

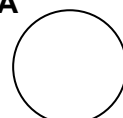


# **BENÁTKY NAD JIZEROU**

## **ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

(K. Ú. STARÉ BENÁTKY)

### **SROVNÁVACÍ TEXT**



# **BENÁTKY NAD JIZEROU**

## **ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

(K. Ú. STARÉ BENÁTKY)

### **SROVNÁVACÍ TEXT**

## OBSAH

<b>a.</b>	<b>Vymezení zastavěného území.....</b>	<b>1</b>
<b>b.</b>	<b>Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>1</b>
<b>c.</b>	<b>Urbanistická koncepce.....</b>	<b>1</b>
c.01	Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	7
c.01.1	Zastavitelné plochy .....	7
c.01.2	Plochy přestavby.....	22
c.01.3	Systém sídelní zeleně .....	25
c.02	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	26
c.02a	Vymezení ploch pro vypracování dohody o parcelaci .....	26
c.03	Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie .....	26
c.04	Vymezení ploch a koridorů pro vypracování regulačního plánu .....	27
c.05	Vymezení významných staveb s podmínkou vypracování dokumentace autorizovaným architektem.....	27
<b>d.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury .....</b>	<b>28</b>
d.01	Občanská vybavenost.....	28
d.02	Dopravní infrastruktura .....	29
d.02.1	Silniční doprava .....	29
d.02.2	Železniční doprava .....	30
d.02.3	Vodní doprava .....	30
d.02.4	Letecká doprava .....	31
d.02.5	Cyklistická a pěší doprava .....	31
d.02.6	Doprava v klidu.....	31
d.02.7	Dopravní vybavenost.....	31
d.03	Technická infrastruktura.....	31
d.03.1	Zásobování pitnou vodou .....	31
d.03.2	Odkanalizování.....	32
d.03.3	Zásobování elektrickou energií.....	34
d.03.4	Zásobování plynem .....	35
d.03.5	Zásobování teplem.....	35
d.03.6	Produktovody .....	36
d.03.7	Telekomunikace .....	36
d.03.8	Nakládání s odpady.....	36
d.04	Veřejná prostranství .....	37
<b>e.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES .....</b>	<b>38</b>
e.01	Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití – Návrh uspořádání krajiny.....	38
e.02	Územní systém ekologické stability .....	39
e.03	Prostupnost krajiny, krajinné a krajínovorné prvky .....	41
e.04	Protierozní opatření .....	42
e.05	Ochrana před povodněmi .....	43
e.06	Nerostné suroviny, horninové prostředí .....	44
<b>f.</b>	<b>Plochy s rozdílným způsobem využití.....</b>	<b>44</b>
f.01	Rozhodování o využití ploch .....	44
f.02	Vybrané použité pojmy .....	46
f.03	Přehled ploch s rozdílným způsobem využití a kódy jejich regulativů .....	47
f.04	Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití .....	48
<b>g.</b>	<b>Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....</b>	<b>87</b>
g.01	Veřejně prospěšné stavby.....	87
g.02	Veřejně prospěšná opatření.....	90
<b>h.</b>	<b>Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....</b>	<b>90</b>
<b>i.</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření (dle § 50. odst.6 SZ).....</b>	<b>90</b>
<b>j.</b>	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....</b>	<b>94</b>



## **a. Vymezení zastavěného území**

- (1) Hranice zastavěného území je vymezena na základě doplňujících průzkumů a rozborů analytické fáze zpracování územního plánu Benátky nad Jizerou a korigována k datu 03.2012 – viz výkres č.1 Výkres základního členění území a výkres č. 2.1 Hlavní výkres – urbanistická koncepce.

## **b. Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

- (1) Návrh urbanistické koncepce města Benátky nad Jizerou zahrnuje rozvržení a vzájemnou koordinaci ploch s rozdílným způsobem využití území při zachování kompozičních vztahů, zásad ochrany krajiny a krajinného rázu (výkresy č.2.1, 2.2), systémů dopravní obsluhy (výkres č.2.3) a socioekonomických vztahů. Podstatnou částí urbanistické koncepce jsou regulativy využití území s rámcovými prostorovými regulativy (kap.f), které stanovují hladinu zástavby v závislosti na konkrétních potřebách kompozičních vztahů;
- (2) Urbanistická koncepce v úrovni územního plánu řeší vzájemné vztahy ploch s rozdílným využitím území (ve smyslu systémového pojetí) a prostorové a kompoziční vztahy v sídle jako celku. Urbanistická koncepce se vydáním územního plánu stává závazným podkladem pro rozhodování o využití území. Uplatnění zásad urbanistické koncepce a důsledný respekt k jedinečnému charakteru daného prostředí a k limitům jeho využití, vytváří předpoklad pro harmonický rozvoj sídelní struktury bez vzájemných střetových jevů;
- (3) Urbanistická koncepce je závazným podkladem pro zadání, případně pro koordinaci a úpravu vzájemných vztahů jednotlivých oborových (rezortních) koncepcí, přičemž sama ze své podstaty komplexního pojetí zastává roli zastřešujícího koordinačního dokumentu pro rozhodování o využití území;
- (4) Jako základní předpoklady pro koncepci rozvoje města Benátky nad Jizerou budou nadále respektovány:
  - úloha města jako nižšího významného centra jižní části správního obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav;
  - členění sídelní struktury města s dosud čitelnými historickými ohnisky osídlení – zřícenina Dražického hradu, jádro Starých Benátek, lokační půdorys Nových Benátek v hranicích městské památkové zóny a postupnou novodobější zástavbou přirostlá sídla Obodř a Kbel;
  - strmý jihovýchodně orientovaný svah terénního zlomu pravého břehu Jizery s výraznými dominantami zámku, zámeckého kostela, staré vodárny a městského vodojemu;
  - základní kompoziční moment urbanistické struktury – koridor toku Jizery s břehovými porosty a partiemi spolu s paralelními přírodními klíny pronikajícími až k centrálnímu prostoru Starých Benátek;
  - přírodní předpoklady a hodnoty soustředěné v příměstské krajině Pojizeří;
  - předpoklady pro koordinaci využití západní části bývalého vojenského výcvikového prostoru Milovice – Mladá.

## **c. Urbanistická koncepce**

- (1) Rozvoj sídla musí nadále vycházet z územních limitů a přírodních podmínek, které formovaly historický vývoj sídlení struktury, chránit a navázat na dochované urbánní formy.

(2) Základní prvky urbanistické struktury města:

- **Historická jádra** jsou patrná v rozsahu obestavení uliční sítě doložené na mapách stabilního katastru přibližně z poloviny 19. století (1836 – 1852). Současné město Benátky nad Jizerou vyrostlo z původních pěti krystalizačních sídelních jader: hrad Dražice jako původní jádro panství, rostlé sídlo Staré Benátky (s přičleněnou osadou Křemen) s centrem na křižovatce kupeckých tras při odbočce k brodu/mostu přes Jizeru, lokačně založené Nové Benátky na ostrohu návrší Hradiště s pravidelným obdélným náměstím a dvě nedaleké vesnice rozložené podél širokých ulicových návsí – na jihozápadě bližší Obodř a poněkud dále na severovýchodě Kbel. Pro historický, ale i budoucí růst sídelní struktury má zcela zásadní význam **topografie terénu** na mapách stabilního katastru obzvlášť dobře čitelná.

Kromě zříceniny hradu Dražice jsou uvedená jádrová území vymezena nebo určena územním plánem jako veřejná prostranství (PV, PV.1 – viz kap. f):

- Husovo náměstí (Nové Benátky – PV.1)
- Na Burse (Staré Benátky – DS)\*
- Náves/Náměstí Na Vyhliďce – Podskalská – Mělnická (Obodř - PV)
- Návesní (Kbel - PV)

\* Prostor Na Burse (nyní zahrnutý v přestavbové ploše pro dopravní stavbu) zahrne v rámci řešení předepsané územní studie v podrobnějším měřítku i nové vymezení centrálního náměstí Starých Benátek.

Historická jádra tak mají předpoklad zachovat původní úlohu, historickou vývojovou stopu a plnit svou roli i do budoucna.

V přímé vazbě na zmíněná centrální území města je nezbytné posílit úlohu veřejné sídelní doprovodné zeleně a intenzifikovat plochy zachytných parkovišť – tak, aby historická jádra mohla nadále rozvíjet předpoklady pro naplnění úlohy celoměstských i lokálních center.

- **Kompaktní město** vznikalo územním srůstem výše zmíněných krystalizačních jader zejména v průběhu posledních cca 130 let. Terénní podmínky a účelové využití toku řeky neumožnily dosáhnout funkčně homogenní formu zastavění. Na levém břehu Jizery v místě původní osady Křemen v průběhu doby navázal na původní mlýn a později vodní elektrárnu dnešní závod Carborundum Electrite, a.s. – a níže ve směru toku další provozovny výrobního a technického zázemí města, které spolu s barierou řeky působí jako rozdělovací prvek jinak převážně obytných čtvrtí města.

Využití zmíněného pruhu zástavby s výrobní a obslužnou funkcí přiléhajícího k levému břehu Jizery a na jihovýchodní straně doplněného pásem slepého říčního ramene s několika tůněmi a zčásti ještě nezastavěnými pozemky bude vždy ovlivněno limitem stanoveného záplavového území. Dosud nezastavěné pozemky je nezbytné do budoucna chránit jako „zelené klíny“ přírodního zázemí pronikající až k historickému jádru Starých Benátek, které budou mít současně funkci nouzových koridorů pro odtok záplavových vod.

Doplnění kompaktní formy města bude nadále vycházet z využití převážně již dříve vymezených zastavitelných ploch:

- doplnění lokality U Vodojemu v Nových Benátkách a propojení Nových Benátek s Dražicemi
- doplnění lokality U Vodojemu na severozápadním okraji Obodře
- využití proluky jižního okraje Starých Benátek v klínu ulic Pražská – Bratří Bendů
- využití proluk na severním, východním a jižním okraji Kbele

Město tvoří dva pásy s převážně obytnou zástavbou a vybaveností:

- severní – novobenátecký – pás zahrnující Nové Benátky, Obodř a Dražice se rozkládá na svazích a v náhorní plošině nad pravým břehem Jizery. Na severním i jižním konci zástavba přechází do ploch pro rodinné farmy. Jihozápadně podél řeky vybíhá stráž se stabilizovanou rozptýlenou rekreační

chatovou zástavbou. Rozvoj severním směrem je omezen plochami územního systému ekologické stability.

- jižní – starobenátecký – pás zahrnuje Staré Benátky a Kbel a na východním konci se stáčí již dříve vymezenou dosud nezastavěnou plochou rezidenčního bydlení do bývalého vojenského výcvikového prostoru (VVP) Mladá. Územní rozvoj jižního pásu je na jihovýchodním okraji omezen procházející linií rychlostní komunikace RI/10 Praha – Mladá Boleslav – Liberec (Turnov). Plochy přímo přiléhající k tělesu rychlostní komunikace jsou vymezeny pro ochrannou zeleň a nepočítá se s jejich zastavěním. Linií rychlostní komunikace kromě stávající stabilizované zástavby Kbele překračují pouze vymezené plochy pro komerční využití a drobnou výrobu.

Oba zmíněné pásy soustředěné zástavby jsou ve směru jihozápad – severovýchod od sebe odděleny tokem Jizery a jejími břehovými partiemi, pásem výroby a technické obsluhy města a zelenými klíny krajinného zázemí pronikajícími podél slepých ramen řeky a novým centrálním parkem až k jádru Starých Benátek. Ve stejném směru lemuje a omezuje jihovýchodní okraj zástavby Starých Benátek bariera rychlostní komunikace RI/10 Praha – Mladá Boleslav – Liberec (Turnov), která estakádou přechází nad územním propojením se sídlem Kbel.

Urbanistická koncepce cíleně směřuje k vytvoření kompaktní formy města využívající zejména proluky uvnitř zastavěného území i na jeho okrajích s důrazem na lokalizaci výrobních a komerčních ploch v návaznosti na mimoúrovňovou křižovatku silnic RI/10 a II/272 nebo ve výrobní zóně v bývalém VVP Mladá.

- Vnější krajinné zázemí města

Nezastavěné plochy ve správním území Benátek nad Jizerou vytvářejí krajinný rámec města. Podle topografie terénu a charakteru krajinného rázu je možné krajinné zázemí města členit na:

- severní část správního území – zahrnující plochy severně od zastavěného území města až po obvodovou hranici katastrů Obodř, Nové Benátky a Dražice. Krajinu lze charakterizovat jako návrší a náhorní roviny převážně zemědělsky obhospodařované s erozí prohloubenými zářezy vodotečí a přívalových splachů, které slouží jako osnova územního systému ekologické stability a současně jako základní kostra pro obnovení liniové doprovodné zeleně v krajině a cestní síť. Pozemky v přímém kontaktu se zastavěným územím nebo s prvky ÚSES jsou zařazeny převážně do smíšených ploch nezastavěného území s funkcí ochrannou a přírodní, ostatní pozemky převážně do produkčních zemědělských ploch.
- údolní nivu řeky Jizery – vymezenou přibližně terénním zlomem nad pravým břehem řeky, vlastním tokem Jizery s břehovými porosty, meandry slepých ramen řeky a plochami mimo zastavěné území města až k linii rychlostní komunikace RI/10. Území převážně v inundační poloze se sběrným řadem zdrojů pitné vody pro Pražský region současně slouží pro rozliv stanoveného záplavového území, ale i jako hlavní relaxační oblast přiléhající k městu. Pozemky jsou zcela převážně zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území s funkcí ochrannou, vodohospodářskou a přírodní, v přímém kontaktu se zastavěným územím města také s funkcí rekreační a relaxační.
- území mezi rychlostní komunikací RI/10 a hranicí bývalého vojenského výcvikového prostoru (VVP) Mladá – zvláště až rovinaté v mírném sklonu k severozápadu. V území je nezbytné provést opatření ke zvýšení přirozené retence dešťových vod ve formě suchých poldrů a úpravou zářezů a koryt pro splachy přívalových dešťů, které současně tvoří základní kostru pro obnovení liniové doprovodné zeleně v krajině a cestní síť. Pozemky, které leží mezi rozvojovými plochami při mimoúrovňové křižovatce silnic RI/10 a II/272 a výrobní zónou v bývalém VVP Mladá nebo přímo navazují na zastavěné

území Kbela jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území s funkcí ochrannou, rekreační a relaxační, v návaznosti na komerční a výrobní plochy také jako výhledově urbanizovatelná územní rezerva. Ostatní pozemky v jižní i severní části správního území města jsou zařazeny do produkčních zemědělských ploch.

- území bývalého vojenského výcvikového prostoru (VVP) Mladá – mírně zvlněná návrší až pahorkatina s převládajícím sklonem k severozápadu; z větší části zalesněná nebo s lučními porosty, dotčená zájmem ochrany přírody jako součást ÚSES a lokalita NATURA 2000. V území je nezbytné provést opatření ke zvýšení přirozené retence dešťových vod ve formě suchých poldrů (průlehů) a úpravou zářezů a koryt pro splachy přívalových dešťů, které současně tvoří základní kostru pro obnovení liniové doprovodné zeleně v krajině a cestní sítě. Základní koncepce využití území stanovená po zrušení VVP změnou č.2 minulého územního plánu zůstává platná i nadále – tj. zahrnuje vymezení plochy řízené skládky komunálního odpadu, navazující výrobní zóny města a ploch pro sportovní aktivity v krajině (golf a další outdoorové aktivity) a rezidenční obytnou čtvrť Kbel. Pozemky mimo zastavitelné plochy jsou zařazeny do ploch přírodních (lokalita NATURA 2000 a ÚSES) nebo do ploch smíšených nezastavěného území s funkcí přírodní (ÚSES) a v návaznosti na zastavěné území také s funkcí ochrannou.

V souvislosti s vypracováním komplexních pozemkových úprav na všech katastrech správního území města je navržen nový systém hlavních účelových komunikací, které zajistí nejen hospodářskou obsluhu příměstské krajiny, ale i její využití pro relaxaci a krátkodobou aktivní rekreaci rozšířením nabídky cyklistických a pěších okruhů a piknikových ploch v bezprostředním okolí města – viz výkres č. 2.2.

- **Kompoziční vztahy jako limity využití území** – je třeba zachovat a chránit působnost stavebních a přírodních dominant, měřítko a charakter zástavby, zachovat osy průhledů na kulturní i přírodní dominanty území - tedy důsledně dodržet převládající hladiny zastavění a odpovědně prověřovat a hodnotit vliv případně vznikajících nových dominant.
- **Zámek s kostelem Narození Panny Marie a zámecký park Benátky nad Jizerou** – specifický kompoziční prvek – z hlediska kulturně historického i z hlediska působnosti kulturní dominanty na terénním zlomu v rámci panoramatu města a v dálkových krajinných pohledech. Vztah zástavby města a zachování dominantní role zámku a kostela je podstatou kompozičních vztahů stávajících i navrhované zástavby.

### (3) Základní členění území města

Rámcové členění zastavěných území a zastavitelných ploch Benátek nad Jizerou na území **rozvojová, přestavbová a stabilizovaná** (viz výkres č.1 Základní členění území) pro potřebu územního plánu je následující:

- **území rozvojová – zastavitelné plochy** (převážně mimo zastavěné území města) určené pro novou zástavbu; rozvojové plochy, resp. nové zastavitelné plochy vymezené územním plánem stanovují hlavní směry příštího územního rozvoje města (kvantitativní rozvoj). [čísla lokalit zahrnutých v rozvojovém území jsou uvedena v hranatých závorkách]:

#### 1. Obodř – U Vodojemu

- bydlení individuální v rodinných domech - městské [ 1b, 1d ]
- veřejná prostranství s převahou zeleně [ 1c ]

#### 2. Pod Pickovou

- bydlení individuální v rodinných domech - městské [ 2b, 2d ]



- sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady [ v návaznosti na **2d** ]
- 3. Pickova**
  - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba) [ **3a, 3b** ]
- 4. Nad Vodojemem - Dražická**
  - bydlení individuální v rodinných domech - městské [ **4a** ]
  - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba) [ **4b** ]
  - technická infrastruktura [ v návaznosti na **4b** ]
- 5. Dražická**
  - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba) [ **5b** ]
- 6. Dražická – Raabova**
  - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba) [ **5a** ]
  - bydlení individuální v rodinných domech - městské [ **6a** ]
  - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní a středopodlažní zástavba) [ **6b** ]
  - sídelní zeleň ochranná [ v návaznosti na **6a** ]
- 7. Dražice – střed**
  - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba) [ **7** ]
- 8. Dražice – sever**
  - bydlení individuální v rodinných domech – specifické [ **8** ]
- 9. Kbel – sever**
  - bydlení individuální v rodinných domech - městské [ **9** ]
  - veřejná prostranství s převahou zeleně [ v návaznosti na **9** ]
- 10. Kbel – střed**
  - bydlení individuální v rodinných domech - městské [ **10** ]
- 11. +12. Kbel – jih**
  - bydlení individuální v rodinných domech - městské [ **11a, 12** ]
  - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba) [ **11b** ]
  - sídelní zeleň ochranná [ v návaznosti na **11b** ]
- 13. Kbel – východ**
  - bydlení individuální v rodinných domech – specifické bydlení na pozemcích vyšších výměr [ **13b, 13c** ]
  - veřejná prostranství s převahou zeleně [ **13a, 13d** ]
- 14. Kbel – hřbitov**
  - veřejná pohřebiště a související služby [ **14** ]
- 15. Kbel – severovýchod – areál sportovních outdoorových aktivit**
  - sport - specifické využití - outdoorové aktivity [ **15** ]
- 16. Pražská – Bratří Bendů**
  - bydlení individuální v rodinných domech - městské [ **16a** ]
  - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba) [ **16b** ]
  - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní a středopodlažní zástavba) [ **16c** ]
- 17. Bratří Bendů – Mladská**
  - komerční vybavenost specifická [ **17** ]
- 18. Pražská**
  - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba) [ **18a, 18b** ]
- 19. Pražská – RI/10**

- lehká výroba a sklady [ 19a, 19b ]

#### **20.+21. U Křižovatky**

- komerční vybavenost [ 21a, 21b, 21c ]
- drobná výroba a výrobní služby [ 20 ]
- veřejná prostranství s převahou ozelenění [ 21d ]
- sídelní zeleň ochranná [ v návaznosti na 21a, 21d ]

#### **22.+23. Obodř – západ**

- bydlení individuální v rodinných domech - městské [ 22a, 22b ]
- bydlení individuální specifické – venkovské farmy [ 23 ]

#### **24. Výrobní zóna**

- lehká výroba a sklady [ 24a, 24b, 24c ]

#### **25. V Olšinách**

- plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba) [ 25 ]

#### **26. ČOV**

- technická infrastruktura [ 26 ]

#### **27. Staré Benátky – Kbel - areál sportovních outdoorových aktivit**

- sport - specifické využití - outdoorové aktivity [ 27 ]

- **území přestavbová (transformační)** – převážně plochy uvnitř současně zastavěného území, určené k jinému než stávajícímu využití; jako takové poskytují nabídku na ozdravení, regeneraci a revitalizaci prostředí městských čtvrtí (kvalitativní rozvoj), případně přestavby dopravních staveb (odstranění dopravních závad) nebo veřejných prostranství [číslo lokalit zahrnutých v přestavbovém území jsou uvedena v hranatých závorkách]:

##### **P.1 Obodř – U Vodojemu**

- bydlení individuální v rodinných domech - městské [ P1a ]

##### **P.2 Pod Pickovou**

- plochy smíšené obytné – městské specifické (využití pozemků se starou zátěží) [ P2c ]

##### **P.29 centrum – Sladovna**

- plochy smíšené – městské (Staré Benátky – areál sladovny) [ P29 ]

##### **P.100a Pražská jih - silnice II/610**

- úprava křižovatky připojení obvodové komunikace na jižním okraji zastavěného území k silnici II/610 [ P100a ]

##### **P.101 Na Burse**

- přestavbový prostor křižovatky silnic II/610 a II/272 včetně úpravy veřejného prostranství centrálního náměstí Na Burse [ P101 ]

##### **P.102a + P.102c Bratří Bendů - Mladská**

- úprava křižovatek přeložky silnice III/27212 a jejího připojení k silnici II/272, R10 a místní komunikaci [ P102a, P102c ]

##### **P.103 silnice II/272**

- úprava křižovatky připojení obvodové komunikace na jižním okraji zastavěného území k silnici II/272 [ P103 ]

##### **P.105 silnice III/272**

- úprava křižovatky silnice III/27212 s účelovou komunikací [ P105 ]

- **území stabilizovaná** – všechny ostatní plochy, jejichž využití se řešením nového územního plánu nemění.

I v území stabilizovaném však územní plán formou verbální specifikace regulativů upřesňuje podmínky pro funkční a rámcové prostorové využití s cílem vzájemné koordinace střetových jevů v území (viz kap. f).

- (4) Podrobné členění struktury města – plochy s rozdílným způsobem využití  
Správní území města je pro účel územního plánu členěno na přibližně stejnorodé plochy využití území.  
Každá plocha s rozdílným způsobem využití je definována z hlediska hlavního využití (převažujícího účelu), přípustného nebo nepřípustného využití a dalších podmínek a z hlediska prostorového uspořádání (rámcových podmínek forem zástavby). Každá vymezená územní plocha je v hlavním výkresu označena kódem regulativu využití území. Regulativy využití ploch podle kódového označení jsou obsahem kapitoly f.
- (5) Ochrana kompozičních vztahů a panoramatu města
- Kompoziční vztahy a panorama města jsou specifickým předmětem ochrany a tedy i specifickým limitem územního rozvoje a stavebních aktivit ve správním území města.
  - Výškovou hladinu zástavby je třeba chránit s ohledem na zachování měřítka zastavění, charakteru zástavby městského jádra.
  - Je třeba dbát na ochranu působení horizontů krajiny dotvářejících kulisu městské scény a na ochranu topografie města a přírodních dominant. Jako specifický prvek kompozice sídla působí zámek Benátky nad Jizerou s přilehlým parkem a kostelem Narození Panny Marie.
- Veškeré budoucí záměry, které by překročily převládající hladinu zástavby a zasáhly tak do panoramatu města nebo přírodních horizontů, je nezbytné prověřit s cílem chránit panorama města a krajinný ráz.

## **c.01 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **c.01.1 Zastavitelné plochy**

- (6) Hlavní rozvojové plochy města (resp. zastavitelné plochy) navazují na hranici zastavěného území města:

#### **1. Obodř – U Vodojemu**

Zastavitelná plocha zahrnuje lokality **1b, 1c, 1d (P1a)**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **BI** – bydlení individuální v rodinných domech – městskéPlochy jsou přístupné: připojením k ul. Mělnické s doporučením na propojení do ul. Kordinů;
- specifické podmínky využití:
  - území je určeno převážně pro bydlení individuální v rodinných domech, zčásti pro veřejné prostranství s převahou ozelenění, které vymezuje nezastavitelnou plochu sídelní zeleně s plochou a mobiliářem pro relaxaci;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu;

- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokality 1b, 1c – v rozsahu včetně lokality P1a.
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## 2. Pod Pickovou

Zastavitelná plocha zahrnuje lokality **2b, 2d**,

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **BI** – bydlení individuální v rodinných domech – městské
  - **ZS.1** – sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady

Plochy jsou přístupné z ulice Pickovy; pro pěší a cyklisty také podél kynologického cvičiště k ul. Čeňka Prause.
- specifické podmínky využití:
  - území je určeno pro bydlení individuální v rodinných domech s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci;
  - celá plocha lokality 2d se nachází v ochranném pásmu II. st. vodních zdrojů, jehož režimu musí být zástavba a její využití přizpůsobeno;
  - využití poz.p.č. 552, k.ú. Nové Benátky (navazujícího na východní hranici lokality 2d) je v případě lokalizace více než jednoho rodinného domu podmíněno zajištěním technických podmínek pro výstavbu a přístupu pozemků na veřejnou komunikaci v kategorii odpovídající obsluze obytných ploch; pozemek je zahrnut do plochy SM.5 definované na základě rozhodnutí o námitce (viz též kap. f.04; O.I).
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu; parkování v lokalitě 2d musí být umístěno na zpevněných a vymezených plochách, tyto plochy musí být zabezpečeny tak, aby v případě náhodného úniku závadných látek nemohlo dojít ke kontaminaci okolních nezpevněných ploch; srážkové vody z ploch parkovišť budou čištěny v odlučovačích lehkých kapalin s emisní hodnotou ukazatele max. NEL 0,5 mg/l, kaly z odlučovačů budou likvidovány na ČOV Benátky nad Jizerou;
  - nově budované jímky musí být realizovány tak, aby nebylo zvýšené riziko vniknutí znečištěných vod do spodních vod (zvodně); stejnému požadavku musí vyhovovat i kanalizace, drény nebo žlaby (využité ke svodu těchto vod);
  - nezastavitelné zahrady ZS.1 jsou závaznou přechodovou plochou mezi parcelami na západním okraji lokality 2d a plochou nadregionálního biokoridoru ÚSES K32/T a dále ve směru k ochrannému pásmu I. st. vodních zdrojů – vytvářejí tak předpoklad nadstandardní velikosti těchto parcel a současně ochranu severního panoramatu historického jádra města;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);

### 3. Pickova

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu **3a, 3b**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
    - **SM** - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)
- Plochy jsou přístupné z ulice Pickovy a z ulice Pod Remízem.
- specifické podmínky využití:
    - plocha je určena pro smíšené využití území a bydlení v rodinných domech v sousedství areálu drobné výroby s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci;
    - při okraji zastavitelné plochy tvořící přechod do krajinného zázemí budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem nezastavitelných ploch a ozelenění pozemku;
    - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
    - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
    - podmínkou je řešení dopravy v klidu;
    - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
    - stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být v lokalitách umístěny pouze v případě, že investor prokáže jejich splnění v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona. Případná opatření na snížení negativních účinků dopravy musí být investorem realizována jako součást stavby – viz též regulativ plochy SM;
    - podmínkou využití rozvojové lokality 3b je v dalším stupni projektové přípravy provedení biologického průzkumu s ohledem na možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů a zajištění jejich zákonné ochrany;

### 4. Nad Vodojemem - Dražická

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu **4a, 4b, 4c**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
    - **BI** – bydlení individuální v rodinných domech – městské
    - **SM** - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)
    - **TI** – technická infrastruktura
- Plochy jsou přístupné z ulice U Vodojemu, Dražická.
- specifické podmínky využití:
    - území je určeno pro bydlení individuální v rodinných domech s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci a pro smíšené využití území, resp. bydlení v rodinných domech podél páteřové městské komunikace; v sousedství stávajícího věžového vodojemu je závazně vymezena plocha pro realizaci druhého identického objektu;
    - při okraji zastavitelné plochy na přechodu do krajinného zázemí budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem ozelenění pozemku;
    - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
    - lokalita musí být napojena ke stávající uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
    - podmínkou je řešení dopravy v klidu;

- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokality 4a, 4b;
- lhůta vypracování nové územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## 5. Dražická

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu **5b**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **SM** - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)
 Plochy jsou přístupné z ulice Dražická.
- specifické podmínky využití:
  - plocha je určena pro smíšené využití území a bydlení v rodinných domech podél páteřové městské komunikace s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci; v místě terénní deprese je třeba vymežit koridor (koryto) pro splachové přívalové vody;
  - etapové využití lokality 5b se předpokládá až po vyčerpání a zastavění ploch v lokalitách 6a, 6b a 7
  - při okraji zastavitelné plochy tvořící přechod do krajinného zázemí budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem nezastavitelných ploch a ozelenění pozemku;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu;
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokality 5b;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## 6. Dražická - Raabova

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu **5a, 6a, 6b**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **BI** – bydlení individuální v rodinných domech – městské
  - **SM** - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)
  - **SM.1** - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní a středopodlažní zástavba)
 Plochy jsou přístupné z ulice Dražická a Raabova.
- specifické podmínky využití:
  - plocha je určena pro bydlení individuální v rodinných domech s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci a pro smíšené využití území a bydlení v rodinných a bytových domech podél páteřové městské komunikace s možností výstavby středopodlažních bytových domů; podrobnější řešení lokality musí zahrnout návrh odtoku splachových přívalových vod z výše položených pozemků; technické řešení odtoku bude řešeno v rámci požadované územní studie;

- etapové využití lokality 5a se předpokládá až po vyčerpání a zastavění ploch v lokalitách 6a, 6b
- při okraji zastavitelné plochy tvořící přechod do krajinného zázemí a terénního zlomu budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem nezastavitelných ploch a ozelenění pozemku;
- v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
- lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci; podél severního okraje je třeba vytvořit propojení pro pěší a cyklistický provoz k údolní nivě Jizery;
- podmínkou je řešení dopravy v klidu;
- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokality 5a, 6a, 6b;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## 7. Dražice - střed

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu 7

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **SM** - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)
 Plochy jsou přístupné z ulice Dražická a z místní obslužné komunikace.
- specifické podmínky využití:
  - plocha je určena pro smíšené využití území a bydlení v rodinných domech v sousedství hospodářské farmy a k vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci; podél severního okraje je třeba vytvořit propojení pro pěší a cyklistický provoz k údolní nivě Jizery;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu;
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);

## 8. Dražice - sever

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu 8

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **BI.3** - bydlení individuální v rodinných domech -specifické – Dražice sever
 Plochy jsou přístupné z křižovatky ul. Dražická se silnicí III/27214.
- specifické podmínky využití:
  - plocha je určena max. pro 2 rodinné domy s pozemky vyšších výměr s vyšším podílem zeleně a dřevin tvořících přechod do krajinného zázemí města a s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext přírodního zázemí sídla a kompoziční vztahy navazující zástavby a nedaleké kulturní památky (zřícenina hradu Dražice);

- lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci; podmínkou je realizace dopravního připojení v potřebné kategorii ke křižovatce ul. Dražická se silnicí III/27214;
- podmínkou je řešení dopravy v klidu;
- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být v lokalitách umístěny pouze v případě, že investor prokáže jejich splnění v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona.. Případná opatření na realizaci potřebných protihlukových opatření musí být součástí stavby;
- podmínkou využití rozvojové lokality 8 je v dalším stupni projektové přípravy provedení biologického průzkumu s ohledem na možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů a zajištění jejich zákonné ochrany;

## 9. Kbel - sever

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu 9

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **BI** – bydlení individuální v rodinných domech – městské
  - **PZ** – veřejná prostranství s převahou zeleně

Plochy jsou přístupné propojením místních obslužných komunikací sídla Kbel.
- specifické podmínky využití:
  - území je určeno pro bydlení individuální v rodinných domech a zčásti pro veřejné prostranství s převahou ozelenění, které vymezuje nezastavitelnou plochu sídelní zeleně s plochou a mobiliářem pro relaxaci;
  - při okraji zastavitelné plochy tvořící přechod do krajinného zázemí budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem nezastavitelných ploch a ozelenění pozemku;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu;
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokalitu 9 a plochu PZ;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## 10. Kbel - střed

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu 10

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **BI** – bydlení individuální v rodinných domech – městské

Plocha jsou přístupná po stávající místní obslužné komunikaci v sídle Kbel.
- specifické podmínky využití:
  - území je určeno pro bydlení individuální v rodinných domech s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci;



- v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
- lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
- podmínkou je řešení dopravy v klidu;
- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);

## **11. + 12. Kbel - jih**

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu **11a, 11b, 12**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
    - **BI** – bydlení individuální v rodinných domech – městské
    - **SM** - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)
    - **ZO** – sídelní zeleň ochranná
- Plochy jsou přístupné propojením místních obslužných komunikací sídla Kbel.
- specifické podmínky využití:
    - území je určeno pro bydlení individuální v rodinných domech, pro vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci (např. víceúčelová otevřená hrací plocha) a pro smíšené využití území s možností bydlení v rodinných domech v ploše dotčené ochranným pásmem silnice RI/10; plocha přímo navazující na těleso rychlostní komunikace je vymezena pro sídelní ochrannou zeleň s možností zvýšení účinnosti protihlukového opatření;
    - umístění staveb v OP silničních komunikací podléhá povolení silničního správního úřadu;
    - stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být v lokalitách umístěny pouze v případě, že investor prokáže jejich splnění v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona.. Případná opatření na snížení negativních účinků dopravy musí být investorem realizována jako součást stavby – viz též regulativ plochy SM;
    - při okraji zastavitelné plochy tvořící přechod do krajinného zázemí budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem nezastavitelných ploch a ozelenění pozemku;
    - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
    - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
    - podmínkou je řešení dopravy v klidu;
    - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
    - využití území a návrh parcelace bude koordinován s režimem ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu.

## **13. Kbel - východ**

Zastavitelná plocha zahrnuje lokality **13a, 13b, 13c, 13d, 104a, 104b**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **BI.2** – bydlení individuální v rodinných domech – specifické bydlení na pozemcích vyšších výměr

- **ZS.1** – sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady
- **PZ** – veřejná prostranství s převahou zeleně

Plochy jsou přístupné připojením na místní páteřovou obslužnou komunikaci sídla Kbel.

- specifické podmínky využití:
  - území je určeno pro specifické bydlení individuální v rodinných domech na pozemcích vyšších výměr s důrazem na zapojení do krajinného zázemí; na obytné plochy navazuje veřejné prostranství s převahou ozelenění, které vymezuje nezastavitelnou plochu sídelní zeleně s plochou a mobiliářem pro herní plochy a relaxaci a s plochou suchého poldru v lokalitě 13d a občas zatápěného průlehu východně od lokality 13b pro zachycení splachových přívalových vod;
  - v lokalitách 13b a 13c budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem nezastavitelných ploch a ozelenění pozemku s cílem začlenit novou rozvolněnou zástavbu do krajinného prostředí;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní krajiny a kompoziční vztahy; podél hranice EVL Milovice – Mladá je třeba respektovat pás nezastavitelných zahrad (ZS.1) v šíři 20m;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci; místní komunikace (lokalita 104a) je na východě vedena mimo hranici EVL Milovice – Mladá;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu;
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
  - využití území a návrh parcelace bude koordinován s režimem ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu;
  - realizace občas zatápěného průlehu východně od lokality 13b nesmí změnit podmínky využití EVL, je podmíněno vyhotovením podrobného biologického průzkumu; projektové řešení podléhá hodnocení podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění.
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokality 13a, 13b, 13c, 13d, 104a, 104b;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

#### 14. Kbel - hřbitov

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu **14, 104b**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **OH** – veřejná pohřebiště a související služby

Plocha je přístupná po nové místní obslužné komunikaci – lok 104b – připojené k síti místních komunikací sídla Kbel.
- specifické podmínky využití:
  - území je určeno výhradně pro veřejné pohřebiště a související služby zapojené do krajinného zázemí;
  - případné stavby musí v rámci prostorového uspořádání respektovat kontext okolní krajiny a kompoziční vztahy;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikací v odpovídající kategorii;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu;
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (řešení vodního hospodářství, energetiky, ... apod.);

## 15. Kbel – severovýchod – areál sportovních outdoorových aktivit

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu **15**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **OS.3** – sport - specifické využití - outdoorové aktivity
- Plocha je přístupná po místní obslužné komunikaci v návaznosti na síť místních komunikací sídla Kbel.
- specifické podmínky využití:
  - území je určeno pro specifické sportovní využití a služby související s outdoorovými aktivitami v krajinném zázemí;
  - případné stavby musí v rámci prostorového uspořádání respektovat kontext okolní krajiny a kompoziční vztahy;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikací v odpovídající kategorii;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu;
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (řešení vodního hospodářství, energetiky, ... apod.);
  - podmínkou využití rozvojové lokality 15 je v dalším stupni projektové přípravy provedení biologického průzkumu s ohledem na možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů a zajištění jejich zákonné ochrany;
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokalitu 15;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## 16. Pražská – Bratří Bendů

Zastavitelná plocha zahrnuje lokality **16a, 16b, 16c,**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **BI** – bydlení individuální v rodinných domech – městské
  - **SM** - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)
  - **SM.1** - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní a středopodlažní zástavba)
  - **ZO** – sídelní zeleň ochranná
- Plochy jsou přístupné z ulice Pražská, Bratří Bendů, U Špejcharu a Vrutická.
- specifické podmínky využití:
  - plocha je určena pro bydlení individuální v rodinných domech včetně vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci a pro smíšené využití území s možností bydlení v rodinných a bytových domech v kontaktu s plochami lehké výroby a s ochranným pásmem rychlostní silnice RI/10; plocha přímo navazující na těleso rychlostní komunikace je vymezena pro sídelní ochrannou zeleň - ZO - včetně případné realizace protihlukových opatření (val / stěna);
  - umístění staveb v OP silničních komunikací podléhá povolení silničního správního úřadu;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
  - stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být v lokalitách umístěny pouze v případě, že investor prokáže jejich splnění v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona. Případná opatření na snížení negativních účinků dopravy musí být investorem realizována jako součást stavby;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh

systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;

- podmínkou je řešení dopravy v klidu; parkování v lokalitách 16a, 16b, 16c musí být umístěno na zpevněných a vymezených plochách, tyto plochy musí být zabezpečeny tak, aby v případě náhodného úniku závadných látek nemohlo dojít ke kontaminaci okolních nezpevněných ploch; srážkové vody z ploch parkovišť budou čištěny v odlučovačích lehkých kapalin s emisní hodnotou ukazatele max. NEL 0,5 mg/l, kaly z odlučovačů budou likvidovány na ČOV Benátky nad Jizerou;
- nově budované jímky musí být realizovány tak, aby nebylo zvýšené riziko vniknutí znečištěných vod do spodních vod (zvodně); stejnému požadavku musí vyhovovat i kanalizace, drény nebo žlaby (využité ke svodu těchto vod);
- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokality 16a, 16b, 16c a plochu ZO;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## 17. Bratři Bendů - Mladská

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu 17

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **OK.1** – komerční vybavenost specifická – Bratři Bendů - MladskáPlocha je přístupná pouze v případě úpravy tvaru křižovatky ramene sjezdu z rychlostní komunikace RI/10 a ulice Bratři Bendů na průsečnou křižovatku.
- specifické podmínky využití:
  - území je určeno pro komerční aktivity;
  - podmínkou je úprava T-křižovatky ramene sjezdu z rychlostní komunikace RI/10 s ulicí Bratři Bendů na křižovatku průsečnou a její napojení sjezdem v kategorii odpovídající četnosti dopravního toku;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
  - lokalizované činnosti nesmějí svým vlivem negativně působit na sousední obytné objekty tak, že by způsobovaly zátěž přesahující normové hodnoty kvality prostředí; v případě rizika narušení kvality prostředí je nutno realizovat taková technická opatření, která zajistí dodržení normových hodnot;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu; parkování v lokalitách 17 musí být umístěno na zpevněných a vymezených plochách, tyto plochy musí být zabezpečeny tak, aby v případě náhodného úniku závadných látek nemohlo dojít ke kontaminaci okolních nezpevněných ploch; srážkové vody z ploch parkovišť budou čištěny v odlučovačích lehkých kapalin, kaly z odlučovačů budou likvidovány na ČOV Benátky nad Jizerou;
  - nově budované jímky musí být realizovány tak, aby nebylo zvýšené riziko vniknutí znečištěných vod do spodních vod (zvodně); stejnému požadavku musí vyhovovat i kanalizace, drény nebo žlaby (využité ke svodu těchto vod);
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);

## 18. Pražská

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu 18a, 18b, (P100a)

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **SM** - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)

Plochy jsou přístupné z ulice Pražská.

- specifické podmínky využití:
  - plocha je určena pro smíšené využití území a bydlení v rodinných domech v kontaktu s páteřovou městskou komunikací a s plochami lehké výroby s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci;
  - využití lokality je podmíněno řádnou likvidací splaškových vod, resp. dohodou s vlastníkem a správcem vodních zdrojů (Veolia Voda, Pražské vodovody a kanalizace a.s.) ohledně výjimky nebo úpravy hranice PHO IIa;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
  - stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být v lokalitách umístěny pouze v případě, že investor prokáže jejich splnění v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona. Případná opatření na snížení negativních účinků dopravy musí být investorem realizována jako součást stavby – viz též regulativ plochy SM;
  - podél jihozápadního okraje zastavitelné plochy bude vymezen koridor (koryto) pro splachové přívalové vody;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu; parkování v lokalitách 18a, 18b, P100a musí být umístěno na zpevněných a vymezených plochách, tyto plochy musí být zabezpečeny tak, aby v případě náhodného úniku závadných látek nemohlo dojít ke kontaminaci okolních nezpevněných ploch; srážkové vody z ploch parkovišť budou čištěny v odlučovačích lehkých kapalin, kaly z odlučovačů budou likvidovány na ČOV Benátky nad Jizerou;
  - nově budované jímky musí být realizovány tak, aby nebylo zvýšené riziko vniknutí znečištěných vod do spodních vod (zvodně); stejnému požadavku musí vyhovovat i kanalizace, drény nebo žlaby (využité ke svodu těchto vod);
  - využití území musí být koordinováno a řešením úpravy tvaru křižovatky na silnici II/610 pro odbočující komunikaci jižní tangenty (Pražská – II/272);
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokality 18a, 18b, v koordinaci s úpravou plochy křižovatky P100a;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## 19. Pražská – RI/10

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu **19a, 19b, (P100a), 100b**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
    - **VL** - lehká výroba a sklady
- Plochy jsou přístupné z ulice Pražská a z navrhované jižní tangenty.
- specifické podmínky využití:
    - plocha je určena pro rozšíření stávajícího areálu lehké výroby na okraji městské zástavby; podél jihozápadní hranice je vymezena plocha pro tzv. jižní tangentu – silniční propojení ulice Pražské s radiálou II/272 s využitím stávajícího podjezdu silnice RI/10 a části účelové komunikace.
    - umístění staveb v OP silničních komunikací podléhá povolení silničního správního úřadu;

- v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby, zejména pak s ohledem na ochranu jižního panoramatu města;
- umísťování staveb v ochranném pásmu rychlostní komunikace R10 podléhá povolení příslušného silničního správního úřadu;
- podél jihozápadního okraje zastavitelné plochy bude vymezen koridor (koryto) pro splachové přívalové vody;
- lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro lehkou výrobu; řešení musí zahrnovat návrh připojení výrobních ploch a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
- podmínkou je řešení dopravy v klidu; parkování v lokalitách 19a, 19b, P100a musí být umístěno na zpevněných a vymezených plochách, tyto plochy musí být zabezpečeny tak, aby v případě náhodného úniku závadných látek nemohlo dojít ke kontaminaci okolních nezpevněných ploch; srážkové vody z ploch parkovišť budou čištěny v odlučovačích lehkých kapalin s emisní hodnotou ukazatele max. NEL 0,5 mg/l, kaly z odlučovačů budou likvidovány na ČOV Benátky nad Jizerou;
- nově budované jímky musí být realizovány tak, aby nebylo zvýšené riziko vniknutí znečištěných vod do spodních vod (zvodně); stejnému požadavku musí vyhovovat i kanalizace, drény nebo žlaby (využité ke svodu těchto vod);
- využití území musí být koordinováno a řešením úpravy tvaru křižovatky na silnici II/610 pro odbočující komunikaci jižní tangenty (Pražská – II/272);
- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);

## **20.+ 21. U Křižovatky**

Zastavitelná plocha zahrnuje lokality **20, 21a, 21b, 21c, 21d, 102b** (P102a, P102c, P103);

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **OK** - komerční vybavenost
  - **VD** - drobná výroba a výrobní služby
  - **PZ** - veřejná prostranství s převahou ozelenění
  - **ZO** - sídelní zeleň ochranná

Plochy jsou přístupné ze silnice II/272, z navrhované přeložky silnice III/27212 a z jižní tangenty (Pražská – II/272).

- specifické podmínky využití:
  - plochy jsou určeny pro drobnou výrobu a komerční vybavenost s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliárem pro relaxaci; vrchol terénní vlny na jižním okraji zastavitelné plochy je s ohledem na ochranu jižního panoramatu města vymezen pro vysokou zeleň s vhodnou lokální dominantou;
  - umístění staveb v OP silničních komunikací podléhá povolení silničního správního úřadu;
  - podmínkou využití lokalit je propojení silnice III/27212 s jižním ramenem mimoúrovňové křižovatky na silnici R10 (úsek ozn. 102b) z důvodu vyloučení průjezdu nákladních vozidel zastavěnou částí města Benátky nad Jizerou;
  - koordinace s řešením úpravy tvaru křižovatek na silnici II/272 a III/27212;
  - umísťování staveb v ochranném pásmu rychlostní komunikace R10 podléhá povolení příslušného silničního správního úřadu;
  - využití území je třeba přizpůsobit potenciální územní rezervě na plochách při jihovýchodním okraji lokality;
  - v rámci areálů musí být doplněna ochranná a izolační obvodová zeleň

- v rámci prostorového uspořádání budou respektovány kompoziční vztahy městské zástavby a vztah k jižnímu panoramatu města;
- lokality musí být napojeny ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro komerční využití a drobnou výrobu; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
- podmínkou je řešení dopravy v klidu;
- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokality 20, 21a, 21b, 21c, 21d včetně ploch PZ, ZO a ploch silniční dopravy 102b, (P102a, P102c, P103); záměrem ÚS je mj. ověření kompozičních vztahů k jižnímu panoramatu města z hlediska ochrany kulturně historických hodnot a pozitivních znaků zastoupeného krajinného typu;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## 22.+23. Obodř – západ

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu **22a, 22b, 23, 106**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **BI** – bydlení individuální v rodinných domech – městské
  - **BV.2** - bydlení individuální specifické – venkovské farmy
 Plochy jsou přístupné z ulice Mělnické.
- specifické podmínky využití:
  - plocha je určena pro bydlení individuální v rodinných domech s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci a pro bydlení individuální v rodinných domech charakteru venkovských rodinných farem s hospodářským zázemím a s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
  - s ohledem na ochranu jihozápadního panoramatu města je podmínkou posílení pásu vysoké zeleně při horní hraně terénního zlomu na okraji lokality 23;
  - lokality musí být napojeny ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitám pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
  - podmínkou je realizace místních obslužných komunikací (lokalita 106);
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu;
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokalitu 23 a 106;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## 24. Výrobní zóna

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu **24a, 24b, 24c**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **VL** - lehká výroba a sklady

- Plochy jsou přístupné ze silnice III/27212 a z místních obslužných komunikací.
- specifické podmínky využití:
    - plochy jsou určeny pro rozšíření stávajícího areálu lehké výroby v bývalém vojenském výcvikovém prostoru;
    - ~~podmínkou využití lokalit je propojení silnice III/27212 s jižním ramenem mimoúrovňové křižovatky na silnici R10 (úsek ozn. 102b) z důvodu vyloučení průjezdu nákladních vozidel zastavěnou částí města Benátky nad Jizerou;~~
    - konkrétní záměry využití lokalit je nezbytné vyhodnotit z hlediska vlivu na EVL a ptačí oblasti;
    - využití území je třeba přizpůsobit potenciální územní rezervě na plochách při severozápadním okraji lokality;
    - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy s ohledem na ochranu jižního panoramatu města;
    - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro lehkou výrobu;
    - podmínkou je řešení dopravy v klidu;
    - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
  - podmínka pro rozhodování:
    - **územní studie** pro lokality 24a, 24b, 24c;
  - lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## 25. V Olšinách

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu **25**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **SM** - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)

Plochy jsou přístupné z ulice V Olšinách.
- specifické podmínky využití:
  - Změny funkčního využití území v lokalitě 25 mohou být realizovány pouze v případě, že na základě realizované stavby protipovodňové ochrany dojde k úpravě hranice záplavového území a lokalita 25 se bude nacházet mimo nově stanovenou hranici záplavového území vodního toku Jizera;
  - plocha je určena pro smíšené využití území a bydlení v rodinných domech v prostoru mezi zastavěným územím na jižní straně ulice V Olšinách a protipovodňovým opatřením toku Jizery - s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci;
  - využití lokality je podmíněno řádnou likvidací splaškových vod - je situována v PHO IIa jímacího řadu Káranského vodovodu;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu; parkování v lokalitě 25 musí být umístěno na zpevněných a vymezených plochách, tyto plochy musí být zabezpečeny tak, aby v případě náhodného úniku závadných látek nemohlo dojít ke kontaminaci okolních nezpevněných ploch; srážkové vody z ploch parkovišť budou čištěny v odlučovačích lehkých kapalin, kaly z odlučovačů budou likvidovány na ČOV Benátky nad Jizerou;
  - nově budované jímky musí být realizovány tak, aby nebylo zvýšené riziko vniknutí znečištěných vod do spodních vod (zvodně); stejnému požadavku musí vyhovovat i kanalizace, drény nebo žlaby (využité ke svodu těchto vod);



- v rámci koncepce využití území je třeba zachovat propojení pro pěší a cyklisty do krajinného zázemí u slepých meandrů Jizery
- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokalitu 25;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## 26. ČOV

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu 26

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **TI** - technická infrastruktura

Plochy jsou přístupné z ulice U Cukrovaru.
- specifické podmínky využití:
  - plochy jsou určeny výhradně pro rozšíření stávajícího areálu čistírny odpadních vod (ČOV) a souvisejících provozů v souvislosti s navrhovanou intenzifikací;
  - charakter navrhovaného využití rozvojové plochy tj. stavba sloužící k likvidaci a odvádění odpadních vod, resp. návrh rozšíření stávající čistírny odpadních vod nacházející se ve vymezené aktivní zóně záplavového území je plně v souladu s podmínkami stanovenými v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona v aktuálním znění;
  - v souvislosti s dotčením lokality 26 pásmem hygienické ochrany IIa vodních zdrojů: vzhledem k charakteru stavby a užití technologii čištění odpadních vod bude provozovatel i nadále postupovat tak, aby byla plně zajištěna ochrana vodního zdroje tj. jeho kvality a vydatnosti. Plocha resp. provoz ČOV bude i nadále prováděn v souladu se všemi pokyny vyplývajícími ze zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona v aktuálním znění, a zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích, pokud místně příslušný vodoprávní úřad nestanoví jinak;
  - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy s ohledem na ochranu jižního panoramatu města;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro technické vybavení a lehkou výrobu;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu; parkování v lokalitě 26 musí být umístěno na zpevněných a vymezených plochách, tyto plochy musí být zabezpečeny tak, aby v případě náhodného úniku závadných látek nemohlo dojít ke kontaminaci okolních nezpevněných ploch; srážkové vody z ploch parkovišť budou čištěny v odlučovačích lehkých kapalin, kaly z odlučovačů budou likvidovány na ČOV Benátky nad Jizerou;
  - nově budované jímky musí být realizovány tak, aby nebylo zvýšené riziko vniknutí znečištěných vod do spodních vod (zvodně); stejnému požadavku musí vyhovovat i kanalizace, drény nebo žlaby (využité ke svedu těchto vod);
  - podmínkou je zachování cesty podél břehové linie toku Jizery a její propojení s ulicí U Cukrovaru;
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);

## 27. Staré Benátky – Kbel – areál sportovních outdoorových aktivit

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu 27

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):

- **OS.3** – sport - specifické využití - outdoorové aktivity
- **OS.3p** – sport - specifické využití - outdoorové aktivity v plochách se zvýšeným zájmem ochrany přírody

Plocha je přístupná ze silnice III/27212 a dále po místní cestní síti s propojením na síť místních komunikací sídla Kbel.

- specifické podmínky využití:
  - území je určeno pro specifické sportovní využití a služby související s outdoorovými aktivitami v krajinném zázemí;
  - východní a severovýchodní hranice lokality 27 je zpřesněna s ohledem na vymezení biokoridoru ÚSES; v odstupu 50m od hranice EVL Milovice – Mladá je dále vymezena plocha OS.3p s podmínkami využití v souladu se zvýšeným zájmem ochrany přírody;
  - případné stavby musí v rámci prostorového uspořádání respektovat kontext okolní krajiny a kompoziční vztahy;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikací v odpovídající kategorii;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu;
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (řešení vodního hospodářství, energetiky, ... apod.);
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokalitu 27;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

(7) Kromě vymezení výše uvedených zastavitelných ploch jsou územním plánem vymezeny následující plochy a koridory dopravních staveb:

- Doprava silniční (DS) - (viz kód regulativu – kap. f):
  - lokalita **100b** – obvodová komunikace – jižní tangenta
  - lokalita **102b** – přeložka silnice III/27212 – jihovýchodní tangenta
  - lokalita **104a** – místní obslužná komunikace – Kbel jih
  - lokalita **104b** – místní obslužná komunikace – Kbel k novému hřbitovu
  - lokalita **106** – místní obslužná komunikace – Obodř západ

## c.01.2 Plochy přestavby

(8) Hlavní přestavbové plochy města jsou soustředěny v následujících lokalitách:

### P.1 Obodř – U Vodojemu

Přestavbová plocha zahrnuje lokality **P1a**;

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské

Plochy jsou přístupné: připojením k ul. Mělnické s doporučením na propojení do ul. Kordinů;
- specifické podmínky využití:
  - území je určeno pro bydlení v rodinných domech - zčásti na ploše bývalého zemědělského areálu (přestavbová plocha);
  - při přestavbě bude v rámci prostorového uspořádání respektován kontext okolní zástavby;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;

- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokalitu P1a, – v rozsahu včetně lokalit 1b a 1c.
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

## P.2 severozápad – Pod Pickovou

Přestavbová plocha zahrnuje lokalitu **P2c**;

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **SM.2** - plochy smíšené obytné – městské specifické (využití pozemků se starou zátěží)

Plochy jsou přístupné z ulice Pickovy; pro pěší a cyklisty také podél kynologického cvičiště k ul. Čeňka Prause.
- specifické podmínky využití:
  - využití lokality P2c je podmíněno ekologickým zneškodněním staré zátěže (kontaminace podloží);
  - území je určeno pro bydlení v rodinných domech – zčásti na ploše bývalého hospodářského areálu (přestavbová plocha);
  - při přestavbě bude v rámci prostorového uspořádání respektován kontext okolní zástavby;
  - lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
  - podmínkou je řešení dopravy v klidu;
  - podmínkou je vytvoření příčného propojení cyklostezky a ulice Pickovy pro pěší a cyklistický provoz
  - podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
  - stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být v lokalitách umístěny pouze v případě, že investor prokáže jejich splnění v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona. Případná opatření na snížení negativních účinků dopravy musí být investorem realizována jako součást stavby – viz též regulativ plochy SM.2;
  - podmínkou je vymezení koridorů (koryt) pro splachové přívalové vody.

## P.29 centrum – Sladovna

Přestavbová plocha zahrnuje lokalitu **P29** (P101)

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **SM.4** - plochy smíšené – městské (Staré Benátky – areál sladovny)

Plochy jsou přístupné z ulice Na Burse, případně v omezené míře s využitím sousedního parkoviště při ul. 5. května.
- specifické podmínky využití:
  - plocha je určena k transformaci areálu bývalé sladovny (lokální dominantu jádra Starých Benátek) pro potřeby centra města (kulturní zařízení, obchod, služby, bydlení, parkoviště, garáže); zástavba zásadním způsobem utváří charakter původního centra Starých Benátek;
  - záměry na úpravu lokality v jádru Starých Benátek a budoucí podobu zástavby a úpravy parteru je třeba sledovat se zvýšeným zřetelem na její

městotvornou funkci a zásadní význam pro zachování lokální identity, atmosféry a genia loci;

- pro severní část dotčenou záplavovým územím stanoví podmínky využití místně příslušný vodohospodářský úřad;
- využití území je třeba koordinovat s návrhem přestavbové plochy P101 – regenerace prostoru centrálního náměstí Na Burse, křižovatky silnic II/610 a II/272 a autobusových zastávek;
- v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;
- lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající smíšenému využití území centrálního významu; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
- podmínkou je řešení dopravy v klidu včetně využití rezerv pro částečné pokrytí potřeb sousedního sídliště;
- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- záměry realizované v lokalitě P29 musí na hranici pozemků staveb, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, tyto limity splňovat – a to včetně tzv. druhotných vlivů (např. vlivů vyvolaných dopravní obsluhou, apod.);
- stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být v lokalitě P29 umístěny pouze v případě, že investor prokáže jejich splnění v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona. Případná opatření na snížení negativních účinků dopravy musí být investorem realizována jako součást stavby;
- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokalitu P29 – včetně kontextuálních vztahů a v koordinaci s návrhem úpravy přestavbové plochy P101;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

(9) Kromě vymezení výše uvedených přestavbových ploch jsou územním plánem vymezeny následující plochy pro přestavbu dopravních staveb:

- Doprava silniční (DS) - (viz kód regulativu – kap. f):
  - lokalita **P100a** – křižovatka na silnici II/610 Pražská – jižní tangenta
  - lokalita **P102a** – křižovatka na silnici II/272 – sjezd RI/10 U Kapličky
  - lokalita **P102c** – křižovatka na silnici III/27212 – Mladská východ
  - lokalita **P103** – křižovatka na silnici II/272 – jižní tangenta
  - lokalita **P105** – křižovatka na silnici III/27212 s účelovou komunikací
- Plochy dopravy silniční (DS) (viz kód regulativu – kap. f) s podmínkou vypracování územní studie:
  - lokalita **P101** – prostor křižovatky II/610 – II/272 Na Burse - Pražská
    - podmínka pro rozhodování:  
**územní studie** pro lokalitu P101 – včetně kontextuálních vztahů rehabilitace veřejného prostranství prostoru centrálního náměstí Na Burse a v koordinaci s návrhem úpravy přestavbové plochy P29 centrum Sladovna; záměry na úpravu lokality v jádru Starých Benátek a budoucí podobu zástavby a úpravy parteru je třeba sledovat se zvýšeným zřetelem na její městotvornou funkci a zásadní význam pro zachování lokální identity, atmosféry a genia loci;
    - lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

- (10) Přestavby nebo dostavby objektů jsou možné i v rámci tzv. stabilizovaných ploch, avšak pouze za podmínek dodržení regulativů konkrétní plochy rozdílného využití (viz *kód regulativu – kap. f*).

### c.01.3 Systém sídelní zeleně

---

- (11) Zeleň je určitým podílem zastoupena v každé ploše s rozdílným využitím (viz *koeficient zeleně – kap. f*). Podstatný význam pro strukturu města mají vymezené plochy zeleně, které jsou nezastavitelné a svým rozsahem mohou pozitivně ovlivnit mikroklima svého okolí a současně poskytují prostředí pro relaxaci obyvatel města. Tyto plochy jsou v územním plánu označeny kódem využití PZ (případně PZ.1, ZO, ZP, ZS.1) a jejich funkci je nezbytné do budoucna zachovat a chránit. Stejně důležitá je ochrana zeleně na veřejných prostranstvích s vyšším podílem zpevněných ploch (PV, PV.1), kde se jedná zpravidla o zeleň doprovodnou nebo soliterní, která však má podstatný význam na celkový charakter prostředí lokality. Rozvoj zeleně v sídle je zaměřen na posílení ploch zeleně uvnitř města a vytváření vzájemného propojení zelených ploch ve vazbě na hlavní pěší trasy a významné rekreační plochy příměstské krajiny. Jedná se zejména o plochy:

- v historickém jádru města
  - Zámecký park – (PZ.1) parkově upravená zeleň navazující na západní okraj centra Nových Benátek v zámeckém areálu; severozápadní strana zámeckého parku navazuje na Podzámecký park nad městským sportovním areálem.
  - Podzámecký park na severozápadní straně ostrohu Nových Benátek leží mezi zámeckým areálem a městským sportovním areálem. Park včetně jeho vybavení (cyklostezky, cestní síť, letní scéna, tréninkové sportovní plochy) ... je třeba pokládat za nezastavitelnou plochu veřejné zeleně s možnou úpravou využití některých zde situovaných zařízení pro občanskou vybavenost. Západním okrajem navazuje park na městský sportovní areál, severní okraj ústí do zázemí příměstské krajiny, na jižním okraji přes ulici Mělnickou navazuje cyklostezka na přemostění Jizery a do jejích nábřežních prostorů.
  - CityPark – centrum Staré Benátky; záměr na revitalizaci a parkovou úpravu plochy západně od stávající kruhové křižovatky mezi marketem Billa a bývalým cukrovarem, resp. hotelem Venezia. Parková plocha velmi vhodně navazuje na „zelený klín“ směřující k centru Starých Benátek od severovýchodu prostorem slepého ramene Jizery a otevírá možnost prodloužení přírodní osy dále k jihozápadnímu klínu údolní nivy Jizery. Spojením těchto přírodních os získává centrum Starých Benátek novou kvalitu a nabídku propojení s přírodním zázemím města a jižním úsekem cyklostezky. Veškerou doprovodnou zeleň v uliční síti je třeba chránit, udržovat a v případě potřeby revitalizovat.
- v rozvojových a přestavbových plochách města
  - Kbel (rozvojová lokalita 13a + 13d) – parková úprava na předělu zastavěného území a nově vymezených zastavitelných ploch zahrnuje plochu suchého poldru (lokalita 13d) a občas zatápěného průlehu (východně od lokality 13b) k zachycení přívalových dešťových vod a dále veřejné prostranství pro volné sportovní a relaxační aktivity.
  - U Vodojemu Obodř (rozvojová lokalita 1c) – parková úprava veřejného prostranství zohledňující omezené možnosti využití pozemků dotčených technickou infrastrukturou. Úprava veřejného prostranství umožňuje propojení s přírodním zázemím významného krajinného prvku a lokálního biocentra ÚSES na severním okraji lokality. Vymezení lokality bude upřesněno v závislosti na zaměření inženýrských sítí.

- U Křižovatky (rozvojová lokalita 21d) – vymezuje parkovou úpravu plochy terénního vrcholu v navrhované komerční zóně. Cílem lokality je vymezení prostoru pro vysokou zeleň v dominantní poloze návrší a vytvoření přírodní prvku, který bude oporou a protiváhou k zamýšlené zástavbě komerční zóny. Doprovodnou zeleň v uliční síti rozvojových lokalit je nezbytné systémově vázat na propojení lokálních veřejných prostranství doplněných zelení s krajinným zázemím města.
  - Významnou úlohu v celkovém obrazu a prostředí města mají i ostatní plochy tzv. sídelní ochranné zeleně (ZO) nebo zeleně přírodního charakteru (ZP) – zejména přesahuje-li jejich šířka 10m. Tyto plochy zeleně propojují plochy stávající a navrhované veřejné zeleně, izolují plochy s rozdílným potenciálně kolizním využitím a vytvářejí přechod zastavěného území do příměstské krajiny.
- Uvedené plochy sídelní zeleně vytvářejí bodové i liniové prvky systému propojeného podle možnosti alejovými stromořadími v uliční síti. Systém rovnoměrně pokrývá město a umožňuje dobrou dostupnost relaxačních ploch jeho obyvatelům.
- (12) Účelem systému sídelní zeleně je vymezení ploch s podílem přírodního prostředí uvnitř zastavěného území města a současně zajištění prostupnosti přírodních systémů příměstské krajiny do organismu města. Plochy sídelní zeleně tak zajišťují přirozenou návaznost na krajinu a příměstskou nelesní zeleň a současně i prostory pro relaxaci obyvatel města.

## **c.02 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

- (13) Územní rezervy vymezují koridory, linie nebo plochy pro záměry eventuálního účelově vázaného využití ve vzdálenějším časovém horizontu. V případě Benátek nad Jizerou se jedná o záměry:
- Plocha územní rezervy R1 pro potenciální rozvoj výrobních a komerčních aktivit s nabídkou pracovních příležitostí; konkrétní záměry využití územní rezervy bude třeba prověřit změnou ÚP a vyhodnotit je z hlediska vlivu na EVL a ptáčí oblasti.
- (14) Plocha územní rezervy R1 je vyznačena ve výkrese č.1 Základní členění území a pro přehlednost i ve výkresech č.2.1 Hlavní výkres – urbanistická koncepce a č.O.1 Koordinační výkres;

## **c.02a Vymezení ploch pro vypracování dohody o parcelaci**

- (14a) Plochy, v nichž je rozhodování podmíněno dohodou o parcelaci nejsou územním plánem vymezeny.

## **c.03 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie**

- (15) **Vymezení** ploch a koridorů, v nichž platí podmínka rozhodování podle územní studie, je patrné ve výkresu č.1 Základní členění území.
- (16) **Územní studie** jako nástroj pro rozhodování správního orgánu o využití území bude obsahovat stanovení regulačních prvků funkčního a prostorového řešení sledované lokality, včetně návrhu systémů veřejné infrastruktury – zejména vymezení veřejných prostranství a prostorů na základě rozboru kompozičních vztahů. Při řešení budou respektovány územní a technické limity (zachování podmínek přirozeného odtoku a retence dešťových vod v území, respektování ochranných pásem, ...) zahrnuté v koordinačním výkresu odůvodnění územního plánu, resp. v aktuálních územně analytických podkladech, případně zjištěné doplňujícím průzkumem a rozbořem; součástí studie může být návrh postupu zástavby (etapizace) a členění území do samostatných provozuschopných celků s ohledem na kontext okolní zástavby nebo krajiny;

Předmět řešení jednotlivých územních studií je dále specifikován z hlediska:

- využití plochy
- specifických podmínek využití

viz popis zastavitelných, resp. přestavbových ploch v kap. c.01.1, resp. c.01.2

- (17) Územní studie jako podmínka pro rozhodování v území se uplatní pro následující zastavitelné plochy (podrobněji viz kap. c.01):
- **Obodř – U Vodojemu:** pro lokality 1b, 1c – v rozsahu včetně lokality P1a;
  - **sever - Nad Vodojemem – Dražická:** pro lokality 4a, 4b;
  - **sever - Dražická:** pro lokalitu 5b včetně řešení odtoku povrchových vod;
  - **sever – Dražická - Raabova:** pro lokality 5a, 6a, 6b, včetně řešení odtoku přívalových povrchových vod;
  - **Kbel - sever:** pro lokalitu 9 a plochu PZ;
  - **Kbel – východ:** pro lokality 13a, 13b, 13c, 13d, 104a;
  - **Kbel – severovýchod:** pro lokalitu 15;
  - **jih – Pražská – Bratří Bendů:** pro lokality 16a, 16b, 16c a plochu ZO;
  - **jihozápad – Pražská:** pro lokality 18a, 18b, v koordinaci s úpravou plochy křižovatky P100a;
  - **U Křižovatky:** pro lokality 20, 21a, 21b, 21c, 21d včetně ploch PZ, ZO a ploch silniční dopravy 102b, (P102a, P102c, P103);
  - **západ – Obodř:** pro lokalitu 23 a 106;
  - **výrobní zóna:** pro lokality 24a, 24b, 24c;
  - **V Olšinách:** pro lokalitu 25;
  - **Staré Benátky - Kbel:** pro lokalitu 27; včetně řešení migrační prostupnosti území;
- (18) Územní studie jako podmínka pro rozhodování v území se požaduje pro následující přestavbové plochy (podrobněji viz kap. c.01):
- **Obodř – U Vodojemu:** pro lokalitu P1a, – v rozsahu včetně lokalit 1b a 1c;
  - **centrum – Sladovna:** pro lokalitu P29 – včetně kontextuálních vztahů a v koordinaci s návrhem úpravy přestavbové plochy P101;
  - **Na Burse:** pro lokalitu P101 – včetně kontextuálních vztahů rehabilitace veřejného prostranství prostoru centrálního náměstí Na Burse a v koordinaci s návrhem úpravy přestavbové plochy P29 centrum Sladovna;

#### **c.04 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování regulačního plánu**

- (19) Plochy a koridory, v nichž platí podmínka rozhodování podle regulačního plánu, nejsou územním plánem vymezeny.

#### **c.05 Vymezení významných staveb s podmínkou vypracování dokumentace autorizovaným architektem**

- (20) Požadavek na vypracování dokumentace stavby autorizovaným architektem se vztahuje na:
- rekonstrukci, stavební úpravy nebo přístavbu objektů evidovaných v seznamu nemovitých kulturních památek;
  - stavby, úpravy staveb, přístavby nebo nástavby objektů a úpravu parteru na území městské památkové zóny;
- (21) Požadavek na vypracování dokumentace stavby autorizovaným architektem bude dále uplatněn na základě ...:
- ... individuálního zhodnocení a posouzení významu stavby a významu konkrétní stavební lokality Stavebním úřadem – případně ve spolupráci se Stavební komisí;
  - ... zpracované podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán) nebo územní studie;

- (22) Nová zástavba musí respektovat charakter jednotlivých městských částí a působnost městských dominant. Vliv nových staveb, dostaveb nebo nástaveb na celkové městské panorama a zvláště na horizont historického jádra musí být dokumentován vhodnými prostředky vizualizace v širších souvislostech panoramatu města.

## **d. Koncepce veřejné infrastruktury**

### **d.01 Občanská vybavenost**

- (1) Sféra občanského vybavení je územním plánem členěna na následující základní druhy provozů a zařízení sloužících veřejnosti:
- Vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu (s předpoklady podpory města, kraje nebo státu – viz kód regulativu OV, OH – kap. f):
    - veřejná vybavenost – plochy pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (§2, odst.1, písm. k, bod 3 Stavebního zákona)
    - veřejná pohřebiště a související služby
  - Vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru hospodařících na základě poptávky a nabídky – (viz kódy regulativu OK, OK.1, ..., OS, OS.1, OS.2, OS.2p, OS.3, OS.5, ... – kap. f)
    - komerční vybavenost – plochy pro obchod, ubytování, stravování a nevýrobní služby (druhá část odst.2 §6 vyhl.č. 501/2006 Sb.);  
*pozn.: výrobní služby je možné s ohledem na rušivé vlivy na okolí lokalizovat pouze v plochách výroby.*
    - sport a tělovýchova (druhá část odst.2 §6 vyhl.č. 501/2006 Sb.)
- (2) Územním plánem jsou pro rozvoj a zvýšení kvality sféry občanské vybavenosti navržena tato nová zařízení, resp.opaření:
- Vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu:
    - Vzdělání a výchova  
Podle rozboru stávajících kapacit zařízení pro výchovu a vzdělání nevzniká akutní potřeba nových ploch pro školství, předškolní nebo mimoškolní zařízení - územní plán nové plochy pro rozvoj školství přímo nevymezuje, je však možné využít vhodné pozemky ve vlastnictví města pro realizaci zařízení předškolní výchovy nebo kluboven pro dětské aktivity. V oblasti vzdělávání je nadále třeba zaměřit se na kvalitativní rozvoj a vybavenost stávajících školských zařízení, případně na doplnění kapacit v rámci stávajících ploch.
    - Sociální služby, zdravotnictví  
Podle závěrů rozboru stávajících kapacit nevzniká akutní potřeba vymezení nových ploch pro sociální služby a zdravotnická zařízení. Zařízení sociálních služeb a ambulantních zdravotnických zařízení a provozoven (ordinací a ošetřoven) je možné situovat v rámci ploch pro bydlení nebo smíšené využití území v souladu s platným znění regulativů.
    - Veřejná prostranství (viz též kap. d.04)  
Stávající veřejná prostranství celoměstského významu jsou kromě centrálního náměstí Na Burse ve Starých Benátkách ve svém vymezení stabilizovaná (Husovo náměstí, Na Vyhlídce – Podskalská – Mělnická, Náves Kbel). Veřejné prostranství v prostoru Na Burse bude vymezeno v rámci řešení předepsané územní studie v podrobnějším měřítku. Městské parky a veřejně přístupné plochy městské zeleně jsou územním plánem zahrnuty do ploch veřejných prostranství s převahou ozelenění.  
Veřejná prostranství místního významu budou lokalizována v rozvojových plochách v souladu s požadavky §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
    - Veřejná pohřebiště a související služby



Územní plán vymezuje v souladu s platnou dokumentací plochu pro veřejný městský hřbitov v k.ú. Kbel východně od hranice zastavěného území.

- Vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru:
  - komerční vybavenost – plochy pro obchod, ubytování, stravování a nevýrobní služby - podmínky pro lokalizaci a možnost začlenění konkrétního zařízení v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou specifikovány v regulativech využití území (viz kap. f);
  - lokalita **17** – Bratří Bendů - Mladská;
  - lokality **21a, 21b, 21c** – U Křižovatky
  - specifické plochy a zařízení podnikatelského charakteru:
  - lokalita **P29** – centrum – Sladovna (přestavba areálu)
  - sport, rekreace, relaxace
  - lokalita **15** – Kbel severovýchod – areál sportovních outdoorových aktivit
  - lokalita **27** – Staré Benátky, Kbel – areál sportovních outdoorových aktivit

## **d.02 Dopravní infrastruktura**

### **d.02.1 Silniční doprava**

#### **Základní systém páteřových komunikací**

- (3) Územní plán respektuje a vymezuje základní páteřní komunikační systém správního území města, který tvoří trasy průjezdních úseků silnice **RI/10, II/272, II/610** a navazujících silnic III. třídy.
- (4) Územní plán respektuje a potvrzuje současnou trasu rychlostní silnice RI/10 a považuje ji územně za dlouhodobě stabilizovanou.
- (5) Územní plán respektuje současnou trasu silnice **II/610** a považuje ji územně za dlouhodobě stabilizovanou, s předpokladem úpravy trasy ve správním území města do parametrů návrhové kategorie S9,5/70 a úpravy prostoru centrálního náměstí a křížení tras II/610 a II/272 v přestavbové ploše **P101**.
- (6) Územní plán respektuje současnou trasu silnice **II/272** a považuje ji územně za dlouhodobě stabilizovanou, s předpokladem úpravy trasy ve správním území města do parametrů návrhové kategorie S7,5/70 a úpravy prostoru centrálního náměstí a křížení tras II/610 a II/272 v přestavbové ploše **P101**.
- (7) Územní plán respektuje současné trasy silnic III. třídy – **III/24426, III/27213, III/27214 a III/27215** a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Případné úpravy trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území souvisejícím s realizací nových rozvojových lokalit. Na silnicích III. třídy ve správním území je třeba v dlouhodobém horizontu počítat s jejich postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S 7,5/60.
- (8) Územní plán rovněž respektuje trasu silnice **III/27212** a považuje ji územně za stabilizovanou s výjimkou navrhované přeložkové trasy délky cca 800 metrů v úseku od připojení do jižní větve MÚK na RI/10 až po připojení na současnou stopu. Pro navrhovanou přeložkovou trasu a její připojení na stávající pozemní komunikace územní plán vymezuje plochy – **P102 a, b, c**. Navrhovaná přeložka trasy a případné její další úpravy trasy budou postupně realizovány pro vedení návrhové kategorie S 7,5/60.

#### **Navazující síť místních a účelových komunikací**

- (9) Na páteřní skelet průjezdních úseků silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací,

kteří zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území města, za stabilizovaný.

- (10) Územní plán v souladu se zadáním vymezuje ve správním území nové rozvojové plochy. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.
- (11) Územní plán v souladu se zadáním zakládá a vymezuje následující přestavbové plochy pro úpravy místních komunikací:
- **P 100a, 100b a P 103** – pro realizaci obvodové místní komunikace vedené po jižním okraji zastavěného území, včetně jejího připojení na silnici II/610 a II/272,
  - **P 101** – pro navrhovanou rehabilitaci a rekonstrukci centrálního prostoru Na Burze, včetně úpravy křižovatky průjezdních úseků silnic II/610 a II/272 a úpravy stanoviště a zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy,
  - **104 a, b a P 105** – pro realizaci místních komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu rozvojových lokalit č. 13a,b,c v prostoru jihovýchodně od Kbele, [a rozvojových lokalit 24a, 24b a 24c](#).
- (12) U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických a komunikačních souvislostí navrhne rovněž nové komunikační uspořádání příslušné rozvojové lokality. Jedná se především o následující rozvojové lokality: 1b,c, 4a,b, 5a,b, 6a,b, 9, 13a,b,c,d, 15, 16a,b,c, 18a,b, 20, 21a,b,c,d, 23, 24a,b,c, 25, 27 včetně přestavbových lokalit P1a, P29 a ploch nových i přestavbových komunikací P101, P102a,c, 102b, P103, 104a, 106.
- (13) U vymezovaných rozvojových ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, bude řešení navrhované komunikační struktury těchto ploch součástí příslušných územních studií.
- (14) Rozvojové lokality správního území budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy. Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci přípravné dokumentace.
- (15) Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení §22 vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, v kategorii MO7/30 s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků.
- (16) [Rozvojové lokality 24a, 24b a 24c při jihovýchodním okraji řešeného území budou zpřístupněny ze silnice II/272 prostřednictvím místní komunikace vedené po parcele 1364.](#)

## **d.02.2 Železniční doprava**

---

- (~~46~~17) Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro infrastrukturu železniční dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení železniční dopravy.

## **d.02.3 Vodní doprava**

---

- (~~47~~18) Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy.

#### d.02.4 Letecká doprava

---

(~~18~~<sup>19</sup>) Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

#### d.02.5 Cyklistická a pěší doprava

---

(~~19~~<sup>20</sup>) Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá.

(~~20~~<sup>21</sup>) V souvislosti s koordinací územního plánu a návrhu komplexních pozemkových úprav je navrženo doplnění a částečné obnovení cestní sítě v příměstské krajině – tak, aby ji bylo možné využít pro variabilní okruhy pěších a cyklistických relaxačních tras.

#### d.02.6 Doprava v klidu

---

(~~21~~<sup>22</sup>) Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

(~~22~~<sup>23</sup>) Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu platných právních předpisů příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

(~~23~~<sup>24</sup>) Každou stavbu je nezbytné vybavit, ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č.398/09 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešeny jako součást stavby.

(~~24~~<sup>25</sup>) V případě transformace nevyužitých výrobních areálů a přestavbových ploch v jádru Starých Benátek je třeba vytvořit nabídku na pokrytí části disproporce ploch dopravy v klidu v sousedním sídlišti.

#### d.02.7 Dopravní vybavenost

---

(~~25~~<sup>26</sup>) Územní plán vytváří podmínky pro realizaci systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy.

(~~26~~<sup>27</sup>) Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

(~~27~~<sup>28</sup>) Územní plán vymezuje přestavbovou plochu **P101** – pro navrhovanou rehabilitaci centrálního prostoru Na Burze, včetně úpravy centrálního stanoviště a zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

### d.03 Technická infrastruktura

---

#### d.03.1 Zásobování pitnou vodou

---

(~~28~~<sup>29</sup>) Stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování vodou v rozvojových lokalitách č.:

- P1a - funkce BI: distribuční řady v komunikacích
- 1b - funkce BI: distribuční řady v komunikacích
- 1d - funkce BI: distribuční řady v komunikacích

- P2c - funkce SM.2: distribuční řad v komunikaci
- 2d - funkce BI: distribuční řad v komunikaci
- 4a - funkce BI: distribuční řady v komunikacích
- 4b - funkce SM: distribuční řady v komunikacích
- 5b - funkce SM: distribuční řad v komunikaci
- 6a - funkce BI: distribuční řady v komunikacích
- 7 - funkce SM: distribuční/propojovací řad v komunikaci
- 8 - funkce BI.3: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 9 - funkce BI: distribuční řady v komunikacích
- 11a - funkce BI: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 11b - funkce SM: distribuční řad v komunikaci
- 12 - funkce BI: distribuční řad v komunikaci
- 13b - funkce BI: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 13c - funkce BI: distribuční řad v komunikaci
- 15b - funkce OS.3: distribuční řad v komunikaci
- 16a - funkce BI: distribuční řady v komunikacích
- 16b - funkce SM: distribuční řady v komunikacích
- 16c - funkce SM.1: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 17 - funkce OK: distribuční řad v komunikaci
- 18a - funkce SM: přívodní/distribuční řady v komunikacích
- 18b - funkce SM: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 20 - funkce VD: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 21a - funkce OK: přívodní/distribuční řady v komunikacích
- 21b - funkce OK: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 21c - funkce OK: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 22a - funkce BI: přívodní/distribuční řady v komunikacích
- 22b - funkce BI: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 23 - funkce BV.2: distribuční řad v komunikaci
- 24a - funkce VL: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 24b - funkce VL: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 24c - funkce VL: přívodní/distribuční řad v komunikaci

(2930) Stavby, jejichž realizace je nutná pro zajištění bezporuchové funkce zásobování vodou:

- 4c - funkce TO: výstavba věžového vodojemu Nové Benátky II
- zřízení AT stanice u vodojemu Obodř
- rekonstrukce stávajících řadů, které jsou v nevyhovujícím stavu nebo za hranici své životnosti

(3031) Opatření pro nouzové zásobování obyvatelstva vodou:

- nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou vody ze zdroje Chotětov a Kropáčova Vrutice, zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.
- nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní a z domovních studní.

### **d.03.2 Odkanalizování**

Návrh řeší problematiku odvodnění zájmového území, včetně likvidace a čištění odpadních vod.

(3432) Stavby, jejichž realizace je nutná pro odkanalizování rozvojových lokalit:

- P1a - funkce BI: gravitační/tlaková kanalizace v komunikacích
- 1b - funkce BI: gravitační/tlaková kanalizace v komunikacích
- 1d - funkce BI: gravitační/tlaková kanalizace v komunikaci
- 2b - funkce BI: gravitační kanalizace v komunikaci
- P2c - funkce SM.2: gravitační kanalizace v komunikaci

- 2d - funkce BI: gravitační kanalizace v komunikaci
- 3a - funkce SM: gravitační kanalizace v komunikaci
- 4a - funkce BI: gravitační/tlaková kanalizace v komunikacích
- 4b - funkce SM: gravitační kanalizace v komunikacích
- 5a - funkce SM: gravitační kanalizace v komunikaci
- 5b - funkce SM: gravitační kanalizace v komunikaci
- 6a - funkce BI: gravitační/tlaková kanalizace v komunikacích
- 6b - funkce SM: gravitační kanalizace v komunikacích
- 7 - funkce SM: gravitační kanalizace v komunikaci
- 8 - funkce BI.3: gravitační/tlaková kanalizace v komunikacích
- 9 - funkce BI: gravitační kanalizace v komunikacích
- 11a - funkce BI: gravitační kanalizace v komunikaci
- 11b - funkce SM: gravitační kanalizace v komunikaci
- 12 - funkce BI: gravitační kanalizace v komunikaci
- 13b - funkce BI: gravitační/tlaková kanalizace v komunikacích
- 13c - funkce BI: tlaková kanalizace v komunikaci
- 15b - funkce OS.3: gravitační/tlaková kanalizace v komunikaci
- 16a - funkce BI: gravitační kanalizace v komunikaci
- 16b - funkce SM: gravitační kanalizace v komunikaci
- 16c - funkce SM.1: gravitační kanalizace v komunikaci
- 18a - funkce SM: gravitační kanalizace v komunikaci
- 20 - funkce VD: tlaková kanalizace v komunikaci
- 21a - funkce OK: tlaková kanalizace v komunikaci
- 21b - funkce OK: tlaková kanalizace v komunikaci
- 21c - funkce OK: tlaková kanalizace v komunikaci
- 22a - funkce BI: gravitační/tlaková kanalizace v komunikaci
- 23 - funkce BV.2: gravitační kanalizace v komunikaci
- 24a - funkce VL: tlaková kanalizace v komunikaci
- 24b - funkce VL: tlaková kanalizace v komunikaci

(3233) Stavby, které jsou nutné pro zajištění řádné funkce stokové sítě a snížení zatížení ČOV balastními vodami:

- 26 - funkce TI: Plocha pro rozšíření ČOV
- rekonstrukce kanalizačních stok s ohledem na kapacitu a technický stav

(3334) Opatření vhodná pro likvidaci dešťových vod:

- dešťové vody ze zelených ploch budou likvidovány zasakováním na místě, kolem komunikací a zpevněných ploch je vhodné založit zelené pásy s průlehy, příkopy a rigoly na zasakování
- čisté dešťové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku - vsakováním či jímáním pro potřebu zálivky či pro využití jako užitkové vody, pro omezení odtoku lze doporučit zelené střechy
- dešťové vody ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými produkty, budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku – vsakováním či jímáním pro potřebu zálivky či pro využití jako užitkové vody
- dešťové vody z ploch, kde hrozí kontaminace ropnými produkty, budou svedeny na odlučovač ropných látek, čisté odpadní vody pak budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku – vsakováním či jímáním pro potřebu zálivky či pro využití jako užitkové vody
- v případě, že nebude možné dešťové vody či jejich část likvidovat na přímo na pozemku, budou tyto vody jímány do vlastních retenčních nádrží, odkud budou odpouštěny pomocí řízeného odtoku (řádově v litrech za vteřinu) do kanalizace.
- nádrže pro čistou dešťovou vodu ze střech a ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými látkami, je doporučeno přednostně realizovat jako povrchové polopřirozeného charakteru, mohou být začleněny do budoucích sadových úprav v rámci řešeného území

- nádrže pro vody kontaminované ropnými produkty budou realizovány jako podzemní, s odpadem vedeným přes odlučovač ropných látek
- odtok dešťových vod svedených do kanalizace bude dán množstvím vypouštěné vody z retenčních nádrží objektů a komunikací, toto množství stanoví vodohospodářský orgán v rámci podmínek pro realizaci nových staveb, předpokládá se vypouštění v množství, které odpovídá přirozenému odtoku z odvodňovaného území

### d.03.3 Zásobování elektrickou energií

(3435) Stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování elektrickou energií v rozvojových lokalitách:

- Lokalita P1a, 1b, 1d (74 RD) - napájení z nové venkovní trafostanice TS-NV1; nová venkovní TS bude napojena krátkou přípojkou event. umístěna do linky, pro uvolnění plochy 1b je navržena přeložka venkovního vedení
- Lokalita 2b, P2c, 2d (17RD) - napájení z nové venkovní trafostanice TS-NV2; nová venkovní TS bude napojena krátkou přípojkou, event. umístěna do linky
- Lokalita 3a, 3b (9RD) - napojeno ze stávající sítě NN, okruh TS MB 6057
- Lokalita 4a (42RD) - napájení z nové kabelové trafostanice TS-NK3; nová kabelová TS bude napojena kabelovou smyčkou a zařazena do stávajícího kabelového okruhu
- Lokalita 4b (4RD) - napojeno ze stávající sítě NN, okruh TS MB 6540
- Lokalita 5a, 5b, 6a, 6b, 7 (122RD) - napájení z 3 nových kabelových trafostanic TS-NK4; TS-NK5; TS-NK6; nové kabelové TS budou napojeny novým kabelovým okruhem, propojení bude na stávající okruh, na severním okraj bude napojen na stávající venkovní vedení kabelovým svodem
- Lokalita 8 (2RD) - napojeno ze stávající sítě NN
- Lokalita 9, 10 (31RD) - napájení z nové venkovní trafostanice TS-NV7; nová venkovní TS bude napojena krátkou přípojkou ze stávajícího vedení
- Lokalita 11a, 11b, 12 (14RD) - napojeno ze stávající sítě NN, okruhy TS MB 0023; MB 5577; MB 0022
- Lokalita 13b, 13c (81RD) - napájení z 2 nových kabelových trafostanic TS-NK8; TS-NK9; nové kabelové TS budou napojeny z nového kabelového okruhu napojeného svody z venkovního vedení
- Lokalita 15 (Sport) - napojeno ze stávající sítě NN, okruh TS MB 6607
- Lokalita 16a, 16b, 16c (48RD + 90BJ) - napájení z 2 nových kabelových trafostanic TS-NK10; TS-NK11; nové kabelové TS budou napojeny z nového kabelového okruhu napojeného na stávající kabelový okruh a na svod z venkovního vedení
- Lokalita 18a, 18b (12RD) + Lokalita 19a, 19b (Výroba, služby) - napájení z nové venkovní trafostanice TS-NV12; nová TS bude krátkou přípojkou ze stávajícího vedení
- Lokalita 17, 20, 21a, 21b, 21c, 21d (komerční plochy, služby, drobná výroba) - napájení z 3 nových kabelových trafostanic TS-NK13; TS-NK14; TS-NK15; nové kabelové TS budou napojeny z nového kabelového okruhu napojeného na stávající kabelový okruh a na svod z venkovního vedení
- Lokalita 22a, 22b (10RD) - napojeno ze stávající sítě NN, okruh TS MB 6183
- Lokalita 23 (3RD – farma) - napojeno ze stávající sítě NN, okruh TS MB 5467, stávající venkovní vedení procházející plochou respektovat, zástavbu přizpůsobit trase vedení
- Lokalita 24a, 24b, 24c (Výroba, služby) - napájení z 3 nových kabelových trafostanic TS-NK16; TS-NK17; TS-NK18 nové kabelové TS budou napojeny z nového kabelového okruhu napojeného na stávající kabelový okruh a na svody z venkovního vedení



Výstavba nových trafostanic a nových vedení bude postupná podle vyvíjející se zástavby a rozvoje jednotlivých lokalit. Velikost transformátorů bude volena dle v souladu s požadavky v dané době.

#### **d.03.4 Zásobování plynem**

---

(~~35~~36) Stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování plynem v rozvojových lokalitách:

- P1a - funkce BI: STL přívodní/distribuční řady v komunikacích
- 1b - funkce BI: STL přívodní/distribuční řady v komunikacích
- 1d - funkce BI: STL distribuční řad v komunikaci
- 2b - funkce BI: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci
- P2c - funkce SM.2: STL distribuční řad v komunikaci
- 2d - funkce BI: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 3a - funkce SM: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 4a - funkce BI: STL distribuční řady v komunikacích
- 4b - funkce SM: STL přívodní/distribuční řady v komunikacích
- 5a - funkce SM: STL distribuční řad v komunikaci
- 6a - funkce BI: STL distribuční řady v komunikacích
- 8 - funkce BI.3: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 9 - funkce BI: STL distribuční řady v komunikacích
- 11a - funkce BI: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 11b - funkce SM: STL distribuční řad v komunikaci
- 12 - funkce BI: STL distribuční řad v komunikaci
- 13b - funkce BI: STL distribuční řad v komunikaci
- 13c - funkce BI: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 15b - funkce OS.3: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 16a - funkce BI: STL přívodní/distribuční řady v komunikacích
- 16b - funkce SM: STL přívodní/distribuční řady v komunikacích
- 16c - funkce SM.1: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 18a - funkce SM: STL přívodní/distribuční řady v komunikacích
- 20 - funkce VD: STL distribuční řad v komunikaci
- 21a - funkce OK: STL přívodní/distribuční řady v komunikacích
- 21b - funkce OK: STL distribuční řad v komunikaci
- 21c - funkce OK: STL distribuční řad v komunikaci
- 22a - funkce BI: STL přívodní/distribuční řady v komunikacích
- 22b - funkce BI: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 23 - funkce BV.2: STL distribuční řad v komunikaci
- 24a - funkce VL: STL distribuční řad v komunikaci
- 24c - funkce VL: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci

#### **d.03.5 Zásobování teplem**

---

(~~36~~37) Využití centrálního tepelného zdroje k zásobování teplem bude v Benátkách nad Jizerou nadále zajištěno v lokalitách:

- sídliště ve Starých Benátkách včetně přilehlých objektů veřejné vybavenosti v prostoru Na Burze (škola, školka, ...) – kotelna v Ořechové ulici;
  - zástavba jihozápadní strany Husova náměstí v Nových Benátkách – veřejná vybavenost, škola, pošta, Záložna a další objekty – kotelna na Husově náměstí;
- Systémy vytápění v uvedených lokalitách jsou stabilizované, s rezervou pro připojení potenciálních nových odběratelů tepla v efektivním dosahu zdrojů. Jako topné médium slouží v obou případech plyn.

(~~37~~38) Areály výrobních závodů a podnikatelských provozoven budou vytápěny vlastními kotelny malého nebo středního výkonu – s přechodem na topná média s minimalizací znečištění ovzduší: plyn, elektřina, bioplyn, tepelná čerpadla, ... apod. Pro výrobní zónu v bývalém vojenském výcvikovém prostoru Mladá bude prověřena

možnost využití bioplynu jímaného na skládce komunálního odpadu společnosti AVE, odpadové hospodářství, s.r.o.

- (3839) Rozvojové plochy města budou s ohledem na ochranu ovzduší orientovány na topná média s minimalizací znečištění ovzduší: plyn, elektřina, bioplyn, tepelná čerpadla, ... apod. Z hlediska zásobování teplem je žádoucí zajistit postupný přechod zdrojů využívajících pevné palivo na plyn nebo jiné ekologické obnovitelné zdroje tepla s možností využití CZT v jejich efektivním dosahu.
- (3940) Koncepce plošné plynofikace města s využitím plynu pro vytápění počítá; proto stavby a opatření pro zásobování teplem souvisí mj. s rozšiřováním plynorozvodné sítě – viz též kap. d.03.4

### **d.03.6 Produktovody**

---

- (4041) Ve správním území Benátky nad Jizerou se nenacházejí a nejsou plánována zařízení zabezpečující dálkovou dopravu nebo distribuci kapalných látek a paliv (ropovody, produktovody)

### **d.03.7 Telekomunikace**

---

- (4442) Veřejná telekomunikační síť je dostatečně dimenzována a bude schopna pokrýt poptávku po zřízení telefonních stanic v přestavbových a rozvojových lokalitách.
- (4243) Způsob napojení lokalit s kapacitnější zástavbou bude možno stanovit – při zohlednění aktuálního stavu komunikační sítě v daném čase – až v rámci investorské přípravy území.

### **d.03.8 Nakládání s odpady**

---

- (4344) Nakládání s odpady a jejich likvidace bude v celém správním území města Benátky nad Jizerou prováděna v souladu s Obecně závaznou vyhláškou č. 4/2011 "O stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem" a v souladu s Plánem odpadového hospodářství města Benátky nad Jizerou (platnost na období let 2011 až 2015). Současná koncepce nakládání s odpady a jejich likvidace bude uplatněna i pro nové rozvojové lokality. Pro zapojení do systému platí pro občany ohlašovací povinnost dle obecně závazné vyhlášky.
- (4445) Kontejnery na tříděný odpad určené na sběrový papír, skla, plast a nápojové kartony (tetra-pack) jsou umístěny ve sběrných stanovištích - podrobný rozpis tvoří příloha č.2 Obecně závazné vyhlášky. V souvislosti s návrhem rozvojových lokalit bude rozšířen počet kontejnerů na separovaný odpad. U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických souvislostí navrhne rovněž počet a lokalizaci stanovišť.
- (4546) Objemný odpad bude i nadále ukládán ve Sběrném dvoře v areálu Technických služeb města Benátky nad Jizerou, Kbel 120. Kromě objemného odpadu budou ve Sběrném dvoře TS města Benátky nad Jizerou ukládány i další složky komunálního odpadu, kategorie O, N. V souvislosti s návrhem rozvojových lokalit se nepředpokládá rozšiřování sběrného dvora. Současný stav je plně dostačující i pro budoucí rozvoj města.
- (4647) S ohledem na připravovanou novelu zákona o odpadech bude nutno na území města připravit zavedení odděleného svozu biologicky rozložitelných odpadů v samostatných nádobách.  
Rostlinné zbytky z údržby veřejné zeleně na území města lze odkládat ve sběrném dvoře nebo předávat na komunitní kompostárnu umístěné v areálu TKO Benátky nad



Jizerou. ÚP Benátky nad Jizerou vymezuje nový prostor pro umístění městské komunitní kompostárny v bývalém VVP Mladá.

- (4748) Územní rezerva pro rozšíření stávající skládky odpadů Benátky nad Jizerou pro potřeby kraje byla v důsledku střetu s vymezením EVL, resp. NPP z řešení ÚP vypuštěna.

#### **d.04 Veřejná prostranství**

- (4849) Veřejná prostranství (plochy veřejně přístupné – zpravidla s úpravou parteru pro pohyb nebo krátkodobý pobyt chodců) jsou vždy součástí následujících ploch s rozdílným způsobem využití – viz kap. f územního plánu:

- bydlení (regulativy BH, BI, BI.1, BI.2, BI.3, BV.2);
- rekreace (RH, RI.1, RI.2);
- občanské vybavení (OV, OK, OK.1, OS, OS.1, OS.2, OS.2p, OS.3, OS.5, OH);
- smíšené obytné plochy (SC, SM, SM.1, SM.2, SM.3, SM.4);
- dopravní infrastruktura (DS, DS.1, DS.2);
- výroba a skladování (VL, VL.1, VD, VD.1)

- (4950) V rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití jsou jako veřejná prostranství ve smyslu §7 vyhl.č. 501/2006 Sb. samostatně vymezeny tyto významné plochy stabilizovaných prostorů veřejných prostranství (PV, PV.1 a PZ) celoměstského významu s převládající úlohou reprezentace města ...:

- Husovo náměstí – centrální prostor veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch v historické části Nových Benátek;
- Na Burse – prostor nyní zahrnutý v přestavbové ploše pro křižovatku silnic II/610 a II/272 zahrne v rámci řešení předepsané územní studie v podrobnějším měřítku i nové vymezení centrálního náměstí Starých Benátek;
- Náměstí Na Vyhlídce – Podskalská – Mělnická (Obodř) – komorní prostor veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch v jádru místní části Obodř;
- Náves Kbel – veřejné prostranství ojedinělého návesního charakteru se zastoupením doprovodné zeleně;
- Zámecký park – parková úprava zámeckého areálu v Nových Benátkách. Relaxační plocha;
- Podzámecký park mezi areálem zámku a městským sportovním areálem; stabilizovaná nezastavitelná plocha veřejné zeleně s vybavením relaxaci i aktivní odpočinek (cyklostezky, cestní síť, občanská vybavenost, tréninkové sportovní plochy);
- CityPark - záměr na revitalizaci a parkovou úpravu plochy v centru Starých Benátek s dovybavením zařízení pro relaxaci i aktivní odpočinek.

... a významnější veřejná prostranství v rozvojových lokalitách (v závorce uvedeno číslo rozvojové plochy):

- Kbel (lokalita 13a + 13d) – parková úprava na předělu zastavěného území a nově vymezených zastavitelných ploch;
- U Křižovatky (lokalita 21d) – vymezení prostoru pro relaxaci a vysokou zeleň v dominantní poloze návrší a vytvoření přírodní prvku, který bude oporou a protiváhou k zamýšlené zástavbě komerční zóny.

Ostatní plochy sídelní zeleně - ochranné (ZO), nebo přírodního charakteru (ZP) – ačkoli nejsou zařazeny do veřejných prostranství, jsou veřejně přístupné – nepředpokládá se však forma parkové úpravy a vybavení parteru pro relaxaci obyvatel;

- (5051) Další plochy veřejných prostranství v rozvojových lokalitách je třeba vymezit na základě územních studií nebo jiné podrobnější územně plánovací dokumentace se zohledněním celoměstských i místních kompozičních vztahů; veřejná prostranství

místního významu budou lokalizována v rozvojových plochách v souladu s požadavky §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

## **e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES**

### **e.01 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití – Návrh uspořádání krajiny**

- (1) Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území (viz kap. f).
- (2) Plochy nezastavěného území vymezené územním plánem města Benátky nad Jizerou jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:
  - plochy přírodní (**NP**) – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (zvláště chráněná území, území EVL, vymezená regionální a lokální biocentra, ...apod.); přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší kontextuální okolí, případně plochy systémů ekologické stability, ...apod.;
  - plochy zemědělské (**NZ**) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované; plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
  - plochy smíšené nezastavěného území (**NS.x**) – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem, jsou dány regulativy a musí být vždy v vzájemném souladu. Index přípustných funkcí: p - přírodní, v - vodohospodářská, z - zemědělská, l - lesní, o - ochranná/izolační, r – rekreační, u – urbanizovatelná (územní rezervy). Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.
- (3) V nezastavěném území řešeném územním plánem Benátky nad Jizerou převládají plochy s charakterem smíšeného využití krajiny s nejvýznamněji zastoupenou složkou přírodní ochrany (NS.p...), zemědělskou funkcí (NS.z...). Na části území jsou vymezeny smíšené krajinné plochy se zastoupením pozemků určených k plnění funkcí lesa (NS.l...), v nejbližším okolí zastavěných ploch a v místech možného ohrožení vodní erozí jsou zastoupeny složky ochrany (NS.o...). Značná část území je vymezena jako plocha smíšeného využití krajiny se zastoupením vodohospodářských funkcí (NS.v...) - jedná se o pásma hygienické ochrany odběru povrchové vody z Jizery i vodního zdroje Káraný, CHOPAV Severočeská křída a záplavové území, vodní díla. Niva Jizery je významným životním prostředím v intravilánu města, částečně slouží / a bude sloužit i k rekreačnímu, vymezeny jsou zde plochy i s rekreačním využitím (NS.r ...). V plochách kulturní krajiny se smíšeným využitím mají uvedené činnosti vždy kompromisní charakter – s ohledem na ostatní zde přípustné činnosti. Kompromisní opatření jsou buď obecně známa (např. pravidla hospodaření v CHOPAV ....., v ochranných pásmech, přechodové části krajiny mezi krajinnou zónou zemědělské produkce – NZ a krajinnou zónou přírodní - NP ) nebo je možné kompromis zastoupených činností a funkcí následně přijmout po detailnějším posouzení zóny.  
V menší míře jsou v nezastavěném území vymezeny plochy přírodní (NP) – v lokalitách se zvýšenou prioritou ochrany přírody (převážně plochy zvláště

chráněných území, území EVL a regionálních a lokálních biocenter ÚSES), nebo plochy určené výhradně pro zemědělskou produkci (NZ)

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území krajiny se zvýší v důsledku realizace návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

- (4) Smyslem členění nezastavěného území na plochy s rozdílným způsobem využití je vytvoření předpokladů pro cílené ovlivňování krajinných ploch v souladu se zjištěnými podmínkami a limity – a to prostřednictvím regulativů stanovených podle specifických podmínek té které plochy (viz kap.f). Návrh uspořádání krajiny se realizuje uplatněním stanovených regulativů.

## **e.02 Územní systém ekologické stability**

- (5) Územní plán města Benátky nad Jizerou vymezuje trasy a hranice biokoridorů, biocenter v nadregionální, regionální a lokální úrovni. Podle prostorové funkčnosti jsou prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, rámcově vymezené). Prvky navržené jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy bez předkupního práva.

- (6) Nadregionální ÚSES:

**Nadregionální biokoridor K32 "Příhrazské skály - K10(Labe)"** - v daném případě prochází údolím Jizery a po jejích svazích a tvoří osu celého území. Jedná se širší území Jizery, svazek několika os a ochranné pásmo:

osa vodní (V) - vodní tok s břehovými a doprovodnými porosty; osa nivní (N) - vlhké louky v nivě, v místě zástavby je osa vedena v souběhu s vodním tokem; osa teplomilná doubravní (T) zvaná též „Pojizeří“, obchází město po východní straně. Osa vodní a nivní je dle OG ÚSES Mladá Boleslav označena jako NRBK 8, osa teplomilná doubravní jako NRBK 19.

Řešené území leží z větší části v prostoru ochranného pásma nadregionálních biokoridorů K32 "Příhrazské skály – K10" a K68 "Řepínský důl – Žehuňská obora".

V trase nadregionálního biokoridoru jsou v ekologicky přijatelných vzdálenostech vložena regionální a lokální biocentra.

- (7) Regionální ÚSES:

**Regionální biocentrum 1783 "Slepeč"** - vložené v trase v osy teplomilné doubravní NRBK K32. Kromě stejnojmenné přírodní památky (EVL) zahrnuje celý lesní komplex, mimo vodojem. Celková rozloha činí cca 75 ha.

**Regionální biocentrum 1014 "Obodř"** - vložené v trase osy vodní a nivní NRBK K32. Komplex lučních, vodních společenstev v nivě Jizery včetně vlastního toku a přilehlého lesního porostu na levém břehu Jizery mezi dálnicí a tokem. Rozloha v řešeném území činí cca 80,3 ha.

**Regionální biocentrum 1016 "Stará Jizera"** - vložené v trase osy vodní, nivní a teplomilné doubravní NRBK K32. Niva řeky Jizery včetně toku uvnitř a vně meandru mezi obcemi Dražice a Horky n. J., část území je chráněno (PP Stará Jizera). Součástí RBC jsou stráně nad Jizerou orientované k východu a jihovýchodu. Biocentrum do řešeného území zasahuje pouze okrajově v rozsahu cca 13,7 ha.

**Regionální biocentrum 1015 "Dubový les"** - zahrnuje lesní komplex Dubový les v bývalém vojenském cvičovém prostoru Mladá. Potenciální vegetací jsou zde převážně lipové doubravy, na jižních úklonech teplomilné doubravy, lokálně na písčitých půdách acidofilní a borové doubravy. Území mezi lesy představuje mozaiku travinnobylinných a křovinných společenstev v různém stadiu sukcese. Součástí EVL Milovice – Mladá.

**Regionální biokoridor 1225 "Dubový les - Kateřina-Polák"** - propojuje dvě regionální biocentra RBC 1015 "Dubový les" a RBC 1012 "Kateřina-Polák". Biokoridor je navržen ve dvou trasách (ramenech) - jedna obchází golfové hřiště a po lesních porostech kolem skládky v k.ú. Staré Benátky; druhá je vedena po okraji stepní lokality v k.ú. Lipník.

(8) Lokální ÚSES:

Lokální biocentra

**LBC 343 "Vrchy"** - lokální biocentrum o výměře cca 6,4 ha vymezeno podél cesty ze Sedlce do Benátek n. Jiz. při hranici s k.ú. Sedlec a Zdětín na orné půdě, nefunkční, navržené k založení. V lokalitě stará zátěž – skládka.

**LBC 344 "Pod remízem"** - lokální biocentrum vložené v trase NRBK K32/T, částečně funkční, částečně navržené k založení. Součástí registrované VKP 108 "U trati" a VKP 109 "Bývalý hliník". Rozloha cca 5,4 ha. Jedná se o výslunný svah výchozu křídových sedimentů mezi tratí a silnicí z Benátek n/J do Zdětína, součástí je i opuštěný prostor po těžbě jílu se společenstvy teplomilných trávníků.

**LBC 345 "U pěšin"** - lokální biocentrum vložené v trase NRBK K32/T, převážně funkční, částečně navržené k založení. Součástí biocentra je registrovaný VKP 107 "U pěšin". Soubor cest a mezí v komplexu zemědělsky využívané půdy na rozloze cca 12,7 ha; stepní a travinnokřovinatá společenstva tzv. „bílých strání“.

**LBC 347 "Rabakov"** - lokální biocentrum vložené v trase NRBK K32/V,N, funkční. Součást navrženého VKP 110 "Stráně nad Jizerou I". Zahrnuje pouze výslunné svahy Jizery orientované k východu, v současnosti jsou zde opuštěné extenzivní sady a křoviny s ostrůvky teplomilných trávníků na ploše 1,64 ha.

**LBC 348 "U studní - V olšínách"** - lokální biocentrum vložené v trase NRBK K32/V,N v nivě Jizery mezi vodním tokem a bývalým slepým ramenem Jizery u Benátek n/J; rozloha cca 18,5 ha. Značná část biocentra zorněna, základem je doprovodný břehový porost Jizery, louka v trase elektrického vedení a lužní porost podél tůň. Součást krajinářských ploch s rekreační funkcí.

**LBC 377 "U Prokopa"** - biocentrum lokální vymezené, převážně funkční v lesním porostu Okrouhlík jižně od myslivny U Prokopa. Jedná se o acidofilní doubravu, stejnověkou zapojenou kmenovinu. Rozloha 8,29 ha.

Lokální biokoridory

**LBK 286 "Na Kamenci - U trati"** - biokoridor lokální funkční propojuje systém ve Zdětíně s nadregionálním biokoridorem NRBK K32/T, resp. vložným lokálním biocentrem LBC 344 Pod remízem. V řešeném území cca 255 m. Součást registrovaného VKP 108 "U trati".

**LBK 287 "Na kratinách"** – vymezený a navržený rámci KPÚ Obodř. Součástí lokálního biokoridoru bude doprovodná zeleň podél silnice a polní cesty. V řešeném území dva úseky koridoru délky 627 m (š. 12 m) a 597 m (š. 7 m).

**LBK 309 "K Okrouhlíku"** - biokoridor vymezený v komplexu lesa Okrouhlík mezi silnicemi II/610 a I/10. Jedná se o ochuzenou acidofilní doubravu s převahou borovice lesní. Biokoridor propojuje regionální biocentrum RBC Obodř s lokálním biocentrem LBC 377. Propojení je nespojité, je přerušeno silnicemi, délka cca 500 m.

**LBK 310 "U Jiřic"** - biokoridor vymezený v komplexu lesa Okrouhlík při východním okraji. Jedná se o ochuzenou acidofilní doubravu s převahou borovice lesní. Nefunkční část biokoridoru je vedena po orné půdě. Vzdálenost mezi LBC a hranicí řešeného území 985 m, biokoridor navazuje na lokální síť v Jiřicích.

**LBK 331 "Pěšiny"** - biokoridor lokální, navržený k založení, délka mezi biocentry v délce 397 m. Biokoridor vymezen podél cesty ze Sedlce do Benátek n. J., tvoří propojení mezi biocentrem LBC 343 "Vrchy" a nadregionálním biokoridorem K32/T (LBC 345 "U pěšin").

### Interakční prvky

Interakční prvky jsou převzaty jednak z Okresního generelu ÚSES Mladá Boleslav (remízky, doprovodná zeleň komunikací, cest a žel. trati, skupiny dřevin ap.) a dále je doplněna síť polních cest, které budou při realizaci osázeny dřevinami a po realizaci budou pak plnit funkci interakčního prvku v krajině a funkci protierozní ochrany.

Mezi plošně největší a nejvýznamnější patří Podzámecký park v areálu zámku, niva Zdětinského potoka, lesík Remízek; Za stadionem, U Karlova, remízky v polích Za chaloupkami, U benátské cesty ....

- (9) Všechny skladebné prvky ÚSES, včetně lokální úrovně, jsou zakresleny a závazně vymezeny v Hlavním výkrese č. 2.2 - Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES a dále jsou podrobně popsány v příloze B. Textová část odůvodnění územního plánu, kap. O.e. "Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny".
- (10) Plochy ÚSES a zvláště chráněných území přírody je třeba chránit před degradací nejčastěji antropogenního původu, před znečištěním složek životního prostředí, kultivací a ruderalizací.
- Platí pro ně následující regulativy:
- stavební uzávěra pro nové stavby
  - zákaz rekonstrukcí stávajících staveb, které by znamenaly zvýšení standardu, s výjimkou opatření šetřících životní prostředí
- Regulační opatření:
- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům
  - revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické
  - uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného biocentra

## **e.03 Prostupnost krajiny, krajinné a krajinotvorné prvky**

- (11) Komunikační obsluha zastavěného území je realizována prostřednictvím systému složeného z místních a účelových komunikací. Na místní komunikace navazují účelové komunikace, které jsou ve vlastnictví jednotlivých subjektů ať soukromých či organizací, tyto komunikace mají povětšinou charakter přístupových cest a zajišťují přímou komunikační dostupnost a obsluhu jednotlivých objektů či obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu zastavěného území města, prakticky za stabilizovaný.
- (12) Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá. Město Benátky nad Jizerou je zapojeno do projektu vybudování mezinárodní cyklotrasy Greenway Jizera. Projekt je plánován jako plně vybavený multifunkční koridor podél řeky Jizery s páteří cyklostezkou a sítí bezpečných stezek pro bezmotorovou dopravu. Cyklostezka Benátky nad Jizerou – Chrástecký Dvůr vytváří možnost napojení Greenway na okruhy ve městě a města se zastávkou železniční dopravy.
- (13) Plochy zemědělské a lesní jsou přístupné jednak historicky vzniklou sítí účelových komunikací, jednak návrhem sítě polních cest, které jsou součástí Plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav.
- Síť nových polních cest vyplynula z potřeby zajistit přístup k jednotlivým pozemkům vymezeným v rámci pozemkových úprav. Další cesty jsou navrhovány zejména v souvislosti s revitalizací nivy Jizery a to podél řeky a v lokalitách V luhu, V olšinách. Doplnění cest je rovněž navrženo v okolí místní části Kbel a v okolí hájenky Okrouhlík - Lazarky – Na Černoušku (obnova původních historických cest).

- (14) Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutno v celém zájmovém území chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody. Segmenty, které vytvářejí pohledové dominanty a zelené obzory a jsou cenné i z hlediska přírodovědného a ekologického: niva Jizery (tůňky Loužek a Olšiny pod městskou částí Kbel, slepé rameno Jizery v Olšinách, oblast Kochánek), stráně nad Jizerou, Slepeč, suchá erozní údolí a mělké úpady se zbytky teplomilných společenstev, údolí Zdětínského potoka, Zámecký a podzámecký park, komplex lesů a travinnobylinných lad v bývalém VVP Mladá; bodová a liniová zeleň.
- (15) K novým výsadbám musí být použity dřeviny domácího původu odpovídající daným stanovištním podmínkám. Území podél Jizery zaujímá společenstvo luhů a olšin; na plošině západně Benátek společenstvo dubohabrových hájů; na svazích nad Jizerou subxerofilní doubravy; acidofilní doubravy a borové doubravy v oblasti Mladá a kolem Benáteckého vrchu.
- (16) V ochranných pásmech komunikací jsou směrem k rozvojovým plochám pro bydlení doplněny pásy ochranné zeleně (ZO). Navrženo je vytvoření kompaktní bariéry izolačního pásu zeleně s vysokou funkční účinností k eliminaci negativních vlivů z dopravy. Vegetace bude plnit funkci ochranné clony, tzn. psychohygienické funkce, protihlukové stěny a ochrany před zvýšenou prašností a zakončení dálkových pohledů. Založena bude souvislá, víceetážová výsadba listnatých stromů a keřů; dominantní postavení bude mít zeleň střední kategorie, doplněná vysokou zelení.
- (17) V nově navrhovaných prvcích v krajině (biocentra, biokoridory, interakční prvky, doprovody cest) neprovádět zalesňování, ale roztroušenou výsadbu domácích dřevin, v blízkosti vodních toků vlhkomilné druhy. Nevysazovat plošně, ale ve skupinách, aby plocha mohla nabídnout více heterogenních plošek, které by podporovaly druhovou rozmanitost.
- (18) Územní plán respektuje a zapracovává revitalizační opatření na vodních tocích:
- protipovodňová opatření a krajinářsko-sadovnické úpravy v nivě Jizery.  
Cílem revitalizace Jizery v urbanizovaném území bude zejména zlepšení protipovodňové ochrany; podpora přirozené retence a ekologické funkčnosti; zvýšení pobytové a rekreační hodnoty.
    - Předmětem revitalizace bude oživení slepého ramene Jizery, vybudování přístaviště, pláže u řeky; zázemí pro rekreační koupání a plavbu; vytvoření vodní plochy v lokalitě Rabakov. V rámci projektové přípravy vodní plochy Rabakov je podmínkou provedení biologického průzkumu s ohledem na možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů a zajištění jejich zákonné ochrany.
  - obnova dnes neexistujícího Zdětínského potoka v trase soustředěného odtoku vody v lokalitě Na Drážkách.

#### **e.04 Protierozní opatření**

- (19) Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.
- (20) V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p - přírodní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň; v plochách s indexem o – ochranná, protierozní budou ve vyšší míře uplatněny prvky protierozní ochrany v souladu s Plány společných zařízení zpracovaných v rámci komplexních pozemkových úprav.
- (21) Ke zvýšení retenční kapacity území jsou v rámci komplexních pozemkových úprav navržena protierozní opatření (PEO01, PEO02, PEO03, PEO06). V lokalitách „Za

chaloupkami“ a „Za průhonem nad lesami“ budou protierozní zatravnění zároveň sloužit jako vodohospodářská opatření pro zadržení vody v krajině s možností budoucího využití pro stavbu suchého poldru v případě potřeby nebo při nedostatečné funkci protierozního zatravnění. Podkladem pro projektové řešení občasné zatápěného průlehu v prostoru EVL Milovice – Mladá bude zpracovaný podrobný biologický průzkum.

- (22) Do ÚP jsou převzata další protierozní opatření – dodržování protierozního osevního postupu na vybraných lokalitách ohrožených vodní erozí (PEO04, PEO05). Vyloučeno je pěstování širokořádkových plodin (kukuřice, cukrová řepa, brambory apod.). Osevní postup bude upřesněn s jednotlivými vlastníky /nájemci pozemků.

## **e.05 Ochrana před povodněmi**

- (23) Územní plán respektuje navrhovaný systém protipovodňových opatření v urbanizovaném území v nivě Jizery a návrhy přejímá.  
Projekt fy. VRV a.s. Česká Lípa řeší výstavbu protipovodňových zdí, sypaných zemních hrází a mobilního hrazení podél řeky Jizery v lokalitách, kde je při povodňovém průtoku ve velké míře ohrožena zástavba pro trvalé bydlení. Úroveň ochrany je navržena na povodňový průtok Q100 s bezpečnostním navýšením o 0,3 m.  
Zásadním vodohospodářským opatřením umožňujícím zlepšení vodohospodářských poměrů na území k.ú. Dražice je návrh obtokového koryta řeky v délce cca 900 m.
- (24) Povolení zřízení jakékoliv stavby v záplavovém území může být uděleno pouze tehdy, jestli záměr nebude mít negativní vliv na povodňovou retenci, tzn: nepříznivě neovlivní vodní stav a odtok při povodni, negativně neovlivní stávající ochranu před povodněmi, bude realizován s přizpůsobením pro případ povodně. Všechny změny v záplavovém území Q100 nutno podřídit schválení Povodím Labe a příslušného vodohospodářského orgánu. Pro stavby v záplavovém území platí obecné podmínky a ustanovení vyhl. MMR č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby (část III. §9, odst. 5.:
- (25) Pro zvýšení ochrany území před velkými vodami je nutno dodržet:
- podél koryt vodních toků je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 8 m (Jizera) / min. 6 m podél drobných vodních toků a HMZ od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku,
  - navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél vodního toku smíšeným funkcím (index p - přírodní, v – vodohospodářská, o – ochranná/protierozní). V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p - přírodní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň; s indexem o – ochranná / protierozní budou v místech zvýšeného ohrožení vodní erozí uplatněny prvky protierozní ochrany v souladu s Plány společných zařízení zpracovaných v rámci komplexních pozemkových úprav,
  - protierozní zatravnění (PEO 01 a PEO 06) v lokalitách "Za chaloupkami" a "Za průhonem mezi lesami", budou zároveň sloužit i jako vodohospodářská opatření pro zadržení vody v krajině s možností budoucího využití pro stavbu suchého poldru v případě potřeby nebo nedostatečné funkce protierozního zatravnění,
  - ke zvýšení retenční kapacity území je na území EVL je navržen sezónně zvodnělý travnatý průleh a v prostoru lokality č.13d/PZ retenční nádrž, tzv. poldr; realizace průlehu je možná pouze takovým způsobem, který nezmění podmínky v EVL - hodnocení vlivu konkrétního záměru na evropsky významné lokality a ptačí oblasti je nezbytné,

- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jámek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku),
- v lokalitách, kde byly provedeny investice do půdy (odvodnění) a které jsou součástí rozvojových ploch, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících částí těchto zařízení na okolních pozemcích.

## **e.06 Nerostné suroviny, horninové prostředí**

- (26) Územní plán respektuje výskyt níže uvedeného ložiska černého uhlí. Ložisko a chráněné ložiskové území jsou zakresleny v grafické části Odůvodnění. Ložisko je v rámci státní surovinové politiky evidováno pouze jako výhledová surovinová rezerva a otevření těžby v Mělnické pánvi se v dohledné době nepředpokládá.
- výhradní ložisko černého uhlí B3075300 Mělnická pánev
  - chráněné ložiskové území 07530000 Bezno (Mělnická pánev)
- Případná realizace staveb uvnitř CHLÚ musí respektovat charakter územního limitu (viz kap. f.01), tj. musí být v souladu s Horním zákonem a se stanoviskem OBÚ Kladno – viz též kap. O.e3.08.
- (27) Zájmové území spadá do průzkumné oblasti ložiska vyhrazeného nerostu hořlavý zemní plyn sorbovaný na uhlí - průzkumná oblast Mělník - Benátky n. Jiz. Vzhledem ke střetům zájmů se zásobami velmi kvalitní pitné vody v nadloží uhelného ložiska je pro využitelnost ložiska uhlí rozhodující vyjasnění hydrogeologických problémů.
- (28) Ložisko cihlářské suroviny na k.ú. Dražice je ve stadiu průzkumů (byl vypočten objem zásob, ale nebylo dále blíže popsáno a nebyl vydán žádný dokument na jeho ochranu).
- (29) V řešeném území se nachází bodový sesuv, aktivní č. 5829 Benátky nad Jizerou (odval), na stráni nad ulicí Podolecká, nad jezem v Benátkách, dále Pickova, Smetanova, Podskalská.
- (30) Poddolovaná území ani území jiných geologických rizik (kromě jednoho bodového sesuvu) se v řešeném území nevyskytují.

## **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**

### **f.01 Rozhodování o využití ploch**

- (1) Pro potřebu rozhodování o využití ploch jsou územním plánem jednotlivé pozemky agregovány do přibližně stejnorodých ploch využití. Využití ploch a pozemků v souladu s urbanistickou koncepcí územního plánu je dáno:
- uplatněním regulativu pro plochu s rozdílným způsobem využití – a to v zastavitelných plochách stanovených územním plánem v plné míře; v zastavěném území a v přestavbových lokalitách může stavební úřad zpřesnit podmínky, prostorové uspořádání a přípustné i nepřípustné využití s ohledem na kontext okolní zástavby a využití území, přitom však nesmí dojít ke zhoršení kvality prostředí.
  - respektováním územních limitů (hygienických podmínek, technických norem, kompozičních vztahů, ...), kterými je případně sledovaný pozemek dotčen (viz koordinační výkres č. O.1).



Aby byla zajištěna požadovaná kvalita prostředí, je nezbytné při rozhodování o využití ploch, o lokalizaci objektů, areálů a činností na jednotlivých pozemcích respektovat oba výše uvedené faktory!

- (2) Územní vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je vyznačeno v hlavním výkrese č.2.1 a v koordinačním výkrese č. O.1 ohraničením výraznou modrou čarou a vyznačením kódu.

Podle typu kódu jsou rozlišeny:

- Plochy v zastavěném území a plochy zastavitelné (urbanizované, resp. s další možností zástavby); v případě potřeby vymezení specifických podmínek je kód odlišen dalším indexem (číslem nebo písmenem za tečkou);
- Plochy v nezastavěném území (krajinné plochy) – pozemky, které nejsou určeny k zastavění: počátečním písmenem kódu je „N. ...“; v případě potřeby vymezení specifických podmínek je kód odlišen dalším indexem (číslem nebo písmenem za tečkou);
- Plochy dotčené záplavovým územím Q<sub>100</sub> – vymezení pozemků a ploch na nichž je kromě regulativů stanovených územním plánem nezbytné respektovat podmínky správy povodí. Pozemky jsou využitelné jen v souladu s aktuálně platnou legislativou (v době vydání územního plánu: §§ 66 a 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění); plochy jsou **označené \* - hvězdičkou** vždy za kódem regulativu;

- (3) Regulativ plochy s rozdílným způsobem využití definuje:

**a) Podmínky pro funkční využití plochy – a to:**

- hlavní využití (převažující účel využití v rozsahu alespoň 67% plochy);
- přípustné využití;
- nepřípustné využití;
- podmínky (podmíněně přípustné využití);

**b) Podmínky prostorového uspořádání (hladina zástavby, intenzita využití pozemku)**  
Rámcové zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení objektů pro každou plochu jsou uvedeny jako součást specifikace využití – psáno kurzívou.

Obecně – plochy budou zastavovány tak, aby nová zástavba navazovala na zastavěné území a nevznikaly tak nové proluky. Stávající vzrostlá zeleň v zastavitelné ploše bude přednostně respektována. Stanovení etap využití rozvojových ploch je v úrovni územního plánu rámcové; případné podrobnější členění etap je obsahem podrobnější dokumentace nebo územních studií. Využití každé následné etapy je podmíněno využitím předcházející etapy alespoň v rozsahu 75%. V případě potřeby detailnější specifikace prostorového uspořádání staveb je třeba pro vybraná území zpracovat územní studii.

Sohledem na ochranu panoramatu historického jádra města není přípustné umísťovat solární / fotovoltaické články na území MPZ (i v jejím ochranném pásmu) a na kulturních památkách (a v jejich ochranném pásmu) – a to jak na objektech, tak i na terénu.

Koeficient zeleně (KZ) vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud (v době zpracování územního plánu) nezastavěného pozemku (stavební parcely). Nezastavitelná plocha pozemku bude využita výhradně pro vegetační pokryv (případné vodní plochy musejí být přírodního charakteru). KZ je součástí příslušného regulativu.

Plochy pro dopravu v klidu (parkování a garážování) je nezbytné zajistit vždy na vlastním pozemku:

- u nových bytových a rodinných domů nebo v přestavbových lokalitách v počtu alespoň 2 stání na 1 byt;
- u nových objektů vybavenosti nebo v přestavbových lokalitách (školství, zdravotnictví, kultura, sport, obchod, administrativa a ostatní komerční zařízení) v souladu s platnou normou;
- pokud není možné splnit uvedené podmínky ve stávající zástavbě, může stavební úřad (resp. samospráva) zpřesnit podmínky případné spoluúčasti

investorů na realizaci koncepce řešení statické dopravy (např. při realizaci objektů hromadného parkování).

## **f.02 Vybrané použité pojmy**

(4) Pro potřebu rozhodování jsou v územním plánu použity níže uvedené pojmy v následujícím smyslu:

- **Veřejná vybavenost** – vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu – s předpoklady podpory města, kraje nebo státu (zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, ... apod.
- **Komerční vybavenost** – vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru hospodařících na základě poptávky a nabídky (obchod, ubytování, stravování a nevýrobní služby, sport, zábavní centra, ... apod.) s výjimkou výrobních služeb a zařízení.
- **Viladům** – bytový dům velikosti vily, zpravidla s více než třemi byty, o půdorysném rozměru do cca 20 x 20m o max. 3 nadzemních podlažích s případně využitelným podkrovím nebo ustoupeným čtvrtým podlažím.
- **Dvojdům** – objekt (zpravidla rodinný dům), který nejméně jednou ze svých obvodových stěn přiléhá na hranici pozemku k objektu sousednímu stejného využití, případně mají oba objekty uvedenou stěnu společnou. V případě, kdy dvojdům tvoří dva přilehlé rodinné domy, je omezen počet bytů na max. 2 byty v každém rodinném domě.
- **Venkovské farmy** – nízkopodlažní zástavba v kontextu s krajinou v kombinaci bydlení s hospodářským zázemím ve vazbě na extenzivní až středně intenzivní pěstitelství nebo chovatelství. Stavební formy se mají vyznačovat jednoduchým, čistým řešením objemů podélného půdorysu (nebo jejich postupným řazením) s využitelným přízemím a podkrovím, s šikmou střechou takového sklonu, který umožní uplatnění střechy v pohledové ose horizontu chodce. Sklon střech napomáhá zachovat osobitý charakter a krajinný ráz středočeské krajiny s uplatněním barevnosti střech v dálkových panoramatických pohledech. Této stavební formě má odpovídat objem stavby alespoň ze 75%. Krajinný ráz středních Čech je třeba chránit před cizorodými prvky zpravidla importovaného architektonického výrazu, který nemá kořeny v českých zemích (typicky např. kanadské nebo finské srubové stavby, ... apod.).
- **Pohotovostní ubytování (pohotovostní byt)** – byt nebo ubytovací prostor, který slouží k bydlení nebo ubytování osob, jejichž přítomnost (resp. dostupnost) je preferována s ohledem na potřebu flexibility pracovního procesu, dohledu nad technologií výrobního procesu nebo ostrahy či údržby objektů a technologických celků. Pohotovostní byt je vždy součástí stavby hlavního využití plochy nebo administrativní budovy provozovny.
- **Služební byt** – byt, který slouží osobám nebo rodinám osob zpravidla dlouhodobě zaměstnaných v dané provozovně. Služební byt je vždy součástí stavby hlavního využití plochy nebo administrativní budovy provozovny.
- **Byt vlastníka provozovny** – byt v objektu hlavního využití plochy nebo v administrativní budově provozovny, případně v izolovaném objektu (rodinný dům), který slouží vlastníkovu nebo rodině vlastníka provozovny. Byt vlastníka provozovny – i v případě, že jde o izolovaný objekt – zůstává součástí plochy provozovny a nelze jej dělením pozemku převést do ploch bydlení.
- **Hladina zastavění, podlažnost** (podlaží) – pro účel stanovení hladiny zastavění se předpokládá průměrná konstrukční výška podlaží v rozmezí cca 2,75 až 3,25 m.
- **Doplňková stavba** ... ke stavbě hlavního využití – objekty, které rozšiřují spektrum příslušenství a zázemí stavby hlavního využití, samy však neplní funkci hlavního využití.

- **Těžká výroba** – odvětví průmyslu zahrnující obory a provozy hutnictví a metalurgie, stavební výroby, těžkého strojírenství, zbrojní výroby, těžebního průmyslu, chemického průmyslu a petrochemie, ... apod.
- **Lehká výroba** – odvětví průmyslu zahrnující obory a provozy lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, výrobu oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, ... apod.

### **f.03 Přehled ploch s rozdílným způsobem využití a kódy jejich regulativů**

#### **(5) ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY –**

##### **Plochy bydlení**

- BH** - bydlení hromadné
- BI** - bydlení individuální v rodinných domech – městské
- BI.1** - bydlení individuální v rodinných domech – specifické bydlení v pásmu terénního zlomu
- BI.2** - bydlení individuální v rodinných domech – specifické bydlení na pozemcích vyšších výměr
- BI.3** - bydlení individuální v rodinných domech – specifické – Dražice sever
- BV.2** - bydlení individuální specifické – venkovské farmy BR - bydlení individuální v rodinných domech – v rozptýlených lokalitách

##### **Plochy rekreace**

- RH** - hromadná rekreace
- RI.1** - individuální rekreace specifická – v pásmu terénního zlomu
- RZ** - individuální rekreace – zahrádkové kolonie
- RZ.1** - individuální rekreace specifická – zahrádkové kolonie v ploše MPZ

##### **Veřejná infrastruktura**

##### **Plochy občanského vybavení**

- OV** - veřejná vybavenost
- OK** - komerční vybavenost
- OK.1** - komerční vybavenost specifická – Bratří Bendů - Mladská
- OS** - sport, tělovýchova
- OS.1** - sport - specifické využití – kynologické cvičiště
- OS.2** - sport - specifické využití – areál golfu
- OS.2p** - sport - specifické využití – areál golfu na plochách se zvýšeným zájmem ochrany přírody
- OS.3** - sport - specifické využití - outdoorové aktivity
- OS.3p** - sport - specifické využití - outdoorové aktivity na plochách se zvýšeným zájmem ochrany přírody
- OS.5** - sport - specifické využití - rekreační a relaxační aktivity
- OH** - veřejná pohřebiště a související služby

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

- DS** - doprava silniční
- DS.1** - plochy pro dopravu v klidu
- DS.2** - plochy pro dopravu v klidu na území městské památkové zóny

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

- TI** - technická infrastruktura
- TI.1** - technická infrastruktura specifická – v PHO IIa vodních zdrojů
- TO** - technické služby

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

- PV** - veřejná prostranství
- PV.1** - veřejná prostranství specifická

- Plochy zeleně sídelní
- PZ** - veřejná prostranství s převahou ozelenění
  - PZ.1** - veřejná prostranství s převahou ozelenění specifická – zámecký park
- Plochy zeleně ostatní
- ZO** - sídelní zeleň ochranná
  - ZP** - sídelní zeleň přírodního charakteru
  - ZS.1** - sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady
  - ZS.2** - sídelní zeleň individuální – hospodářské zahrady
- Plochy smíšené obytné
- SC** - plochy smíšené obytné – v centru města
  - SM** - plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)
  - SM.1** - plochy smíšené obytné – městské specifické (nizkopodlažní a středopodlažní zástavba)
  - SM.2** - plochy smíšené obytné – městské specifické (využití pozemků se starou zátěží)
  - SM.3** - plochy smíšené – městské specifické (areál Strabag)
  - SM.4** - plochy smíšené – městské (Staré Benátky – areál sladovny)
  - SM.5** - plochy smíšené obytné – specifické (Pod Pickovou)
- Plochy výroby a skladování
- VL** - lehká výroba a sklady
  - VL.1** - lehká výroba a sklady – areál Carborundum Electrite
  - VE.s** - výroba specifická – výroba energie – solární elektrárna
  - VD** - drobná výroba a výrobní služby
  - VD.1** - drobná výroba specifická a výrobní služby

(6) **NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ –**

Plochy produkční

- NZ** - plochy zemědělské produkce

Plochy smíšené nezastavěného území

- NS.x** - plochy smíšené nezastavěného území (s indexy využití x=):

- **l** – lesnictví
- **o** – ochranná zóna
- **p** – přírodní preference
- **r** – rekreace nepobytová
- **u** – urbanizovatelná plocha / územní rezerva
- **v** – vodohospodářství
- **z** – zemědělství

Plochy přírodní

- NP** - plochy přírodní

## **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**

### **(7) ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

#### **(7.1) Plochy bydlení**

##### **BYDLENÍ HROMADNÉ**

**BH**

a) využití plochy

**Hlavní využití:**

- bydlení v bytových domech a viladomech,

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- dětská hřiště,

- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a stravovací služby,
- ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- drobné lokální služby obyvatelům,
- zdravotnická zařízení (ordinace),
- lokální sportovní zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- stavby pro administrativu,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže osobních automobilů výhradně pro rezidenty lokality.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

#### **Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím (s výjimkou zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality,
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.,
- parkování vozidel návštěvníků obslužných zařízení musí být zajištěno na vlastním pozemku nebo na plochách určených k tomu účelu,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### **b) prostorové uspořádání**

*Dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Výšková hladina zástavby stávajících objektů se pokládá za stabilizovanou; pro novou zástavbu je stanovena územní studií, regulačním plánem nebo v případě nových obytných celků obecně: 4 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím; v případě požadavku o vyšší počet nadzemních podlaží bude vždy záměr prověřen a doložen vizualizací kompozičních vztahů a zásahu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť. U novostaveb investor zajistí parkování, resp. garážování přímo v objektu nebo ve vlastní hromadné garáži. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště, sportoviště (nekrytá veřejná). Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby - s ohledem na atmosféru lokality.*

*KZ = 0,60*

## **BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ**

**BI**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech (městského typu)

##### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady u domů s funkcí rekreační, případně okrasnou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),

- dětská hřiště,
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy),
- penziony pro přechodné ubytování,
- lokální služby obyvatelům,
- lokální zařízení sociálních služeb,
- školská zařízení,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- lokální sportovní zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže osobních automobilů výhradně pro rezidenty lokality.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

#### **Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím (s výjimkou zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality,
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### **b) prostorové uspořádání**

*Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, řadové rodinné domy; výšková hladina zástavby je stanovena buď územní studií, regulačním plánem nebo v případě nové zástavby obecně: max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Zástavba řadovými domy není vhodná zejména v okrajových polohách nových rozvojových lokalit při přechodu zástavby do krajinného zázemí. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou zajištění garážování nebo parkování vozidel obyvatel objektu na vlastním pozemku. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště;*

*KZ = 0,65 z výměry pozemku do 800m<sup>2</sup> a. 0,85 z části pozemku nad 800m<sup>2</sup>*

## **BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH – SPECIFICKÉ BYDLENÍ V PÁSMU TERÉNNÍHO ZLOMU**

**BI.1**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech (městského typu),

##### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady u domů s funkcí rekreační, případně okrasnou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- dětská hřiště,
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy),

- penziony pro přechodné ubytování,
- lokální služby obyvatelům,
- lokální zařízení sociálních služeb,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- lokální sportovní zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže osobních automobilů výhradně pro rezidenty lokality.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálů nebo osob.

#### **Podmínky:**

- výstavba objektů v pásnu terénního zlomu je podmíněna posudkem stavebního geologa k založení stavby, případně stanovením zpřesňujících podmínek zakládání,
- zařízení a služby s přípustným využitím (s výjimkou zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality,
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### **b) prostorové uspořádání**

*Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy; výšková hladina zástavby je stanovena územní studií, regulačním plánem nebo v případě nové zástavby obecně: max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Zástavba řadovými domy není v nových rozvojových lokalitách v pásnu terénního zlomu přípustná. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou zajištění garážování nebo parkování vozidel obyvatel objektu na vlastním pozemku. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště;*

*KZ = 0,65 z výměry pozemku do 800m<sup>2</sup> a 0,85 z části pozemku nad 800m<sup>2</sup>*

## **BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH – SPECIFICKÉ BYDLENÍ NA POZEMCÍCH VYŠŠÍCH VÝMĚR**

**BI.2**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech (městského typu) s pozemky vyšších výměr s vyšším podílem zeleně a dřevin tvořících přechod do krajinného zázemí města

##### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady u domů s funkcí rekreační, případně okrasnou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- dětská hřiště,
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> celkové prodejní plochy),

- penziony pro přechodné ubytování,
- lokální služby obyvatelům,
- zařízení péče o děti,
- lokální zařízení sociálních služeb,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- lokální sportovní zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro rezidenty lokality.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže.

#### **Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím (s výjimkou zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality,
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### **b) prostorové uspořádání**

*Individuální rodinné domy izolované; výšková hladina zástavby je stanovena územní studií, regulačním plánem, nebo v případě nové zástavby obecně: max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Zástavba řadovými domy není v nových rozvojových lokalitách na pozemcích vyšších výměr přípustná. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou zajištění garážování nebo parkování vozidel na vlastním pozemku. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná), plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu.*

*KZ = 0,75 z výměry pozemku do 800m<sup>2</sup> a 0,90 z části pozemku nad 800m<sup>2</sup>*

### **BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH – SPECIFICKÉ – Dražice sever**

**BI.3**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech (městského typu) s pozemky vyšších výměr s vyšším podílem zeleně a dřevin tvořících přechod do krajinného zázemí města

##### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady u domů s funkcí rekreační, užitkovou, případně okrasnou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- dětská hřiště,
- zařízení péče o děti,
- lokální sportovní zařízení,
- nezbytná technická vybavenost,



- parkoviště a garáže osobních automobilů výhradně pro rezidenty lokality.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

#### **Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím (s výjimkou zařízení péče o děti) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality,
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### **b) prostorové uspořádání**

*Individuální izolované rodinné domy; výšková hladina zástavby je stanovena v případě nové zástavby obecně: max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Prostorové uspořádání musí respektovat návaznost na přírodní zázemí města. Zástavba řadovými domy, resp. dvojdomy není v okrajových polohách lokalit na přechodu zástavby do krajinného zázemí vhodná. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext prostředí. U novostaveb je podmínkou zajištění garážování nebo parkování vozidel obyvatel objektu na vlastním pozemku. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště; KZ = 0,65 z výměry pozemku do 800m<sup>2</sup> a. 0,85 z části pozemku nad 800m<sup>2</sup>*

## **BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ – VENKOVSKÉ FARMY**

**BV.2**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím typu rodinných venkovských farem (klasického vesnického typu)

##### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,
- chovatelství a pěstitelství, ekofarmy, agroturistika,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- dětská hřiště,
- zahradnictví, pěstitelské školky okrasných květin a dřevin,
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> celkové prodejní plochy),
- lokální služby obyvatelům,
- penziony pro přechodné ubytování,
- zařízení péče o děti,
- lokální sportovní zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže !),
- individuální rekreace,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro rezidenty lokality.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo exhalacemi – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže.

**Podmínky:**

- v případě, kdy farma přímo sousedí s plochami pro bydlení, může být chov hospodářských zvířat (počet dobytčích jednotek, případně druhy chovné zvěře) omezen v závislosti na intenzitě produkovaného organoleptického pachu; dále je podmínkou vytvoření pásu izolační zeleně se stromy a hustou keřovou podsadbou o šíři min. 20m při hranici ve směru k obytným plochám – a to i v případě, kdy je územním plánem vymezena plocha ochranné zeleně,
- zařízení a služby s přípustným využitím (s výjimkou zařízení ubytovacích, sociálních služeb, kulturních a církevních) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality,
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

**b) prostorové uspořádání**

*Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy; výšková hladina zástavby je stanovena územní studií, regulačním plánem nebo v případě nové zástavby obecně: max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Zástavba řadovými rodinnými domy není v nových rozvojových lokalitách pro venkovské farmy přípustná – s ohledem na přechod zastavitelných ploch do krajinného zázemí. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou zajištění garážování nebo parkování vozidel obyvatel objektu na vlastním pozemku. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště;*

*KZ = 0,65 z výměry pozemku do 800m<sup>2</sup> a 0,85 z části pozemku nad 800m<sup>2</sup>*

**BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH – V ROZPTÝLENÝCH LOKALITÁCH****BR****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech v izolovaných stabilizovaných územně odloučených polohách sídla

**Přípustné využití:**

- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,
- penziony pro přechodné ubytování,
- zdravotní zařízení (ordinace), veterinární zařízení,
- nezbytná technická vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- rozšiřování stavebních pozemků do krajiny,
- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou.

**Podmínky:**

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku,
- obytné a ubytovací objekty v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastníky (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami,
- přístavba je možná v případě, že součet nové i původní zastavěné a zpevněné plochy žadatele nepřesahuje celkovou výměru 250m<sup>2</sup>,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

**b) prostorové uspořádání**

*Individuální rodinné domy jednopodlažní až dvoupodlažní s využitelným podkrovím - se stabilizovanou stavební formou případně s hospodářským zázemím – v případě požadavku nástaveb a dostaveb posoudí výjimky stavební úřad s ohledem na vliv stavby na krajinné prostředí; objemové a architektonické ztvárnění případných nástaveb a dostaveb objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní krajiny. Nová zástavba tohoto typu není navrhována.*

*KZ bude určován pro jednotlivé lokality individuálně*

**(7.2) Plochy rekreace****HROMADNÁ REKREACE****RH****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- areály a stavby hromadné rekreace pro přechodné krátkodobé ubytování a relaxaci: hotely, ubytovny, kempy, tábořiště, koupaliště

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství a plochy zeleně s mobiliářem pro relaxaci a orientaci,
- sportovní a relaxační zařízení, fitcentra,
- specializovaná turistická zařízení (po zohlednění specifických podmínek: agroturistika, cykloturistika, hipoturistika, ...),
- doplňková maloobchodní zařízení – jen jako součást stavby hlavního využití,
- služební či pohotovostní byty – jen jako součást stavby hlavního využití,
- veřejné stravování,
- parkoviště pro potřebu zóny,
- nezbytná technická vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

**Podmínky:**

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### b) prostorové uspořádání

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území*  
 $KZ = 0,60$

### **INDIVIDUÁLNÍ REKREACE SPECIFICKÁ – V PÁSMU TERÉNNÍHO ZLOMU**

**RI.1**

#### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- území s rozptýlenou rekreační zástavbou - objekty individuální rekreace

##### **Přípustné využití:**

- lokální klubová zařízení,
- lokální veřejné sportoviště,
- nezbytné technické vybavení,
- ojedinělé stávající obytné objekty (s hospodářským zázemím – pokud neovlivňuje negativně sousední pozemky),
- parkoviště pro uživatele zóny.

##### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob,
- změna užívání na objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy) bez dořešení koncepce dopravní a technické obsluhy území a transformace celé lokality.

##### **Podmínky:**

- výstavba objektů v pásmu terénního zlomu je podmíněna posudkem stavebního geologa k založení stavby, případně stanovením zpřesňujících podmínek zakládání,
- zařízení a služby s přípustným využitím jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby lokality,
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.,
- dočasné nebo trvalé vynětí zastavěné, resp. zpevněné plochy pozemku ze ZPF nebo PUPFL ve stávajících vymezených chatových lokalitách je možné provést individuálně v souvislosti se změnou vzhledu nebo půdorysu stavby, případně v souvislosti s vypracováním regulačního plánu,
- u stávajících obytných objektů lze provést stavební úpravu nebo dostavbu za předpokladu, že nebude narušen kontext a ráz lokality,
- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické),
- nová přístavba bude možná pouze v případě, že objekt jako celek nepřesáhne 70m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- u rekreačního objektu je možné realizovat zpevněnou plochu (při zajištění průsaku dešťových vod) max. v plošném rozsahu do 20 m<sup>2</sup>,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### b) prostorové uspořádání

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí splňovat podmínky zakládání stavby stanovené stavebním geologem a dále musí architektonickým členěním*

*stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.*

*KZ = 0,85*

## **INDIVIDUÁLNÍ REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ KOLONIE**

**RZ**

### a) využití plochy

#### **Hlavní využití:**

- území zahrádkových kolonií a soustředěných soukromých zahrad využívaných k pěstitelství a relaxaci

#### **Přípustné využití:**

- zahrádkářské stavby do 35m<sup>2</sup> pro uskladnění zahradnického nářadí, výpěstků a ochranu před povětrnostmi,
- společné plochy okrasné a relaxační zeleně,
- klubovní a hygienická zařízení lokálního významu,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro potřebu zóny.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže,
- změna užívání na objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy).

#### **Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby lokality,
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.,
- nová přístavba bude možná pouze v případě, že objekt jako celek nepřesáhne 35m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- je nutno zajistit min. jedno parkovací místo k jednomu pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

### b) prostorové uspořádání

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí členěním stavebních forem, zejména pak celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit doprovodnou zeleň, vymezení ploch pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu.*

*KZ = 0,85*

## **INDIVIDUÁLNÍ REKREACE SPECIFICKÁ – ZAHRÁDKOVÉ KOLONIE V PLOŠE MPZ**

**RZ.1**

### a) využití plochy

#### **Hlavní využití:**

- stabilizované plochy zahrádkových kolonií a soustředěných soukromých zahrad využívaných k pěstitelství a relaxaci v ploše městské památkové zóny (MPZ)

#### **Přípustné využití:**

- společné plochy okrasné a relaxační zeleně,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro potřebu zóny.

**Nepřípustné využití:**

- rozšiřování zástavby, nová výstavba nebo zvětšování objemu staveb,
- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže,
- změna užívání stávajících zahrádkových chat na objekty pro trvalé bydlení,
- výroba solární energie.

**Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby lokality,
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní,
- je nutno zajistit min. jedno parkovací místo na vlastním pozemku.

**b) prostorové uspořádání**

*Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit výsadbu ochranné a doprovodné zeleně, vymezení ploch pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu. KZ bude určován individuálně*

**(7.3) Veřejná infrastruktura – Plochy občanského vybavení****VEŘEJNÁ VYBAVENOST****OV****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- areály, stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti (veřejná správa, kultura, zdravotnictví, sociální péče, školství, ...)

**Přípustné využití:**

- administrativa,
- stavby a zařízení pro vzdělávání, kulturu a církevní účely,
- maloobchodní zařízení do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy,
- bydlení v pohotovostních nebo služebních bytech, případně v bytě vlastníka zařízení,
- stravovací služby,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace,
- dětská hřiště,
- sportovní zařízení,
- parkoviště pro potřebu zóny,
- nezbytná technická vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

**Podmínky:**

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,

- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### b) prostorové uspořádání

*Účelové stavby a provozy nemají svým provozem negativně ovlivňovat sousední obytné zóny. Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Výška objektu jako solíteru (není-li vázána hladinou sousedních objektů) by měla odpovídat max. třem nadzemním podlažím s ustoupeným čtvrtým podlažím nebo podkrovím; ojedinělé vyšší objekty charakteru kompozičních dominant v rozsahu do 5 % plochy stavby posoudí stavební úřad na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá).*

*KZ = 0,45*

### **KOMERČNÍ VYBAVENOST**

**OK**

#### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- velkoplošný maloobchod – i nad 150m<sup>2</sup> prod. plochy (supermarkety, hypermarkety, velkoplošný hobby-prodej, ...) se zázemím

##### **Přípustné využití:**

- služby, maloobchodní a stravovací služby,
- stavby pro administrativu,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- parkoviště pro potřebu zóny,
- dvorany pro kulturní a sportovní podniky, sjezdové haly a festivalové areály,
- sportovní a relaxační zařízení,
- služební či pohotovostní byty,
- ubytovací zařízení, hotely,
- nezbytná technická vybavenost.

##### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím, (velkoobchod, sklady, ... apod.),
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem.

##### **Podmínky:**

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě lokalizace zařízení nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### b) prostorové uspořádání

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Maximální výška budov – 12 m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru kompozičních dominant v rozsahu do 5 % plochy posoudí stavební úřad na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť.*

*KZ = 0,45*

**a) využití plochy****Hlavní využití:**

- velkoplošný maloobchod – i nad 150m<sup>2</sup> prod. plochy (supermarkety, hypermarkety, velkoplošný hobby-prodej, ...) se zázemím

**Přípustné využití:**

- služby, maloobchodní a stravovací služby,
- stavby pro administrativu,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- parkoviště pro potřebu zóny,
- relaxační zařízení,
- ubytovací zařízení, hotely,
- nezbytná technická vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím, (velkoobchod, sklady, ... apod.),
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem.

**Podmínky:**

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě lokalizace zařízení nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti,
- vzhledem k těsnému sousedství obytných ploch bude navrhované využití lokality vyhodnoceno z hlediska vlivu záměru na životní prostředí (EIA),
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Maximální výška budov – 12 m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru kompozičních dominant v rozsahu do 5 % plochy posoudí stavební úřad na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť.*

*KZ = 0,45*

**SPORT, TĚLOVÝCHOVA****OS****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, sportovní areály

**Přípustné využití:**

- klubovní a hygienické zařízení pro sportovní areál,
- stravovací a ubytovací zařízení,
- služební byt,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro uživatele areálu.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.



**Podmínky:**

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Výška sportovních zařízení a objektů odpovídající normovým požadavkům sportovní činnosti musí být posouzena stavebním úřadem na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť.*

*KZ = 0,50*

---

**SPORT – SPECIFICKÉ VYUŽITÍ – KYNOLÓGICKÉ CVIČIŠTĚ****OS.1****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro sport – areál kynologického cvičiště

**Přípustné využití:**

- klubovní a hygienické zařízení,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro uživatele areálu.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;

**Podmínky:**

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Výška sportovních zařízení a objektů odpovídající normovým požadavkům sportovní činnosti musí být posouzena stavebním úřadem na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť.*

*KZ bude určován individuálně*

---

**SPORT – SPECIFICKÉ VYUŽITÍ – AREÁL GOLFU****OS.2****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- areál golfu včetně zastavitelné plochy klubových objektů, technického a komerčního zázemí

**Přípustné využití:**

- klubovní a hygienické zařízení pro sportovní areál,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace, rozhledna
- stravovací a ubytovací zařízení,
- služební byt,
- relaxační zařízení, fitcentra,

- dětská hřiště,
- doprovodná sportovní zařízení (bazén, tenisové kurty, ...),
- navazující služby pro členy a návštěvníky klubu,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro uživatele areálu.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmínky:**

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na charakter krajiny, případně na měřítko a kontext okolní zástavby. Výška sportovních zařízení a objektů odpovídající normovým požadavkům sportovní činnosti musí být posouzena stavebním úřadem na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu z individuálně určených stanovišť. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit doprovodnou zeleň, vymezení ploch pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu. KZ pro areál golfu bude určován individuálně*

**SPORT – SPECIFICKÉ VYUŽITÍ – AREÁL GOLFU NA PLOCHÁCH SE ZVÝŠENÝM ZÁJMEM OCHRANY PŘÍRODY**

**OS.2P**

**a) využití plochy**

**Hlavní využití:**

- areál golfu na plochách se zvýšeným zájmem ochrany přírody

**Přípustné využití:**

- krajinná úprava vymezeného segmentu golfového hřiště,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, orientační a informační systémy, rozhledna,
- nezbytné technické vybavení.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- výroba solární energie.

**Podmínky:**

- režim údržby vymezeného segmentu golfového hřiště musí respektovat zájmy ochrany přírody.

**b) prostorové uspořádání**

*Vymezený segment golfového hřiště je nezastavitelnou přírodní plochou, v níž je možné stabilizovat pouze odpaliště a greeny, případně zařízení golfového hřiště nestavební povahy. Povrchová úprava a forma údržby bude podřízena zájmům ochrany přírody. KZ pro areál golfu bude určován individuálně*

a) využití plochy**Hlavní využití:**

- zařízení a stavby pro sport a relaxaci, sportovní areály s využitím krajinného prostředí

**Přípustné využití:**

- specializovaná sportovně-turistická a relaxační zařízení (po zohlednění specifických prostorových podmínek: cyklotrial, cyklocros, cykloturistika, jezdeckví, westernové jezdeckví, hipoturistika, lukostřelba, paintball, lanové centrum, golfový areál, ... apod.),
- klubovní a hygienické zařízení pro sportovní areál,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace,
- stravovací a ubytovací zařízení,
- služební byt,
- relaxační zařízení, fitcentra,
- dětská hřiště,
- doprovodná sportovní zařízení (bazén, tenisové kurty, ...),
- navazující služby pro členy a návštěvníky klubu,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro uživatele areálu.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;

**Podmínky:**

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- využití pro sportovní aktivity způsobující hlukovou zátěž (motoristické sporty, letecké modelářství, ...) je podmíněno ověřením hlukovou studií, dodržením limitů hygienické normy pro potenciálně dotčené obytné plochy a souhlasem orgánů ochrany životního prostředí,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

b) prostorové uspořádání

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Výška sportovních zařízení a objektů odpovídající normovým požadavkům sportovní činnosti musí být posouzena stavebním úřadem na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť.*

*KZ bude určován individuálně*

**SPORT – SPECIFICKÉ VYUŽITÍ – OUTDOOROVÉ AKTIVITY NA PLOCHÁCH SE ZVÝŠENÝM ZÁJMEM OCHRANY PŘÍRODY**a) využití plochy**Hlavní využití:**

- sportovní a relaxační aktivity na plochách se zvýšeným zájmem ochrany přírody

**Přípustné využití:**

- krajinná úprava vymezeného segmentu plochy outdoorových aktivit,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci, orientační, naučné a informační systémy,
- nezbytná technická infrastruktura,

**Nepřípustné využití:**

- zástavba,
- výroba solární energie.

**Podmínky:**

- režim údržby vymezeného segmentu sportovní plochy musí respektovat zájmy ochrany přírody,

**b) prostorové uspořádání**

*Vymezený segment plochy outdoorových aktivit je nezastavitelnou přírodní plochou, v níž je možné stabilizovat pouze relaxační zařízení, vybavenost nestavební povahy a vhodné druhy porostů. Povrchová úprava a forma údržby bude podřízena zájmům ochrany přírody.*

---

**SPORT – SPECIFICKÉ VYUŽITÍ – REKREAČNÍ A RELAXAČNÍ AKTIVITY****OS.5****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci

**Přípustné využití:**

- piknikové louky,
- klubovní a hygienické zařízení areálu,
- stravovací zařízení,
- zařízení pro pódiovou zábavu,
- nezbytné technické vybavení,

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmínky:**

- areál není pro návštěvníky dostupný automobilem; dostupnost je omezena pro pěší a cyklisty,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Výška objektů musí být posouzena stavebním úřadem na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť.*

*KZ = 0,50*

---

**VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY****OH****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- hřbitovy, prostory pietního významu se zastoupením zeleně parkového charakteru

**Přípustné využití:**

- umístění nezbytných provozních objektů hřbitova (obřadní síň, technické zázemí),
- zeleň parkově upravená s původními domácími dřevinami nebo i s druhy introdukovanými, případně se zahradními formami a odrůdami,
- umístování pomníků a hrobek v souladu s podrobnějším řešením a provozním řádem hřbitova,
- umístování plastik a další drobné architektury a mobiliáře souvisejícího s provozem pietního místa,
- nezbytné technické vybavení,

- parkoviště pro návštěvníky hřbitova.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu s pietní funkcí hřbitova,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

#### **Podmínky:**

- parkování návštěvníků hřbitova musí být zajištěno na pozemku areálu, nebo na jiných k tomu určených plochách.

#### b) prostorové uspořádání

*Nezastavitelné území města – s výjimkou případů uvedených v přípustném využití*

## **(7.4) Veřejná infrastruktura - Plochy dopravní infrastruktury**

### **DOPRAVA SILNIČNÍ**

**DS**

#### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- koridory základního systému městských páteřových komunikací a nadmístní silniční dopravy

##### **Přípustné využití:**

- nádraží, stanice a zastávky hromadné dopravy,
- velkoplošná parkoviště, garáže,
- čerpací stanice pohonných hmot.
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností,
- stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování (motel) spojené s dopravním ruchem,
- nezbytné technické vybavení.

##### **Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

##### **Podmínky:**

- liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně,
- řešení parkovišť a garáží – za předpokladu posouzení kontextu okolní zástavby,
- parkoviště je třeba řešit s uplatněním střední a vysoké zeleně,
- při umístění garáží je nutno realizovat izolační zeleň.

#### b) prostorové uspořádání

*Nové dopravní stavby a zařízení, případně jejich přestavby musí respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit doprovodnou zeleň liniových staveb a dopravních ploch.*

*KZ bude stanoven individuálně*

### **PLOCHY PRO DOPRAVU V KLIDU**

**DS.1**

#### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- plochy soustředěných řadových nebo hromadných garáží

**Přípustné využití:**

- izolační a ochranná zeleň,
- servisní box,
- nezbytné technické vybavení.

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmínky:**

- při hranici areálu parkovišť a garáží bude realizován pás izolační střední a vysoké zeleně,
- lokalizace zařízení a doprovodných provozů – za předpokladu posouzení kontextu okolní zástavby.

**b) prostorové uspořádání**

*Nové dopravní stavby a zařízení, případně jejich přestavby musí respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit doprovodnou zeleň liniových staveb a dopravních ploch.*

*KZ bude stanoven individuálně*

---

**PLOCHY PRO DOPRAVU V KLIDU NA ÚZEMÍ MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY****DS.2****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- stabilizované plochy soustředěných řadových nebo hromadných garáží na území městské památkové zóny

**Přípustné využití:**

- izolační a ochranná zeleň,
- servisní box,
- nezbytné technické vybavení.

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmínky:**

- při hranici areálu parkovišť a garáží bude realizován pás izolační střední a vysoké zeleně,
- kapacita řadových garáží na území městské památkové zóny je završena – další výstavba soustředěných řadových garáží není možná;
- lokalizace zařízení a doprovodných provozů – za předpokladu posouzení kontextu okolní zástavby.

**b) prostorové uspořádání**

*Nové dopravní stavby a zařízení, případně jejich přestavby musí respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit doprovodnou zeleň liniových staveb a dopravních ploch.*

*KZ bude stanoven individuálně*

## (7.5) Veřejná infrastruktura - Plochy technické infrastruktury

### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

---

TI

#### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- areály a stavby zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) převážně nadmístního významu

##### **Přípustné využití:**

- parkování pro potřebu zóny,
- sklady a dílny pro servisní činnost související s technickou vybaveností,
- pohotovostní byt nebo ubytování.

##### **Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

##### **Podmínky:**

- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické, ozelenění a dopravní napojení).

#### b) prostorové uspořádání

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit ozelenění ploch.*

*KZ = 0,40*

### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – v PHO IIa vodních zdrojů

---

TI.1

#### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- areály a stavby zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) převážně nadmístního významu v PHO IIa vodních zdrojů

##### **Přípustné využití:**

- parkování pro potřebu zóny,
- sklady a dílny pro servisní činnost související s technickou vybaveností,

##### **Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

##### **Podmínky:**

- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické, ozelenění a dopravní napojení),
- užití technologie technické infrastruktury musí v pásmu hygienické ochrany IIa vodních zdrojů plně zajistit ochranu vodního zdroje (tj. jeho kvalitu i vydatnost). Zařízení technické infrastruktury bude provozováno v souladu se všemi pokyny vyplývajícími ze zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, v aktuálním znění, pokud místně příslušný vodoprávní úřad nestanoví jinak;

#### b) prostorové uspořádání

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit ozelenění ploch.*

*KZ = 0,40*

a) využití plochy

**Hlavní využití:**

- areály a plochy zařízení technických služeb města

**Přípustné využití:**

- plochy pro stavby a zařízení sloužící k zajištění údržby veřejných prostranství a ploch,
- areály technických a úklidových služeb,
- areály sběru, třídění, zpracování a likvidace odpadu (sklárny, spalovny, kompostárny),
- areály odpadového hospodářství,
- parkování pro potřebu zóny,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s technickou vybaveností.

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmínky:**

- řešení staveb a zařízení technických služeb musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické, ozelenění a dopravní napojení).

b) prostorové uspořádání

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit ozelenění ploch.*

*KZ = 0,40*

**(7.6) Veřejná infrastruktura - Plochy veřejných prostranství**

**VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH**

a) využití plochy

**Hlavní využití:**

- veřejné prostory městských náměstí a pěších zón s úpravou parteru – veřejná prostranství s plochami zpevněnými pro vyšší frekvenci pohybu chodců, zpravidla dopravně zklidněné plochy

**Přípustné využití:**

- mobiliář pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť) a další prvky městské drobné architektury,
- začlenění vodních prvků (kašny, vodní plochy),
- doprovodná a mobilní zeleň,
- vymezené plochy pro předzahrádky restaurací, občerstvení a obdobných provozů,
- vymezené plochy pro příležitostný (mobilní) prodej - trhy,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které vyvolávají riziko poškození úpravy parteru nebo které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálů nebo osob.

**Podmínky:**



- při úpravě zpevněných ploch je nezbytné zajistit rychlý odtok dešťových vod, inženýrské sítě budou optimálně vedeny v kolektorech.

#### b) prostorové uspořádání

*Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru*

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ SPECIFICKÁ**

**PV.1**

#### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- veřejné prostory městských náměstí a pěších zón s úpravou parteru – veřejná prostranství s plochami zpevněnými pro vyšší frekvenci pohybu chodců se zahrnutím ploch pro dopravu v klidu

##### **Přípustné využití:**

- mobiliář pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), plastiky a další prvky městské drobné architektury,
- začlenění vodních prvků (kašny, vodní plochy),
- doprovodná a mobilní zeleň,
- vymezené plochy pro předzahrádky restaurací, občerstvení a obdobných provozů,
- parkoviště pro potřebu zóny,
- vymezené plochy pro příležitostný (mobilní) prodej - trhy,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

##### **Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které vyvolávají riziko poškození úpravy parteru nebo které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

##### **Podmínky:**

- při úpravě zpevněných ploch je nezbytné zajistit rychlý odtok dešťových vod, inženýrské sítě budou optimálně vedeny v kolektorech.

#### b) prostorové uspořádání

*Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru*

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU OZELENĚNÍ**

**PZ**

#### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně

##### **Přípustné využití:**

- plochy zeleně udržované původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace,
- stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace,
- mobiliář pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť) a další prvky zahradní architektury,
- zpevnění chodníků a cest,
- oplocování se připouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

##### **Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem

– a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

**Podmínky:**

- zpevňování ploch je možné jen v minimální nutné míře,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

**b) prostorové uspořádání**

*Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru*

---

**VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU OZELENĚNÍ SPECIFICKÁ – ZÁMECKÝ PARK**

**PZ.1**

**a) využití plochy**

**Hlavní využití:**

- zámecké parky a zahrady památkově chráněné s parkovou vybaveností (mobiliář, drobná architektura, ...), omezeně přístupné (oplocené, obvykle s návštěvními hodinami), patřící k zastavěnému území sídel (buď zcela uvnitř sídel nebo přecházející do okolní volné krajiny)

**Přípustné využití:**

- plochy památkově chráněných historických zahrad,
- stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace,
- mobiliář pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť) a další prvky zahradní architektury,
- zpevnění chodníků a cest,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

**Podmínky:**

- zpevňování ploch mimo cestní síť je možné jen v souvislosti s přípustným využitím a po dohodě s orgány památkové ochrany,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování sítí bude v tom případě respektovat zachování stávajících porostů a musí umožnit revitalizaci zeleně a nové zapojené výsadby.

**b) Podmínky prostorového uspořádání**

*Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru*

## **(7.7) Plochy zeleně ostatní**

---

**SÍDELNÍ ZELENĚ OCHRANNÁ**

**ZO**

**a) využití plochy**

**Hlavní využití:**

- plochy zeleně – s prioritou izolační a ochranné funkce

**Přípustné využití:**

- zeleň přírodního charakteru převážně s původními domácími dřevinami nebo i s druhy introdukovanými,
- stabilizace ploch zeleně ve městě,
- terénní úpravy (valy) a stavby protihlukových stěn v blízkosti nadřazených dopravních liniových dopravních staveb nebo jiných zdrojů hluku a vibrací,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě,
- nezbytné propojení cestní sítě.

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území.

**Podmínky:**

- zpevňování ploch je možné jen v souvislosti s přípustným využitím a pro cesty sloužící údržbě zeleně,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

**b) prostorové uspořádání**

*Nezastavitelné území sídla - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.*

---

**SÍDELNÍ ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU****ZP****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- plochy zeleně přírodního charakteru – s prioritou přírodní složky v území města

**Přípustné využití:**

- zeleň přírodního charakteru převážně s původními domácími dřevinami vhodné pro vymezení biokoridorů a biocenter ÚSES v průchodu zastavěným územím,
- stabilizace ploch zeleně ve městě,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě,
- nezbytné propojení cestní sítě.

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území.

**Podmínky:**

- zpevňování ploch je možné jen v souvislosti s přípustným využitím a pro cesty sloužící údržbě zeleně,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

**b) prostorové uspořádání**

*Nezastavitelné území sídla - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.*

---

**SÍDELNÍ ZELEŇ INDIVIDUÁLNÍ – NEZASTAVITELNÉ ZAHRADY****ZS.1****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- plochy soukromé nebo vyhrazené zeleně, převážně zahrad a sadů - stabilizace zeleně ve městě

**Přípustné využití:**

- vybavení zahrady mobiliářem pro relaxaci,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území.

**Podmínky:**

- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby,
- zpevňování ploch je možné jen pro pěší cesty a cesty sloužící údržbě zeleně.

**b) prostorové uspořádání**

*Nezastavitelné území sídla - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.*

---

**SÍDELNÍ ZELEŇ INDIVIDUÁLNÍ – HOSPODÁŘSKÉ ZAHRADY****ZS.2****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- plochy soukromé nebo vyhrazené zeleně, převážně zahrad a sadů - stabilizace zeleně ve městě

**Přípustné využití:**

- pěstitelství, rostlinná produkce
- skleníky a sklady související s vlastní produkcí,
- prodej vlastní produkce,
- lokální parkoviště, manipulační plochy,
- vybavení zahrady mobiliářem pro relaxaci a údržbu zahrady,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území,
- bydlení,
- výroba energie (s výjimkou solárních článků aplikovaných na stavebních objektech).

**Podmínky:**

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby,
- k areálu musí být zajištěna odpovídající dopravní přístupnost,
- na plochách musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele služeb a obchodu,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

**b) prostorové uspořádání**

*Případné zastavění související výhradně s hospodářským provozem zahrad musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby a charakter nivy Jizery pod zámkem. Výšková hladina zástavby je stanovena obecně: 1 nadzemní podlaží.*

## (7.8) Plochy smíšené obytné

### SMÍŠENÉ VYUŽITÍ CENTRA MĚSTA

---

SC

#### a) využití plochy

##### Hlavní využití:

- smíšené využití centra města

##### Přípustné využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu:

- veřejná správa,
- činnosti bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t.,
- maloobchod do 100 m<sup>2</sup> prodejní plochy (stanovení vyšší výměry je možné výhradně v případě využití stávajících objektů a je podmíněno kladným posouzením urbanistických předpokladů),
- ubytovací a stravovací zařízení, půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí,
- bydlení v bytových i rodinných domech,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace,
- parkoviště a parkovací objekty pro potřebu centra,
- administrativa,
- zařízení péče o děti, školská zařízení, klubová zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- drobná sportovní zařízení,
- nevýrobní služby,
- nezbytná technická vybavenost.

##### Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálů nebo osob,
- výroba solární energie v rozsahu území městské památkové zóny (MPZ) a ochranného pásma MPZ.

##### Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby,

#### b) prostorové uspořádání

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění (formou zastřešení, výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter centra města. Střešní krajina musí v dálkových pohledech zachovat jednotný kompozičně vyvážený charakter.*

*Plochy zeleně jsou dány historickou konfigurací zástavby. Vybavení parteru: liniové a plošné sadovnické porosty, mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť).*

*KZ bude určován pro jednotlivé lokality specificky*

**a) využití plochy****Hlavní využití:**

- smíšené využití území městského typu

**Přípustné využití:**

- bydlení v rodinných domech v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),
- obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t.,
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a stravovací služby,
- administrativa,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- zařízení péče o děti, školská a klubová zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- lokální sportovní zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- ubytovací zařízení (penziony),
- parkoviště pro potřeby zóny,
- nezbytná technická vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

**Podmínky:**

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti,
- stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být umístěny v dosahu rušivých vlivů pouze v případě, že investor prokáže splnění limitů v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona. Případná opatření na snížení negativních vlivů musí být investorem realizována jako součást stavby,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Výšková hladina zástavby je stanovena územní studií, regulačním plánem nebo v případě nové zástavby obecně: 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím.*

*KZ = 0,60*

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ SPECIFICKÉ (nizkopodlažní a středopodlažní zástavba)**

**SM.1**

### a) využití plochy

#### **Hlavní využití:**

- smíšené využití území městského typu

#### **Přípustné využití:**

- bydlení v rodinných nebo středopodlažních bytových domech, případně ve viladomech – v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),
- obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t.,
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a stravovací služby,
- administrativa,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- zařízení péče o děti, školská a klubová zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- lokální sportovní zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- ubytovací zařízení (penziony),
- parkoviště pro potřeby zóny,
- nezbytná technická vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,  
stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

#### **Podmínky:**

u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,

v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti,

stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být umístěny v dosahu rušivých vlivů pouze v případě, že investor prokáže splnění limitů v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona. Případná opatření na snížení negativních vlivů musí být investorem realizována jako součást stavby,

v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

### b) prostorové uspořádání

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Výšková hladina nizkopodlažní a středopodlažní zástavby je stanovena regulačním plánem, územní studií nebo v případě nové zástavby obecně: 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.*

*KZ = 0,60*

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ SPECIFICKÉ (využití pozemků se starou zátěží)**

**SM.2**

### a) využití plochy

#### **Hlavní využití:**

- smíšené využití území městského typu

#### **Přípustné využití:**

- bydlení v rodinných domech v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),

- obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t.,
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a stravovací služby,
- administrativa,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- zařízení péče o děti, školská a klubová zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- lokální sportovní zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- ubytovací zařízení (penziony),
- parkoviště pro potřeby zóny,
- nezbytná technická vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

#### **Podmínky:**

- využití sledované lokality je podmíněno ekologickým zneškodněním staré zátěže (kontaminace podloží) a uskladněných nebezpečných látek,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti,
- stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být umístěny v dosahu rušivých vlivů pouze v případě, že investor prokáže splnění limitů v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona. Případná opatření na snížení negativních vlivů musí být investorem realizována jako součást stavby,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### **b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Výšková hladina zástavby je stanovena regulačním plánem, územní studií nebo v případě nové zástavby obecně: 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím.*

*KZ = 0,60*

### **PLOCHY SMÍŠENÉ – MĚSTSKÉ SPECIFICKÉ (areál strabag)**

**SM.3**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- stávající smíšené využití území městského typu

##### **Přípustné využití:**

- obslužná funkce, nevýrobní služby,
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a stravovací služby,
- administrativa,
- ubytovací zařízení (penziony),
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),



- v případě ukončení nebo vymístění činnosti centra kamionové přepravy je možné areál využít v souladu s regulativem SM.1,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště pro potřeby zóny.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálů nebo osob.

#### **Podmínky:**

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě setrvání centra kamionové přepravy nebo lokalizace jiných zařízení s rizikem zvýšené zátěže okolí hlukem, prachem nebo exhalacemi je nezbytné pravidelně monitorovat vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti a v závislosti na výsledcích realizovat opatření k omezení negativních vlivů,
- stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být umístěny v dosahu rušivých vlivů pouze v případě, že investor prokáže splnění limitů v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona. Případná opatření na snížení negativních vlivů musí být investorem realizována jako součást stavby,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### **b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Stavební rozvoj související se stávajícím využitím centra kamionové přepravy není přípustný.*

*KZ = 0,60*

### **PLOCHY SMÍŠENÉ – MĚSTSKÉ (staré benátky – areál sladovny)**

**SM.4**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- smíšené využití území městského typu – transformační plocha areálu bývalé sladovny

##### **Přípustné využití:**

- kulturně společenské centrum,
- kapacitní parkoviště a garáže pro potřeby centra Starých Benátek a přilehlého sídliště,
- bydlení – v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),
- obslužná funkce, nevýrobní služby,
- maloobchod a stravovací služby,
- administrativa,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- zdravotnická a sociální zařízení (ordinace, poradny, ...)
- ubytovací zařízení (penziony),
- nezbytná technická vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

**Podmínky:**

- optimální forma transformace území – využití, revitalizace a transformace stávající lokální dominanty jádra Starých Benátek
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti,
- stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být umístěny v dosahu rušivých vlivů pouze v případě, že investor prokáže splnění limitů v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona. Případná opatření na snížení negativních vlivů musí být investorem realizována jako součást stavby,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Výšková hladina zástavby bude stanovena územní studií nebo regulačním plánem.  
KZ bude stanoven individuálně*

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SPECIFICKÉ (Pod Pickovou)****SM.5****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- smíšené využití území městského typu

**Přípustné využití:**

- bydlení v rodinných domech v dosahu omezujících vlivů (omezená dopravní dostupnost),
- administrativa,
- zařízení péče o děti, školská a klubová zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- nezbytná technická vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

**Podmínky:**

- v případě lokalizace více než jednoho rodinného domu je využití plochy podmíněno zajištěním technických podmínek pro výstavbu a přístupu pozemků na veřejnou komunikaci v kategorii odpovídající obsluze obytných ploch;
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti,

- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### b) prostorové uspořádání

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Výšková hladina zástavby je stanovena v případě nové zástavby obecně: 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím.*

*KZ = 0,60*

## (7.9) Plochy výroby a skladování

### **LEHKÁ VÝROBA A SKLADY**

VL

#### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- provozy lehké průmyslové výroby

##### **Přípustné využití:**

- papírenská, kartonážní a textilní výroba,
- polygrafický a potravinářský průmysl,
- výroba kulturních potřeb a drobného spotřebního zboží,
- skladové areály a dopravní terminály,
- parkoviště pro potřebu zóny,
- záchytná parkoviště těžké nákladní dopravy,
- výrobní a servisní služby,
- prodejní sklady, velkoobchod,
- speciální technologie,
- výzkumná a vývojová pracoviště,
- areál HZS,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- relaxační zařízení, fitcentra,
- lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace),
- učňovské školství,
- útulky pro opuštěná zvířata,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení,
- čerpací stanice PHM,
- nezbytná technická vybavenost.

##### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby a zařízení, které jsou v rozporu se stabilizací výroby a nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; zejména bydlení, smíšené využití území spojené s bydlením, občanská vybavenost (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),
- výroba energie (s výjimkou solárních článků aplikovaných na stavebních objektech).

##### **Podmínky:**

- v prostoru výrobních zón je doporučeno přednostně lokalizovat investory s vyššími pozemkovými nároky a vyšší nabídkou pracovních příležitostí (omezit členění větších pozemků na drobné parcely),
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma, konkrétní záměry rozvoje výrobních a komerčních aktivit uvedené v kategorii II. zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, budou vyhodnoceny také z hlediska vlivů na EVL a ptačí oblasti

- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách musí být izolační zeleň,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### **b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a charakter širšího okolí. Maximální výška budov – 13 m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru stavebních nebo technologických dominant v rozsahu do 5 % plochy posoudí stavební úřad na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť. V rámci vlastního pozemku (případně dle dohody na veřejném pozemku přiléhajícím k areálu) je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně.*

*KZ = 0,35*

### **LEHKÁ VÝROBA A SKLADY – areál carborundum electrite**

**VL.1**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- provozy lehké průmyslové výroby

##### **Přípustné využití:**

- speciální technologie,
- výzkumná a vývojová pracoviště,
- skladové areály a dopravní terminály,
- výrobní a servisní služby,
- prodejní sklady, velkoobchod,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- relaxační zařízení, fitcentra,
- lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace),
- učňovské školství,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení,
- nezbytná technická vybavenost.

##### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby a zařízení, které jsou v rozporu se stabilizací výroby a nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; zejména bydlení, smíšené využití území spojené s bydlením, občanská vybavenost (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),

##### **Podmínky:**

- v prostoru výrobních zón je doporučeno přednostně lokalizovat investory s vyššími pozemkovými nároky a vyšší nabídkou pracovních příležitostí (omezit členění větších pozemků na drobné parcely),
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v pohledově exponovaných polohách, v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být masivní izolační zeleň,
- v případě rozšíření výroby solární energie musí být solární články zabudovány vždy jako součást stavebního objektu.

#### **b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a charakter širšího okolí. Hladina zástavby a prostorové uspořádání staveb bude posuzováno individuálně v součinnosti Stavebního úřadu a*

*Národního památkového ústavu středních Čech s ohledem na ochranu jižního panoramatu zástavby Starých a Nových Benátek s dominantou zámku. V rámci řízení o umístění stavby zajistí investor prověření vlivu navrhované zástavby na ochranu panoramatických pohledů a zachování os průhledů na kulturní a přírodní dominanty území; bude důsledně uplatňována převládající hladina zástavby a zamezena výstavba hmotově naddimenzovaných objektů. V rámci vlastního pozemku (případně dle dohody na veřejném pozemku přiléhajícím k areálu) je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně.*

*KZ = 0,35*

## **VÝROBA SPECIFICKÁ – VÝROBA ENERGIE - solární elektrárna**

**VE.S**

### a) využití plochy

#### **Hlavní využití:**

- výroba elektrické energie výhradně formou využití energie slunce

#### **Přípustné využití:**

- izolační zeleň v rozsahu 8 - 12% plochy pozemku,
- nezbytná technická vybavenost,
- v případě, že nebude realizován záměr solární elektrárny, budou plochy využívány v souladu s dosavadním využitím.

#### **Nepřípustné využití:**

- výstavba objektů s výjimkou technologického zázemí solární elektrárny; jiné využití, než které je uvedeno pod bodem A nebo B není přípustné – a to i v případě ukončení provozu solární elektrárny. V takovém případě bude využití plochy řešeno novou veřejně projednanou změnou územního plánu.

#### **Podmínky:**

- plochy solární elektrárny je nutno pohledově izolovat od sousedních pozemků, zejména obytných ploch zastavěného území obce – výsadbou dřevin, tj. keřového patra a vysoké zeleně,
- pozemky budou ošetřovány pouze pastvou nebo průběžným sečením s následným vyhrabáváním pokosu; případné ošetření herbicidy proti vytrvalým plevelům bude konzultováno s orgánem ochrany přírody, resp. s orgány správy povodí a vodních zdrojů (lokalita se nachází v ochranném pásmu vodních zdrojů),
- nově navrhované využití ploch nesmí narušit kompoziční vztahy v krajině a panorama města; navrhované využití bude respektovat své okolí a bude vhodně zakomponováno do systému zeleně.

### b) prostorové uspořádání

*využití ploch vymezených pozemků pro rozmístění kolektorů nebo panelů s fotovoltaickými články; plocha solární elektrárny musí být citlivě zakomponována v krajině s užitím ochranné izolační obvodové zeleně, stávající prvky krajinné identity (doprovodná zeleň a solitery) nesmí být likvidovány. V rámci vlastního pozemku je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně.*

*KZ bude stanoven individuálně*

## **DROBNÁ VÝROBA A VÝROBNÍ SLUŽBY**

**VD**

### a) využití plochy

#### **Hlavní využití:**

- malovýroba a řemeslná výroba (výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí)

#### **Přípustné využití:**

- sklady, výrobní i nevýrobní služby, servisy,
- maloobchod,

- vývojová pracoviště,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM,
- prodejní sklady, velkoobchod,
- školící zařízení, učňovské školství,
- útulky pro opuštěná zvířata,
- služební a pohotovostní byty, byty vlastníků provozoven,
- ubytovny sezónních dělníků,
- nezbytná technická vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- bydlení (s výjimkou služebních a pohotovostních bytů a bytů vlastníků zařízení),
- všechny činnosti, které vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle platné legislativy v úrovni tzv. "projektové EIA",
- výroba energie (s výjimkou solárních článků aplikovaných na stavebních objektech).

#### **Podmínky:**

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### **b) prostorové uspořádání**

*Účelové stavby a provozy podnikání nesmí svým objemem a provozem negativně ovlivňovat prostředí v obytných objektech souseda. Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolí. Maximální výška hřebene střechy se sklonem nad 35° - 9m nad niveletou terénu; maximální výška budov se sklonem střechy do 35°(včetně) – 7m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru stavebních dominant v rozsahu do 5 % plochy posoudí stavební úřad na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť. Investor nebo vlastník zařízení je povinen v rámci vlastního pozemku zajistit výsadbu izolační zeleně.*

*KZ = 0,35*

## **DROBNÁ VÝROBA SPECIFICKÁ A VÝROBNÍ SLUŽBY**

**VD.1**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- malovýroba a řemeslná výroba, (výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí)

##### **Přípustné využití:**

- výrobní i nevýrobní služby, servisy,
- pěstitelství, rostlinná produkce
- skleníky a sklady související s vlastní produkcí,
- prodej vlastní produkce,
- vybavení zahrady mobiliárem pro relaxaci a údržbu zahrady,
- útulky pro opuštěná zvířata,
- služební a pohotovostní byty, byty vlastníků provozoven,
- nezbytná technická vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- bydlení (s výjimkou bytů vlastníků zařízení nebo služebních a pohotovostních bytů),
- všechny činnosti, které vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle platné legislativy v úrovni tzv. "projektové EIA",
- výroba energie (s výjimkou solárních článků aplikovaných na stavebních objektech).

**Podmínky:**

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolí. Maximální výška hřebene střechy se sklonem nad 35° - 9m nad niveletou terénu; maximální výška budov se sklonem střechy do 35°(včetně) – 7m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru stavebních dominant v rozsahu do 5 % plochy posoudí stavební úřad na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť. V rámci vlastního pozemku je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně.*

*KZ = 0,35*

**(8) NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ****(8.1) Plochy produkční****PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ PRODUKCE****NZ****a) Podmínky pro využití plochy****Hlavní využití:**

- zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem obhospodařování.

**Přípustné využití:**

- doplňkové zemědělské účelové objekty pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže, výběhy, letní přístřešky pro pastevní odchov dobytka, pastevní areály, ... apod.),
- místní účelové komunikace,
- stavby pro rozvod energií,
- výstavba zařízení a realizace opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu (protierozní nebo protipovodňová opatření, apod.),
- výstavba zařízení a realizace opatření pro stabilizaci případně intenzifikaci zemědělské produkce na zemědělském půdním fondu (odvodnění, závlahy apod.),
- výstavba a realizace zařízení pro speciální zemědělské kultury,

- terénní úpravy, které nenaruší nebo dokonce zlepší organizaci zemědělského půdního fondu a přitom neohrozí vodní režim území, kvalitu podzemních vod a obecně ochranu přírody a krajiny.

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím – zejména stavby pro lesnictví, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytová) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočíváků při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách; nepřípustné je oplocování pozemků kromě pozemků staveb s přípustným využitím, resp. kromě pasteveckých ohradníků;
- činnosti, které by následně omezovaly formy či intenzitu zemědělského obhospodařování,
- znečišťování půdy škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, poškozování příznivých fyzikálních, biologických a chemických vlastností půdy,
- výroba energie (s výjimkou solárních článků pro vlastní spotřebu energie aplikovaných na stavebních objektech).

#### **Podmínky:**

- pro zemědělskou produkci budou realizovány jen nezbytně nutné stavby, které mají přímou vazbu na činnost, zajišťovanou v dané zóně,
- dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny:
  - požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,
  - požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, (např. nezhoršovat vodní režim v půdě i území, ochrana před erozí ohrožeností, zastoupení interakčních prvků),
- oplocování pozemků v hospodářské krajinné zóně je přípustné v nezbytných případech: např. ochranná pásma vodních zdrojů I. stupně, sady, výběhy, pastevecké areály (např. formou ohradníků), ... apod.; o oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech stavební úřad.

## **(8.2) Plochy smíšené nezastavěného území**

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (s indexy využití)**

**NS.X...**

#### a) Podmínky pro využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- kompromisně využívané ekosystémy nezvyšující labilitu území a zprostředkovávající stabilizující funkci přírodních zón

##### **Přípustné využití:**

- Indexem jsou označeny funkce zastoupené ve vymezené ploše, tj.  $x = \dots$ :
  - **I - lesnictví** (zejména v lesích zvláštního určení) – připouští se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci,
  - **o – ochranná zóna** – prostor mezi různými druhy funkčního využití (např. izolační prostor mezi obytnými a intenzivně zemědělsky využívanými plochami),
  - **p - přírodní preference** – územní ochrana chráněných území a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území),
  - **r – rekreace nepobytová** – vybavení a vybrané stavby pro nepobytovou (!) rekreaci a sport (např. turistické cesty, cyklistické stezky, naučné stezky, otevřený jezdecký areál, odpočivné altány a přístřešky, pikniková místa, vyhlídky, rozhledny, informační prvky, sportovní a herní prvky – areály zdraví, apod.),
  - **u – urbanizovatelné plochy – územní rezerva** – plochy potenciálně využitelné pro územní rozvoj; využití těchto ploch je podmíněno vypracováním změny



územního plánu, konkretizací záměru a druhu plochy s rozdílným využitím, vyhodnocením vlivu na okolí a půdní fond,

- **v – vodohospodářství** – plochy s vodohospodářskou funkcí, území významných vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území,
- **z - zemědělství** (mimo velkovýrobní formy) – připouští se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin apod.), zemědělská činnost ve smyslu zásad správného obhospodařování (např. na svažitých pozemcích),
  - výstavba účelových komunikací,
  - výstavba zařízení a realizace opatření pro ochranu půdního fondu a krajiny (protierozní nebo protipovodňová opatření, apod.),
  - výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci.

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi uvedenými v indexu přípustného využití, tj. v plochách označených indexy:
- **l - lesní produkce:** stavby pro zemědělství, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytové) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočíváků při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách, oplocování pozemků kromě pozemků staveb s přípustným využitím, resp. kromě pasteveckých ohradníků;
- **o – ochranná zóna, p – přírodní funkce, r – rekreační funkce, u – urbanizovatelné plochy, v – vodohospodářská funkce:** stavby pro zemědělství, lesnictví, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytové) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočíváků při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách, oplocování pozemků kromě pozemků staveb s přípustným využitím, resp. kromě pasteveckých ohradníků;
- **z – zemědělská produkce:** stavby pro lesnictví, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytové) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočíváků při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách, oplocování pozemků kromě pozemků staveb s přípustným využitím, resp. kromě pasteveckých ohradníků;

V případě, že je plocha označena větším počtem indexů, je nepřípustné využití stanoveno souhrnem činností vztahujících se ke všem užitým indexům.

- používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů,
- nenávratné poškození půdního povrchu,
- změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- ukládání a zneškodňování odpadů,
- hospodaření na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie,
- výstavba zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru,
- výroba energie (s výjimkou solárních článků pro vlastní spotřebu energie aplikovaných na stavebních objektech).

#### **Podmínky:**

- veškeré činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajinného rázu,
- v případě, že jsou zamýšleny, je nutné před realizací nových nezbytně nutných (dočasných) staveb a opatření, která přímo souvisejí se zastoupenými funkcemi, zpracovat a projednat přiměřeným způsobem ověření jejich dopadů na území a na ostatní funkce (o nutnosti pořízení územní studie rozhodne stavební úřad),

- zpracování a projednání dokumentace (případně územní studie) je nezbytné pro ověření těchto event. záměrů:
  - otevřeného jezdeckého areálu a zřízení jezdeckých stezek,
  - sportovně rekreačního využití krajiny (lyžařské areály, ...),
  - výstavby rozhledny (z hlediska ovlivnění krajinného rázu),
  - oplocování pozemků v krajinné zóně se smíšeným využitím je přípustné v nezbytných případech: např. ochranná pásma vodních zdrojů I. stupně, sady, lesní školky, obory, výběhy, pastevecké areály (např. formou ohradníků), ... apod.; o oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech stavební úřad.

### (8.3) Plochy přírodní

#### **PLOCHY PŘÍRODNÍ**

**NP**

##### a) Podmínky pro využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- dlouhodobá stabilizace prostorů, ve kterých mohou relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy.

##### **Přípustné využití:**

- územní ochrana chráněných území, ochrana územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (zejména ekologické kostry území),
- uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů,
- mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny,
- zásahy a opatření pro posílení přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny,
- vybraná opatření a zařízení pro turistiku a nepobytovou(!) rekreaci - turistické cesty, naučné stezky, odpočívadla, vyhlídky, rozhledny (za předpokladu ověření vlivu stavby na krajinný ráz),
- výstavba nezbytně nutných účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků,
- výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci,
- úprava (obnova a výstavba) vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem.

##### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím – zejména stavby pro zemědělství, lesnictví, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytové) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočívek při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách;
- oplocování pozemků s výjimkami, které jsou v zájmu ochrany přírody, lesa, vodních zdrojů, apod.,
- meliorační opatření, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a krajiny či mimoprodukčních funkcí zemědělské půdy nebo lesa,
- změny vodního režimu území, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- změny druhů pozemku na ornou půdu, zahrady, sady,
- ukládání a zneškodňování odpadů,
- terénní úpravy, kterými se podstatně mění vzhled prostředí nebo vodní poměry,
- scelování pozemků, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny či ochrany lesa,
- zvětšování prostupnosti území výstavbou nových účelových komunikací či pěšin, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny.

**Podmínky:**

- při obhospodařování pozemků preferovat biozemědělské formy hospodaření, cíleně posilovat mimoprodukční funkce zemědělské půdy a lesa (bez další intenzifikace a koncentrace zemědělské nebo lesní výroby) - v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- přípustné využití území a opatření trvalého charakteru jsou možné za podmínek, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody.

## **g. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

- (1) V územním plánu Benátky nad Jizerou jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby převážně stavby dopravní a technické infrastruktury, případně stavby občanského vybavení celosídlního významu; za veřejně prospěšná opatření se považují úseky územního systému ekologické stability určené k založení. Přehledný zakres těchto staveb a opatření je obsahem výkresu č. 3 grafické části územního plánu.
- (2) Podrobnější vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření uvnitř jednotlivých rozvojových lokalit je předmětem řešení dalších stupňů PD nebo regulačního plánu.
- (3) Na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace konkrétních staveb (PD k ÚR, resp. SP) může dojít k upřesnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, přičemž bude také detailněji specifikována nezbytná míra dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními.
- (4) Odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě lze po vydání územního plánu dle aktuálně platné legislativy uplatnit pro navrhované veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření v případech, kdy se jedná o :
  - veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury (včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel),
  - veřejně prospěšné opatření, určené:
    - ke snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami,
    - ke zvyšování retenčních schopností území,
    - k založení prvků územního systému ekologické stability,
    - k ochraně archeologického dědictví.
- (5) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou územním plánem Benátky nad Jizerou navrhovány.
- (6) V územním plánu Benátky nad Jizerou jsou navrženy následující plochy, potřebné pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření :

### **g.01 Veřejně prospěšné stavby**

#### **(7) Dopravní infrastruktura**

Označení	Popis	Poznámka [č.lokality]	/ katastrální území
D1a	Křižovatka na silnici II/272	P102a	Staré Benátky
D1b	Přeložka silnice III/27212	102b	Staré Benátky
D1c	Křižovatka na silnici III/27212	P102c	Staré Benátky
D2	Křižovatka II/610 a II/272 přestavbový prostor včetně úpravy centrálního náměstí Na Burse	P101	Staré Benátky
D3a	Křižovatka na silnici II/610 Pražská jih	P100a	Staré Benátky
D3b	Jižní tangenta	100b	Staré Benátky
D3c	Křižovatka na silnici II/272	P103	Staré Benátky
D4a	Místní obslužná komunikace Kbel jih	104a	Kbel

<b>D4b</b>	Místní obslužná komunikace Kbel – k novému hřbitovu	104b	Kbel
<b>D5</b>	Místní obslužná komunikace Obodř - západ	106	Obodř
<b>D6</b>	Křižovatka III/27212 s účelovou komunikací	P105	Staré Benátky

(8) **Veřejná infrastruktura**

(8.1) Vodní hospodářství

Označení	Popis	Poznámka	Katastrální území
<b>V1</b>	Výstavba vodojemu Nové Benátky II	Nová identická stavba v sousedství stávajícího věžového vodojemu	Nové Benátky
<b>V2</b>	Vodovodní řad Dražice	Lok 6	Dražice
<b>V3</b>	Vodovodní řad Nové Benátky - Dražice	Lok 6	Nové Benátky - Dražice
<b>V4</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 1	Obodř
<b>V5</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 22, 23	Obodř
<b>V6</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 17, 20, 21	Staré Benátky
<b>V7</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 21 východ	Staré Benátky
<b>V8</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 16	Staré Benátky
<b>V9</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 18	Staré Benátky
<b>V10</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Výrobní zóna 24c	Staré Benátky
<b>V11</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Výrobní zóna 24a, b	Staré Benátky
<b>V12</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 9	Kbel
<b>V13</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 11, 12	Kbel
<b>V14</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 13a, b, c, d	Kbel
<b>V15</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 2d	Nové Benátky
<b>V16</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 2c	Nové Benátky
<b>V17</b>	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 4 a, b	Nové Benátky
<b>K1</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 6	Nové Benátky
<b>K2</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 6	Dražice
<b>K3</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 5, 6	Dražice
<b>K4</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 7	Dražice
<b>K5a</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 5b	Dražice
<b>K5b</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 8	Dražice
<b>K6</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 1	Obodř
<b>K7</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 22, 23	Obodř
<b>K8</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 17, 20, 21	Staré Benátky
<b>K9</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 16	Staré Benátky
<b>K10</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 18	Staré Benátky
<b>K11</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 24	Staré Benátky
<b>K12</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 9	Kbel
<b>K13</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 11, 12	Kbel
<b>K14</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 13	Kbel
<b>K15</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 2b + 2d	Nové Benátky
<b>K16</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok P2c, 3c	Nové Benátky
<b>K17</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 3a	Nové Benátky
<b>K18</b>	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 4a, 4b	Nové Benátky

## (8.2) energetika - elektro

Označení	Popis	Poznámka	katastrální území
E1	Elektrorozvody v rozvojové lokalitě	Lok 5, 6, 7	Dražice
E2	Přeložka vrchního vedení 22kV	Lok 1	Obodř
E3	Přeložka vrchního vedení 22kV	Lok 21	Staré Benátky
E4	Elektrorozvody v rozvojové lokalitě	Lok 21	Staré Benátky
E5	Elektrorozvody v rozvojové lokalitě	Lok 19a	Staré Benátky
E6	Elektrorozvody v rozvojové lokalitě	Lom 24a, b, c	Staré Benátky
E7	Elektrorozvody v rozvojové lokalitě	Skládka TKO	Staré Benátky
E8	Elektrorozvody v rozvojové lokalitě	Lok 9	Kbel
E9	Elektrorozvody v rozvojové lokalitě	Lok 2	Kbel
E10	Elektrorozvody v rozvojové lokalitě	Lok 4	Nové Benátky

## (8.3) energetika - plyn

Označení	Popis	Poznámka	Katastrální území
P1	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 4, 5, 6	Nové Benátky - Dražice
P2	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 6	Dražice
P3	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 8	Dražice
P4	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 1	Obodř
P5	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 22, 23	Obodř
P6	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 20, 21	Staré Benátky
P7	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 16	Staré Benátky
P8	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 18	Staré Benátky
P9	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 24c	Staré Benátky
P10	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 24 a, b	Staré Benátky
P11	Zásobovací řad STL plynovodu páteří	propojení	Staré Benátky - Kbel
P12	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 9	Kbel
P13	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 11	Kbel
P14	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 2b, d	Nové Benátky
P15	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok P2c, 3a	Nové Benátky
P16	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 4a, b	Nové Benátky

## (8.4) veřejná občanská vybavenost

Označení	Popis	Poznámka	Katastrální území
U1	Veřejné pohřebiště – hřbitov Kbel	Lok 14	Kbel
	vybrané objekty sociální péče (penziony důchodců, domy s pečovatelskou službou) – lokalizace je předmětem řešení podrobnějšího stupně projektové dokumentace		

## (8.5) veřejná prostranství

Označení	Popis	Poznámka	Katastrální území
X2	Veřejné prostranství s převahou ozelenění v rozvojové lokalitě	Lok 13a, d	Kbel
X3	Rehabilitace centrálního náměstí Na Burse včetně úpravy křižovatky silnic II/610 – II/272	Lok P101	Staré Benátky

## **g.02 Veřejně prospěšná opatření**

### **(9) ÚSES – prvky k založení**

<b>Označení</b>	<b>Popis</b>	<b>Poznámka</b>	<b>katastrální území</b>
<b>SES 1</b>	Biokoridor ÚSES NRBK K32/T (NRBK 19)		Nové Benátky
<b>SES 2</b>	Biokoridor ÚSES NRBK K32/T (NRBK 19)		Dražice
<b>SES 3</b>	Biocentrum ÚSES LBC 348		Kbel
<b>SES 4</b>	Biokoridor ÚSES RK 1225		Staré Benátky – Kbel
<b>SES 5</b>	Biokoridor ÚSES NRBK K32/T (NRBK 19)		Obodř
<b>SES 6</b>	Biokoridor ÚSES NRBK K32/T (NRBK 19)		Nové Benátky
<b>SES 7</b>	Biocentrum ÚSES LBC 344		Nové Benátky
<b>SES 8</b>	Biocentrum ÚSES LBC 345		Nové Benátky
<b>SES 9</b>	Biokoridor ÚSES LBK 331		Nové Benátky
<b>SES 10</b>	Biocentrum ÚSES LBC 343		Nové Benátky
<b>SES 11</b>	Biokoridor ÚSES LBK 287		Obodř

## **h. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

- (1) V souladu s aktuálním metodickým výkladem MMR ČR, se uplatnění předkupního práva v rozsahu veřejně prospěšných staveb vymezených územním plánem Benátky nad Jizerou nepoužije.

## **i. Stanovení kompenzačních opatření (dle § 50. odst.6 SZ)**

S ohledem na minimalizaci možných negativních vlivů jsou navrhována následující ochranná a kompenzační opatření a podmínky pro realizaci záměrů:

### **(1) Pro řešení dopravní situace ve městě**

- pro realizaci nových záměrů v průmyslové zóně v bývalém VVP Mladá a v komerční zóně U Křižovatky je naléhavé až podmiňující vybudovat přímé dopravní napojení silnice III/27212 na rychlostní komunikaci R10. Do uvedení této spojky do provozu je nezbytně nutné monitorovat vlivy zvýšené dopravní zátěže ve městě (zejména v ul. Mladská, Bratří Bendů, Spojovací) a všechny záměry v průmyslové a komerční zóně vyhodnotit z hlediska vlivů na akustickou situaci, kvalitu ovzduší a vývoj zdravotních rizik;
- podmínkou pro dopravní připojení lokality č. 17/OK je úprava křižovatky v ul. Bratří Bendů na sjezdu k rychlostní komunikaci R10. V rámci technického řešení musí být zohledněna i dopravní zátěž směřující z / do průmyslové a komerční zóny;
- navržena je rehabilitace a revitalizace centrálního prostoru Na Burze, včetně úpravy křižovatky průjezdných úseků silnic II/610 a II/272 a úpravy stanoviště a zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

### **(2) Pro stav výhledové akustické situace**

- podél komunikace II/272 je nutno respektovat vypočtené ochranné pásmo ohraničené izofónou v úrovni hygienického limitu pro noční dobu 50 dB, tj. vzdálenost 40 m od osy komunikace; s tím je vždy nutno počítat a ve vztahu k navrhovaným obytným lokalitám navrhnout ochranná protihluková opatření;
- vzhledem k tomu, že dosud není přesně znám záměr ani rozsah dopravní obsluhy lokality č. 17/OK, nelze určit příspěvky k hlukové zátěži. V každém případě bude nutné

zajistit účinnou protihlukovou ochranu zadní části chráněných objektů v ulici Spojovací, resp. chráněného objektu u výjezdu / vjezdu na silnici II/272. Konkrétní formu protihlukové ochrany bude možné navrhnout až po konečné stabilizaci polohy objektů a parkovacích stání na parkovišti v lokalitě č. 17/OK;

- ❑ v souvislosti s realizací lokality č. 17/OK je doporučeno, aby u nejvíce exponované zástavby podél komunikace II/272 (na styku ul. Bratří Bendů a Spojovací) bylo provedeno úřední měření hluku k vyhodnocení skutečné akustické situace. Na základě tohoto měření pak mohou být provedena příslušná protihluková opatření;
- ❑ lokalita 16b/SM a 16c/SM bezprostředně navazuje na stávající plochu lehké výroby. Mezi průmyslovou zónou a lokalitou pro bydlení je doporučeno vytvořit ochranný izolační pás zeleně, případně vytvořit protihlukovou bariéru vhodným umístěním budov uvnitř obytné lokality. Konkrétní protihluková opatření v lokalitě č. 16 bude řešeno v rámci podrobnější územní studie;
- ❑ doporučena je rekonstrukce stávajících protihlukových stěn ve Kbele. V případě, že ve Kbele nebudou realizována vhodná protihluková opatření v rámci rekonstrukce stávajících protihlukových stěn, je doporučeno pro všechny objekty nalézající se v ochranném pásmu komunikace R10 zvýšení ochrany vnitřních chráněných prostor předmětných obytných objektů výměnou oken v přivrácených fasádách k R10 za okna s vyšším stupněm neprůzvučnosti. Protihluková opatření by měl provést vlastník komunikace na své náklady;
- ❑ hluk z provozu a jiných stacionárních zdrojů nelze vyhodnotit bez znalostí konkrétních záměrů. Nutno vlivům předcházet a v rámci dalších stupňů dokumentací navrhnout taková opatření, která zajistí splnění požadovaných hygienických limitů. Ve vztahu k obytným plochám - mezi zdroj hluku a příjemce hluku - umístit objekty se stínící funkcí (např. administrativní ap.).

### **(3) Pro zajištění kvality ovzduší**

- ❑ pro ochranu ovzduší navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody - zemním plynem. Objekty v nově navrhovaných rozvojových lokalitách budou vytápěny převážně plynem, preferovány budou bezemisní nebo nízkemisní způsoby vytápění;
- ❑ pro každý nově umísťovaný střední a velký zdroj znečišťování ovzduší (týká se hlavně realizací v lokalitách určených pro výrobu, občanskou a komerční vybavenost) bude společně s projektovou dokumentací pro územní řízení předložena rozptylová studie a odborný posudek, zpracované autorizovanou osobou dle zák. 201/2012 Sb., v platném znění. Současně nutno provést vyhodnocení vlivu na celkovou imisní situaci v lokalitě dle skutečných emisí a dalších parametrů tak, aby v součtu všech zdrojů v území nedocházelo k překračování imisních limitů;
- ❑ pro využití všech rozvojových lokalit jsou limitující znečišťující látky PM<sub>10</sub> a BaP, proto by v rozvojových lokalitách neměly být umístěny činnosti produkující ve větší míře emise PM<sub>10</sub> a BaP;
- ❑ nové technologie a změny stávajících technologií musí být provozovány v souladu s platnou legislativou v ochraně ovzduší. Zvláštní pozornost zasluhuje použití chemických látek ve výrobních procesech v centru města - zatížení prostředí zápachem z technologie nutno vyhodnotit dle vyhl. č. 362/2006 o způsobu stanovení koncentrace pachových látek, přípustné míry obtěžování a způsobu jejího zjišťování. Povinností provozovatelů zdroje zápachu bude zpracovat a provádět plán snižování emisí pachových látek;
- ❑ dodržovat nařízení vydané Zastupitelstvem města Benátky nad Jizerou, tj. Obecně závaznou vyhlášku č. 6/2005, ve které je zakázáno používání následujících druhů paliv v malých zdrojích znečišťování: hnědé uhlí energetické, lignit, uhelné kaly, proplásky;
- ❑ doporučeno vypracovat samostatnou studii - místní program snižování emisí a zlepšování kvality ovzduší pro město Benátky nad Jizerou.

#### **(4) Pro zajištění jakosti a zdravotní nezávadnosti podzemních a povrchových vod**

- ❑ umístění rozvojových lokalit v PHO II. je možné při dodržení podmínek obecné ochrany - tzn., že se tím nepříznivě neovlivní jakost a zdravotní nezávadnost podzemních vod, resp. vodních zdrojů Benátky a Káraný;
- ❑ pro lokality umístěné v pásmech hygienické ochrany vodárenské soustavy "Střední Čechy - Káraný" platí rozhodnutí OVLHZ středočeského kraje KNV č.j. 4090/85-233 z 18.3.1986 o zřízení ochranných pásem vodního zdroje Káraný;
- ❑ pro lokality 2d/BI, 16a/BI, 16b/SM, 16c/SM, 17/OK, 18a/SM, 18b/SM, 19a/VL, 19b/VL, 25/SM, 26/TI, P100a/DS umístěné v OP vodních zdrojů platí speciální režimová opatření:
  - parkování musí být umístěno na zpevněných a vymezených plochách, tyto plochy musí být zabezpečeny tak, aby v případě náhodného úniku závadných látek nemohlo dojít ke kontaminaci okolních nezpevněných ploch,
  - vody srážkové ze zpevněných ploch parkovišť nutno zachycovat systémem odvodnění. Srážkové vody budou dále čištěny v odlučovačích lehkých kapalin s emisní hodnotou ukazatele max. NEL 0,5 mg/l; kaly z odlučovačů budou likvidovány na ČOV Benátky nad Jizerou,
  - nově budované jímky musí být realizovány tak, aby nebylo zvýšené riziko vniknutí znečištěných vod do spodních vod (zvodně); stejnému požadavku musí vyhovovat i kanalizace, drény nebo žlaby (využité ke svodu těchto vod).
- ❑ vodní plocha Rabakov - o vlivech předmětného záměru v tomto případě rozhodne projektová EIA. Vzhledem k potenciálním rizikům bude nutno zpracovat hydrogeologické a hydrotechnické posouzení záměru v rámci samostatné studie, jejíž součástí bude i řešení odvozu odtěžené zeminy po některé z cest po pravém nebo levém břehu Jizery ve směru od Dražic; nebo variantně by mohlo být realizováno mimoúrovňové překročení vodárenského pásma (š. 15), v žádném případě nelze přejíždět přes vodárenské pásmo bez jakéhokoliv zabezpečení. V případě mimoúrovňového překročení vodárenského pásma bude na konkrétní řešení konstrukce bude nutno zpracovat projekt, který bude předložen k vyjádření a ke schválení správci ochranného pásma;
- ❑ záměr podzemního zplynování uhlí včetně předcházejících přípravných průzkumných prací a následná těžba jsou v daném území vyloučeny. Záměr představuje střet zájmů s ochranou významných zásob podzemních i povrchových vod, potenciálně ohrožené jsou vodárensky významné soustavy. Rizikem jsou změny, které nelze vyloučit při realizaci záměru ani v etapě průzkumu.

#### **(5) Pro návrh odkanalizování území a odtokové poměry**

- ❑ respektovat opatření ve způsobu odvádění dešťových vod, s přednostním využitím zasakování či retence;
- ❑ likvidace případných průmyslových odpadních vod bude prováděna dle stávající koncepce města, přičemž všechny výroby zabezpečí čištění odpadních vod v obvodu svých areálů a do veřejné kanalizace budou vypouštěny pouze odpadní vody nepřesahující limity pro splaškové vody od obyvatel dané Kanalizačním řádem;
- ❑ všechny záměry v záplavovém území  $Q_{100}$  nutno podřídit schválení Povodím Labe a příslušného vodohospodářského orgánu; pro stavby v záplavovém území platí obecné podmínky a ustanovení vyhl. MMR č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby (část III. §9, odst. 5);
- ❑ podmínkou pro výstavbu objektů v lokalitě č. 25/SM\* bude realizace protipovodňového opatření (společný projekt Povodí Labe s.p. a města Benátky nad Jizerou), kterým bude zajištěna dostatečná ochrana sledovaného území a přilehlých staveb;
- ❑ pro lokalitu č. 26/TI\* je nutné v řešeném území zachovat co největší podíl nezpevněných ploch a odvodnění pozemků navrhnout i s ohledem na průchod velkých vod;
- ❑ vodní plocha Rabakov – lokalita je podmíněčně vhodná, pokud budou dodrženy následující podmínky:



- vodní plocha, zařízení staveniště a vytěžený materiál budou umístěny mimo aktivní zónu záplavového území Jizery,
- vodní plocha nesmí být ohrázkovaná, plochy v záplavovém území nesmí být oploceny z důvodu zajištění plynulého odtoku záplavové vody,
- podél břehové zóny Jizery musí být zachován manipulační pruh v šířce min. 20 m,
- pontonový přejezd přes Jizeru bude umístěn a osazen pouze na nezbytně nutnou dobu, nutno jej odklidit před příchodem povodňových průtoků,
- umístěním provizorního přejezdu nesmí dojít k narušení svahů a břehů Jizery,
- výsadby dřevin přizpůsobit povodňové aktivitě toku, tzn. zajistit dostatečné rozestupy dřevin, jejich umístění ve směru proudnice ap.
- podmínkou pro realizaci bude zpracování a odsouhlasení Povodňového a havarijního plánu.

#### (6) Pro ochranu přírody a krajiny

- nelze vyloučit nálezy některých druhů, evidovaných v přílohách II a V Směrnice Rady 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin na některých lokalitách:
  - u rozvojových ploch 3b/SM, 8/BV2, 15/OS.3 bude třeba v dalším stupni projektové přípravy provést biologické průzkumy a tak ověřit možnosti a podmínky využití území s ohledem na možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů a respektovat jejich zákonnou ochranu;
  - aspekt možného výskytu zvláště chráněných druhů bude třeba řešit v případě využití navrhované lokality pro vodní plochu Rabakov podrobným biologickým průzkumem v rámci dokumentace pro územní řízení.
  - při realizaci konkrétních záměrů, které vzejdou z územního plánu, musí být respektována zákonná ochrana zvláště chráněných druhů rostlin – tzn. buď připravit projekty tak, aby vůbec nedošlo ke zničení či poškození rostliny a jejího biotopu, nebo je nezbytné před škodlivým zásahem do vývoje zvláště chráněné rostliny získat souhlasnou výjimku ze zákazů u zvláště chráněných druhů od příslušného orgánu ochrany přírody.
- závěry vyplývající z hodnocení vlivů na lokality Natura 2000:
  - jako dotčená byla identifikována EVL CZ02140006 Milovice - Mladá. V těsné blízkosti se nacházejí již dříve platnou územně plánovací dokumentací vymezené lokality č. 13b//BI.2, 13c//BI.2, 24a//VL, 24b//VL, 24c//VL, 27//OS.3, 104a//DS; uvnitř lokality EVL navržen občas zatápný průleh;
  - plochy **č. 13b, 13c, 27, 104a** – lokality byly převzaty z předchozí územně plánovací dokumentace a opětovně prověřeny a vyhodnoceny – nejedná se o nově navrhované rozvojové plochy. Možné negativní vlivy představují eutrofizace prostředí a potenciální sešlap či jiné formy degradace. Podmínky využití území pro plochy případně stanoveného ochranného pásma ZCHÚ musí být zpřesněny v rámci Plánu péče o ZCHÚ. Podmínky využití území budou rovněž určeny v rámci územních studií, které budou pro daná území zpracovány;
  - plochy **č. 24a, 24b, 24c** a plochy územní rezervy **R1** byly převzaty z předchozí územně plánovací dokumentace a opětovně prověřeny a vyhodnoceny – nejedná se o nově navrhované rozvojové plochy. Plochy leží mimo EVL v blízkosti stávajícího průmyslového areálu a stanou se jeho součástí. Potenciální vlivy realizace nebylo možno ve fázi zpracování ÚP vyhodnotit. Bude proto nezbytné provést hodnocení vlivu na evropsky významné lokality a ptáčích oblastech na úrovni konkrétních záměrů (nebo v případě územní rezervy R1 při změně územního plánu). Nutno omezit možné využití na provozovny, které neprodukují výstupy, jež by mohly dálkově zasáhnout prostředí EVL, zejména se jedná o znečištění ovzduší zvyšující eutrofizaci na území EVL;

- novou vodní plochu nelze na území EVL realizovat; plocha byla proto výrazně zredukována a **namísto polosuchého poldru je navržen občas zatápěný průleh**. Realizace průlehu je možná pouze takovým způsobem, který nezmění podmínky v EVL. Bude nezbytné provést hodnocení vlivu konkrétního záměru na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.
- územní rezerva **R2** pro rozšíření skládky TKO krajského významu – byla z ÚP Benátky nad Jizerou vypuštěna.

#### (7) Pro ochranu krajinného rázu

- návrh je akceptovatelný za předpokladu, že nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb bude respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a bude vhodně začleněna do okolní krajiny;
- v případě záměru překročit uvedené hladiny zástavby a vytvořit novou výškovou dominantu města je nezbytné v odůvodnění provést prostorové a kompoziční prověření novostavby včetně zákresu (vizualizace) do panoramatu města z hlavních (i dálkových) vyhlídkových bodů a z veřejných prostorů města;
- v lokalitách výrobních zón, sportovních a rekreačních ploch, komerčních ploch je nutno věnovat pozornost začlenění budov do lokality, výškové hladině budov, návrhu stavebních materiálů a použití nátěrových hmot. Detail této problematiky může vyplynout až v rámci projektové EIA na řešení náplně jednotlivých lokalit. Celkový negativní dopad nakupení halových objektů by mohlo zmírnit zvýšení procentického podílu ploch pro ozelenění, popř. výsadba izolační zeleně.

#### (8) Lokality vyžadující v rámci územního řízení zjišťovací řízení

- jedná se o záměry uvedené v kategorii II. zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů:
  - sportovní areály na ploše nad 1 ha: 15/OS.3, 27/OS.3
  - skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek o celkové výměře nad 3000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy: 17/OK, 20/VD, 21a/OK, 21b/OK, 21c/OK, 24a/VL, 24b/VL, 24c/VL
  - vodní plocha Rabakov

### j. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- (1) **Textová část** územního plánu pro město Benátky nad Jizerou je vypracována v rozsahu **103 stran** textu včetně titulní strany a obsahu.
- (2) **Grafická část** územního plánu pro město Benátky nad Jizerou obsahuje následující výkresy v měřítcích:

1	výkres základního členění území	1 : 5 000
2.1	hlavní výkres - urbanistická koncepce	1 : 5 000
2.2	hlavní výkres - koncepce uspořádání krajiny, úses	1 : 5 000
2.3	hlavní výkres - koncepce dopravy	1 : 5 000
2.4	hlavní výkres - koncepce zásobování vodou	1 : 5 000
2.5	hlavní výkres - koncepce odkanalizování	1 : 5 000
2.6	hlavní výkres - koncepce zásobování elektrickou energií, telekomunikace	1 : 5 000
2.7	hlavní výkres - koncepce zásobování plynem a teplem	1 : 5 000
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, Opatření a asanací	1 : 5 000

(3) Textová část změny č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou obsahuje 3 strany.

(4) Grafická část změny č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou obsahuje následující výkresy v měřítcích:

<u>1. Výkres základního členění</u>	<u>1 : 5 000</u>
<u>2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce</u>	<u>1 : 5 000</u>
<u>3. Hlavní výkres – koncepce dopravy</u>	<u>1 : 5 000</u>