

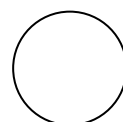


BENÁTKY NAD JIZEROU

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

PO VYDÁNÍ ZMĚN 1, 2, 3a, 4

TEXTOVÁ ČÁST



**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI
ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BENÁTKY N. JIZ.**

Správní orgán: Zastupitelstvo města Benátky n. Jiz.

Nabytí účinnosti: 19. 9. 2024

Pořadové číslo změny: 3a.

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D.
smluvní pracovník městského úřadu Benátky n. Jiz.

BENÁTKY NAD JIZEROU

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

PO VYDÁNÍ ZMĚN 1, 2, 3a, 4

TEXTOVÁ ČÁST

Ing. František Kačírek
hlavní zpracovatel

Ing. František Kačírek
odpovědný zpracovatel

Obsah

a. Vymezení zastavěného území	1
b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	1
c. Urbanistická koncepce.....	1
c.01 Koncepce rozvoje sídel.....	1
c.02 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
d. Koncepce veřejné infrastruktury.....	15
d.01 Občanská vybavenost	15
d.02 Dopravní infrastruktura	16
d.03 Technická infrastruktura	18
d.04 Veřejná prostranství.....	23
e. Koncepce uspořádání krajiny.....	25
e.01 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití – Návrh uspořádání krajiny	25
e.02 Územní systém ekologické stability	25
e.03 Prostupnost krajiny, krajinné a krajínovorné prvky	27
e.04 Protierozní opatření	28
e.05 Ochrana před povodněmi	29
e.06 Nerostné suroviny, horninové prostředí.....	30
f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	31
f.01 Definice pojmů	31
f.02 Plochy s rozdílným způsobem využití.....	32
f.03 Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití	34
g. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	63
g.01 Veřejně prospěšné stavby	63
g.02 Veřejně prospěšná opatření	65
h. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	65
i. Stanovení kompenzačních opatření (dle § 50. odst.6 SZ)	66
j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	69
k. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	69
l. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	70
l.1 Úplné znění územního plánu Benátky nad Jizerou	70
l.2 Dílčí územně plánovací dokumentace.....	70

a. Vymezení zastavěného území

- (1) Hranice zastavěného území byla vymezena k březnu roku 2012, aktualizována byla k 21. 5. 2024.

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- (1) 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 cvičovacího prostoru Milovice – Mladá.

c. Urbanistická koncepce

c.01 Koncepce rozvoje sídel

- (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 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 Vyhlídce – Podskalská – Mělnická (Obodř – PV)
 - Návesní (Kbel – PV)V přímé vazbě na zmíněná centrální území města je nezbytné posílit úlohu veřejné sídelní doprovodné zeleně a intenzifikovat plochy zachytých 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. – a níže ve směru toku další provozovny výrobního a

technického zázemí města, které spolu s barierou řeky působí jako rozdělující 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 dálnice D10 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 dálnice D10 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 dálnice D10 a silnice 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 dálnice D10. 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 vodních a vodohospodářských a 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 dálnicí D10 a hranicí bývalého vojenského výcvikového prostoru (VVP) Mladá – zvlněné až rovinaté v mírném sklonu k severozápadu. V území je nezbytné provést opatření ke zvýšení přirozené retence dešťových vod. Pozemky, které leží mezi rozvojovými plochami při mimoúrovňové křižovatce dálnice D10 a silnice 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. 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 převažujícím 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. Základní koncepce využití 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.

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.

- **Kompoziční vztahy**– 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

- zastavitelné plochy jsou označovány písmenem Z a pořadovým číslem; některé zastavitelné plochy jsou dále členěny na lokality, které se označují pořadovým číslem zastavitelné plochy a pořadovým písmenem

Z1. Obodř – U Vodojemu

- bydlení individuální v rodinných domech – městské

Z2. Pod Pickovou

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

Z3. Pickova

- plochy smíšené obytné – městské [3a, 3b]

Z4. Nad Vodojemem – Dražická

- bydlení individuální v rodinných domech – městské [4a]
- plochy smíšené obytné – městské [4b]
- technická infrastruktura [v návaznosti na 4b]

Z5. Dražická

- plochy smíšené obytné – městské

Z6. Dražická – Raabova

- plochy smíšené obytné – městské [6c]
- bydlení individuální v rodinných domech – městské [6a]
- plochy smíšené obytné – městské [6b]

Z7. Dražice – střed

- plochy smíšené obytné – městské

Z8. Dražice – sever

- bydlení individuální v rodinných domech – specifické

Z9. Kbel – sever

- bydlení individuální v rodinných domech – městské

Z11.+ Z12. Kbel – jih

- bydlení individuální v rodinných domech – městské [11a, 12]
- plochy smíšené obytné – městské [11b]

Z13. Kbel – východ

- bydlení individuální v rodinných domech – specifické bydlení na pozemcích vyšších výměr [13b, 13c]
- veřejná prostranství s převahou zeleně [13a, 13d]
- sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady [13e]
- doprava silniční [13f]
- veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [13g]

Z14. Kbel – hřbitov

- veřejná pohřebiště a související služby

Z15. Kbel – severovýchod – areál sportovních outdoorových aktivit

- sport – specifické využití – outdoorové aktivity

Z16. Pražská – Bratři Bendů

- bydlení individuální v rodinných domech – městské [16a]
- plochy smíšené obytné – městské [16b]
- plochy smíšené obytné – městské [16c]

Z18. Pražská

- plochy smíšené obytné – městské [18a, 18b]

Z19. Pražská – dálnice D10

- lehká výroba a sklady [19a, 19b]

Z20.+Z21. U Křižovatky

- komerční vybavenost [21a, 21b, 21c]
- drobná výroba a výrobní služby [Z20]
- veřejná prostranství s převahou ozelenění [21d]
- doprava silniční [21e]

Z22.+Z23. Obodř – západ

- bydlení individuální v rodinných domech – městské [22a, 22b]
- bydlení individuální specifické – venkovské farmy [Z23]

Z24. Výrobní zóna

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

Z25. V Olšinách

- plochy smíšené obytné – městské

Z26. ČOV

- technická infrastruktura

Z27. Staré Benátky – Kbel – areál sportovních outdoorových aktivit

- sport – specifické využití – outdoorové aktivity

Z28. Na Kosince

- školská zařízení a sport

Z29 Centrum nakládání s odpady

- technické služby

Z104b Místní obslužná komunikace – Kbel k novému hřbitovu

- doprava silniční

Z106 Místní obslužná komunikace – Obodř západ

- doprava silniční

- plochy přestavby jsou označovány písmenem P a pořadovým číslem; některé plochy přestavby jsou dále členěny na lokality, které se označují písmenem P, pořadovým číslem plochy přestavby a pořadovým písmenem

P1 Obodř – U Vodojemu

- bydlení individuální v rodinných domech – městské

P2 Pod Pickovou

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

P29 centrum – Sladovna

- plochy smíšené – městské (Staré Benátky – areál sladovny)

P101 Na Burse

- doprava silniční

P102 Bratří Bendů – Mladská

- doprava silniční

- ostatní plochy, jejichž využití se řešením územního plánu nemění, jsou považovány za stabilizované. Na těchto plochách je možné umísťovat stavby v souladu s podmínkami jejich využití, případně podle zvláštních právních předpisů.

(4) 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. V rámci prostorového uspořádání zastavitelných ploch a ploch přestavby bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby, zejména pak s ohledem na ochranu jižního panoramatu 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

- (5) 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.**
- (6) Nová zástavba musí respektovat působnost městských dominant a charakter městské části, v níž se nachází. Nové stavby, nástavby, přístavby a změny staveb nesmí mít negativní vliv na městské panorama a na horizont historického jádra.**

c.02 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**c.02.1 Zastavitelné plochy**

Přehled zastavitelných ploch						
Ozn.	Název	PRZV / lokalita	Výměra v ha	Přístup	Specifické podmínky	Podmínka rozhodování
Z1	Obodř – U Vodojemu	BI	4,34	- z ulice Mělnická	- řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;	Územní studie
Z2	Pod Pickovou	BI / 2b BI / 2d	1,40	- z ulice Pickova - pěší/cyklo přístup podél kynologického cvičiště	- řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;	–
Z3	Pickova	3a / SM 3b / SM	1,50	- z ulice Pickovy - z ulice Pod Remízem	- při okraji zastavitelné plochy tvořící přechod do krajinného zázemí budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem nezastavitelných ploch a ozelenění pozemku; - řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci; - výstavbu na lokalitě 3b je bez dalších opatření možno realizovat pouze v případě, že biologický průzkum neprokáže možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.	–
Z4	Nad Vodojemem – Dražická	BI / 4a SM / 4b TI / 4c	5,87	- z ulice U Vodojemu - z ulice Dražická	- při okraji zastavitelné plochy na přechodu do krajinného zázemí budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem ozelenění pozemku; - řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;	Územní studie
Z5	Dražická	SM	5,15	- z ulice Dražická	- v místě terénní deprese je třeba vymezit koridor (koryto) pro splachové přívalové vody; - při okraji zastavitelné plochy tvořící přechod do krajinného zázemí budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem nezastavitelných ploch a ozelenění pozemku; - řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;	Územní studie

Přehled zastavitelných ploch						
Ozn.	Název	PRZV / lokalita	Výměra v ha	Přístup	Specifické podmínky	Podmínka rozhodování
Z6	Dražická – Raabova	SM / 6a SM / 6b BI / 6c	12,78	- z ulice Dražická - z ulice Raabova	- 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; - 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;	Územní studie
Z7	Dražice – střed	SM	0,77	- z ulice Dražická - z místní obslužné komunikace	- 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;	–
Z8	Dražice – sever	BI.3	1,77	- z křižovatky ul. Dražická se silnicí III/27214	- plocha je určena max. pro 2 rodinné domy s pozemky vyšších výměr s vyšším podílem zeleně a dřevin tvořících přechod do krajinného zázemí města - v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext přírodního zázemí sídla a kompoziční vztahy navazující zástavby a nedaleké kulturní památky (zřícenina hradu Dražice); - 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; - výstavbu je bez dalších opatření možno realizovat pouze v případě, že biologický průzkum neprokáže možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.	–
Z9	Kbel – sever	BI	2,70	- z místních obslužných komunikací	- při okraji zastavitelné plochy tvořící přechod do krajinného zázemí budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem nezastavitelných ploch a ozelenění pozemku; - řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;	Územní studie

Přehled zastavitelných ploch						
Ozn.	Název	PRZV / lokalita	Výměra v ha	Přístup	Specifické podmínky	Podmínka rozhodování
Z11	Kbel – jih	BI / 11a SM / 11b	1,69	- z místních obslužných komunikací	- při okraji zastavitelné plochy tvořící přechod do krajinného zázemí budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem nezastavitelných ploch a ozelenění pozemku; - řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;	
Z12	Kbel – jih	BI	0,30	- z místních obslužných komunikací	- řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;	
Z13	Kbel – východ	PZ / 13a BI.2 / 13b BI.2 / 13c PZ / 13d ZS.1 / 13e DS / 13f PV / 13g	22,53	- ze silnice III/27212 - z místní komunikace v sídle Kbel	- 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; - řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;	Územní studie
Z14	Kbel – hřbitov	OH	1,52	- ze zastavitelné plochy Z104b	- případné stavby musí v rámci prostorového uspořádání respektovat kontext okolní krajiny a kompoziční vztahy	
Z15	Kbel – severovýchod – areál sportovních outdoorových aktivit	OS.3	0,92	- z místní komunikace	- výstavbu je bez dalších opatření možno realizovat pouze v případě, že biologický průzkum neprokáže možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.	Územní studie
Z16	Pražská – Bratří Bendů	BI / 16a SM / 16b SM / 16c	7,58	- z ulice Pražská - z ulice Bratří Bendů - z ulice U Špejcharu - z ulice Vrutická	–	Územní studie
Z18	Pražská	SM	1,94	- z ulice Pražská	- podél jihozápadního okraje zastavitelné plochy bude vymezen koridor (koryto) pro splachové přívalové vody; - využití území musí být koordinováno a řešením úpravy tvaru křižovatky na silnici II/610 pro odbočující komunikaci jižní tangenty (Pražská – II/272);	Územní studie

Přehled zastavitelných ploch						
Ozn.	Název	PRZV / lokalita	Výměra v ha	Přístup	Specifické podmínky	Podmínka rozhodování
Z19	Pražská – dálnice D10	VL	0,84	<ul style="list-style-type: none"> - z ulice Pražská - tangenty propojující ulici Pražská se silnicí II/272 	<ul style="list-style-type: none"> - podél jihozápadního okraje zastavitelné plochy bude vymezen koridor (koryto) pro splachové přívalové vody; - využití území musí být koordinováno s řešením úpravy tvaru křižovatky na silnici II/610 pro odbočující komunikaci jižní tangenty (Pražská – II/272); 	
Z20	U Křižovatky	VD	6,64	<ul style="list-style-type: none"> - ze silnice II/272 - z komunikace jižně od zastavitelné plochy 	–	Územní studie
Z21	U Křižovatky	OK / 21a OK / 21b OK / 21c PZ / 21d DS / 21e	17,88	<ul style="list-style-type: none"> - ze silnice II/272 - ze silnice III/27212 	<ul style="list-style-type: none"> - podmínkou využití lokalit 21a, 21b a 21c je realizace záměru na lokalitě 21e - požadována je koordinace s řešením úpravy tvaru křižovatek na silnici II/272 a III/27212; - v rámci areálů musí být doplněna ochranná a izolační obvodová zeleň - v rámci prostorového uspořádání bude respektován vztah k jižnímu panoramatu města 	Územní studie
Z22	Obodř – západ	BI / 22a BI / 22b	1,13	<ul style="list-style-type: none"> - z ulice Mělnická 	<ul style="list-style-type: none"> - podmínkou je realizace místní komunikace na zastavitelné ploše Z106 	
Z23	Obodř – západ	BV	8,58	<ul style="list-style-type: none"> - z ulice Mělnická - ze zastavitelné plochy Z106 	<ul style="list-style-type: none"> - s ohledem na ochranu jihozápadního panoramatu města je podmínkou posílení pásu vysoké zeleně při horní hraně terénního zlomu na okraji zastavitelné plochy Z106; - podmínkou je realizace místní komunikace na zastavitelné ploše Z106 	Územní studie
Z24	Výrobní zóna	VL / 24a VL / 24b VL / 24c	28,32	<ul style="list-style-type: none"> - ze silnice III/27212 - z místních komunikací - z navržení místní komunikace západně od plochy spojující silnice II/272 a III/27212 	–	Územní studie
Z25	V Olšinách	SM	0,67	<ul style="list-style-type: none"> - z ulice V Olšinách 	<ul style="list-style-type: none"> - v rámci koncepce využití území je třeba zachovat propojení pro pěší a cyklisty do krajinného zázemí u slepých meandrů Jizery 	Územní studie
Z26	ČOV	TI	0,86	<ul style="list-style-type: none"> - z ulice U Cukrovaru 	<ul style="list-style-type: none"> - podmínkou je zachování cesty podél břehové linie toku Jizery a její propojení s ulicí U Cukrovaru; 	

Přehled zastavitelných ploch						
Ozn.	Název	PRZV / lokalita	Výměra v ha	Přístup	Specifické podmínky	Podmínka rozhodování
Z27	Staré Benátky – Kbel – areál sportovních outdoorových aktivit	27a / OS.3 27b / OS.3p	108,40	- ze silnice III/27212 - z přilehlé cestní sítě s propojením na síť místních komunikací sídla Kbel	–	
Z28	Na Kosince	OV.1	1,13	- z ulice Na Kosince - přes pozemky města od severu z cyklostezky 17. Greenway Jizera	- při západní hranici plochy bude zachována veřejná zeleň; - veřejný přístup na lokalitu bude zajištěn z ulice Na Kosince;	
Z29	Centrum nakládání s odpady	TO	8,85	- ze stávající plochy TO	–	
Z104b	Místní obslužná komunikace – Kbel k novému hřbitovu	DS	0,34	- ze zastavitelné plochy 13g	–	
Z106	Místní obslužná komunikace – Obodř západ	DS	0,23	- z komunikace spojující silnici III/24426 s lesem Slepeč	–	

c.02.2 Plochy přestavby

Přehled přestavbových ploch						
Ozn.	Název	PRZV / lokalita	Výměra v ha	Přístup	Specifické podmínky	Podmínka rozhodování
P1	Obodř – U Vodojemu	BI	3,08	- připojením k ul. Mělnické, případně s propojením do ul. Kordinů	–	Územní studie
P2	Severozápad – Pod Pickovou	SM	1,34	- z ulice Pickovy; - pro pěší a cyklisty také podél kynologického cvičiště k ul. Čeňka Prause	- využití je podmíněno ekologickým zneškodněním staré zátěže (kontaminace podloží) - podmínkou je vytvoření příčného propojení cyklostezky a ulice Pickovy pro pěší a cyklistický provoz - podmínkou je vymezení koridorů (koryt) pro splachové přívalové vody	
P29	Centrum – Sladovna	SM.4	0,96	- z ulice Na Burse - případně u ulice 5. května	- 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 - 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 - podmínkou je řešení dopravy v klidu včetně využití rezerv pro částečné pokrytí potřeb sousedního sídliště	Územní studie
P101	prostor křižovatky II/610 – II/272 Na Burse – Pražská	DS	1,19	- ze silnice II/272 - ze silnice II/610 - z ulice 5. května, případně z ulice Ořechová - z dalších místních komunikací	- podmínkou je řešení kontextuálních vztahů rehabilitace veřejného prostranství prostoru centrálního náměstí Na Burse 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	Územní studie
P102	Křižovatka na silnici II/272 – sjezd dálnice D10 U Kapličky	DS	0,32	- ze silnice II/272 - z dálnice D10 - z lokality 21e	–	

c.03.3 Systém sídelní zeleně

- (7) 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 zeď doprovodnou nebo solitérní, 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 zeď 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 revitalizovaný park západně od okružní křižovatky mezi dvěma plochami občanského vybavení (OK, resp. OM). Parková plocha velmi vhodně navazuje na „zelený klín“ směřující k centru Starých Benátek od severovýchodu prostorem slepého ramene Jizery prodlužuje přírodní osu 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 zeď 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 Křižovatky (rozvojová lokalita 21d) – vymezuje parkovou úpravu plochy terénního vrcholu v navrhované komerční zóně. Cílem lokality je vymezení prostoru pro vysokou zeď v dominantní poloze návrší a vytvoření přírodní prvku, který bude oporou a protiváhou k zamýšlené zástavbě komerční zóny.

Doprovodnou zeď 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 10 m. 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.

d. Koncepce veřejné infrastruktury

- (1) Řešení zastavitelných ploch pro bydlení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci.
- (2) Prvky dopravní a technické infrastruktury jsou ve výkresech vyznačeny koncepčně. Zřizované prvky (stávající i navrhované) musí naplňovat účel, pro nějž byly zaneseny do grafické části územního plánu (např. počet dopravních vstupů na danou plochu, umístění trafostanice na dané ploše atp.), přesná poloha se však může od zákresu lišit. Funkci prvků vymezených jako stav je nutné zachovat, připouští se změna jejich umístění, organizace, rozsahu atp., zachován musí zůstat účel. Navržené prvky budou zřízeny způsobem naplňující účel, pro nějž byly zjevně vymezeny.
- (3) Nad rámec stanovené koncepce je možné zřizovat prvky veřejné infrastruktury v rámci přípustného využití, pokud je to účelné a pokud takové umístění nebude mít negativní vliv na celkové uspořádání území (tj. zejména pokud neznemožní nebo neučiní neefektivní obsluhu některé další plochy). Při umisťování veřejné infrastruktury v rámci přípustného využití musí být brána v potaz zejména trvalá udržitelnost v širším kontextu dotčeného území.

d.01 Občanská vybavenost

- (4) 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, OV.1, OH – kap. f):
 - veřejná vybavenost – plochy pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
 - veřejná pohřebiště a související služby
 - Vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru hospodařících na základě poptávky a nabídky – (viz kódy regulativu OK, OS, OS.1, OS.2, OS.2p, OS.3, OS.5, ... – kap. f)
 - komerční vybavenost – plochy pro obchod, ubytování, stravování a nevýrobní služby; pozn.: výrobní služby je možné s ohledem na rušivé vlivy na okolí lokalizovat pouze v plochách výroby.
 - sport a tělovýchova
- (5) Územním plánem jsou pro rozvoj a zvýšení kvality sféry občanské vybavenosti navržena tato nová zařízení, resp. opatření:
 - Vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu:
 - Vzdělání a výchova
 - V oblasti vzdělávání je nadále třeba zaměřit se na kvalitativní rozvoj a vybavenost stávajících školských zařízení, případně na doplnění kapacit v rámci stávajících ploch. Vymezena je nová plocha pro školská zařízení a sport (lokalita 28) pro dovybavení školy v Nových Benátkách o tělocvičnu a malá hřiště pro různé druhy sportu.
 - Sociální služby, zdravotnictví
 - Zařízení sociálních služeb a ambulantních zdravotnických zařízení a provozoven (ordinací a ošetřoven) je možné situovat v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s platným znění podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
 - Veřejná pohřebiště a související služby

- Územní plán vymezuje 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 podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. f);
 - lokality **21a, 21b, 21c** – U Křižovatky
 - sport, rekreace, relaxace
 - lokalita 15 – Kbel severovýchod – areál sportovních outdoorových aktivit
 - lokalita 27 – Staré Benátky, Kbel – areál sportovních outdoorových aktivit
- (6) Ubytovací zařízení, realizovaná v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, mohou být zřizována pouze jako doplňkové využití k využití hlavnímu, a to buď v rámci staveb určených pro hlavní využití (nejvýše 40% podlahové plochy z celkové podlahové plochy stavby) nebo v rámci samostatně stojícího objektu jehož celkový objem nepřevyší 2/3 objemu staveb pro hlavní využití.

d.02 Dopravní infrastruktura

d.02.1 Silniční doprava

Základní systém páteřových komunikací

- (7) Územní plán respektuje a vymezuje základní páteřní komunikační systém správního území města, který tvoří trasy průjezdních úseků dálnice **D10** a silnic, **II/272, II/610** a navazujících silnic III. třídy.
- (8) Územní plán respektuje a potvrzuje současnou trasu dálnice D10 a považuje ji územně za dlouhodobě stabilizovanou.
- (9) Územní plán respektuje současnou trasu silnice **II/610** a považuje ji územně za dlouhodobě stabilizovanou, s předpokladem úpravy trasy ve správním území města zejména úpravy prostoru centrálního náměstí a křížení tras II/610 a II/272 v přestavbové ploše **P101**. Připouští se dílčí úpravy trasy, včetně úprav křížení s ostatními komunikacemi, a to zejména v prostorech označených jako „Úprava křížení pozemních komunikací“.
- (11) Územní plán respektuje současnou trasu silnice **II/272** a považuje ji územně za dlouhodobě stabilizovanou, s předpokladem úpravy trasy ve správním území města zejména úpravy prostoru centrálního náměstí a křížení tras II/610 a II/272 v přestavbové ploše **P101**. Připouští se dílčí úpravy trasy, včetně úprav křížení s ostatními komunikacemi, a to zejména v prostorech označených jako „Úprava křížení pozemních komunikací“.
- (11) 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. Připouští se dílčí úpravy tras, včetně úprav křížení s ostatními komunikacemi.
- (12) Územní plán rovněž respektuje trasu silnice **III/27212** a považuje ji územně za stabilizovanou s výjimkou navrhované přeložkové trasy délky cca 800 metrů, která nahradí její část procházející zastavěným územím Starých Benátek a jeho bezprostředním sousedstvím. Pro přeložku silnice je vymezena lokalita 21e zastavitelné plochy Z21 a plocha přestavby P102. Připouští se dílčí úpravy trasy,

včetně úprav křížení s ostatními komunikacemi, a to zejména v prostorech označených jako „Úprava křížení pozemních komunikací“.

Navazující síť místních a účelových komunikací

- (13) Na páteřní skelet průjezdných 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, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území města, za stabilizovaný. Tyto komunikace jsou zřizovány v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- (14) Komunikační dostupnost zastavitelných ploch je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace. Každá zastavitelná plocha musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikací v kategorii odpovídající jejímu využití, tj. zejm. trvalému bydlení, smíšenému využití území centrálního charakteru, lehké výrobě, komerčnímu využití a drobné výrobě, technickému vybavení. Podmínkou realizace zastavitelných ploch je řešení dopravy v klidu a zajištění technické obsluhy území.
- (15) Územní plán vymezuje následující přestavbové plochy pro úpravy místních komunikací:
- **P 101** – pro navrhovanou rehabilitaci a rekonstrukci centrálního prostoru Na Burze, včetně úpravy křižovatky průjezdných úseků silnic II/610 a II/272 a úpravy stanoviště a zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy,
 - **P102** – pro úpravu křížení silnice II/272 s dálničním sjezdem (exit 27, nájezd směr Mladá Boleslav)
- (16) U zastavitelných, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, bude řešení navrhované komunikační struktury těchto ploch součástí příslušných územních studií.
- (17) Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu zastavitelných ploch budou vymezovány v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků. Vyznačené návrhy místních a účelových komunikací představují směr propojení, konkrétní trasa může být v rámci podrobnější dokumentace, územní studie nebo regulačního plánu upravena při zachování zamýšleného účelu komunikace.
- (18) Nová výstavba na zastavitelné ploše Z24 nebo na přilehlých stabilizovaných plochách výroby může být zpřístupněna ze silnice III/27212 po realizaci přeložky nebo ze silnice II/272 prostřednictvím místní komunikace vedené po parcele 1364 (k. ú. Staré Benátky).

d.02.2 Železniční doprava

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

d.02.3 Vodní doprava

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

d.02.4 Letecká doprava

- (21) Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

d.02.5 Cyklistická a pěší doprava

- (22) Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání stabilizuje.
- (23) 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

- (24) Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.
- (25) 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.
- (26) Pro každou bytovou jednotku v nově umisťované budově budou zřízena alespoň dvě parkovací stání v rámci zastavěného stavebního pozemku této budovy. Za nově umisťovanou budovu bude považována i budova zřizovaná na místě původní stavby, pokud bude z větší části nebo celá umisťována na nových základech. V ostatních případech bude postupováno v souladu s aktuálními technickými normami a zvláštními právními předpisy.

d.02.7 Dopravní vybavenost

- (27) Územní plán vytváří podmínky pro realizaci systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy.
- (28) 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

- (29) Stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování vodou v jednotlivých plochách přestavby, zastavitelných plochách a lokalitách, včetně požadavku na jejich umístění (pojem „v komunikaci“ bude chápán jako vedení v tělese komunikace nebo v souběhu s ním v rámci daného veřejného prostoru):
- P1 - funkce BI: distribuční řady v komunikacích
 - 1b - funkce BI: distribuční řady v komunikacích
 - 1d - funkce BI: distribuční řady v komunikacích
 - P2 - funkce SM: 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
 - Z7 - funkce SM: distribuční/propojovací řad v komunikaci

- Z8 - funkce BI.3: přívodní/distribuční řad v komunikaci
 - Z9 - funkce BI: distribuční řady v komunikacích
 - 11a - funkce BI: přívodní/distribuční řad v komunikaci
 - 11b - funkce SM: distribuční řad v komunikaci
 - Z12 - 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: přívodní/distribuční řad v komunikaci
 - Z18 - funkce SM: přívodní/distribuční řady v komunikacích
 - Z20 - 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
 - Z23 - funkce BV: 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
- (30) Stavby, jejichž realizace je nutná pro zajištění bezporuchové funkce zásobování vodou:
- 4c - funkce TO: výstavba vodojemu Nové Benátky II
 - zřízení automatické tlakovací stanice u vodojemu Obodř
 - rekonstrukce stávajících řadů, které jsou v nevyhovujícím stavu nebo za hranici své životnosti
- (31) Opatření pro nouzové zásobování obyvatelstva vodou:
- nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou vody ze zdrojů mimo území města, 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

- (32) Stavby, jejichž realizace je nutná pro odkanalizování jednotlivých plochách přestavby, zastavitelných plochách a lokalitách, včetně požadavku na jejich umístění (pojem „v komunikaci“ bude chápán jako vedení v tělese komunikace nebo v souběhu s ním v rámci daného veřejného prostoru):
- P1 - funkce BI: kanalizace v komunikacích
 - 1b - funkce BI: kanalizace v komunikacích
 - 1d - funkce BI: kanalizace v komunikaci
 - 2b - funkce BI: v komunikaci
 - P2 - funkce SM: kanalizace v komunikaci
 - 2d - funkce BI: kanalizace v komunikaci
 - 3a - funkce SM: kanalizace v komunikaci
 - 4a - funkce BI: kanalizace v komunikacích
 - 4b - funkce SM: kanalizace v komunikacích

- 6c - funkce SM: kanalizace v komunikaci
 - 5b - funkce SM: kanalizace v komunikaci
 - 6a - funkce BI: kanalizace v komunikacích
 - 6b - funkce SM: kanalizace v komunikacích
 - Z7 - funkce SM: kanalizace v komunikaci
 - Z8 - funkce BI.3: kanalizace v komunikacích
 - Z9 - funkce BI: kanalizace v komunikacích
 - 11a - funkce BI: kanalizace v komunikaci
 - 11b - funkce SM: kanalizace v komunikaci
 - Z12 - funkce BI: kanalizace v komunikaci
 - 13b - funkce BI: kanalizace v komunikacích
 - 13c - funkce BI: kanalizace v komunikaci
 - 15b - funkce OS.3: kanalizace v komunikaci
 - 16a - funkce BI: kanalizace v komunikaci
 - 16b - funkce SM: kanalizace v komunikaci
 - 16c - funkce SM: kanalizace v komunikaci
 - Z18 - funkce SM: kanalizace v komunikaci
 - Z20 - funkce VD: kanalizace v komunikaci
 - 21a - funkce OK: kanalizace v komunikaci
 - 21b - funkce OK: kanalizace v komunikaci
 - 21c - funkce OK: kanalizace v komunikaci
 - 22a - funkce BI: kanalizace v komunikaci
 - Z23 - funkce BV: kanalizace v komunikaci
 - 24a - funkce VL: kanalizace v komunikaci
 - 24b - funkce VL: kanalizace v komunikaci
- (33) Stavby, které jsou nutné pro zajištění řádné funkce stokové sítě a snížení zatížení ČOV balastními vodami:
- Z26 - funkce TI: Plocha pro rozšíření ČOV
 - rekonstrukce kanalizačních stok s ohledem na kapacitu a technický stav
- (34) Opatření 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 dešťové do kanalizace.
 - nádrže pro vody kontaminované ropnými produkty budou realizovány jako podzemní, s odpadem vedeným přes odlučovač ropných látek

d.03.3 Zásobování elektrickou energií

(35) Stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování elektrickou energií jednotlivých plochách přestavby, zastavitelných plochách a lokalitách, včetně požadavku na jejich umístění:

- Lokalita P1, 1b, 1d – 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, P2, 2d – napájení z nové venkovní trafostanice TS-NV2; nová venkovní TS bude napojena krátkou přípojkou, event. umístěna do linky
- Lokalita 3a, 3b – napojeno ze stávající sítě NN, okruh TS MB 6057
- Lokalita 4a – napájení z nové kabelové trafostanice TS-NK3; nová kabelová TS bude napojena kabelovou smyčkou a zařazena do stávajícího kabelového okruhu
- Lokalita 4b – napojeno ze stávající sítě NN, okruh TS MB 6540
- Lokalita 6c, 5b, 6a, 6b, a zastavitelná plocha Z7 – 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
- Zastavitelná plocha Z8 – napojeno ze stávající sítě NN
- Zastavitelné plochy Z9 a Z10 – napájení z nové venkovní trafostanice TS-NV7; nová venkovní TS bude napojena krátkou přípojkou ze stávajícího vedení
- Lokalita 11a, 11b, 12 – napojeno ze stávající sítě NN, okruhy TS MB 0023; MB 5577; MB 0022
- Lokalita 13b, 13c – napájení z 2 nových kabelových trafostanic TS-NK8; TS-NK9; nové kabelové TS budou napojeny z nového kabelového okruhu napojeného svody z venkovního vedení
- Zastavitelná plocha Z15 – napojeno ze stávající sítě NN, okruh TS MB 6607
- Lokalita 16a, 16b, 16c – 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
- Zastavitelná plocha Z18 + Lokalita 19a, 19b – napájení z nové venkovní trafostanice TS-NV12; nová TS bude krátkou přípojkou ze stávajícího vedení
- Zastavitelná plocha Z20 a lokality, 21a, 21b, 21c, 21d – 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 – napojeno ze stávající sítě NN, okruh TS MB 6183
- Zastavitelná plocha Z23 – napojeno ze stávající sítě NN, okruh TS MB 5467, stávající venkovní vedení procházející plochou respektovat, zástavbu přizpůsobit trase vedení
- Lokalita 24a, 24b, 24c – 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.

(36) Pro výrobu elektrické energie se na území vymezují samostatné plochy s rozdílným způsobem využití (VE.s – výroba specifická – výroba energie – solární elektrárna), kde je stanovena výroba elektřiny jako hlavní využití. Menší zdroje elektrické energie mohou být zřizovány jako součást objektů, umístěných na ploše v rámci hlavního nebo přípustného využití, pokud to podmínky využití dané plochy nevylučují. Umisťování

zdrojů elektrické energie v samostatných objektech nebo zařízeních, je přípustné pouze pokud je to výslovně uvedeno v rámci stanovených podmínek využití.

d.03.4 Zásobování plynem

(37) Stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování plynem v rozvojových lokalitách:

- P1 - 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
- P2 - funkce SM: 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
- 6c - funkce SM: STL distribuční řad v komunikaci
- 6a - funkce BI: STL distribuční řady v komunikacích
- Z8 - funkce BI.3: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci
- Z9 - funkce BI: STL distribuční řady v komunikacích
- 11a - funkce BI: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 11b - funkce SM: STL distribuční řad v komunikaci
- Z12 - 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: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci
- Z18 - funkce SM: STL přívodní/distribuční řady v komunikacích
- Z20 - 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
- Z23 - funkce BV: 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

(38) 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.

- (39) Areály výrobních závodů a podnikatelských provozoven budou vytápěny vlastními kotelnami malého nebo středního výkonu – s přechodem na topná média s minimalizací znečištění ovzduší: plyn, elektřina, bioplyn, tepelná čerpadla, ... apod.
- (40) 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 centrálních zdrojů tepla v jejich efektivním dosahu.
- (41) Koncepce plošné plynofikace města s využitím plynu pro vytápění počítá

d.03.8 Nakládání s odpady

- (42) Komunální odpad bude na úrovni domácností sbírán přednostně individuálně. Pokud to bude účelné, lze pro sběr jednotlivých druhů odpadu z domácností zřídit samostatná sběrná místa na veřejných prostranstvích (stanoviště s kontejnery na třídění odpad).
- (43) Na území města se stabilizuje plocha centra nakládání s odpady (plocha TO – technické služby) a navrhuje se její rozšíření (zastavitelná plocha Z29). Na ploše bude realizována činnost zaměřená na předcházení vzniku odpadu, na nakládání s odpadem kategorie ostatní a odpadem kategorie nebezpečný (využívání odpadů, úpravu odpadů, třídění, drcení a další nakládání s odpadem dle hierarchie nakládání s odpady v ČR) a na následnou péči o místo, kde je odpad trvale uložen. Podmínkou realizace hlavního využití na zastavitelné ploše Z29 je zajištění dopravního přístupu z dálničního sjezdu exit 27 bez nutnosti průjezdu plochami bydlení nebo smíšenými obytnými.
- (44) Sběr objemného odpadu bude realizován na vymezených plochách TO. Kromě objemného odpadu zde budou ukládány i další složky komunálního odpadu, kategorie O, N. Plocha sběrného dvora ve Kbele se stabilizuje a bude využívána výhradně jako zařízení určené pro nakládání s odpady, resp. pro sběr odpadu.

d.04 Veřejná prostranství

- (45) Veřejná prostranství (plochy veřejně přístupné – zpravidla s úpravou parteru pro pohyb nebo krátkodobý pobyt chodců a plochy s komunikační funkcí) se zřizují v rámci následujících ploch s rozdílným způsobem využití:
 - bydlení (regulativy BH, BI, BI.2, BI.3, BV);
 - rekreace (RI.1, RI.2);
 - občanské vybavení (OV, OK, OS, OS.1, OS.2, OS.2p, OS.3, OS.5, OH);
 - smíšené obytné plochy (SC, SM, SM.3, SM.4);
 - dopravní infrastruktura (DS, DS.1);
 - výroba a skladování (VL, VL.1, VD, VD.1)
- (46) Samostatně se jako plochy veřejných prostranství (PV, PV.1, PZ) vymezují následující prostranství celoměstského významu:
 - 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 – parková úprava v centru Starých Benátek s dovybavením zařízení pro relaxaci i aktivní odpočinek.
- 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;

- (47) Další plochy veřejných prostranství na zastavitelných plochách je třeba vymezit na základě územních studií nebo jiné podrobnější územně plánovací dokumentace se zohledněním celoměstských i místních kompozičních vztahů;

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

- (1) 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 ve vzájemném souladu. Index přípustných funkcí: p – přírodní, v – vodohospodářská, z – zemědělská, l – lesní, o – ochranná/izolační, r – rekreační.
- (2) Niva Jizery je významným přírodním prvkem v intravilánu města, částečně slouží / a bude sloužit i k rekreačnímu využití
- (3) 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. Vymezuje se jedna plocha změn v krajině K01 pro plochu ZS.2 –

e.02	Územní systém ekologické stability
-------------	---

- (4) 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.
- (5) 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 výcvikovém 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.

(6) 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 jílů se společenstvy teplomilných travníků.
- **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 stránek“.
- **LBC 347 "Rabakov"** - lokální biocentrum vložené v trase NRBK K32/V, N, funkční. Součástí 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 travníků 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. Součástí 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. Součástí 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 (remízky, doprovodná zeleň komunikací, cest a žel. trati, skupiny dřevin ap.) 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
- (7) Vymezena je stávající a návrhová liniová zeleň, která bude mít funkci interakčního prvku. Stávající liniovou zeleň lze rušit pouze ve výjimečných nezbytných případech, navrhovaná liniová zeleň bude zřizována v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- (8) Všechny skladebné prvky ÚSES, včetně lokální úrovně, jsou zakresleny a závazně vymezeny v Hlavním výkrese č. 2.2 - Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES.
- (9) Plochy ÚSES a zvláště chráněných území přírody je třeba chránit před degradací nejčastěji antropogenního původu, před znečištěním složek životního prostředí, kultivací a ruderalizací.
- Regulační opatření:
- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejblíží 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 krajínovotvorné prvky

- (10) 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. Stávající systém místních a účelových komunikací bude zachován ve svém účelu zachován. Úpravy vedení jednotlivých komunikací se nevylučuje.

- (11) Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá. Doplněna bude cyklotrasa Greenway Jizera, případně další cyklotrasy a cyklostezky
- (12) 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).
- (13) 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,
 - Slepěč,
 - 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.
- (14) 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.
- (15) 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.
 - obnova dnes neexistujícího Zdětínského potoka v trase soustředěného odtoku vody v lokalitě Na Drázkách.

e.04 Protierozní opatření

- (16) Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.
- (17) 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.

- (18) 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.

e.05 Ochrana před povodněmi

- (19) Pro ochranu před povodněmi budou v rámci jednotlivých ploch využity zřizovány stavby 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 na území k.ú. Dražice bude zřízena stavba obtokového koryta řeky v délce cca 900 m.
- (20) 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.
- (21) 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 hlavní meliorační zařízení 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,
 - 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,
 - v lokalitách "Za chaloupkami" a "Za průhonem mezi lesami", budou zřízena 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 navržena v prostoru lokality č.13d/PZ retenční nádrž, tzv. poldr; realizace průlehu je možná pouze takovým způsobem, který nezmění podmínky v EVL,
 - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.
 - v lokalitách, kde byly provedeny investice do půdy (odvodnění) a které jsou součástí zastavitelných ploch, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících částí těchto zařízení na okolních pozemcích.

e.06 Nerostné suroviny, horninové prostředí

- (22) Samostatné plochy pro těžbu nerostných surovin se nevymezují. Stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin mohou být umísťovány v nezastavěném území podle zvláštních právních předpisů.
- (23) Umísťování staveb a zařízení v rámci ploch chráněných podle zvláštních právních předpisů kvůli nerostným surovinám se řídí zvláštními právními předpisy.

f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- (1) Stavby hlavního využití budou tvořit alespoň 67% staveb v rámci dané územně souvislé plochy s rozdílným způsobem využití, resp. dané zastavitelné plochy. Posuzována bude zastavěná plocha budov

f.01 Definice pojmů

- (1) 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 20 m 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 vlastníkovvi 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 příslušnosti 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.
- **Regulativ** – podmínka využití plochy s rozdílným způsobem využití
- **Koeficient zeleně (KZ)** – podíl ploch s vegetačním pokryvem k celkové výměře zastavěného stavebního pozemku. Plochou se vegetačním pokryvem se rozumí např. i vodních plochy přírodního charakteru, střechy s vegetačním souvrstvím (tzv. zelené střechy) a vegetační plochy pod fotovoltaickými panely.

f.02 Plochy s rozdílným způsobem využití

- Plochy bydlení
 - **BH** – bydlení hromadné
 - **BI** – bydlení individuální v rodinných domech – městské
 - **BI.2** – bydlení individuální v rodinných domech – specifické bydlení na pozemcích vyšších výměr
 - **BI.3** – bydlení individuální v rodinných domech – specifické – Dražice sever
 - **BV** – bydlení v rodinných domech – venkovské
 - **BR** – bydlení individuální v rodinných domech – v rozptýlených lokalitách
- Plochy 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
- Plochy občanského vybavení
 - **OV** – veřejná vybavenost
 - **OV.1** – veřejná vybavenost – školská zařízení a sport
 - **OM** – komerční zařízení malá a střední
 - **OK** – komerční vybavenost
 - **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
- Plochy technické infrastruktury

- **TI** – technická infrastruktura
- **TO** – technické služby
- Plochy veřejných prostranství
 - **PV** – veřejná prostranství
 - **PV.1** – veřejná prostranství specifická
 - **PZ** – veřejná prostranství s převahou ozelenění
 - **PZ.1** – veřejná prostranství s převahou ozelenění specifická – zámecký park
- Plochy zeleně
 - **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
 - **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
- Plochy zemědělské
 - **NZ** – plochy zemědělské
- 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
 - **v** – vodohospodářství
 - **z** – zemědělství
- Plochy přírodní
 - **NP** – plochy přírodní
- Plochy vodní a vodohospodářské
 - **VV** – plochy vodní a vodohospodářské

f.03 Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

f.03.1 Plochy bydlení

Bydlení hromadné

BH

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 m² 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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umísťování staveb pro bydlení do vzdálenosti menší než 3 m od hranice lesa.

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,
- parkování vozidel návštěvníků obslužných zařízení musí být zajištěno na vlastním pozemku nebo na plochách určených k tomu účelu,
- stavby pro bydlení, umísťované do vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesa, musí být vybaveny odpovídajícími stavebně technickými opatřeními pro případ pádu stromu.

Podmínky prostorového uspořádání

- 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 bude zajištěno parkování, resp. garážování přímo v objektu nebo ve vlastní hromadné garáži. 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

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 m² 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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umístování staveb pro bydlení do vzdálenosti menší než 3 m od hranice lesa.

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,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- stavby pro bydlení, umístované do vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesa, musí být vybaveny odpovídajícími stavebně technickými opatřeními pro případ pádu stromu.

Podmínky prostorového uspořádání

- Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, řadové rodinné domy; výšková hladina zástavby je stanovena buď územní studií, regulačním plánem nebo obecně: max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. 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 800 m² a 0,85 z části pozemku nad 800 m²

Bydlení individuální v rodinných domech – specifické bydlení na pozemcích vyšších výměr**BI.2****Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech 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 m² 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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umísťování staveb pro bydlení do vzdálenosti menší než 3 m od hranice lesa.

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,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- stavby pro bydlení, umísťované do vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesa, musí být vybaveny odpovídajícími stavebně technickými opatřeními pro případ pádu stromu.

Podmínky prostorového uspořádání

- Individuální rodinné domy izolované; výšková hladina zástavby je stanovena územní studií, regulačním plánem, nebo 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.
- $KZ = 0,75$ z výměry pozemku do 800 m² a 0,90 z části pozemku nad 800 m²

Bydlení individuální v rodinných domech – specifické – Dražice sever BI.3

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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umísťování staveb pro bydlení do vzdálenosti menší než 3 m od hranice lesa.

Podmínky:

- zařízení a služby s přípustným využitím (s výjimkou zařízení péče o děti) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- stavby pro bydlení, umísťované do vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesa, musí být vybaveny odpovídajícími stavebně technickými opatřeními pro případ pádu stromu.

Podmínky prostorového uspořádání

- Individuální izolované rodinné domy; výšková hladina zástavby je stanovena obecně: max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Prostorové uspořádání musí respektovat návaznost na přírodní zázemí města. 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.
- KZ = 0,65 z výměry pozemku do 800 m² a 0,85 z části pozemku nad 800 m²

Bydlení v rodinných domech – venkovské**BV****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 m² 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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umísťování staveb pro bydlení do vzdálenosti menší než 3 m od hranice lesa.

Podmínky:

- vytvoření pásu izolační zeleně se stromy a hustou keřovou podsadbou o šíři min. 20 m při hranici ve směru k obytným plochám – a to i v případě, kdy je vymezena navazující 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,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,

- stavby pro bydlení, umístované do vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesa, musí být vybaveny odpovídajícími stavebně technickými opatřeními pro případ pádu stromu.

Podmínky prostorového uspořádání

- Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy; výšková hladina zástavby je stanovena územní studií, regulačním plánem nebo obecně: max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Zástavba řadovými rodinnými domy není v nových rozvojových lokalitách pro venkovské farmy 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.
- $KZ = 0,65$ z výměry pozemku do 800 m² a 0,85 z části pozemku nad 800 m²

Bydlení individuální v rodinných domech – v rozptýlených lokalitách BR

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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umísťování staveb pro bydlení do vzdálenosti menší než 3 m od hranice lesa.

Podmínky:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku,
- přístavba je možná v případě, že součet nové i původní zastavěné a zpevněné plochy žadatele nepřesahuje celkovou výměru 250 m²,
- stavby pro bydlení, umístované do vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesa, musí být vybaveny odpovídajícími stavebně technickými opatřeními pro případ pádu stromu.

Podmínky prostorového uspořádání

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

f.03.2 Plochy rekreace

Individuální rekreace specifická – v pásnu terénního zlomu

RI.1

a) využití plochy

Hlavní využití:

- stavby, zařízení a plochy 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 dané plochy.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- změna užívání na objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy).

Podmínky:

- umísťované objekty budou respektovat specifické geologické podmínky v pásmu terénního zlomu,
- zařízení a služby s přípustným využitím jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby lokality,
- změnu dokončené stavby pro bydlení lze provést za předpokladu, že nebude narušen kontext a ráz lokality,
- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické),

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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 = 0,85

Individuální rekreace – zahrádkové kolonie

RZ

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- zahrádkářské stavby do 35 m² pro uskladnění zahradnického nářadí, výpěstků a ochranu před povětrností,
- plochy okrasné a relaxační zeleně,
- klubovní a hygienická zařízení lokálního významu mimo území městské památkové zóny,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro potřeby dané plochy s rozdílným způsobem využití.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umísťování nových staveb, nástavby a přístavby dokončených staveb na území městské památkové zóny,
- změna užívání na objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy).

Podmínky:

- zařízení a služby s přípustným využitím jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby lokality,
- je nutno zajistit min. jedno parkovací místo k jednomu pozemku,

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby původních objektů musí členěním stavebních forem, zejména pak celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.
- mimo území městské památkové zóny je KZ = 0,85

Hlavní využití:

- stabilizované plochy zahrádkových kolonií a soustředěných soukromých zahrad využívaných k pěstitelství a relaxaci

Přípustné využití:

- plochy okrasné a relaxační zeleně,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro potřeby dané plochy s rozdílným způsobem využití,
- stávající zahrádkářské stavby pro uskladnění zahradnického nářadí, výpěstků a ochranu před povětrnostmi
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- umísťování nových staveb, nástavby a přístavby dokončených staveb,
- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- 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,
- je nutno zajistit min. jedno parkovací místo na vlastním pozemku.

f.03.3 Plochy občanského vybavení

Veřejná vybavenost**OV****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 m² 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 potřeby této plochy s rozdílným způsobem využití,
- nezbytná technická vybavenost.
- stavby a zařízení protipovodňových opatření,
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

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,

Podmínky prostorového uspořádání

- Účelové stavby a provozy nemají svým provozem negativně ovlivňovat sousední obytné zóny. Nové objekty i přístavby musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Výška objektu jako solitéru (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.
- $KZ = 0,45$

Veřejná vybavenost – školská zařízení a sport

OV.1

Hlavní využití:

- areály, stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti (školská zařízení a sport)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro vzdělávání, kulturu a církevní účely,
- maloobchodní zařízení do 150 m² 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,
- sportovní zařízení,
- parkoviště pro potřeby této plochy s rozdílným způsobem využití,
- nezbytná technická vybavenost.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umístování fotovoltaických článků, a to jak na terén, tak na budovách;

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání

- Stavby nesmí při pohledu z přístupových komunikací narušit celkové panorama historické části města a zejména jejích dominant, tj. kostela sv. Máří Magdaleny a zámku, rovněž musí v místě být respektovány pohledové vazby s dominantou sousedícího kostel sv. Máří Magdaleny. Jejich výška nepřekročí niveletu komunikace v ulici Na Kosince přiléhající k této části pozemku o více než 5 m.
- $KZ = 0,45$

Komerční zařízení malá a střední

OM

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro stravování a ubytování, školství, administrativu nebo maloobchodní prodej

Přípustné využití:

- doplňkové stavby ke stavbě hlavní, zejména technické zázemí objektu včetně staveb a zařízení pro skladování nebo garáží v zázemí objektu hlavního využití;
- ostatní stavby a zařízení veřejného občanského vybavení;
- veřejná prostranství, veřejná zeleň a zeleň zahrad, prvky drobné architektury (křížky, pomníky), obecní mobiliář;
- služební či pohotovostní byty;

- plochy a stavby pro sport, dětská hřiště;
- drobné vodní nádrže, včetně bazénů, vodní toky;
- pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy, parkoviště;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které by narušovaly hlavní využití plochy nebo snižovaly bezpečnost jeho provozování.

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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 nepřesáhne 2 nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo ustoupeným 3. podlažím.
- KZ = 0,30

Komerční vybavenost

OK

Hlavní využití:

- stavby, zařízení a související plochy pro maloobchod včetně zázemí

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 potřeby této plochy s rozdílným způsobem využití,
- 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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím, (velkoobchod, sklady, ... apod.),

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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

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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.
- umístování budov na plochách mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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 – kynologické cvičiště**OS.1****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro sport – areál kynologického cvičiště

Přípustné využití:

- klubovní a hygienické zařízení,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro uživatele areálu.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

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,

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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.

Sport – specifické využití – areál golfu**OS.2****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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

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,

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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.

Sport – specifické využití – areál golfu na plochách se zvýšeným zájmem ochrany přírody

OS.2p

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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky:

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

Sport – specifické využití – outdoorové aktivity

OS.3

Hlavní využití:

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

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,
- stravovací a ubytovací zařízení,

- služební byt,
- relaxační zařízení, fitcentra,
- dětská hřiště,
- navazující služby pro členy a návštěvníky klubu,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro uživatele areálu.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

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,

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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.

Sport – specifické využití – outdoorové aktivity na plochách se zvýšeným zájmem ochrany přírody

OS.3p

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,
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- zástavba,
- výroba solární energie.

Sport – specifické využití – rekreační a relaxační aktivity

OS.5

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,
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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

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,
- umísťování pomníků a hrobek v souladu s podrobnějším řešením a provozním řádem hřbitova,
- umísťování plastik a další drobné architektury a mobiliáře souvisejícího s provozem pietního místa,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro návštěvníky hřbitova.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu s pietní funkcí hřbitova,

Podmínky:

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

f.03.4 Plochy dopravní infrastruktury

Doprava silniční

DS

Hlavní využití:

- plochy 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 nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky:

- liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně,
- parkoviště je třeba řešit s uplatněním střední a vysoké zeleně,
- při umístění garáží je nutno realizovat izolační zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové dopravní stavby a zařízení, případně jejich přestavby musí respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.

Plochy pro dopravu v klidu**DS.1****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.

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové dopravní stavby a zařízení, případně jejich přestavby musí respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.

f.03.5 Plochy technické infrastruktury

Technická infrastruktura**TI****Hlavní využití:**

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

Přípustné využití:

- parkování pro potřeby této plochy s rozdílným způsobem využití,
- sklady a dílny pro servisní činnost související s technickou vybaveností,
- pohotovostní byt nebo ubytování.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí;
- stavby a zařízení složek IZS, včetně staveb a zařízení pro výcvik a výuku související s činnostmi IZS (členů i širší veřejnosti).

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).

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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.
- $KZ = 0,40$

Hlavní využití:

- stavby, zařízení a plochy pro předcházení vzniku odpadu, nakládání s odpadem (kategorie ostatní a nebezpečný), využívání odpadů, úpravu odpadů, třídění, drcení a další nakládání s odpadem dle hierarchie nakládání s odpady v ČR a následnou péči o místo, kde je odpad trvale uložen.

Přípustné využití:

- plochy pro stavby a zařízení sloužící k zajištění údržby veřejných prostranství a ploch,
- areály odpadového hospodářství,
- parkování pro potřeby této plochy s rozdílným způsobem využití,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s technickou vybaveností.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí,
- technická infrastruktura,
- fotovoltaické elektrárny a související zařízení instalované na stavebách, zařízeních nebo plochách v rámci areálu,
- manipulační plochy,
- plochy zeleně včetně parkových úprav a mobiliáře, vodní plochy a toky.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.
- na plochách v bezprostředním sousedství ploch pro bydlení nebo smíšených obytných úprava odpadu, využití odpadu nebo odstranění odpadu.

Podmínky:

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

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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. zastavitelná plocha Z29 bude na společné hranici s nezastavěným územím oplocena způsobem minimalizujícím vizuální rušení a bránícím šíření polétavých odpadů mimo areál skládky;
- vjezd do areálu bude zajištěn z ploch v zastavěném území nebo z ploch DS.

f.03.6 Plochy veřejných prostranství

Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch**Hlavní využití:**

- 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),
- parkově upravená zeleň,
- vymezené plochy pro předzahrádky restaurací, občerstvení a obdobných provozů,
- vymezené plochy pro příležitostný (mobilní) prodej – trhy,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

- místní a účelové komunikace.

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.

Veřejná prostranství specifická

PV.1

Hlavní využití:

- 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),
- parkově upravená,
- vymezené plochy pro předzahrádky restaurací, občerstvení a obdobných provozů,
- vymezené plochy pro příležitostný (mobilní) prodej – trhy,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.
- místní a účelové komunikace.

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.

Veřejná prostranství s převahou ozelenění

PZ

Hlavní využití:

- veřejná zeleň, včetně zajištění pěšího provozu

Přípustné využití:

- 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.
- místní a účelové komunikace.

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 minimální nutné míře,
- oplocování se přípouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch,
- 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.

Veřejná prostranství s převahou ozelenění specifická – zámecký park

PZ.1

Hlavní využití:

- zámecké parky a zahrady s parkovou vybaveností (mobiliář, drobná architektura, ...), omezeně přístupné (oplocené, obvykle s návštěvními hodinami),

Přípustné využití:

- 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 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 sítí bude v tom případě respektovat zachování stávajících porostů a musí umožnit revitalizaci zeleně a nové zapojené výsadby.

f.03.7 Plochy zeleně

Sídelní zeleň ochranná

ZO

Hlavní využití:

- plochy zeleně – s prioritou izolační a ochranné funkce

Přípustné využití:

- 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, vstupy na pozemek.

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.

Sídelní zeleň přírodního charakteru

ZP

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- stabilizace ploch zeleně ve městě, včetně umisťování městského parkového mobiliáře,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě a zařízení,
- nezbytné propojení cestní sítě, vstupy na pozemek.
- vodní plochy a toky, protipovodňová opatření,
- komunikace pro pěší, cyklisty a pro údržbu zeleně.

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.

Sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady**ZS.1****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.
- veřejná prostranství,
- komunikace pro pěší, cyklisty a pro údržbu zeleně.

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,

Sídelní zeleň individuální – hospodářské zahrady**ZS.2****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.
- veřejná prostranství,
- komunikace pro pěší, cyklisty a pro údržbu zeleně.

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,
- k areálu musí být zajištěna odpovídající dopravní přístupnost,
- na plochách musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele služeb a obchodu,

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 zámek. Výšková hladina zástavby je stanovena obecně: 1 nadzemní podlaží.

f.03.8 Plochy smíšené obytné

Smíšené využití centra města

SC

Hlavní využití:

- městské plochy a zástavba, sestávající zejména z bydlení v bytových a rodinných domech se zázemím dvorů, zahrad a doplňkových staveb, z občanského vybavení místního významu a veřejných prostranství.

Přípustné využití:

- vybavenost celoměstského a regionálního významu,
- veřejná správa,
- obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t.,
- maloobchod do 100 m² prodejní plochy,
- ubytovací a stravovací zařízení, půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí,
- 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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umísťování staveb pro bydlení do vzdálenosti menší než 3 m od hranice lesa.
- výroba solární energie.

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,
- stavby pro bydlení, umísťované do vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesa, musí být vybaveny odpovídajícími stavebně technickými opatřeními pro případ pádu stromu.

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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.

- Plochy zeleně jsou dány historickou konfigurací zástavby.

Plochy smíšené obytné – městské

SM

Hlavní využití:

- městské plochy a zástavba, sestávající zejména z bydlení v bytových a rodinných domech se zázemím dvorů, zahrad a doplňkových staveb, z občanského vybavení místního významu a veřejných prostranství.

Přípustné využití:

- obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t.,
- maloobchod (do 150 m² 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 této plochy s rozdílným způsobem využitím,
- nezbytná technická vybavenost.
- stavby a zařízení protipovodňových opatření,
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umístování staveb pro bydlení do vzdálenosti menší než 3 m od hranice lesa.

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- stavby pro bydlení, umístované do vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesa, musí být vybaveny odpovídajícími stavebně technickými opatřeními pro případ pádu stromu.
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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 obecně: 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím.
- KZ = 0,60

Plochy smíšené – městské specifické (areál Strabag)

SM.3

Hlavní využití:

- stávající smíšené využití území městského typu

Přípustné využití:

- obslužná funkce, nevýrobní služby,
- maloobchod (do 150 m² 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),

- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště pro potřeby této plochy s rozdílným způsobem využití.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umísťování staveb pro bydlení do vzdálenosti menší než 3 m od hranice lesa.

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- stavby pro bydlení, umísťované do vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesa, musí být vybaveny odpovídajícími stavebně technickými opatřeními pro případ pádu stromu.
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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

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,
- stavby rodinných a bytových domů včetně zázemí,
- 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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umísťování staveb pro bydlení do vzdálenosti menší než 3 m od hranice lesa.

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- stavby pro bydlení, umísťované do vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesa, musí být vybaveny odpovídajícími stavebně technickými opatřeními pro případ pádu stromu.

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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.

Hlavní využití:

- smíšené využití území městského typu

Přípustné využití:

- administrativa,
- zařízení péče o děti, školská a klubová zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- nezbytná technická vybavenost.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- umísťování staveb pro bydlení do vzdálenosti menší než 3 m od hranice lesa.

Podmínky:

- v případě lokalizace více než jednoho rodinného domu je využití plochy podmíněno zajištěním technických podmínek pro výstavbu a přístup pozemků na veřejnou komunikaci v kategorii odpovídající obsluze obytných ploch;
- stavby pro bydlení, umísťované do vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesa, musí být vybaveny odpovídajícími stavebně technickými opatřeními pro případ pádu stromu.

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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 obecně: 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím.
- $KZ = 0,60$

f.03.9 Plochy výroby a skladování

Lehká výroba a sklady**VL****Hlavní využití:**

- provozy lehké průmyslové výroby

Přípustné využití:

- skladové areály a dopravní terminály,
- parkoviště pro potřeby této plochy s rozdílným způsobem využití,
- 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.

- fotovoltaické elektrárny v zázemí stavby hlavního využití sloužící pro potřeby této stavby, případně fotovoltaické články umístěné na stavebách hlavního či přípustného využití;
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

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:

- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách musí být izolační zeleň,

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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 nutné zajistit výsadbu izolační zeleně.
- KZ = 0,20

Lehká výroba a sklady – areál Carborundum Electrite

VL.1

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.
- parkoviště pro potřeby této plochy s rozdílným způsobem využitím,
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

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:

- součástí výrobních ploch, zejména v pohledově exponovaných polohách, v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být masivní izolační zeleň,

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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 respektovat ochranu jižního panoramatu zástavby Starých a Nových Benátek s dominantou zámku. 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 nutno zajistit výsadbu izolační zeleně.
- KZ = 0,35

Výroba specifická – výroba energie – solární elektrárna

VE.s

Hlavní využití:

- výroba elektrické energie výhradně formou využití energie slunce

Přípustné využití:

- izolační zeleň,
- nezbytná technická vybavenost,

Nepřípustné využití:

- výstavba objektů s výjimkou technologického zázemí solární elektrárny.

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,

Podmínky prostorového uspořádání

- plocha solární elektrárny musí být citlivě zakomponována v krajině s užitím ochranné izolační obvodové zeleně, stávající prvky krajinné identity (doprovodná zeleň a solitéry) nesmí být likvidovány.

Drobná výroba a výrobní služby

VD

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 jako součást malovýrobních a řemeslných areálů,
- nezbytná technická vybavenost.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- bydlení (s výjimkou služebních a pohotovostních bytů a bytů vlastníků zařízení),

Podmínky:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,

- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň,

Podmínky prostorového uspořádání

- Účelové stavby a provozy podnikání nesmí svým objemem a provozem negativně ovlivňovat prostředí v obytných objektech souseda. Nové objekty nebo přístavby 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 plochy je nutno zajistit výsadbu izolační zeleně.
- KZ = 0,35

Drobná výroba specifická a výrobní služby

VD.1

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.
- pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- všechny činnosti, které vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle platné legislativy v úrovni tzv. "projektové EIA",

Podmínky:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň,

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty nebo přístavby 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 nutno zajistit výsadbu izolační zeleně.
- KZ = 0,35

f.03.10 Plochy zemědělské

Plochy zemědělské

NZ

Hlavní využití:

- zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních, resp. extenzivních (ovocné sady, pastviny atp.) 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 a účelové komunikace, včetně cyklistických a turistických tras a stezek,
- 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.
- hygienická zařízení, která jsou součástí odpočívek při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- stavby, zařízení a opatření pro zadržení vody v krajině a zlepšení hydrologických poměrů v území, včetně staveb, zařízení a opatření proti negativním dopadům erozní činnosti vody a větru.

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím – zejména stavby pro lesnictví, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytové) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch;
- nepřípustné je oplocování pozemků kromě pozemků staveb s přípustným využitím, resp. kromě pasteveckých ohradníků;
- činnosti, které by následně omezovaly formy či intenzitu zemědělského obhospodařování,

Podmínky:

- pro zemědělskou produkci budou realizovány jen nezbytně nutné stavby, které mají přímou vazbu na činnost, zajišťovanou v dané ploše,
- 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.

f.03.11 Plochy smíšené nezastavěného území

Plochy smíšené nezastavěného území (s indexy využití)

NS.x...

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- přípustné využití je dáno použitými indexy:
 - **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, odpočívne altány a přístřešky, pikniková místa, vyhlídky, rozhledny, informační prvky, sportovní a herní prvky – areály zdraví apod.),
 - **v – vodohospodářství** – plochy s vodohospodářskou funkcí, území významných vodních toků, zaplavované plochy, v okolí vodních zdrojů, 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 místních a účelových komunikací, úprava stávajících silnic a křižovatek,
- 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.
- stavby, zařízení a opatření pro zadržení vody v krajině a zlepšení hydrologických poměrů v území, včetně staveb, zařízení a opatření proti negativním dopadům erozní činnosti vody a větru

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí 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:
 - **I – lesní produkce**: stavby pro zemědělství, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytová) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočívnek 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, v – vodohospodářská funkce**: stavby pro zemědělství, lesnictví, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytová) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočívnek 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 (pobytová) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočívnek 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 poškozování půdního povrchu,
- změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- ukládání a zneškodňování odpadů,
- výstavba zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru,

Podmínky:

- veškeré činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajinného rázu,
- stavby umisťované na ploše nesmí významným způsobem omezit ostatní funkce na dané smíšené ploše,
- 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.

f.03.12 Plochy přírodní

Plochy přírodní

NP

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),
- stavby nutné pro přímý výkon lesního hospodaření (bez administrativního zázemí),
- 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 místních a 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.
- stavby, zařízení a opatření pro zadržení vody v krajině a zlepšení hydrologických poměrů v území, včetně staveb, zařízení a opatření proti negativním dopadům erozní činnosti vody a větru

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím – zejména stavby pro zemědělství, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytová) 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 pozemků na ornou půdu, zahrady, sady,
- 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 místních či účelových komunikací, 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,

f.03.13 Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy vodní a vodohospodářské

VV

Hlavní využití:

- Vodní nádrže a toky a protipovodňová opatření.

Přípustné využití:

- Hráže a jejich zařízení, jezy, vodní náhony a zařízení vodních elektráren, obslužné objekty;
- doprovodná zeleň vodních toků, břehové porosty;
- dopravní infrastruktura;
- stavby bezprostředně související s využitím nebo údržbou vodního toku či plochy a stavby související s využitím potenciálu pro nepobytovou rekreaci plochy (altány, přístřešky, mola, převlékárny atp.);
- parkově upravené plochy, včetně parkového mobiliáře a účelových komunikací
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody v krajině
- zařízení technické infrastruktury pro potřeby správního území města a sítě technické infrastruktury obecně

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím, včetně staveb pro zemědělství, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytová) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočívek při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti snižující kvalitu zdroje podzemní či povrchové vody nebo omezující jeho využití;
- stavby a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití, které by významným způsobem omezily hlavní využití plochy, zejména svým rozsahem a vlivem;
- oplocování pozemků s výjimkou nezbytného oplocování jednotlivých staveb a zařízení.

g. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- (1) Podrobnější vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření uvnitř jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby je předmětem řešení dalších stupňů projektové dokumentace nebo regulačního plánu.
- (3) Na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace konkrétních staveb (projektové dokumentace k územnímu řízení, resp. stavebnímu řízení) může dojít k upřesnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, přičemž bude také detailněji specifikována nezbytná míra dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními.

g.01 Veřejně prospěšné stavby

g.01.1 Dopravní infrastruktura

Označení	Popis	Poznámka / [č. lokality]	katastrální území
D1a	Křižovatka na silnici II/272	P102	Staré Benátky
D1b	Přeložka silnice III/27212	21e	Staré Benátky
D2	Křižovatka II/610 a II/272 přestavbový prostor včetně úpravy centrálního náměstí Na Burse	P101	Staré Benátky
D3c	Křižovatka na silnici II/272		Staré Benátky
D4a	Místní obslužná komunikace Kbel jih	13g	Kbel
D4b	Místní obslužná komunikace Kbel – k novému hřbitovu	104b	Kbel
D5	Místní obslužná komunikace Obodř – západ	106	Obodř
D7	Komunikace propojující ulici Pražskou s ulicí Bratří Bendů přes zastavitelnou plochu Z16	Z16	Staré Benátky

g.01.2 Veřejná infrastruktura

Vodní hospodářství

Označení	Popis	Poznámka	Katastrální území
V1	Výstavba vodojemu Nové Benátky II	Vodojem	Nové Benátky
V2	Vodovodní řad Dražice	Lok 6	Dražice
V3	Vodovodní řad Nové Benátky – Dražice	Lok 6	Nové Benátky – Dražice
V4	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 1	Obodř
V5	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 22, 23	Obodř
V6	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 20, 21	Staré Benátky
V7	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 21 východ	Staré Benátky
V8	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 16	Staré Benátky
V9	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 18	Staré Benátky
V10	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Výrobní zóna 24c	Staré Benátky
V11	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Výrobní zóna 24a, b	Staré Benátky
V12	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 9	Kbel

V13	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 11, 12	Kbel
V14	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 13a, b, c, d	Kbel
V15	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 2d	Nové Benátky
V16	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 2c	Nové Benátky
V17	Vodovodní řad v rozvojové lokalitě	Lok 4 a, b	Nové Benátky
K1	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 6	Nové Benátky
K2	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 6	Dražice
K3	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 5, 6	Dražice
K4	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 7	Dražice
K5a	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 5b	Dražice
K5b	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 8	Dražice
K6	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 1	Obodř
K7	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 22, 23	Obodř
K8	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 20, 21	Staré Benátky
K9	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 16	Staré Benátky
K10	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 18	Staré Benátky
K11	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 24	Staré Benátky
K12	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 9	Kbel
K13	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 11, 12	Kbel
K14	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 13	Kbel
K15	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 2b + 2d	Nové Benátky
K16	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok P2, 3c	Nové Benátky
K17	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 3a	Nové Benátky
K18	Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě	Lok 4a, 4b	Nové Benátky

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
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

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

Označení	Popis	Poznámka	Katastrální území
P11	Zásobovací řad STL plynovodu páteřní	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 P2, 3a	Nové Benátky
P16	Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě	Lok 4a, b	Nové Benátky

g.02 Veřejně prospěšná opatření

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

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

- (1) Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, se nevymezují.

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 dálnici D10.

(2) Pro stav výhledové akustické situace

- podél komunikace II/272 je nutno respektovat vypočtené ochranné pásmo ohraničené izofonou 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;
- lokalita 16b/SM a 16c/SM bezprostředně navazuje na stávající plochu lehké výroby. Mezi průmyslovou zónou a lokalitou pro bydlení bude vytvořen 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;
- 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 nízkoemisní způsoby vytápění;
- 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–

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

- realizace výstavby na zastavitelných plochách 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 zastavitelné plochy a lokality 2d/BI, 16a/BI, 16b/SM, 16c/SM, Z18/SM, 19a/VL, 19b/VL, Z25/SM, Z26/TI 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; kaly z odlučovačů budou likvidovány na ČOV,
 - 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).
- záměr podzemního zplynování uhlí včetně předcházejících přípravných průzkumných prací a následná těžba jsou v daném území vyloučeny.

(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;
- podmínkou pro výstavbu objektů v lokalitě č. 25/SM* bude realizace protipovodňového opatření, kterým bude zajištěna dostatečná ochrana sledovaného území a přilehlých staveb;
- pro lokalitu č. 26/TI* je nutné v řešeném území zachovat co největší podíl neznepevněných 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.

(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 zatápěný průleh;
 - Zastavitelné plochy Z13 a Z27 – 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;

- 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.

(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:
 - 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 m² zastavěné plochy: Z20/VD, 21a/OK, 21b/OK, 21c/OK, 24a/VL, 24b/VL, 24c/VL
 - vodní plocha Rabakov

j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

- (1) Územní studie navrhne (v rámci podmínek využití daných ploch s rozdílným způsobem využití) optimální rozčlenění území, zejména navrhne rozmístění veřejných prostranství, včetně veřejných prostranství jejichž součástí bude místní komunikace. Při řešení podrobnějšího uspořádání území budou zohledněny limity využití území, odtokové poměry. Součástí územní studie může být návrh etapizace výstavby.
- (2) Jako podmínka pro rozhodování v území budou vyžadovány následující územní studie, včetně případných specifikovaných náležitostí:
 - Územní studie Obodř – U Vodojemu (zastavitelná plocha Z1 a plocha přestavby P1)
 - Územní studie sever – Dražická – Raabova (zastavitelná plocha Z6)
 - územní studie bude obsahovat návrh odtoku splachových přívalových vod z výše položených pozemků, včetně technického řešení odtoku
 - Územní studie Kbel – sever (zastavitelná plocha Z9)
 - Územní studie Obodř – západ (zastavitelné plochy Z23 a Z106)
 - Územní studie výrobní zóny (lokality 24a a 24b zastavitelné plochy Z24)
 - Územní studie Staré Benátky – Kbel (zastavitelná plocha Z27)
 - územní studie bude obsahovat řešení migrační prostupnosti území
 - Územní studie centrum – Sladovna (plocha přestavby P29)
- (3) Data o územní studii budou do evidence územně plánovací činnosti vložena nejpozději do konce roku 2027.

k. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

- (1) Zastavitelná plocha Z29 bude realizována ve třech etapách dle pořadí stanoveného ve Výkresu pořadí změn v území (etapizace).
- (2) Změna v území může být pro 2. a 3. etapu připuštěna vždy až po realizaci zařízení či staveb povolených v rámci předchozí etapy a po zahájení jejich využívání. Bude-li využití plochy spočívat v rozšíření tělesa stávající skládky, je možno realizovat stavby a zařízení v navazující (2., resp. 3.) etapě až po dosažení výškové kóty 250 m n. m. u tělesa skládky realizovaného v předchozí (1., resp. 2.) etapě.

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

I.1 Úplné znění územního plánu Benátky nad Jizerou

- (1) Textová část *Úplného znění územního plánu Benátky nad Jizerou po vydání změn 1, 2, 3a, 4* obsahuje 71 stran.
- (2) Grafická část *Úplného znění územního plánu Benátky nad Jizerou po vydání změn 1, 2, 3a, 4* obsahuje:
- | | | |
|-----|---|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. | Výkres koncepce uspořádání krajiny | 1 : 5 000 |
| 4. | Výkres koncepce veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura | 1 : 5 000 |
| 5. | Výkres koncepce veřejné infrastruktury – zásobování vodou | 1 : 5 000 |
| 6. | Výkres koncepce veřejné infrastruktury – odkanalizování | 1 : 5 000 |
| 7. | Výkres koncepce veřejné infrastruktury – zásobování elektrickou energií, telekomunikace | 1 : 5 000 |
| 8. | Výkres koncepce veřejné infrastruktury – zásobování plynem a teplem | 1 : 5 000 |
| 9. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |
| 10. | Výkres pořadí změn v území (etapizace) | 1 : 5 000 |

I.2 Dílčí územně plánovací dokumentace

- (2) Textová část **územního plánu Benátky nad Jizerou** je vypracována v rozsahu **103 stran** textu včetně titulní strany a obsahu.
- (3) Grafická část **územního plánu 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 |
- (4) Textová část **změny č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou** obsahuje **3 strany**.
- (5) Grafická část **změny č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou** obsahuje následující výkresy v měřítcích:
- | | | |
|----|---------------------------------------|-----------|
| 1. | Výkres základního členění | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres – urbanistická koncepce | 1 : 5 000 |
| 3. | Hlavní výkres – koncepce dopravy | 1 : 5 000 |
- (6) Textová část **změny č. 2 územního plánu Benátky nad Jizerou** obsahuje **4 strany**.

- (7) Grafická část **změny č. 2 územního plánu Benátky nad Jizerou** obsahuje následující výkresy v měřítcích:
1. Výkres základního členění 1 : 5 000
 2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce 1 : 5 000
- (8) Textová část **změny č. 4 územního plánu Benátky nad Jizerou** obsahuje **4 strany**.
- (9) Grafická část **změny č. 4 územního plánu Benátky nad Jizerou** obsahuje následující výkresy v měřítcích:
1. Výkres základního členění 1 : 5 000
 2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce 1 : 5 000
- (10) Textová část **změny č. 3a územního plánu Benátky nad Jizerou** obsahuje **62 stran**.
- (11) Grafická část **změny č. 3a územního plánu Benátky nad Jizerou** obsahuje následující výkresy v měřítcích:
1. Výkres základního členění 1 : 5 000
 2. Hlavní výkres 1 : 5 000
 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
 4. Výkres pořadí změn v území (etapizace) 1 : 5 000