PX veřejné prostranství pro obytnou zástavbu lokality Nad Pivovarem (I. etapa), plocha VP vymezená v souvislosti s plochami změn: Z.21a, Z.27, Z.33, Z.35, Z.34a, Z.34b & Z.34c	-	0,32	Česká Skalice
Z.24d	PX veřejné prostranství pro obytnou zástavbu lokality Nad Pivovarem (II. etapa), plocha VP vymezená v souvislosti s plochami změn: Z.21b-II, Z.22-II, Z.25-II, Z.26-II, Z.34b	-	0,47	Česká Skalice
Z.25-II	BI lokalita Nad Pivovarem – sever 1 Související plochy a Veř. Prostranství: N06+ Z.24a, Z.24b & Z.24d	0 / 9	1,02	Česká Skalice
Z.26-II	BI lokalita Nad Pivovarem – sever 2 Související plochy a veřejných Prostranství	0 / 12	1,23	Česká Skalice

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
	(VP): N06 + Z.24a, Z.24b & Z.24d + K.N09			
Z.27	SM lokality Nad Pivovarem - u hřbitova Související plocha veřejného prostranství: Z.24c N20	104	01,9215	Česká Skalice
Z.29a	SM ulice Jiráskova, jižně hřbitova	48	01,4116	Česká Skalice
Z.29b	SM ulice Jiráskova, jižně hřbitova	3	0,37	Česká Skalice
Z.30	SM ulice Jiráskova	3	0,45	Česká Skalice
Z.31	SM mezi tratí ČD a ulicí Jiráskova	6	1,49	Česká Skalice
Z.32a	BI lokality Nad Pivovarem - Švermova	23	0,129	Česká Skalice
Z.32b	BI lokality Nad Pivovarem - Švermova	3	0,21	Česká Skalice
Z.33	BI lokality Nad Pivovarem - Zdeňka Štěpánka Související plocha veřejného prostranství: Z.24c N20	8	0,79	Česká Skalice
Z.34a	BI lokality Nad Pivovarem - střed, jižně VTL plyn. Související plocha veřejného prostranství: Z.24c N20	2	0,26	Česká Skalice
Z.34b	BI lokality Nad Pivovarem - střed, severně VTL plynovodu Související plochy veřejného prostranství: N06 + Z.24a, Z.24b & Z.24d	2	0,19	Česká Skalice
Z.34c	BI lokality Nad Pivovarem - střed, severně VTL plynovodu Související plochy veřejného prostranství: N06 + Z.24a, Z.24b & Z.24d	3	0,24	Česká Skalice
Z.35	BI lokality Nad Pivovarem — střed Související plocha veřejného prostranství: Z.24c N20	16	1,56	Česká Skalice
Z.36	DSM.m propojení silnic III/3049 a III/30418	-	1,90	Česká Skalice
Z.37	SV zástavba mezi III/3049 a III/30418 ve Zlíči	4	0,62	Česká Skalice
Z.39	VD výrobní plochy u náhonu — sever	-	0,20	Česká Skalice
Z.40	VD výrobní plochy u náhonu — jih	-	2,44	Česká Skalice
Z.41	RZ rozšíření zahrádkářské kolonie v lokalitě K Dubnu	-	0,28	Česká Skalice
Z.42	RZ	-	0,87	Česká Skalice

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
	rozšíření zahrádkářské kolonie mezi Dubnem a I/33-západ			
Z.43	RZ rozšíření zahrádkářské kolonie mezi Dubnem a I/33-východ	-	1,37	Česká Skalice
Z.44	OS rozšíření sportovně rekreační vybavenosti u Rozkoše 1	-	2,18	Česká Skalice
Z.45	OS rozšíření sportovně rekreační vybavenosti u Rozkoše 2	-	1,97	Česká Skalice
Z.46	SV lokality pro bydlení Spyta --- západ	41	0,3176	Česká Skalice
Z.47	OS lokality pro rekreaci a sport Spyta --- sever Související plocha veřejného prostranství: N13 Z.106	-	0,44	Česká Skalice
Z.48	OS lokality rekreačního bydlení Spyta --- východ Související plocha veřejného prostranství: Z.106 N13	-	2,85	Česká Skalice
Z.50	OS lokality pro rekreační bydlení Spyta – střed Související plocha veřejného prostranství: Z.106 N13	-	0,27	Spyta
Z.51	OS lok. pro rekreaci a sport Spyta - za trafostanicí Související plocha veřejného prostranství: Z.106 N13	-	0,61	Spyta
Z.52	OS lokality pro rekreaci a sport Spyta - cesta k domovu důchodců Související plocha veřejného prostranství: Z.106 N13	-	1,12	Spyta
Z.53	VD lokality pro drobnou výrobu Spyta u III/28517 Související plocha veřejného prostranství: Z.107 N14	-	1,22	Spyta
Z.54	OS sportovně rekreační pl. u III/28517 na Spytě Související plocha veřejného prostranství: Z.108 N15	-	2,79	Spyta
Z.55a	BI plochy bydlení Nyklíčkova - východ Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu. Související veřejné prostranství: Z.109	840	04,3105	Malá Skalice
Z.55b	BI plochy bydlení Nyklíčkova -- západ Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu. Související veřejné prostranství: Z.109	07114	01,5248	Malá Skalice
Z.55c	BI plochy bydlení Nyklíčkova - západ	9	0,52	Malá Skalice

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
	Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu. Související veřejné prostranství: Z.109			
Z.55d	BI plochy bydlení Nyklíčkova - západ Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu. Související veřejné prostranství: Z.109	10	0,25	Malá Skalice
Z.56	TU plocha pro MVE za závodem Agro	-	0,21	Malá Skalice
Z.58a	VL plocha výroby západně závodu Farnet	-	3,81	Malá Skalice
Z.58b	VL plocha výroby severně závodu Agro	-	2,74	Malá Skalice
Z.59	VL plocha výroby pod Malou Skalicí sev. Farnetu	-	0,30	Malá Skalice
Z.60	VL plocha výroby mezi Farnetem a tokem Úpy	-	1,27	Malá Skalice
Z.61	DSM.m obslužná komunikace pro prům. zónu Západ	-	1,02	Malá Skalice
Z.62	VD plochy výroby pod Malou Skalicí	-	1,14	Malá Skalice
Z.63	SV plochy bydlení pod Malou Skalicí	56	0,568	Malá Skalice
Z.64a	BI plochy bydlení nad Malou Skalicí — K Jaráku 1	10	1,25	Malá Skalice Zájezd u České Skalice
Z.67	BI lokalita v Malé Skalici na Heřmanice	8	0,75	Malá Skalice
Z.68	BI lokalita v Malé Skalici u hřbitova	1	0,08	Malá Skalice
Z.69	BI lokalita Pod Vinicí	5	0,87	Malá Skalice
Z.71	VZ rozšíření areálu ZD Dolany v Zájezdu	-	0,3640	Zájezd u České Skalice
Z.73	SV lokalita Zlíč — jihozápad, pod hřebenem	1	0,43	Zlíč
Z.74	PUV veřejné prostranství v lokalitě Zlíč — jihozápad	-	0,22	Zlíč
Z.75	SV lokalita Zlíč — jihozápad, ke Skalici	6	0,59	Zlíč
Z.76	SV lokalita Zlíč — jihozápad, střed	11	1,19	Zlíč
Z.77	SV lokalita Zlíč - jihozápad, u silnice	10	1,01	Zlíč
Z.78	PUV komunikace pro pěší a cyklisty mezi Zlíčí a ČS	-	0,35	Česká Skalice Zlíč
Z.79	DSM.m obslužná komunikace pro lok. Zlíč – jihozápad	-	0,36	Zlíč

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
Z.80a	SV lokalita Zlích — jihozápad, nad stáv. zástavbou	2	0,17	Zlích
Z.80b	SV lokalita Zlích — jihozápad, nad stáv. zástavbou	4	0,15	Zlích
Z.82	SV plochy bydlení ve Zlíči nad cestou ke Zblovu	6	0,90	Zlích
Z.83	VZ rozšíření areálu zemědělské výroby ve Zlíči	-	0,17	Zlích
Z.84	SV lokalita Zlích — pod Příčnicí 1	6	1,24	Zlích
Z.85	SV lokalita Zlích — pod Příčnicí 2	9	1,39	Zlích
Z.88	SV plocha bydlení u zámku v Ratibořicích	1	0,30	Ratibořice u České Skalice
Z.89	TU rozšíření areálu Českoskalických vodáren	-	0,28	Česká Skalice
Z.90	SM plochy smíšené městské v Bezručově ul.	6	0,72	Česká Skalice
Z.91	SV plochy bydlení v Zájezdě nad údolím	5	0,57	Zájezd u České Skalice
Z.92	SV lokalita Zájezd nad Maloskalickou ul.	5	0,61	Zájezd u České Skalice
Z.93a	SV lokalita Zájezd pod Maloskalickou ul. 1	10	1,31	Zájezd u České Skalice
Z.95-II	SM lokalita v Havlíčkově ulici u Úpy 1	0 / 1	0,16	Česká Skalice
Z.96-II	BI lokalita v Havlíčkově ulici u Úpy 2	0 / 2	0,17	Česká Skalice
Z.98	SV lokalita u fary nad údolím Úpy v Malé Skalici	1	0,28	Česká Skalice
Z.100	VD plocha výroby u rybníčku v Zelené ul.	-	0,25	Česká Skalice
Z.101	SV zázemí u parkoviště u zámku v Ratibořicích	0	0,12	Ratibořice u České Skalice
Z.102	DSM.m rozšíření komunikačního prostoru mezi Z.63 a Z.93a od Maloskalické ulice	-	0,16	Zájezd u České Skalice Malá Skalice
Z.103	SM plocha pro výstavbu administrativního objektu s nerušící výrobní činností	-	0,21	Česká Skalice
Z.104a	OS plocha sportu sloužící pro rozvoj stávajícího atletického a tělovýchovného areálu	-	0,09	Česká Skalice
Z.104b	OS plocha sportu sloužící pro rozvoj stávajícího atletického a tělovýchovného areálu	-	0,02	Česká Skalice
Z.105	PX veřejné prostranství pro novou obytnou zástavbu mezi ulicemi Zelená a Křenkova	-	0,14	Česká Skalice

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
Z.106	PX veřejné prostranství ve východním cípu Spyt plocha veř. prostranství vymezená v souvislosti s plochami změn: Z.47, Z.48, Z.50, Z.51, Z.52	-	0,25	Česká Skalice
Z.107	PX veřejné prostranství pro plochu změny Z.53	-	0,17	Spyta
Z.108	PX veřejné prostranství pro plochu změny Z.54	-	1,20	Spyta
Z.109	PX veřejné prostranství pro novou obytnou zástavbu v oblasti Nyklíčkova Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.	-	0,27	Malá Skalice
Z.110	DS.m ústřední veřejný prostor oblasti Nyklíčkova Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.	-	0,76	Malá Skalice
Z.111	BH plochy hromadného bydlení Nyklíčkova - západ Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu. Související veřejné prostranství: Z.109	-	0,30	Malá Skalice

3.3. PLOCHY PŘESTAVBY A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Označení ploch přestavby 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 plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
P.01a	BI přestavba areálu zahradnictví na rodinné bydlení, a to v lokalitě Nad pivovarem	4	0,32	Česká Skalice
P.01b	BI přestavba areálu zahradnictví na rodinné bydlení, a to v lokalitě Nad pivovarem	5	0,17	Česká Skalice
P.01c	OV transformace bývalého zahradnictví na objekt komerčního občanského vybavení a služeb	-	0,15	Česká Skalice
P.2	ZP realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí ve svahu pod ulicí Smetanova	-	0,14	Česká Skalice
P.3	ZP realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí ve svahu pod ulicí Smetanova	-	0,18	Česká Skalice
P.4	ZP realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí v nivě Úpy u vodárny	-	0,57	Česká Skalice
P.5	ZP realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí v nivě Úpy na „ostrově“	-	0,41	Česká Skalice

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
P.6	ZP realizace veřejné zeleně v údolní nivě Úpy pod starým městem a maloskalickým kostelem	-	1,32	Česká Skalice
P.7	SM transformace rodinného bydlení na hromadné Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.	-	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 ~~i ploch zeleně soukromé~~. 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-soukromých zahrad a sadů (ZS)** slouží pro dotvoření jedinečného charakteru urbanistického celku, a ~~také~~ pro doplnění či propojení ostatních ploch s ~~Rezdílným způsobem-využití~~ v zastavěném území i plochách změn. Významným vegetačním prvkem jsou ~~plochy zeleně na veřejných~~ **prostranstvích (PUZV) & (PX)** i fungující hřbitovy (OH). Vně zastavěného území ~~navazují zahrnují~~ na systém sídelní zeleně zejména plochy přírodních (NU) a lesních (LU), ~~nebo~~ plochy zemědělské (AU) ~~nebo~~ smíšené ~~oblasti~~ nezastavěného 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 UMÍSTOVÁNÍ, 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 koncepcce 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 Hurdádkovo 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 koncepcce 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 úpravný 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 **VWT.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**, **N06-Z.24c** & **N20Z.24d**, resp. **Z.74**, jako nedílnou součást jednotlivých etap obytné výstavby v lokalitách Nad Pivovarem, resp. Zlíč - jhozápad.
- c) Podporovat realizaci veřejné zeleně v údolí Úpy, a to v plochách změn **P.N02**, **P.N03**, **P.N04**, **P.N05** & **PN.176** 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 POVODŇMI, 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 krajinným 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 stráni 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 Zlíčím 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 Přičnice.

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 (I.2 - b1)* a ve *Schématu vymezení ÚSES (I.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:

- ~~PLOCHY LESNÍY~~ všeobecné (NLU)
- ~~PLOCHY PŘÍRODNÍA~~ všeobecná (NPU)
- ~~PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉTVÍ~~ všeobecné (NZAU)
- ~~PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ~~ všeobecné (NSMU)

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

- ~~DOPRAVNÍA INFRASTRUKTURA~~ silniční - místní (DMS.m)
- ~~DOPRAVNÍA INFRASTRUKTURA~~ silniční (DS)
- ~~DOPRAVNÍA INFRASTRUKTURA~~ železniční drážní (DDZ)
- ~~VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ~~ jiná (PX)
- ~~PLOCHY VODNÍA A VODOHOSPODÁŘSKÉTVÍ~~ všeobecné (WU)

Způsob využití stanovených plochy změn v krajině:

- ~~VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ~~ veřejná zeleň (ZV)
- ~~PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ~~ sídelní ostatní (ZS)
- ~~PLOCHY PŘÍRODNÍA~~ všeobecná (NPU)
- ~~PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ~~ všeobecné (NSMU)
- ~~PLOCHY VODNÍA A VODOHOSPODÁŘSKÉTVÍ~~ 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 - ~~WVU.1~~ & ~~WVU.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
N01	ZV plochy veřejné zeleně pro obytnou zástavbu mezi ulicemi Zelená a Křenkova	0,14	Česká Skalice
N02	ZV realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí ve svahu pod ulicí Smetanova	0,14	Česká Skalice
N03	ZV realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí ve svahu pod ulicí Smetanova	0,18	Česká Skalice
N04	ZV realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí v nivě Úpy u vodárny	0,57	Česká Skalice
N05	ZV realizace veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí v nivě Úpy na „ostrově“	0,41	Česká Skalice
N06	ZV plochy veřejné zeleně pro obytnou zástavbu lokality Nad Pívevarem (II. etapa) plocha veřejného prostranství vymezená v souvislosti s plochou RZV: Z21b, Z22, Z25, Z26, Z34b	0,47	Česká Skalice
K.N08	ZS plochy vyhrazené zeleně okolo hřbitova v Jiráskově ulici	0,53	Česká Skalice
K.N09	ZS plocha vyhrazené zeleně v jižním cípu plochy Z.26	0,06	Česká Skalice
K.N10	ZS plocha vyhrazené zeleně u Z.37 , situované v jižním cípu Zlíče	0,28	Česká Skalice
K.N12	WU realizace vodní plochy pro zvýšení retenčních schopností území u I/33 pod Rousínem	0,27	Česká Skalice
N13	ZV plocha veřejné zeleně ve východním cípu Z48 plocha veřejného prostranství vymezená v souvislosti s plochou RZV: Z47, Z48, Z50, Z51, Z52	0,25	Česká Skalice
N14	ZV plocha veřejné zeleně pro plochu Z53	0,17	Spyta
N15	ZV plocha veřejné zeleně pro plochu občanského vybavení Z54	1,20	Spyta
N17	ZV realizace prostoru veřejné zeleně v údolní nivě Úpy pod starým městem a maloskalickým kostelem	1,32	Česká Skalice

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	výměra (ha)	katastrální území
K.N18	NSMU realizace skladebné části ÚSES (LBK) / LBK 1, Babiččino údolí – rybníček Heřmanice – k Heřmanickému rybníku	1,84	Ratibořice u České Skalice
K.N19	NPU realizace skladebné části ÚSES (RBK) / RBK 769, Babiččino údolí – Svinný	1,89	Zlích
N20	ZV plochy veřejné zeleně pro obytnou zástavbu lokality Nad Pivovarem (I. etapa) plocha veřejného prostranství vymezená v souvislosti s plochou RZV: Z21a, Z27, Z33, Z35, Z34a, Z34b & Z34c	0,32	Česká Skalice

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 Ořehovkou - 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 vepřina přes ostroh Příčnice - zalesněné svahy vrchu Svinný** - údolí Všelibského potoka - ... - údolí Špinky - RBC 525 U Špinky
 - odbočka ~~zalesněné svahy vrchu Svinný - údolí Všelibského potoka & ~~údolí~~ Olešnice - RBC 526~~

Tabulka skladebných částí ÚSES:

typ prvku ÚSES	kód a případné označení název	dotčené katastrální území v řešeném území	rozloha v řešeném území	
			funkční (ha)	založit (ha)
RBC-526	RBC.526 Babiččino údolí	Ratibořice u České Skalice, Česká & Skalice, Malá Skalice, Zlích	180.06	-
RBK RK 769	RBK.RK 769 RBC-525 RBC-525	Zlích	0.30	1,97
RBK RK 771/1	RBK.RK 771/1 Úpa	Česká Skalice, & Malá Skalice	13.03	-
LBC (RBK)30	LBC.LC 30 Starý písák	Česká Skalice, & Malá Skalice	3.23	-
LBC2	LBC.LC 2 Těžký	Zlích	2.90	-
LBC4	LBC.LC 4 Olešnice nad Zlích	Zlích	1.45	-
LBC5	LBC.LC 5 Pod vepřínem	Zlích	5.30	-
LBC6	LBC.LC 6 U soutoku	Zlích	0.21	-
LBC29	LBC.LC 29 Rousín	Spyta	3.07	-
LBC87	LBC.LC 87 Rozkoš	Česká Skalice, & Spyta	232.45	-
LBK4	LBK.LK 1 k Heřmanickému rybníku	Ratibořice u České Skalice	3.15	1.84
LBK5.1	LBK.LK 5.1 údolí Olešnice před náhonem	Zlích	1.94	-
LBK5.2	LBK.LK 5.2 údolí Olešnice ve Zlích	Zlích	1.63	-
LBK6	LBK.LK 6 údolí Olešnice mezi LBC 4 a LBC 5	Zlích	2.23	-
LBK7	LBK.LK 7 údolí Olešnice pod soutokem	Zlích	0.55	-
LBK13	LBK.LK 13 Všelibský potok	Zlích	0.43	-
LBK47	LBK.LK 47 jih lesa Rousín	Česká Skalice, & Spyta	0.41	-
LBK59	LBK.LK 59 Náhon Rozkoš	Zlích, & Česká Skalice	7.44	-
Σ CELKEM			459.78	3.81

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 biocentruma LBC.LC 2 Těžký,**

~~lokální biocentrum~~ LBC.LC 4 Olešnice nad Zlíčím,
~~lokální biocentrum~~ LBC.LC 5 Pod vepřínem,
~~lokální biocentrum~~ LBC.LC 6 U soutoku,
~~lokální biocentrum~~ LBC.LC 29 Rousín,
~~lokální biocentrum~~ LBC.LC 30 Starý písák,
~~lokální biocentrum~~ LBC.LC 87 Rozkoš
lokální biokoridory LBK.LK 1 k Heřmanickému rybníku,
~~lokální biokoridor~~ LBK.LK 5.1 údolí Olešnice před náhonem,
~~lokální biokoridor~~ LBK.LK 5.2 údolí Olešnice ve Zlíči,
~~lokální biokoridor~~ LBK.LK 6 údolí Olešnice mezi LBC 4 a LBC 5,
~~lokální biokoridor~~ LBK.LK 7 údolí Olešnice pod soutokem,
~~lokální biokoridor~~ LBK.LK 13 Všelibský potok,
~~lokální biokoridor~~ LBK.LK 47 jih lesa Rousín,
~~lokální biokoridor~~ 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.13DZ1r** 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 protierozních opatření.

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

5.5. OCHRANA PŘED POVODŇEMI

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.

Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Zajistit podmínky pro realizaci protipovodňového opatření **WVK.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~~ ~~v bytových domech~~ (BH)
- II. BYDLENÍ ~~individuální~~ ~~v rodinných domech, městské a příměstské~~ (BI)
- III. REKREACE ~~– plochy staveb pro~~ ~~hromadnou~~ - rekreační areály (RH)
- IV. REKREACE - zahrádkářské ~~kolonie~~ ~~osady~~ (RZ)
- V. OBČANSKÉ VYBAVENÍ - ~~tělovýchovná a sportovní zařízení~~ (OS)
- VI. OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy (OH)
- VII. OBČANSKÉ VYBAVENÍ ~~– všeobecné~~ (OUV)
- VIII. SMÍŠENÉ OBYTNÉ ~~– centrální~~ (SC)
- IX. SMÍŠENÉ OBYTNÉ ~~– městské~~ (SM)
- X. SMÍŠENÉ OBYTNÉ ~~– venkovské~~ (SV)
- XI. DOPRAVNÍ ~~A INFRASTRUKTURA~~ ~~– silniční~~ - místní (DMS.m)
- XII. DOPRAVNÍ ~~A INFRASTRUKTURA~~ ~~– silniční~~ (DS)
- XIII. DOPRAVNÍ ~~A INFRASTRUKTURA~~ ~~– železniční dráží~~ (DDZ)
- XIV. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA ~~– inženýrské sítě~~ ~~všeobecná~~ (TIU)
- XV. VÝROBA ~~A SKLADOVÁNÍ~~ ~~– lehký průmysl~~ (VL)
- XVI. VÝROBA ~~A SKLADOVÁNÍ~~ ~~– drobná a služby~~ ~~řemeslná výroba~~ (VD)
- XVII. VÝROBA ~~A SKLADOVÁNÍ~~ ~~– zemědělská a lesnická výroba~~ (VZ)
- XVIII. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ ~~všeobecná~~ (PVU)
- XIX. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ ~~– veřejná zeleň~~ ~~jiná~~ (PXZV)

- ~~XIX~~.XX.ZELEŇ parková a parkově upravená (ZP)
- ~~XX~~.XXI.ZELEŇ ~~plochy systému~~ sídelní ostatní-zeleně (ZS)
- ~~XXI~~.XXII. PLOCHY-LESYŇÍ všeobecné (NLU)
- ~~XXII~~.XXIII. PLOCHY-PŘÍRODANÍ všeobecná (NPU)
- ~~XXIII~~.XXIV. PLOCHY-SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ všeobecní (NSMU)
- ~~XXIV~~.XXV. PLOCHY-ZEMĚDĚLSTVÍKÉ všeobecné (NZAU)
- ~~XXV~~.XXVI. PLOCHY-VODANÍ A VODOHOSPODÁŘSTVÍKÉ 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 umístěvaných 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 hrazení pastvin pastevním ohradníkem)
- trvalé stavby, zařízení a areály s normovou potřebou sociálních zařízení
- unifikované buňky a stavby či zařízení obdobného charakteru (mimo dočasných staveb zařízení staveniště 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 *výrobní 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 m²*
 - o *zařízení pro dopravu a skladování ropných a chemických látek způsobilych 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 umísťovat 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 umísťované 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 m²
- 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 ~~zastavitelných~~ 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 **VWK.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 m², s nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, přičemž výška střešní římsy nepřesáhne 7 m a hřeben střechy 12 m nad stávající (rostlý) terén ~~v nejnižším místě stavebního pozemku~~

- 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).

III. REKREACE – ~~plochy staveb pro hromadnou~~ **rekreační areály** (RH)

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, servisy 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 m², 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 m²
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 m², s nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, přičemž výška střešní římsy nepřesáhne 7 m a hřeben střechy 12 m nad stávající (rostlý) terén ~~v nejnižším místě stavebního pozemku~~

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 síně 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 m²

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 ~~W~~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 m²

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 (1.2 - 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:

- *Hlavní využití:*
 - stavby pro bydlení v rodinných domech s případným hospodářským zázemím
 - stavby, zařízení a činnosti drobné řemeslné a nerušící výroby či služeb
- *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
- *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 ~~na zastavitelných plochách **Z80b ve Zlíči & 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 m², s nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, přičemž výška střešní římsy nepřesáhne 7 m a hřeben střechy 12 m nad stávající (rostlý) terén ~~v nejnižším místě stavebního pozemku~~
- 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 m² 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:¹

- 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 čistírny 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 pásma 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 oddechové 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:²

- nová zástavba smí být o zastavěné ploše max. 25 m²

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.

XIX.XX. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – veřejná ZELEŇ parková a parkově upravená (ZVP)

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 m² (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 m²

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 mezí
 - 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 nepřipustných, 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 m²

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 usměřováno komplexním souborem níže specifikovaných regulačních elementů³.

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 čarou 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 staveb⁴ přípustné pouze střechy ploché a/nebo sedlové s tradičním sklonem a dalšími předepsanými parametry⁵*
- ... *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, řetězová⁶ 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 konstrukcí⁷.
 - 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 nespecifikuje.
 - 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 **než-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 ... **VWD**:

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

Technická infrastruktura ... **VWT**:

- VWT.1** *Koridor pro přeložku VTL plynovodu Česká Skalice (TP1A), vč. areálu RS Česká Skalice (TR1)*
- VWT.2** *Výtlačný řad kanalizace Malá Skalice - Vestec*
- VWT.3** *Výtlačný vodovodní řad na vodojem V Sadech*
- VWT.4** *Připojení a plynofikace části Spyta*
- VWT.5** *Výtlačná kanalizace Zlích - Žernov*
- VWT.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 ... **VWK**:

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

Zvyšování retenčních schopností území ... **VWR**:

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

Založení prvků územního **skladebných částí**-systému ekologické stability ... **VWU**:

- VWU.1** *Realizace částí regionálního biokoridoru RBK RK 769*
- VWU.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 ~~zastavitelné~~ plochy **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 ~~zastavitelné~~ plochy **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.13DZ1r 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.P3 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.P4 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 Farnet a.s. Řešení odvodu srážkových vod ze svahu částí Zájezd a Malá Skalice.

DO.P5 zastavitelné plochy **Z.06**, **Z.105** & část **Z.07** ~~+ plocha změny v krajině N01~~ 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.P6 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.P7 zastavitelná plocha **Z.85**

- dotčené pozemky: katastrální území Zlíč; 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 TÉTO 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, ~~Plochy, v nichž~~ 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 činnosti⁸, ~~jsou v grafické části ÚP vyznačeny zejména ve Výkresu základního členění území (I.2. - a).~~

ÚS1 — Lokalita Nad Pivovarem sestává ze zastavitelných ploch, plochy změny v krajině a územní rezervy:

zastavitelné plochy změn: 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

plochy změny v krajině: **N06 & N20K.09**

plochy územních rezerv: 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. etapy⁹.

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.

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

- ~~Zastavitelná~~ Plocha změny **Z.21b-II** ... Podmínka: využití zastavitelných ploch **Z.21a** & **Z.33**
- ~~Zastavitelná~~ Plocha změny **Z.22-II** ... Podmínka: využití zastavitelných ploch **Z.21a**, **Z.33**, **Z.34a**, **Z.34b** & **Z.34c**
- ~~Zastavitelná~~ Plocha změny **Z.25-II** ... Podmínka: využití zastavitelné plochy **Z.35**
- ~~Zastavitelná~~ Plocha změny **Z.26-II** ... Podmínka: využití zastavitelné plochy **Z.27**
- ~~Zastavitelná plocha Z55b~~ ... Podmínka: Využití zastavitelné plochy **Z55a**
- ~~Zastavitelné~~ Plochy změn **Z.95-II** & **Z.96-II** ... Podmínka: kolaudace kompletního protipovodňového opatření **WVK.1**.

Realizace 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 zastavění 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 překryvné¹⁰.

Plochy s rozdílným způsobem využití (plochy s RZV), tedy stabilizované plochy i plochy změn, a plošně vymezené koridory¹¹ 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 pozemek¹², 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 uspořádání¹³.

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.*

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 zdravý provozující 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, ...).

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 ÚPD¹⁴.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) udává poměr mezi zastavěnou plochou všech jednotlivých staveb (respektive objektů vyjádřených ve formě budovy či obdobné výrazně prostorové konstrukce¹⁵) k celkové výměře záměru, v němž jsou umístěny.

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr plochy zeleně na rostlém terénu¹⁶ v rámci záměru k úhrnné výměře tohoto posuzovaného záměru.

14 *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 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.*

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 terénu¹⁷.

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

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

Územní plán Česká Skalice, ve znění po vydané Změně č. 1 & 3, obsahuje (bez odůvodnění ÚP) 58-65 stran formátu A4 textové části, 5-6 výkresů grafické části (na 9-10 tištěných listech) a 1 schéma vymezení ÚSES:

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

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

ZKRATKY POUŽITÉ VE ZMĚNĚ Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU A V JEJÍM ODŮVODNĚNÍ:

BP	bezpečnostní pásmo
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
ČOV	čistírna odpadních vod
DKM	digitální katastrální mapa
EVL	Evropsky významná lokalita
HPJ	hlavní půdní jednotka
KN	katastr nemovitostí
KMD	digitalizovaná katastrální mapa
KÚ (KHK)	Krajský úřad (Královéhradeckého kraje)
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
OP	ochranné pásmo
ORP (Náchod)	obec s rozšířenou působností (Náchod)
PÚR (ČR)	Politika územního rozvoje České republiky
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
R(B)C	regionální biocentrum
R(B)K	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
RZV	rozdílný způsob využití
SEZ	staré ekologické zátěže
STL	středotlaký (plynovod)
SZ	stavební zákon
TTP	trvalý travní porost
ÚAP	územně analytické podklady
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚP	územní plán
ÚPo	územní plán obce
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPP	územně plánovací podklad
ÚR	územní rezerva
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPZ	vesnická památková zóna
VN	vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
VTL	vysokotlaký (plynovod)
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZÚR (KHK)	zásady územního rozvoje (Královéhradeckého kraje)