





# REGULAČNÍ PLÁN MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA A JEJÍ OKOLÍ, ČESKÝ BROD

NÁVRH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

10/2018

<b>Záznam o účinnosti</b>	
vydal správní orgán:	Zastupitelstvo města Český Brod
datum nabytí účinnosti regulačního plánu:	
pořizovatel:	Městský úřad Český Brod, odbor stavební a územního plánování
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Bc. Marek Šplíchal
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	odborný pracovník na úseku úřadu územního plánování – pořizování územně plánovací dokumentace pro město Český Brod
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	otisk úředního razítka

<b>Projektant</b>	
projektant:	Ing. arch. Jaromír Myška, ČKA 02 788, UNITED ARCHITECT STUDIO, s.r.o. Pod Vrstevnicí 494/8, 140 00 Praha 4
podpis:	otisk úředního razítka:  

**MĚSTO ČESKÝ BROD**

**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY, KTERÝM SE VYDÁVÁ  
REGULAČNÍ PLÁN MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA A JEJÍ OKOLÍ, ČESKÝ BROD**

Zastupitelstvo města Český Brod, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ustanovení § 69 odst. (2) stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

na základě usnesení zastupitelstva č. ...., ze dne.....

**REGULAČNÍ PLÁN MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA A JEJÍ OKOLÍ, ČESKÝ BROD**

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- Název díla: **REGULAČNÍ PLÁN MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA A JEJÍ OKOLÍ, ČESKÝ BROD**  
(v následném textu rovněž jen „regulační plán“)
- Místo: Město Český Brod (CZ0204, 533271), katastrální území Český Brod (622737), okres Kolín (CZ0204)
- Objednatel: MĚSTO ČESKÝ BROD  
sídlem v Českém Brodu, náměstí Husovo, č. p. 70, 282 01 Český Brod  
zastoupený: Bc. Jakubem Nekolným, starostou města,  
IČ 00235334, DIČ CZ00235334  
tel.: +420 321 612 111,  
fax: není využíván,  
e-mail: cesbrod@cesbrod.cz  
WEB: www.cesbrod.cz  
člen zastupitelstva určený ke spolupráci s pořizovatelem: Bc. Jakub Nekolný
- Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ BROD, ODBOR STAVEBNÍ A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
sídlem v Českém Brodu, náměstí Husovo, č. p. 70, 282 01 Český Brod  
zastoupený: Bc. Markem Šplíchalem, odborným pracovníkem na úseku úřadu územního plánování -  
pořizování územně plánovací dokumentace pro město Český Brod  
IČ 00235334, DIČ CZ00235334  
tel.: +420 321 612 139, + 420 730 517 818, +420 733 428 017  
fax: není využíván  
e-mail: splichal@cesbrod.cz,  
WEB: www.cesbrod.cz
- Nadřízený orgán územního plánování:  
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
- Zhotovitel: UNITED ARCHITECT STUDIO, spol. s r.o.,  
sídlem v Praze 4, 140 00 Pod Vrstevnicí 494/8,  
zastoupená: Ing. arch. Jaromírem Myškou, jednatelem společnosti  
IČ: 25734695, DIČ: CZ 25734695  
zapsaná: dne 5. 2. 1999 KOS v Praze, oddíl C, vložka 65432  
tel.: +420 731 153 047,  
fax: není využíván  
mobilní telefon: +420 603 436 098, +420 603 475 812,  
e-mail: jaromir.myska@atelieruas.cz, radka.myskova@atelieruas.cz,  
Ing. arch. Jaromír Myška – autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 02788  
zodpovědný projektant, urbanistická koncepce, koordinace, a kolektiv:  
David Schneider, Zdeněk Kuník, Radka Myšková,  
WEB: www.atelieruas.cz
- Výtisk číslo: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6  
Zakázka číslo UAS: 33-11-1116  
Místo a datum zpracování – vydání verze ke společnému jednání:  
Praha / Český Brod, 10/2018

## OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU

1.	REGULAČNÍ PLÁN – VÝROK - TEXTOVÁ ČÁST	stránka
A.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	07
B.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ A UMÍSTĚNÍ STAVEB	08
C.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH A STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	12
D.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	14
E.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	18
F.	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	20
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ, A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM	20
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	21
I.	VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE	22
J.	ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU VYVOLANÉ NÁVRHEM REGULAČNÍHO PLÁNU	22
K.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ VÝROKU REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘÍSLUŠNÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	23

2.	REGULAČNÍ PLÁN – VÝROK - GRAFICKÁ (VÝKRESOVÁ) ČÁST	-
2.1.	Hlavní výkres, 1:1000	
2.2.	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, 1:1000	
2.3.	Výkres rozdílů oproti stavu v územním plánu Český Brod 1:1000	
2.4.	Výkres změn územního plánu Český Brod vyvolaných podrobnějším řešením (regulací) 1:1000	

## OBSAH ODŮVODNĚNÍ

3.	REGULAČNÍ PLÁN – ODŮVODNĚNÍ - TEXTOVÁ ČÁST	stránka
A.	ÚDAJE O POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	25
B.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚZEMNÍM PLÁNEM	27
C.	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	41
D.	ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	47
E.	ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU VYVOLANÉ PODROBNĚJŠÍM ŘEŠENÍM DLE TOHOTO REGUL. PLÁNU	68
F.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ PRO FUNKCI LESA	71
G.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE O BAREVNOSTI HLAVNÍHO VÝKRESU A VÝKRESU ZMĚN ÚPN - RGB	71
H.	PŘÍPOMÍNKY A NÁMITKY	73
I.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘÍSLUŠNÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	73

<b>4.</b>	<b>REGULAČNÍ PLÁN – ODŮVODNĚNÍ - GRAFICKÁ (VÝKRESOVÁ) ČÁST</b>	-
4.1.	Koordinální výkres, 1:1000	
4.2.	Výkres širších vztahů, 1:5000	
4.3.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1:1000	
4.4.	Výkres koncepce veřejných prostranství a dopravy 1:1000, schéma koncepce	
4.5.	Výkres koncepce technické infrastruktury, 1:1000	
4.6.	Výkres pozemků a staveb v zájmu ochrany kulturního a historického dědictví, 1:1000	
4.7.	Výkres současného stavu 1:1000	
4.8.	Ortofotomapa současného stavu k roku 2017 s vyznačením řešeného území 1:1000	
4.9.	Výkres návrhu regulačního plánu na podkladě ortofotomapy 1:1000	
4.10.	Urbanistický výkres návrhu 1:1000	
4.11.	Schéma koncepce hlavních způsobů dopravy, bez měřítka	
4.12.	Varianta užití okružní křižovatky ulic nová Kollárova a Jana Kouly (při ul. Krále Jiřího), bez měřítka	

## REGULAČNÍ PLÁN – VÝROK - TEXTOVÁ ČÁST

### A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Rozsah plochy řešené regulačním plánem Městská památková zóna a její okolí, Český Brod (dále v textu též jen regulační plán), byl stanoven zadáním regulačního plánu a hranicí stanovenou ve výkresu územního plánu Český Brod č. 2. 1. Výkres základního členění ploch, a vymezuje se ve výkresu regulačního plánu č. 2.1. Hlavní výkres.

Výchozím bodem hranice řešené plochy je nároží, kde se sbíhají hranice pozemků č. parc. 194/78 (ulice Bedřicha Smetany), 195/1 a 917/18, k. ú. Český Brod. Odtud hranice kolmo přechází ulici Žitomířskou, a dále souběžně s ulicí 5. května prostupuje zahradami zástavby situované podél severozápadní uliční čáry jmenované ulice až k ulici Masarykova č. parc. 918/1 a 918/2, tu kolmo přechází a stáčí se směrem jihovýchodním, obchází pozemek č. parc. 1318 a 948/5, přetíná pozemek č. parc. 949/1, poté pokračuje směrem východním po, případně při jižním okraji pozemku č. parc. 709/6 (způsob využití: dráha, právo hospodařit s majetkem státu: Správa železniční dopravní cesty) s výjimkou pozemku č. parc. 709/9, který je situován mimo hranicemi vymezenou plochu. Následně přetíná pozemek č. parc. 852/2 (podjezd ulice Jana Kouly pod tělesem dráhy), a pokračuje směrem východním při jižním okraji pozemku č. parc. 709/4 (způsob využití: dráha, vlastník České dráhy, a.s.) až k místu. Kde se otáčí směrem jižním a probíhá po hranici mezi pozemky č. parc. 259 a 388. Následně přechází kolmo č. parc. 852/8 (ulici Krále Jiřího), a pokračuje po hranici mezi pozemky č. parc. 276 a 705/1, poté po severní hranici pozemku č. parc. 705/13 a 705/22 až k pozemku č. parc. 2014 (chodník ulice Jana Kouly), po jehož východní hranici pokračuje hranice plochy směrem jižním až do místa, kde probíhá po hranici mezi pozemky 708/5 a 708/10 a poté protíná pozemek č. parc. 708/10. Následně hranice řešené plochy přetíná bezejmennou ulici v místě společné hranice č. parc. 708/6 a 708/21, přetíná přímkou pozemek 708/17 do místa styku pozemků 708/4 a 708/34 a sleduje jejich společnou hranici směrem západním až k východní hranici pozemku č. parc. 703/4, po které prochází a v přímce pokračuje až k č. parc. 927 (koryto vodního toku Šembera). Po překonání vodoteče a jejího koryta pokračuje hranice řešené plochy po hranici pozemku 130/1, přetíná pozemek č. parc. 681/8 v místě západního průčelí skladové haly, a po jihovýchodní a jihozápadní hranici pozemku č. parc. 922/2 vede k místu, kde kolmo přetíná pozemek č. parc. 859/1, 861/20 a 921 (ulici Prokopa Velikého). Následně prochází po severní hranici pozemku č. parc. 136, po západní hranici pozemků 122/3, 139, 140/2, 140/1, 122/1, 121/2, 121/1, pak se stáčí směrem západním po jižním okraji hranice pozemku č. parc. 118/1 a 118/2 k místu, kde pokračuje po jihovýchodním okraji pozemku č. parc. 620/15, a poté opět po jižní hranici pozemků 116/5, 356, 290, 291, 153, 350, 116/1, 116/7, 292/4, 292/2, 608/12, 366/1. Poté hranice plochy zahrnuje do vymezeného území pozemek 366/5 a část pozemku 616/6, a pokračuje podél uliční čáry (zdi bývalého pivovaru) ulice Tuchorazská č. parc. 608/13, opět přechází Šemberu a pokračuje po hranici č. parc. 57 do místa, kde se lomí a směrem severozápadním sleduje východní uliční čáru ulice Tuchorazské č. parc. 901/6 mezi pozemky existující zástavby č. parc. 158/4 až 973. Pozemek č. parc. 973 lemuje i po jeho severním okraji, a dále sleduje nejprve jižní, poté severní uliční čáru ulice Palackého č. parc. 904/78 až k nároží veřejného prostranství při křižovatce této ulice s ulicí Žižkova. Veřejné prostranství ulice Žižkova (tedy ulici Žižkova č. parc. 914/22 včetně pozemků č. parc. 920/17, 920/16 a 920/1, sleduje hranice plochy až k místu, ze kterého pokračuje po hranici mezi pozemkem 51/1 a pozemky 51/2, 51/3 a 51/9. Dále hranice plochy sleduje východní uliční čáru ulice Bezručova č. parc. 904/18, přetne ulici Žižkova a nežli se dostane k jižní uliční čáře ulice Žitomířské č. parc. 917/18, zahrne do řešené plochy pozemky č. parc. 345/2, 195/4, 195/5, 332/2, 338/2, 195/7, 980 a 351. Jižní okraj ulice Žitomířské sleduje hranice plochy pak směrem severozápadním až do výchozího bodu.

Území městské památkové zóny stanovené vyhláškou Středočeského KNV ze dne 28.9. 1990 o prohlášení památkových zón v obcích Středočeského kraje je v řešené ploše plně obsaženo s výjimkou části nezastavěného pozemku č. parc. 705/17, k. ú. Český Brod východně od okraje ulice Jana Kouly o výměře cca 128 m<sup>2</sup>. Navrhuje se logická drobná úprava (změna) hranic městské památkové zóny reagující na současný stav parcelace po vzniku ulice Jana Kouly v dnešní její trase, tj. vyloučení předmětné části pozemku a ulice Jana Kouly z území městské památkové zóny, a přidání pozemků č. parc. 705/16, 705/25, 705/26, 705/31 a 2277 západně od uliční čáry ulice Jana Kouly do prostoru městské památkové zóny Český Brod. Návrh úpravy hranice městské památkové zóny je obsažen ve výkresu č. 4.1. Koordinační výkres a č. 4.6. Výkres pozemků a staveb v zájmu ochrany kulturního a historického dědictví. O návrhu změny hranice se v procesu pořízení a schválení tohoto regulačního plánu nerozhoduje.

**B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ A UMÍSTĚNÍ STAVEB**

Na základě zjištěných nedostatků ve funkčním (plošném) a prostorovém uspořádání řešené plochy (kterými jsou zejména velká hustota funkčně i prostorově a vzhledově nevhodné zástavby uvnitř některých bloků zástavby či vnitrobloků, nedostatek zeleně uvnitř některých bloků zástavby či vnitrobloků, neúplný bezvýhradně funkční vnitřní místní dopravní okruh kolem historického jádra města, problematický smíšený provoz automobilové dopravy a pěších uvnitř historického jádra, absence záchytných parkovacích zařízení situovaných u různých příjezdů k historickému středu města, nedostatek odstavných a parkovacích míst pro bydlení, zaměstnané i návštěvníky, nadměrné množství vozidel degradující veřejná prostranství a náměstí), a na základě navrženého řešení pro odstranění těchto nedostatků, **regulační plán**

**obsahuje:**

1. textové znění obecných regulativů stanovených pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití a textovou část konkrétních regulativů pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené územním plánem Český Brod. Jsou textem obsaženým v odůvodnění regulačního plánu, neboť jsou stanoveny územním plánem Český Brod.
2. v grafické části: hranice ploch s rozdílným způsobem využití stanovené územním plánem Český Brod,
3. v textové i grafické části: hranice řešené plochy stanovené územním plánem Český Brod,
4. v grafické části: barevný zákres stávajících nadzemních objektů v odstínu barvy plochy s rozdílným způsobem využití včetně barevného vyznačení tvaru střechy, orientační zákres navrhovaných objektů včetně vyznačení tvaru střechy, odlišený dle příslušné legendy výkresu (například v odstínu barvy s rozdílným způsobem využití),
5. v grafické části: stávající trasy sítí a zařízení technické infrastruktury a ochranná pásma sítí technické infrastruktury. Jsou informačním existujícím prvkem, o kterém se v regulačním plánu nerozhoduje; orientační návrh nových tras sítí a zařízení technické infrastruktury,
6. v textové části: regulativy záplavového území aktivní inundace a záplavového území Q5, Q20 a Q100. Jsou textem obsaženým v odůvodnění regulačního plánu, neboť jsou stanoveny územním plánem Český Brod, případně textem citací zákonných ustanovení,
7. v grafické části: hranice záplavového území aktivní inundace, a záplavového území Q5, Q20 a Q100. Jsou informačním prvkem, o kterém se v textu regulačního plánu nerozhoduje, neboť byly předmětem rozhodnutí příslušného vodohospodářského orgánu,
8. v textové části: regulativy územního systému ekologické stability. Jsou textem obsaženým v odůvodnění regulačního plánu, neboť jsou stanoveny územním plánem Český Brod.
9. v grafické části: hranice územního systému ekologické stability. Jsou informačním prvkem, o kterém se v textu regulačního plánu nerozhoduje, neboť jsou stanoveny územním plánem Český Brod.
10. v grafické části: kóty uvádějící informativní parametry navržených řešení.

**a dále stanovuje:**

11. v grafické části: jednoznačný průběh hranice městské památkové zóny v mapě katastru nemovitostí aktuální k 06/2018, a návrh její změny pro aktualizaci vyhlášky z 28. 9. 1990 podle § 6a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (o návrhu změny se touto textovou ani grafickou částí výroku o regulačním plánu nerozhoduje).
12. v textové části: upřesnění regulativů stanovujících maximální míru zastavěnosti a minimální podíl zeleně na celé výměře plochy s rozdílným způsobem využití, na její části – u souboru staveb či na pozemku jednotlivé stavby: regulativy územního plánu Český Brod stanovující maximální míru zastavěnosti a minimální podíl plochy zeleně v zastavěném území městské památkové zóny a jejím okolí (v ploše vymezené regulačním plánem městské památkové zóny a jejího okolí) nemusí být splněny v případě změny dokončené stavby překračující stávající půdorys a při doplňování existující zástavby za podmínky, že jsou stavby situovány v hranicích stavebních čar, a jsou o počtu nadzemních podlaží a tvaru střechy stanovené závaznými regulativy tohoto regulačního plánu (ve výkresu 2.1. Hlavní výkres).

Doplněním existující zástavby městské památkové zóny a jejího okolí se rozumí doplnění proluk existující blokové zástavby dle výkresu č. 2.1. Hlavní výkres regulačního plánu, přičemž pro účely tohoto regulačního



plánu se prolukou rozumí prostor vymezený stavebními čarami k doplnění stávající převážně souvislé zástavby vhodnou dostavbou, dotvářející její urbanistickou celistvost a urbanistický charakter (strukturu) historického půdorysu města, například doplnění či dotvarování blokové zástavby dle tohoto regulačního plánu, dotvoření zástavby rodinnými domy – prolukou lze v tomto případě nazvat i nezastavěný pozemek v parcelaci stávající zástavby rodinných domů.

Doplněním existující zástavby městské památkové zóny a jejího okolí se rozumí i doplnění části území městské památkové zóny a jejího okolí, kde je situována nově zástavba nesplňující výše uvedenou definici proluky, avšak dotvářející urbanistickou celistvost a urbanistický a architektonický charakter městské památkové zóny, stanovený stavebními čarami obsaženými ve výkresu č. 2.1. Hlavní výkres regulačního plánu.

Podmínkou přípustnosti výše uvedené výjimky z ustanovení regulativů zastavěnosti a zeleně územního plánu Český Brod je zajištění dopravy v klidu (odstavu a parkování osobních vozidel v počtu dle příslušného platného předpisu) pro navrhovanou stavbu (změnu dokončené stavby) situováním plochy nebo stavby pro zajištění dopravy v klidu v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití, v souboru staveb nebo u samostatné stavby, přičemž splněním této podmínky je i situování hromadné podzemní garáže uvnitř vnitrobloku, se střechou opatřenou vegetační vrstvou se zelení v úrovni terénu, jejíž situování není v regulačním plánu vymezeno stavebními čarami.

Podmínkou přípustnosti výše uvedené výjimky je dále splnění hygienických požadavků na oslunění a osvětlení obytných místností u novostavby i existujících staveb v jejím okolí. V případě, že by nebylo možno tomuto ustanovení vyhovět, nelze stavbu o počtu nadzemních podlaží přípustných dle regulativu obsaženého ve výkresové části regulačního plánu povolit.

(Uvedená ustanovení jsou i podkladem pro projednání změn textu územního plánu Český Brod současně s projednáním regulačního plánu).

13. v grafické části: návrh změn hranic nebo druhu plochy s rozdílným způsobem využití stanovených územním plánem Český Brod vycházející z podrobného řešení městské památkové zóny a jejího okolí v podrobnosti regulačního plánu.

(Uvedené ustanovení o návrhu změn hranic nebo druhu plochy s rozdílným způsobem využití je i podkladem pro projednávání změn výkresové části územního plánu Český Brod současně s projednáváním regulačního plánu).

14. v grafické části: uliční čáru jakožto hranici mezi veřejným prostranstvím či veřejným komunikačním prostorem a mezi pozemky s regulovaným přístupem veřejnosti (včetně vyloučení přístupu veřejnosti), v případě uzavření této čáry se jedná o hranici vymezující blok. Uliční čára je v grafické části nerozlišena pro stávající stav a navrhovaný stav. Uliční čára je současně určující pro hranice a rozsah ploch DS (plochy dopravní infrastruktury, tj. veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch a komunikací), a pro hranice a rozsah ploch ZP (plochy veřejných prostranství s převahou zeleně), tj. pro potvrzení hranic a rozsahu těchto ploch s rozdílným způsobem využití, stanovených územním plánem Český Brod, nebo pro odůvodněné změny tohoto územního plánu, včetně dopadu na hranice, rozsah i náplň ostatních ploch s rozdílným způsobem využití; uliční čára se kryje s hranicemi ploch s rozdílným způsobem využití, v některých případech se stavební čarou;

15. v grafické části: že uliční čáry vymezí nová veřejná prostranství a veřejné komunikace pro možnost situování nových staveb (objektů pro bydlení nebo nebytové funkce), které účelně dotvoří historický půdorys města a rovnoměrnou hustotu zástavby při sledování vhodného funkčního a prostorového uspořádání a urbanistické ekonomie. Uliční čáry vytvoří zpravidla bloky, přičemž blokem se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí ucelená část území, tvořená zpravidla souborem pozemků, ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou,

16. v grafické části: že uliční čáry vymezí stávající veřejná prostranství, a stanoví nová veřejná prostranství zejména pro umístění obslužných komunikací nově navrhované zástavby, pro umístění náměstí, rozptylných ploch, ploch s parkovou úpravou a jiné veřejné zeleně. Veřejným prostranstvím se rozumí náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru; veřejná prostranství se se vymezují tak, aby vytvořila prostorově a vizuálně spojitý systém, spojení je přípustné i průchodem nadzemní stavbou,

17. v grafické části: že uliční čáry vymezí systém jednosměrných nebo obousměrných komunikací umožňujících okružní automobilovou dopravu kolem historicky vzniklého centra původně vymezeného hradbami (po ulici Kollárova, po navrženém úseku propojujícím ulice Kollárova a Jana Kouly, po ulici Jana Kouly, Jungmannova,

Žitomířská). Komunikace vytvoří vnitřní městský okruh a ohraničí prostor (pěší zónu), ve kterém bude průjezd vozidel (vyjma vozidel záchranného systému a údržby) vyloučen, a jejich vjezd bude regulován zvláštním povolením (například vozidel obyvatel s trvalým bydlištěm, vozidel zajišťujících zásobování, stěhování, povolenou stavební činnost, apod.).

18. v textové a grafické části: že na pěší zóně budou v omezeném počtu (cca 60 stání) vymezená placená stání osobních automobilů pro krátkodobé zaparkování; jejich poloha a množství bude navržena a upřesněna následnou podrobnější dokumentací (dokumentací k územnímu rozhodnutí).
19. v grafické části: že po obvodu vymezené pěší zóny historické části města, v blízkosti vnitřního okruhu pro pohyb motorových vozidel, budou vybudována parkoviště a garáže pro uspokojení potřeb odstavu a parkování osobních vozidel obyvatel prostoru vymezeného pro pohyb pěších a jeho návštěvníků (podíl počtu stání bude vymezen jako stání záchytná),
20. v grafické části: tam, kde uliční čáru překrývá stavební čára, je zástavba realizována nebo navržena průčelím na hranici mezi veřejným prostranstvím / veřejným komunikačním prostorem, a pozemky s regulovaným přístupem veřejnosti (včetně vyloučení přístupu veřejnosti),
21. v grafické části: stavební čáru závaznou jakožto linii, vymezující zástavbu na regulovaných pozemcích, kterou zástavba musí dodržet v celém svém průběhu, tj. nesmí ji nikde přesahovat ani od ní ustupovat. Tato stavební čára může být uzavřená (vymezující zastavění regulovaných pozemků v jejich celé šíři, například v blokové zástavbě nebo řadové zástavbě rodinnými domy) nebo otevřená (stavebně přerušovaná dle hranic sousedních pozemků a způsobu zástavby stavebními mezerami, například v zástavbě soliterními rodinnými domy),
22. v grafické části: stavební čáru nepřekročitelnou (volnou), jakožto linii, kterou zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu, nesmí ji však překročit směrem ven, ať již do veřejného prostranství nebo prostoru vnitrobloku, v jeho části, která není určena pro situování nadzemních staveb.
23. v grafické části: že stavební čáry vymezují prostor pro zachování (existenci) stávajících dokončených staveb a jejich případné změny, přičemž změnou dokončené stavby může být nástavba, přístavba nebo stavební úprava, to vše pokud to další podrobné regulativy tohoto regulačního plánu umožňují,
24. v grafické části: že stavební čáry vylučují setrvání dokončených nepovolených staveb a povolení novostaveb uvnitř bloků / vnitrobloků mimo těmito čarami vymezený prostor, pro zajištění postupného odstranění nadměrné hustoty zástavby uvnitř bloků, tj. stanovuje se odstranění urbanisticky a architektonicky (funkčně i prostorově hmotově i vzhledově) nevhodných staveb situovaných vně stavebních čar (samostatných staveb i přístaveb), s předpokladem požadovaného výsledku postupného zvýšení podílu zeleně uvnitř vnitrobloků. U povolených a kolaudovaných staveb situovaných vně stavebních čar uvnitř vnitrobloku se připouští (v souladu se zákonnou povinností vlastníka povolené a kolaudované stavby) provádět pouze nezbytnou údržbu stavby povolené před nabytím účinnosti tohoto opatření).
25. V grafické části: že stavební čáry mohou připustit dostavbu stavebních proluk v blokové zástavbě i v případě, že směrem do proluky mezi realizovanými objekty jsou situována řádně povolená okna sousedního domu, a to za předpokladu, že bude nalezeno a projednáno stavebně technické řešení, které okna nahradí či nebude vyžadovat. Prolukou se v tomto případě rozumí nezastavěný prostor ve stávající převážně zastavěné souvislé blokové zástavbě při uliční čáře včetně nezastavěného nároží, nebo nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, který je určen k zastavění,
26. v grafické části: uvnitř bloků mimo prostory vymezené stavebními čarami se nevyklučuje situování podzemních garáží i hromadných garáží se střechou situovanou pod úroveň přilehlého terénu, pokrytou zatravněním, dřevinami, dětským hřištěm apod. Půdorys nadzemní části stavby vymezený stavební čarou může být směrem do vnitrobloku podzemím překročen, pokud tato část stavby nevystoupí hmotou nebo konstrukcí nad úroveň přilehlého terénu.
27. v grafické části: že stavební čáry vymezují prostor pro přestavbu stávajících objektů nebo pro umožnění umístění nových konkrétních objektů, pro urbanisticky ekonomické, efektivní, a na rozdíl od záboru nových ploch zemědělské půdy po obvodu města šetrné využití dosud nevyužitého prostoru vnitřního území města vhodného s ohledem na hustotu zástavby k přestavbě nebo novému zastavění.
28. V grafické části: že stavební čáry při zachování přiměřené hustoty zástavby vymeží urbanisticky ekonomická, efektivní, a na rozdíl od záboru nových ploch zemědělské půdy po obvodu města šetrná místa pro umožnění zástavby dosud nevyužitého prostoru vnitřního území města vhodného k zastavění nebo přestavbě, za podmínek respektujících a rozvíjejících urbanistické a architektonické hodnoty historické zástavby řešené

plochy, to vše pokud to další podrobné regulativy tohoto regulačního plánu umožňují,

29. V textové části: v parteru (v prvním nadzemním podlaží staveb při uliční čáře) lze situovat v objektech vybavenost, zejména podél uličních čar vymezujících veřejná prostranství včetně komunikací, v rozsahu, který připouští regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, stanovené v textové části územního plánu Český Brod. Vybaveností se rozumí veřejná i komerční vybavenost – obchody, služby apod.
30. v grafické části: návrh podrobné prostorové regulace staveb (počet nadzemních podlaží, způsob zastřešení, situování hlavního hřebenu, situování vchodu, vjezdu, průchodu nebo průjezdu, možnost uspokojení dopravy v klidu, případně materiály a jejich barevnost,
31. v grafické části: u existujících staveb je písmeny a číslicemi černé barvy v rámečku na půdorysu objektu uveden současný neměnný stav podlažnosti a způsobu zastřešení, který je předepsáno zachovat, včetně informace o tom, zda je či není prostor v šikmé střeše bez podkroví či s podkrovím. U existujících zachovávaných staveb je barevně (modře) odlišený případ, kdy u této stavby lze podlažnost a způsob zastřešení změnit, v tom případě je v rámečku uveden maximální možný počet nadzemních podlaží, jakým způsobem je možno objekt zastřešit, a zda je přípustné umístit obytné podkroví. U novostaveb je v rámečku obsažen maximální možný počet podlaží, možný způsob zastřešení, a možnost umístění obytného podkroví.
32. v grafické části: maximální přípustný (existující nebo navržený) počet nadzemních podlaží je označen číslicí, písmenem š se stanovuje, že hlavní hmota je zastřešena nebo se předepisuje zastřešit pouze šikmou střechou, přičemž šikmou střechou se rozumí střecha sedlová, valbová, u nichž je přípustné umístit sedlový vikýř, vikýř s plochou střechou, valbový vikýř; trojboký vikýř, obloukový vikýř včetně napoleonského vikýře; šikmou střechou se rozumí i průnik výše uvedených šikmých střech. Písmenem P je umožněno ponechání nebo realizace ploché střechy. Případ, kdy objekt je zastřešen šikmou střechou bez podkrovního prostoru, je označen písmenem Š následujícím po mezeře za číslicí počtu podlaží, v případě, že se jedná o šikmou střechu s podkrovním prostorem, je za číslicí počtu podlaží obsažen znak + a písmeno Š.
33. v textové části: u změny stavby nebo novostavby budou navrhovány šikmé střechy, opatřeny budou klasickou taškovou krytinou (tašky pálené, prejzy), konvenující s historickým materiálem. Sklon střech bude navržen mezi 30<sup>o</sup> až 40<sup>o</sup>.
34. v grafické části: černým znakem ponechat vjezd nebo průjezd v existující poloze, barevně je vyznačen vjezd nebo průjezd navržený / doporučený. Polohu navrženého vjezdu nebo průjezdu, nebo pokud není v grafické části předpokládán, je možno upřesnit následnou podrobnější dokumentací (dokumentací k územnímu řízení apod.).
35. v grafické části: situování stávající ústřední nebo lokální dominanty a možnost situování lokální dominanty či kompozičně významného motivu. Kompozičně významným motivem se rozumí situování sochařského (uměleckého) díla, kašny, významného solitérního stromu apod., v místě, kde je to odůvodněno urbanistickou kompozicí. Lokální dominanty a kompozičně významný motiv smějí být viditelné a působivé průhledem z veřejných prostranství ve svém blízkém okolí (cca do 100 m).
36. v grafické části: rozsah a umístění významných prvků památkové ochrany – pozemků a objektů uvedených v seznamu nemovitých kulturních památek.
37. v grafické části: rozsah a umístění dalších významných prvků památkové ochrany, tj. ostatních historicky, urbanisticky, architektonicky, stavebně, technicky, umělecky, esteticky, kulturně, společensky, případně i jinak hodnotných objektů.
38. V textové části: způsob ochrany významných prvků vyžadujících ochrany – pozemků, staveb a zařízení vykazujících významné historické, urbanistické, architektonické, stavební, technické, umělecké, estetické, kulturní, a společenské hodnoty,
39. v grafické části: prvky veřejného prostranství, kterými jsou pozemní komunikace pro automobilovou dopravu, vyznačená parkovací stání, vjezdy, vstupy na pozemek a do objektu, chodníky výlučně pro pěší, zklidněná komunikace (obytná zóna umožňující pohyb pěších i motorových vozidel s preferencí pohybu pěších), zeleň veřejných prostranství převážně nízká, vodní toky a plochy. Tyto prvky veřejného prostranství jsou obsaženy v prostoru vymezeném uliční čarou a není u nich rozlišen stávající a navrhovaný stav. Pokud jsou navrhované, je možno je považovat (při respektování koncepce dopravy stanovené tímto regulačním plánem) za doporučené, které je možno upřesnit následnou podrobnější dokumentací (dokumentací k územnímu řízení apod.).
40. V grafické části: vymezení návrhu veřejných pozemních komunikací (tj. ploch určených pro pojezd

automobilovou dopravou včetně chodníků a případné zeleně) se považuje za závazné, vyznačení chodníků a zklidněných komunikací včetně parkovacích stání a ploch zeleně v prostoru vymezeném komunikacemi Komenského, Kollárova, nově navržená část ulice Kollárova, Jana Kouly, Jungmannova, Havlíčkova a Žitomiřská (tj. prostor náměstí Arnošta z Pardubic, náměstí Husovo a veřejná prostranství, která je z výše uvedených komunikací zpřístupňují) se považuje za směrné, s možností pozdějšího upřesnění, a nerozlišení na plochu pouze pro pěší (pouze chodník) a plochu pro smíšený pohyb pěších i vozidel (obytnou zónu), a situování ploch zeleně (zatrávňení i dřevin).

41. V textové části: veřejná prostranství prostoru náměstí Arnošta z Pardubic a náměstí Husova budou řešena následně podrobnou dokumentací na podkladě vítězného návrhu veřejné urbanisticko architektonické soutěže. Prvky veřejného prostranství budou rozvrženy tak, aby náměstí nabízela pohledy na fasády objektů, prostor otevřený zpevněný, plochy nízké zeleně i prostor stíněný dřevinnou zelení.
42. V grafické části: návrh sítí technické infrastruktury; jejich konkrétní umístění a kapacita může být upřesněna následnou podrobnější dokumentací.
43. V textové i grafické části: umístění dřevin (skupin stromů, keřů, liniové zeleně, solitérů), jejich druh a velikost vzrůstu včetně náhrady stávajících porostů může být upřesněna následnou podrobnější dokumentací.

### C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH A STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Veřejnou infrastrukturou se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury (například stavby pozemních komunikací, cyklistických a pěších cest), technické infrastruktury (například vodovody, kanalizace, stavby ke snížení ohrožení živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, plynovody, trafostanice, energetické vedení, veřejná komunikační síť), občanského vybavení (například pro vzdělání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, a veřejná prostranství.

Územní plán Český Brod dle textu a výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření stanovuje v ploše řešené regulačním plánem následně uvedené plochy, stavby a zařízení veřejné infrastruktury (případně jejich části, pokud přesahují hranice plochy řešené regulačním plánem), ke kterým regulační plán tímto stanovuje ve svých hranicích tyto podrobnější podmínky:

1. DO-03 – záchytné parkoviště při severovýchodním vstupu do historické části města: záchytné parkoviště bude řešeno formou patrové parkovací garáže (parkovacího domu), v níž bude část určena pro záchyt osobních automobilů návštěvníků a zaměstnanců historického centra – prostoru vymezeného vnitřním okruhem (ulicí Komenského, Kollárova, nově navrženou částí ulice Kollárova, ulicí Jana Kouly, Jungmannova, Havlíčkova a Žitomiřská) jako pěší zóna s vyloučeným vjezdem a parkováním osobních automobilů vyjma placeného parkoviště krátkodobého stání, a v níž část bude určena pro zajištění dopravy v klidu obyvatel výše uvedeného území. Stavba bude mít vjezd a výjezd situován do nově navržené části ulice Kollárova; v případě, že budou garáže realizovány dříve, nežli uvedený úsek komunikace a její křižovatka s ulicí Jana Kouly dle grafického návrhu v regulačním plánu, lze připustit, že se jedná o parkovací dům v rámci stávajícího areálu se stávajícím povoleným vjezdem z křižovatky Jana Kouly a Krále Jiřího. V tom případě je nutno navrhnout taková dopravní bezpečnostní opatření svislým a vodorovným dopravním značením, aby bylo zabráněno dopravním kolizím v křižovatce Jana Kouly a Krále Jiřího (situování značení stanovujícího přednost ve směru jízdy po ulici Jana Kouly, vymezující přehledně směr jízdy vozidla do garáže pouze ze severu, odjezd pouze do ulice Krále Jiřího, nebo jiná účinná dopravní opatření). Regulační plán upřesňuje situování plochy DO-03. Objekt bude situován na nároží výše uvedené křižovatky a současně bude v prostoru vymezovat svojí hmotou její severozápadní kvadrant. Počet podlaží: 2 podzemní, 2 nadzemní, s umožněním využití pro parkování rovněž zastropení (ploché střechy) druhého nadzemního podlaží, tedy výška stavby cca 7 m. Orientační počet stání: cca 200.
2. DS-05 – doplnění komunikačního systému Kouřimského předměstí: regulační plán upřesňuje v grafické části polohu, velikost a tvar okružní křižovatky navržené územním plánem Český Brod v prostoru poměrně nepřehledných křižovatek nesystematicky založených v zatáčce komunikace Jana Kouly v souvislosti se stavbami obchodních hal. Vymezuje polohu větve směřující z této křižovatky směrem východním do prostoru Liblického předměstí, která bude hlavní automobilovou komunikací pro příjezd vozidel do uvedené lokality a k dopravnímu uzlu autobusové a železniční hromadné dopravy. Okružní křižovatka bude tedy podmiňující investicí (či nultou etapou) rozvoje zástavby Liblického předměstí. Vymezuje rovněž budoucí možné pokračování komunikace Jana Kouly směrem jižním a prostupnost území pro pohyb pěších po chodnících a

přechodech kolem této křižovatky.

3. DS-06 – úpravy komunikačního systému veřejných pozemních komunikací - ulice Krále Jiřího, ulice Jana Kouly a jejich křižovatky: původně navrhovaná okružní křižovatka nebo úplná čtyřramenná křižovatka ulice Krále Jiřího a Jana Kouly pro provoz automobilové dopravy se mění a nahrazuje křižovatkou tvaru T, ve které z ulice Jana Kouly odbočuje směrem západním nově navržená část ulice Kollárovy. Ulice Krále Jiřího bude přestavěna na pěší zónu, která bude překonávat ulici Jana Kouly přechodem pro chodce situovaným v křižovatce ulic Jana Kouly a nové části ulice Kollárovy. Takto upravená ulice bude zajišťovat pěší pohyb mezi významnými veřejnými prostranstvími - náměstím Arnošta z Pardubic a přednádražním prostorem. Nově navržená část veřejného prostranství s ulicí Kollárovou bude o šíři uličního prostoru cca 20 m.
4. DS-27 – pěší, turistická a cyklistická trasa podél jižního břehu vodoteče Šembery, doplnění chybějících úseků, a rozšíření stávajících (Šemberská větev, Nymburská větev): šíře se stanovuje na min. 2,5 m. V prostoru, kde je trasa součástí veřejného prostranství prvků územního systému ekologické stability, bude povrch navržen z hutněného válcovaného drobného štěrkopísku nebo mlatový.
5. DS-35 – pěší trasa podél jižního okraje kolejíště, případně svahu tělesa železniční trati: trasa cesty propojí přednádražní prostor, veřejné prostranství kolem stavby kulturního zařízení, bude pokračovat směrem západním přes samostatnou novou lávku nad ulicí Jana Kouly k parkovacímu domu, který zpřístupní ze severu, poté prostorem rušené vlečky k bezejmenné ulici, do které bude zaústěna, a kterou rozšíří formou veřejného prostranství obytné zóny až k její křižovatce s ulicí Sportovní. Poté bude pokračovat směrem západním podél tělesa dráhy formou ulice obytné zóny až ke svému opětovnému zúžení na min. 2,5 m a zaústění do ulice Masarykovy. Šíře se stanovuje v místech, kde není součástí veřejného prostranství obytné zóny, na min. 2,5 m.
6. TI-12 – Plynovodní středotlaký řad pro zajištění zásobování východní a jihovýchodní části Českého Brodu STL plynem a budoucí zokruhování STL potrubí RS VTL (TI-8) – Jana Kouly a Krále Jiřího, případně s větví Jatecká – existující RS VTL Liblice. Plynovodní potrubí bude uloženo do vozovky upravovaného profilu ulice Jana Kouly. Předpoklad dimenze: dle navrženého způsobu zásobování teplem nového Liblického předměstí – předpoklad STL PE DN 225, což odpovídá dřívější dimenzi STL OC DN 300.
7. TP-02 – prostor pro případné umístění trvalých pevných nebo mobilních zařízení protipovodňové ochrany. Protipovodňovou ochranu lze připustit vyjma místa aktivní inundace po projednání s vodohospodářským orgánem. Jako ochranu zástavby lze navrhnout pevné oplocení kombinované s mobilním – například vyskládání pytlů s pískem. Regulační plán v území aktivní inundace neumísťuje nadzemní stavby, připouští pěší cesty, komunikace a parkoviště. Podrobnější podmínky a podrobnější řešení není předmětem tohoto regulačního plánu.
8. ÚL-05 – lokální biocentrum na řece Šembera. Jedná se o veřejné prostranství a současně o funkční prvek územního systému ekologické stability obklopený městskou zástavbou, obsahující vodní plochu Pivovarský rybník, vodní tok Šemberu, břehové porosty nízké a dřevinné zeleně charakteru blízkého přírodním plochám, parkově upravené plochy zeleně se systémem pěších cest včetně existujících pěší, turistické a cyklistické trasy podél jižního břehu vodoteče Šembery, to vše v záplavovém území aktivní inundace i rozlivu x-letých vod. Výměra prvku ÚSES je maximální možná v daném prostoru. Podmínky regulace jsou stanoveny územním plánem Český Brod, podrobné podmínky se v regulačním plánu nestanovují.
9. ÚR-06 – regionální biokoridor, úsek Tuchoraz – Klučov, část západně od ulice Prokopa Velikého. Jedná se o veřejné prostranství, které se doplňuje a rozšiřuje o pěší, turistickou a cyklistickou trasu DS-27 podél jižního břehu vodoteče Šembery. Prvek ÚSES je úzký, avšak funkční. Šíře se upřesňuje na 15 m. Jižně od hranice ÚSES se stanovuje na místech aktivní inundace situovat plochy veřejné parkově upravené zeleně a parkovišť s dřevinnou zelení, která bude zajišťovat funkční stabilitu a místní rozšíření ploch zeleně, byť již mimo hranice ÚSES, a splňovat podmínky regulace v záplavových územích aktivní inundace.
10. ÚR-07 - regionální biokoridor, úsek Tuchoraz – Klučov, část východně od ulice Prokopa Velikého. Prostor veřejného prostranství vymezen stávající zástavbou a její zahradou. Podmínky regulace jsou stanoveny územním plánem Český Brod, podrobné podmínky se v regulačním plánu nestanovují.
11. OZ-01: plocha pro situování veřejně prospěšné stavby zařízení sociální péče a služeb pro seniory - domu seniorů, se stálou pečovatelskou a zdravotní službou. Pro plochu územního plánu OV platí regulativy stanovené územním plánem a dále tyto podrobnější regulativy: Jedná se o blok (areál) staveb určených k přestavbě nebo nahrazení novostavbou (novostavbami), vymezený ze severu veřejným prostranstvím ulice Žižkovy, a z jihozápadu veřejným prostranstvím ulice Bezručovy. Stanovuje se, že zástavba bude venkovní

stavební čarou závaznou situována na hraně uliční čáry a vymezovat vnitřní prostor, ve kterém bude situován zejména park pro krátkodobý rekreační pobyt seniorů. Hlavní budova s ubytovací částí se umísťuje souběžně s ulicí Žižkovou, kde budou jako součást veřejného prostranství situována i stání pro návštěvníky a zaměstnance zařízení. Z Žižkovy ulice budou situovány hlavní vstup a vjezd do areálu a manipulační dvůr. V přízemním (prvním nadzemním) podlaží budou situovány společenské prostory, jídelna, knihovna, prodejna, a další služby včetně služeb zdravotních. V areálu se připouští situovat byty zaměstnanců vázané na zaměstnání v areálu. Výška hlavní existující stavby je 3 NP a podkroví ve stávající šikmé střeše a zůstane nezměněna. Výška ostatních staveb se stanovuje na dvě nadzemní podlaží a obytné (využitelné) podkroví v šikmé střeše. Uvnitř vnitrobloku se připouští situování podzemních garáží.

Kromě výše uvedených pozemků, staveb a zařízení veřejné infrastruktury, které obsahuje platný územní plán Český Brod, se stanovují v regulačním plánu k dalším pozemkům, stavbám a zařízením veřejné infrastruktury tyto podrobnější regulativy (jsou rovněž předmětem změny územního plánu Český Brod):

12. V textové a grafické části: úprava profilu ulice Jana Kouly v prostoru mezi železničním podjezdem a navrženou okružní křižovatkou, a to tím způsobem, aby opatřením na vozovce byl zpomalen průjezd v daném úseku, komunikace získala městský ráz (šířkou příčného profilu, stanovením stavebních čar závazných, situováním chodníků odsunutých od vozovky oboustranným pásem zeleně se stromořadím apod. Šíře veřejného prostranství uličního prostoru ulice Jana Kouly bude proměnná o šíři 20 až 28 m. Chodníky budou o šíři 2,5 až 3 m, pásy doprovodné zeleně o šíři cca 3 až 4 m. Maximální vzdálenost stromů ve stromořadí bude 20 m.
13. V textové a grafické části: úprava parametrů ulice Žitomířské mezi křižovatkou s ulicí Suvorovova a Komenského. Rozšíření vozovky si vyžaduje rozšíření veřejného prostranství a nezbytný zásah do pozemků a staveb v návazném okolí v severní i jižní části uvedeného úseku.
14. V textové a grafické části: průchod mezi náměstími Husovým a náměstím Arnošta z Pardubic: odstranění provizorií a zajištění průchodu pro veřejnost pro zlepšení prostupnosti území, a estetického vzhledu prostoru.
15. V textové a grafické části: průchod pro pěší a pro případné vedení stoky dešťové kanalizace mezi ulicemi Jana Kouly a stezkou Břetislava Jedličky – Brodského.
16. V textové a grafické části: na místě přesídleného areálu Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, v prostoru severně od stávající budovy radnice situované na č. parc. stavební 48, k. ú. Český Brod, č. p. 70, se k zajištění dopravy v klidu pro uvedený úřad a navrženou sousední budovu úřadu na č. parc. 947/2 umísťuje tímto regulačním plánem ve vnitrobloku na č. parc. 947/1, 947/1, 947/3, 1058 podzemní hromadná garáž s vegetačním krytem (parkovou úpravou) na její střeše, s připojením (příjezdem do vnitrobloku) pro osobní automobilovou dopravu z ulice Tyršovy stávajícím vjezdem přes pozemek č. parc. 373/1, a přístupem do parku nad zastřešením garáže z Husova náměstí průchodem navrhovanou budovou na č. parc. 947/2 (budova pro přemístění odborů úřadu z budovy na č. parc. stavební 63/3, k.ú. Český Brod, č.p. 56). V úrovni parkové úpravy je možno umístit cca 20 parkovacích stání, v podzemní garáži 56 stání (2 podzemní podlaží).

#### D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Hodnotu regulačním plánem řešené plochy a prvků v ní obsažených lze spatřovat v přítomnosti historického dědictví - nepravidelného urbanistického půdorysu města, jeho veřejných prostranství - ulic a náměstí, a v dochovanosti přítomnosti pozemků, staveb a zařízení významných zejména z hlediska historického, urbanistického, architektonického, stavebního, technického, uměleckého, kulturního, společenského, aj., tedy v přítomnosti daností vykazujících v řadě případů významnou hodnotu. Nadzemní stavby obvykle nepřesahují dvě nadzemní podlaží a podkrovní prostor pod šikmou střechou s klasickou taškovou krytinou.

Ochrana je vyvolána významným až mimořádným společenským zájmem převažujícím nad vlastnickými právy. Ochrana je uložena vlastníkovu povinností určitým konkrétním způsobem s předmětem ochrany nakládat při jeho užívání, údržbě, nebo změně. Ochrana je odstupňována dle významu či hodnoty předmětu ochrany a je uložena zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Ochrana ovlivňuje i okolí předmětu ochrany, neboť předmět ochrany je zasazen do prostoru, jehož stávající i navržené využití předmět ochrany ovlivňuje. Regulační plán proto stanovuje v textu i grafické části urbanistické, hmotové a technické regulativy pro předmět ochrany a jeho okolí, respektive pro řešenou plochu jako celek, neboť celý prostor městské památkové zóny podléhá ochraně z výše uvedených důvodů a hledisek. Podmínky jsou stanoveny pro předměty ochrany i podmínky, jak novou výstavbou na stávající chráněné hodnoty navázat za jejich plného respektování.

Obecné regulativy k zajištění předmětu ochrany, stanovené územním plánem Český Brod, jsou uvedeny v části odůvodnění tohoto regulačního plánu, neboť o nich bylo rozhodnuto vydáním územního plánu Český Brod, a jsou tedy platné.

V textové i grafické části regulačního plánu se stanovuje další konkrétní ochrana hodnot pozemků, staveb a zařízení v řešené ploše, spočívající v regulaci veřejných prostranství a stavebních bloků, daná uličními a stavebními čarami, počtem nadzemních podlaží, tvarem a sklonem střechy, zachováním významných architektonických prvků, materiálů, barevnosti apod.

Stanovuje se:

1. v textové i grafické části: zachovat a rozvíjet historický, urbanisticky jedinečný dochovaný půdorys města tvořený původně volným centrálním náměstím, v historické době rozčleněným středovou zástavbou, rozvíjet blokový či řadový charakter zástavby v místech, kde byl založen, s citlivým přechodem do hodnotné zástavby vilové navazující na řešenou plochu zejména u její severozápadní hranice (ulice Žitomiřská),
2. v textové i grafické části: zachovat a rozvíjet pozemky, stavby a zařízení významná z hlediska historického, architektonického, stavebního, technického, uměleckého, kulturního a společenského, a citlivým způsobem dotvářet jejich okolí,
3. v grafické části: respektovat prvky stanovené k ochraně jinými předpisy (zejména památkové ochrany), tj. pozemky, stavby a zařízení uvedené v seznamu nemovitých kulturních památek. U takových objektů a pozemků jakékoliv jejich změny musí splňovat regulativy navržené tímto regulačním plánem a současně být kladně projednány s orgánem ochrany památek (památkové péče). Jakékoliv změny stavby musí být navrženy autorizovaným architektem, a neporušit, respektive rozvíjet historickou kulturní a estetickou hodnotu stavby. Musí být zachováno nebo obnoveno architektonické tvarosloví dané dobou vzniku nebo historické přestavby, užity klasické materiály a barevnost (klasická tašková krytina, druh a sklon střechy, klasická omítka, členění oken, dřevěné rámy oken, dřevěné dveře a vrata apod.),
4. v grafické části: respektovat prvky stanovené k ochraně tímto regulačním plánem, tj. ostatní umělecky a historicky hodnotné pozemky, stavby a zařízení, v seznamu nemovitých kulturních památek neuvedených. U takových objektů a pozemků jakékoliv jejich změny musí splňovat regulativy navržené tímto regulačním plánem, vysokou architektonickou estetickou úroveň a současně být kladně projednány s orgánem ochrany památek. V případě již zaniklého prvku nebo jeho převážné části se předepisuje historický nebo archeologický průzkum,
5. v okolí prvku, který je předmětem ochrany památkového a kulturního dědictví: měřítko prostoru, staveb, materiálové a barevné řešení přizpůsobit tak, aby byla zajištěna sounáležitost a návaznost prostorů a staveb, respektována nebo posílena identita, viditelnost, vjem a působení prvku ochrany a historická návaznost i kontinuita.

V textové i grafické části regulačního plánu se stanovuje konkrétní ochrana hodnot těchto pozemků či jejich stanovených částí, staveb a zařízení v řešené ploše v k. ú. Český Brod, uvedených v seznamu (nemovitých) kulturních památek (KP):

1. kostel Nejsvětější Trojice (někdy též Svaté Trojice): číslo rejstříku 33567/2-713, katalogové číslo 1000145218, bez č. p., č. ev., č. parc. stavební 156 - zvonice, č. parc. stavební 157 kostel včetně kamenné kazatelny, č. parc. pozemková 58/1 – hřbitov, ohradní zeď s branou,
2. kostel svatého Gotharda: číslo rejstříku 37731/2-712, katalogové číslo 1000149662, bez č. p. / č. ev., č. parc. stavební 1 – kostel, č. parc. stavební 4 – zvonice, č. parc. pozemková 145 – parková úprava, č. parc. pozemková 923/18 – parková úprava,
3. městské opevnění se svými částmi (předbraní Kouřimské brány, hradební zeď, val a příkop – zachované části): číslo rejstříku 30659/2-714, katalogové číslo 1000142121, č. parc. stavební: 30/1, 30/3, 30/4, 39/3, 56/1, 57, 61, 62, 63/4, 89/1, 91/2, 97, 168/1, 168/2, 286, 297, 298, 301, 342/1, 342/2, 365, 367, 369, 376, 377, 380, 381, 384, 391, 420, 421, 422, 430, 431, 434, 957, 958, 959, 1038/1, 1614, č. parc. pozemková: 3/3, 5/1, 9, 12, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 14/2, 31, 32, 33, 35, 74/1, 74/2, 75/1, 75/3, 79/2, 93, 95, 101, 139/2, 143/2, 147/1, 147/2, 149, 151/1, 151/2, 923/9, 936/2, 943, 2028, 2090, 2334. Vždy jen v rozsahu opevnění - předbraní, hradební zeď, příkop nebo val,
4. sousolí Svaté Rodiny: číslo rejstříku 41865/2-717, katalogové číslo 1000153995, bez samostatného č. parc., bez č. ev., umístěno na č. parc. pozemková 923/3, náměstí Arnošta z Pardubic,
5. pomník Mistra Jana Husa, číslo rejstříku 40251/2-718, katalogové číslo 1000152307, bez č. p., bez č. ev., č.

parc. pozemková 65/2, v parku (Městské sady, Jiráskovy sady) u kostela Nejsvětější Trojice,

6. pomník Prokopa Holého (později známého též jako Prokop Veliký) včetně oplocení: číslo rejstříku 105733, katalogové číslo 1783621882, bez č. p., bez č. ev., č. parc. pozemková 2098, Husovo náměstí,
7. jiné archeologické naleziště - objekt středověkých kamenných staveb, archeologické stopy: číslo rejstříku 11305/2-4335, bez č. p., bez č. ev., č. parc. pozemková 923/9, při ulici vedoucí z náměstí Arnošta z Pardubic ke Kouřimské bráně,
8. radnice (bývalá, někdy nazývaná stará radnice, dnes Městské kulturní a společenské středisko) včetně ohradní zdi s výklenkovou kaplí sv. Jana Nepomuckého: číslo rejstříku 11229/2-4333, katalogové číslo 1000124092, č. p. 1, č. parc. pozemková 6/2 – ohradní zeď, č. parc. stavební 7 – radnice č. p. 1, ohradní zeď s výklenkovou kaplí se sochou sv. Jana Nepomuckého, č. parc. stavební 8 – ohradní zeď, náměstí Arnošta z Pardubic,
9. městský dům: číslo rejstříku 25308/2-715, katalogové číslo 1000136414, č. p. 46, č. parc. stavební 76/1 – dům č. p. 46, chráněná část: portál, předsazený na chodník č. parc. pozemková 923/3 – náměstí Arnošta z Pardubic,
10. městský dům, číslo rejstříku 105154, katalogové číslo 1297862533, č. p. 125, č. parc. stavební 148/1, dům č. p. 125, oplocení s bránou a brankou, ulice Jungmannova,
11. klášterní kostel sv. Máří Magdalény, bývalý: číslo rejstříku 105705, katalogové číslo 1531148705, č. p. 274, č. parc. stavební 93/1, náměstí Arnošta z Pardubic,
12. Sokolovna - tělocvična: číslo rejstříku 105745, katalogové číslo 1321000008, č. p. 314, č. parc. stavební 373/1, ulice Tyršova,
13. masné krámy: číslo rejstříku 41037/2-716, katalogové číslo 1000153129, č. p. 317, č. parc. stavební 12/1 – masné krámy, č. parc. stavební 19 – masné krámy, č. parc. pozemková 923/1 – vstupní brána, náměstí Arnošta z Pardubic;
14. Podlipanské muzeum: číslo rejstříku 12417/2-4239, katalogové číslo 1000119665, č. p. 761, č. parc. stavební 776, pozemek bez ochrany č. parc. 187/1, č. parc. 187/12, ulice Žitomířská,
15. občanská záložna: číslo rejstříku 106220, katalogové číslo 1321000014, č. p. 70, č. parc. stavební 48, náměstí Husovo,
16. okresní hospodářská záložna: číslo rejstříku (ÚSKP) neuvedeno, katalogové číslo 1321000023, č. p. 22, č. parc. stavební 100, náměstí Arnošta z Pardubic.

V textové i grafické části regulačního plánu se dále stanovuje konkrétní ochrana hodnot těchto dalších pozemků či jejich stanovených částí, staveb jako celku či jejich částí, a zařízení v řešené ploše v k. ú. Český Brod:

1. zbytky základového zdiva renesanční školy situované před hlavním vchodem do kostela sv. Gotharda na náměstí Arnošta z Pardubic,
2. č. p. 2, č. parc. stavební 2, náměstí Arnošta z Pardubic,
3. č. p. 6 přízemní domek, č. parc. stavební 8, náměstí Arnošta z Pardubic,
4. č. p. 7, č. parc. stavební 29/1, náměstí Arnošta z Pardubic,
5. č. p. 8, č. parc. stavební 28/1, náměstí Arnošta z Pardubic,
6. č. p. 10, č. parc. stavební 26/1, náměstí Arnošta z Pardubic,
7. č. p. 11, č. parc. stavební 24/1, náměstí Arnošta z Pardubic,
8. č. p. 12, U Zeleného stromu, č. parc. stavební 23, náměstí Arnošta z Pardubic,
9. č. p. 13, č. parc. stavební 12/1, náměstí Arnošta z Pardubic,
10. č. p. 14, č. parc. stavební 11, náměstí Arnošta z Pardubic,
11. č. p. 15, č. parc. stavební 10/1, náměstí Arnošta z Pardubic,
12. č. p. 16, č. parc. stavební 9, náměstí Arnošta z Pardubic,
13. č. p. 19, škola, č. parc. stavební 25, náměstí Husovo,
14. č. p. 21, č. parc. stavební 101, náměstí Arnošta z Pardubic,
15. č. p. 24, č. parc. stavební 98, náměstí Arnošta z Pardubic,
16. č. p. 27, středověká škola, č. parc. stavební 95, náměstí Arnošta z Pardubic,



17. č. p. 33, č. parc. stavební 88, náměstí Arnošta z Pardubic,
18. č. p. 36, č. parc. stavební 85/1, náměstí Arnošta z Pardubic,
19. č. p. 37, č. parc. stavební 84/1, náměstí Arnošta z Pardubic,
20. č. p. 41, č. parc. stavební 29/2, náměstí Husovo,
21. č. p. 44, č. parc. stavební 211/1, náměstí Arnošta z Pardubic,
22. č. p. 45, č. parc. stavební 77, náměstí Arnošta z Pardubic,
23. č. p. 46, č. parc. stavební 76/1, náměstí Arnošta z Pardubic,
24. č. p. 47, č. parc. stavební 75/1, náměstí Arnošta z Pardubic,
25. č. p. 55, č. parc. stavební 64, náměstí Arnošta z Pardubic,
26. č. p. 56, Královská hospoda, U Černého orla, č. parc. stavební 63/3, náměstí Arnošta z Pardubic,
27. č. p. 60, Modrá hvězda, č. parc. stavební 59/1, náměstí Husovo,
28. č. p. 61, Stará rychta, č. parc. stavební 58, náměstí Husovo,
29. č. p. 62, č. parc. stavební 57, náměstí Husovo,
30. č. p. 63, č. parc. stavební 56/1, náměstí Husovo,
31. č. p. 66, č. parc. stavební 53, náměstí Husovo,
32. č. p. 68, základní škola, č. parc. stavební 52/2, náměstí Husovo,
33. Tvrz – náměstí Husovo; stará gotická tvrz, později obecní pivovar, zachovala se pouze část silné obvodové zdi (č. parc. stavební 373/1?),
34. č. p. 73, č. parc. stavební 947/2, náměstí Husovo, dnes zaniklá budova, místo zbořeného domu se zasypanými gotickými sklepy.
35. č. p. 74, č. parc. stavební 44/4, náměstí Husovo,
36. č. p. 75, č. parc. stavební 43, náměstí Husovo,
37. č. p. 76, č. parc. stavební 42/1, náměstí Husovo,
38. č. p. 77, č. parc. stavební 41, náměstí Husovo,
39. č. p. 78, dům děkanství, č. parc. stavební 40, náměstí Husovo,
40. č. p. 79, č. parc. stavební 39/1, náměstí Husovo,
41. č. p. 82, lékárna, č. parc. stavební 35/1, náměstí Husovo,
42. č. p. 83, č. parc. stavební 34/1, náměstí Husovo,
43. č. p. 84, č. parc. stavební 33/1, náměstí Husovo,
44. č. p. 97, č. parc. stavební 116, ulice Krále Jiřího,
45. č. p. 99, č. parc. stavební 118, ulice Krále Jiřího,
46. č. p. 101, č. parc. stavební 120, ulice Krále Jiřího,
47. č. p. 105, Lidový dům, č. parc. stavební 126/2, ulice Prokopa Velikého,
48. kamenný most na Malechově, součást pozemku č. parc. pozemkové 861/20, ulice Prokopa Velikého,
49. č. p. 117, č. parc. stavební 140/1, ulice Prokopa Velikého,
50. neobsazeno,
51. č. p. 136, č. parc. stavební 166, ulice Suvorovova,
52. neobsazeno,
53. neobsazeno,
54. neobsazeno,
55. neobsazeno,
56. č. p. 149, č. parc. stavební 200/1, č. parc. pozemková 51/3, ulice Žižkova,

57. neobsazeno,
58. č. p. 178, č. parc. stavební 460/3, Masarykova ulice,
59. č. parc. stavební 638 - výšková technická stavba – původně sušárna,
60. č. p. 219, č. parc. stavební 278/1, ulice Krále Jiřího,
61. neobsazeno,
62. č. p. 270, č. parc. 288/1, Jungmannova ulice,
63. Památník republiky, Jiráskovy sady, č. parc. pozemkové 58/2, mezi kostelem Nejsvětější Trojice a pomníkem Mistra Jana Husa,
64. areál pivovaru, č. p. 1433, č. parc. stavební 366/1 a další, ulice Tuchorazská,
65. kamenný most u pivovaru, č. parc. 928/1 (vodní plocha – koryto vodního toku), ulice Tuchorazská,
66. č. p. 365, č. parc. stavební 418, Masarykova ulice,
67. č. p. 379, č. parc. stavební 440, Masarykova ulice,
68. č. p. 380, č. parc. stavební 442/1, Masarykova ulice,
69. č. p. 385, č. parc. stavební 446, Masarykova ulice,
70. č. p. 394, č. parc. stavební 59/3, ulice Suvorovova,
71. č. p. 403, č. parc. stavební 473/1, Masarykova ulice při křižovatce s ulicí Kollárovou,
72. č. p. 616, gymnázium, č. parc. stavební 597 a další pozemky, ulice Vítězná,
73. č. p. 990, č. parc. stavební 1012, ulice Vítězná,
74. č. p. 1016 Divadlo Josefa Kajetána Tyla, č. parc. stavební 1050, ulice Kollárova,

Konkrétní a detailní způsob ochrany hodnot výše uvedených pozemků či jejich stanovených částí, staveb jako celku či jejich částí, a zařízení, i podmínky pro realizaci možných změn v jejich okolí, stanoví příslušný úřad památkové péče.

## E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNVIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Základním cílem koncepce uspořádání města a vytváření jeho příznivého životního prostředí je podpora udržitelného rozvoje území, zahrnující zachování a rozvoj stávajících biologických, botanických, estetických, a ekologických kvalit města, obsahující v regulačním plánu zejména přeskupení staveb (snížení nadměrné hustoty zástavby bloků) a naopak jejich vhodné navržení v místech dosud nezastavěných, zastavěných s malou hustotou nebo se zástavbou svým vlivem na okolí a vzhled města (například funkčně, prostorově, esteticky, technickým stavem apod.) nevhodnou, při současném zvyšování podílu zeleně a snižování negativních vlivů produkovaných automobilovou dopravou.

Pro vytváření příznivého životního prostředí řešené plochy, kromě obecných regulativů pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití i konkrétních funkčních a prostorových regulativů pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, stanovených ve výrokové části územního plánu Český Brod, se dále stanovují tyto regulativy:

1. V prostoru vymezeném komunikacemi Komenského, Kollárova, Nová Kollárova, Jana Kouly, Jungmannova, Havlíčkova, Žitomířská, bude šířkovým uspořádáním s rozdělením na prostor chodníků a vozovky, a svislým i vodorovným dopravním značením vytvořen vnitřní městský (jednosměrný nebo obousměrný) okruh pro osobní automobilovou dopravu, pro nákladní automobilovou dopravu do váhy 8,5 tun, pro autobusovou dopravu a dopravu zajišťující bezpečnost a chod města, s maximální povolenou rychlostí do 50 km/hod. na ulici Jana Kouly, na ostatních komunikacích max. 30 km/hod.
2. Komunikace uvnitř prostoru, uvedeného výše v odstavci prvním, budou pěší zónou. Začátek pěší zóny bude označen svislou dopravní značkou IP 27a „Pěší zóna“ a konce označen značkou IP 27b „Konec pěší zóny“. Celá šířka veřejných prostranství komunikací, a prostory veřejných prostranství náměstí, budou určeny pro chodce, a nebudou na nich vymezeny obrubníkem a snížením terénu prostory vozovky (jízdni pruhy). Vjezd bude omezen značkou „Pěší zóna“ s umožněním vjezdu pouze vozidlům uvedeným v dolní části této značky (například vozidla zásobování 7 – 11 hodin, vozidla označená parkovacím průkazem se zdravotním postižením, vozidla opatřená jiným povolením apod.). Vymezení prostoru pro pohyb stanovených vozidel může být provedeno například materiálově, velikostí a barevností rozdílnou dlažbou, pevnými či výsuvnými litinovými

či ocelovými sloupky apod., dle mobiliáře, který stanoví Městský úřad. Rychlost pohybu vozidel se připouští maximálně 20 km/hod.

3. V prostoru náměstí se připouští situovat a vymezit hlídaná placená parkoviště osobních vozidel s dostatečným počtem stání pro osoby s omezeným pohybem a pro matky s dětmi, s omezenou dobou použití stání (krátkodobé stání); parkoviště bude vymezeno značkou IP13c „Parkoviště a parkovacím automatem“. Stání na jiných místech než na místech vyznačených jako parkoviště, nebude povoleno. Množství parkovišť bude upřesněno následnou podrobnější dokumentací, neměl by však přesáhnout počet čtyř v prostoru náměstí samostatně vymezených parkovišť.
4. Pro potřeby obyvatel, zaměstnaných a návštěvníků městských veřejných prostranství - prostoru vymezeného výše v odstavci prvním - budou ke dni omezení provozu motorových vozidel uvnitř prostoru uvedeného výše v odstavci prvním k dispozici záchytná, parkovací a odstavná hromadná garáž při křižovatce ulic Nová Kollárova (Krále Jiřího) a Jana Kouly, a další záchytná a parkovací stání na stávajícím veřejném parkovišti Palackého (při křižovatce ulic Palackého, Žižkova a Suvorovova), případně i parkoviště při ulici Podskalí a parkoviště nebo hromadné garáže v Liblickém předměstí v prostoru dnešních obchodních zařízení, nebo v přednádražním prostoru s návazností na pěší zónu ulice Krále Jiřího.
5. Dostatek záchytných, parkovacích a odstavných stání k zajištění potřeb dopravy v klidu pro prostor vymezený výše v odstavci prvním, je základním předpokladem pro zajištění příznivého životního prostředí s významným omezením pohybů motorových vozidel. Stanovení potřebných kapacit odstavných a parkovacích stání, vycházejících z počtu rezidentů, zaměstnaných a návštěvníků, budou předmětem následného samostatného dokumentu, dle kterého bude požadovaný výhledový počet stání osobních vozidel upřesněn.
6. Ostatní veřejná prostranství s komunikacemi zůstanou s prostorově (chodníkem a vozovkou) rozděleným pohybem pěších a motorových vozidel (například ulice Žitomiřská, Žižkova, Suvorovova - část), nebo budou označeny dopravním značením IP 26a „Obytná zóna“ a IP 26b „Konec obytné zóny“.
7. Z hlediska pohybu cyklistů se předpokládá na motorových komunikacích uvedených v odstavci prvním této kapitoly s ohledem na navrženou maximální rychlost pohybu vozidel aplikace vodorovného dopravního značení V20 „Piktogramový koridor pro cyklisty“, nahrazující značku V14 „Jízdní pruh pro cyklisty“, který se objevuje jako součást některých komunikací (Kollárova) a umožňuje v současnosti z hlediska bezpečnosti problematický pohyb cyklistů v protisměru pohybu automobilové dopravy.
8. V prostoru veřejného prostranství se navrhuje aplikace značky C 14a a C 14b „Jiný příkaz – cyklisto sesedni z kola“.
9. Veřejná prostranství budou doplněna plochami zeleně (zatravněnými plochami, keřovými a stromovými porosty, stromořadími) pokud možno při maximálním ohledu na stávající vzrostlé dřeviny, a to i v případě, že tento regulační plán předpokládá (a následně bude podrobnější dokumentací upřesněno) ve výhledu po dožití existujících dřevin jiné umístění dřevin (stromů). Veřejná prostranství budou doplněna vodními plochami (kašnami, fontánami, jezírky, pítky) dle konkrétních návrhů v následné podrobnější dokumentaci. Ve výkresové části se potvrzují stávající uliční pásy zeleně, v navržené části ulice Kollárova, v ulici Jana Kouly a v ulici Žižkova se navrhuje nová stromořadí. Situování zeleně na náměstí dle výkresové části je doporučující, lze následně upravit, aniž by se měnil regulační plán.
10. Veřejná prostranství budou doplněna dle konkrétních místních podmínek o zadržovací a vsakovací systémy srážkových vod a zařízení, která budou zajišťovat vláhu plochám veřejné zeleně, vsakování v místě spadu a negativní dopady přívalových dešťů po přepuštění do vodoteče.
11. Veřejná prostranství budou doplněna nádržemi pro tříděný odpad. Jejich situování se doporučuje podzemní. Situování stanovišť na tříděný odpad ve veřejných prostranstvích i v prostorech bloků, obsažený ve výkresové části, je směrný.
12. Prostory vnitrobloků, ať již jejich částí veřejných nebo neveřejných, budou omezeny v situování novostaveb regulačními čarami, obsaženými v grafické části tohoto regulačního plánu. Vyloučení zástavby, odstranění staveb realizovaných bez příslušných povolení, a postupný zánik staveb v místech uvnitř vnitrobloků, kde to regulační čáry nepřipouští (u kolaudovaných staveb bude připuštěna pouze jejich nezbytná údržba) s předpokladem zániku účelu, ke kterým byly stavby určeny (dílny, kůlny, sklady a skládky paliva, předmětů, aj., a s tím související zpevněné plochy) je dalším základním významným předpokladem vytvoření příznivého životního prostředí. Ve vnitroblocích lze situovat plochy zeleně, případně prostory podzemních hromadných garáží se zelení na střeše, a parkové úpravy s hřišti pro děti i pro dospělé obyvatele.
13. Do vybudování obchvatu města dle územního plánu Český Brod se předpokládá po ulici Jana Kouly i pohyb

nákladních vozidel nad 8,5 tuny (průjezd zástavbou města). Zástavba navržená podél západního okraje ulice Jana Kouly bude řešena dispozičně tak, aby dispozice obytných staveb minimalizovala negativní dopad hlukové zátěže této komunikace, respektive vyhověla hygienickým předpisům.

14. Stavby navrhované v blízkosti železniční trati budou situovány tak, aby vytvořily delším průčelím ochranu proti pronikání hluku do řešené plochy, a budou využity k nebytovým účelům, případně v podrobnější dokumentaci, pokud by obsahovaly i obytné prostory, opatřeny na základě měření hluku oprávněnou osobou stavebně technickým návrhem, zajišťujícím, aby vnitřní prostory staveb nebyly zasaženy nadlimitními hodnotami hluku (je rovněž regulativem platícím pro následnou kapitolu F).
15. Estetika životního prostředí bude usměrňována dokumentem „Konceptce vzhledu města Český Brod, vizuální manuál, který bude schválen Městem Český Brod.
16. V prostoru městské památkové zóny, zejména v prostoru vymezeném ulicemi uvedenými v odstavci prvním této kapitoly, a na pěší zóně vedoucí k vlakovému nádraží, bude vyloučeno dláždění betonovými tvarovkami, a bude provedeno kamennou dlažbou, při odlišování různého využití prostorů její velikostí, tvarem, barevností, ornamentem apod.

#### **F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU**

Regulativy stanovené v kapitole E, vyjma odstavců 15. a 16., jsou současně podmínkami (regulativy) pro ochranu veřejného zdraví, neboť se snižují v důsledku okamžitého, postupného nebo průběžného uplatnění těchto regulativů hodnoty hluku a emisí v částech řešené plochy, zvyšuje se podíl zeleně, množství vody zachycené na povrchu i vsakované v místě, v neposlední řadě regulativy i preferují a zvyšují potřebu pěšího pohybu po městě, což přispívá k upevňování veřejného zdraví a kondice uživatelů veřejných prostranství města za odstranění automobilové dopravy – tedy snížení znečištění ovzduší spaliny motorů a prašností, a odstranění nebezpečí úrazů vyvolaných dopravní nehodou mezi chodcem a motorovým vozidlem či chodcem a cyklistou.

Podmínky požární ochrany se tímto návrhem regulačního plánu nestanovují, a řešení požární ochrany tento regulační plán neobsahuje. Požární ochrana se řídí obecně závaznými požárními normami a předpisy. V místech, která připouští regulace tohoto regulačního plánu zastavět nadzemními objekty, budou následně navrhovány novostavby podrobnějšími dokumentacemi (dokumentacemi k územnímu rozhodnutí, které tento regulační plán nenahrazuje), jejichž součástí bude i požární řešení. Situování požárních hydrantů ve veřejných prostranstvích regulativy regulačního plánu umožňují.

#### **G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TĚŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ, A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM**

V řešené ploše nejsou územním plánem Český Brod ani tímto regulačním plánem vymezeny stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezeny pozemky pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

V řešené ploše jsou obsaženy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, a které byly stanoveny územním plánem Český Brod. Regulační plán v grafické části upřesňuje hranice ploch těchto vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit s ohledem na detailní řešení provedené v podrobnějším měřítku regulačního plánu a s ohledem na některé navržené změny územního plánu, a k stavbám a plochám veřejné infrastruktury stanovuje podrobnější podmínky v kapitole C. Hranice, tedy rozsah ploch je obsažen ve výkresové části výroku regulačního plánu, ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření (výkres č. 2.2.).

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, které byly stanoveny územním plánem Český Brod, a jsou obsaženy v ploše řešené regulačním plánem nebo do této plochy zasahují, jsou obsaženy v odůvodnění regulačního plánu, neboť se o nich v textu výroku regulačního plánu nerozhoduje. Jejich grafické vymezení je obsaženo ve výkresu 2.2. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, obsaženém v závazné

části regulačního plánu, neboť se upřesňuje (mění) jejich vymezení. Jsou očíslovány 1 až 10 a označeny způsobem odpovídajícím územnímu plánu (například DO-03).

V řešené ploše se jsou obsaženy kromě výše jmenovaných tyto další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, které byly stanoveny regulačním plánem na základě podrobnějšího řešení, a které územní plán Český Brod neobsahuje (jsou současně změnou územního plánu Český Brod):

Pod číslem 12 je veden úsek komunikace Jana Kouly mezi její křižovatkou s ulicí Krále Jiřího a s navrhovanou okružní křižovatkou u Penny Marketu. Jedná se o úpravu veřejného prostranství, která umožní situování alejí a chodníků po obou stranách komunikace a vytvoření příznivého městského prostředí veřejného prostranství včetně možnosti dopravní obsluhy přilehlé západně navrhované zástavby (dostavby bloku). Pozemky částečně zasahují do vlastnictví fyzických osob.

Pod číslem 13 je vedeno rozšíření zúžených příčných profilů části (úseku) komunikace Žitomířské mezi jejími křižovatkami s ulicí Komenského a Suvorovovou. Jedná se o významný potřebný zásah do komunikačního systému k uzavření vnitřního okruhu kolem historického jádra, umožňující obousměrný provoz, a současně zjednodušující a zpřehledňující automobilovou dopravu a bezpečnost provozu.

Pod číslem 14 je navrženo vybudovat veřejné prostranství s pěším průchodem regulovanou zástavbou mezi náměstím Husovým a náměstím Arnošta z Pardubic, jako jednoho z nejvýznamnějších průchodů tvořícího kříž hlavních pěších komunikací v prostoru původního historického náměstí.

Pod číslem 15 je navrženo prodloužení významného příčného pěšího průchodu městem ve směru sever – jih od cesty podél jižního okraje železniční trati k stezce Břetislava Jedličky – Brodského (pěší zóna částí ulice Kollárova a ulic Šafaříkova). V předmětné části prodloužení může být současně uložena dešťová stoka za odtokem z navrhované retenční nádrže, jejíž umístění je dáno nevhodnějšími technickými podmínkami odtoku a možností umístit nádrž na pozemcích v majetku města (parková plocha za hradbami). Pro uvedenou stavbu je využito možnosti dle této kapitoly připuštěno pro případ, že by nebylo možno postupovat dle kapitoly G a za předpokladu, že bude prokázána nezbytnost vedení dešťové stoky do recipientu (z hlediska technického) uvedeným prostorem, pokud by nebylo reálné umístit stoku dle výkresové části regulačního plánu.

#### **H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1. KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, které byly stanoveny územním plánem Český Brod, a jsou obsaženy v ploše řešené regulačním plánem nebo do této plochy zasahují, jsou obsaženy v odůvodnění regulačního plánu, neboť se o nich v textu výroku regulačního plánu nerozhoduje. Jejich grafické vymezení je obsaženo ve výkresu 2.2. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, obsaženém v závazné části regulačního plánu, neboť se upřesňuje jejich vymezení. Jedná se konkrétně o plochu OZ-01, která je vedena v regulačním plánu pod pořadovým číslem 11, a označena způsobem odpovídajícím územnímu plánu (například OZ-01).

V řešené ploše se dále vymezují tyto veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo (předkupní právo může uplatnit Město Český Brod):

Pod číslem 15 je navrženo vybudovat veřejné pěší propojení mezi přechodem ulice Jana Kouly u autobusových zastávek a stávající Stezkou Břetislava Jedličky – Brodského procházející podél řeky Šembery. Jedná se o součást navržené významné pěší trasy umístěné severojižně napříč městskou památkovou zónou, propojující navrženou celoměstsky významnou pěší cestu, vedenou od nádraží směrem západním podél jižního okraje železnice, s výše uvedenou, též celoměstsky významnou, podél Šembery západovýchodně vedenou veřejnou pěší a cyklistickou stezkou Břetislava Jedličky – Brodského. Součástí městsky významného veřejného pěšího propojení uvedených západovýchodních pěších tras je i část komunikace Kollárova, navržená tímto regulačním plánem jako pěší zóna, a komunikace Šafaříkova, rovněž tímto regulačním plánem navržená jako pěší zóna. Pěší propojení uvedené pod číslem 15 je vedeno pozemkem 703/4 (dle KN ostatní komunikace v současnosti používaná jako přístupová komunikace k pozemku č. parc. 128/3, a okrajem pozemku 128/3, k. ú. Český Brod. Pěší propojení je významné nejen z dopravních důvodů (bezpečný pohyb pěších městem bez rizika kolize s automobilovou dopravou), ale i z důvodu vodohospodářského (varianta podélným spádem technicky možného odvodu dešťových vod z navrhované nádrže situované na pozemku 708/3, případně 2012, k. ú. Český Brod, ve vlastnictví Města Český Brod, do recipientu (řeka Šembera), přičemž situování retenční nádrže na odtoku je v území jediné majetkově

a technicky možné (na střetu větví dešťové kanalizace z ulice Šafaříkovy a Jana Kouly).

K pozemku č. parc. 128/3, a k východnímu okraji pozemku 128/3 o šíři 4 m, vše k. ú. Český Brod, lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Města Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod. Předkupní právo k uvedenému záměru je třeba preferovat před použitím úkonů přípustných dle kapitoly G, proto je záměr uveden v kapitole G i H.

Pod číslem 16 je navrženo vybudovat veřejně prospěšnou stavbu garáží pro úřad Města Český Brod s veřejně přístupnou parkovou úpravou vnitrobloku – veřejným prostranstvím - na její střeše. Na místě areálu Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, přesídleného do jiné lokality mimo plochu řešenou tímto regulačním plánem, v prostoru severně od stávající budovy radnice situované na č. parc. stavební 48, k. ú. Český Brod, č. p. 70, se k zajištění dopravy v klidu pro uvedený úřad a navrženou sousední budovu úřadu na č. parc. 947/2 umísťuje tímto regulačním plánem ve vnitrobloku na č. parc. 947/1, č. parc. 947/3, č. parc. stavební 1517, č. parc. stavební 1058, k. ú. Český Brod, podzemní hromadná garáž s vegetačním krytem (parkovou úpravou) na její střeše, s připojením (příjezdem do vnitrobloku) pro osobní automobilovou dopravu z ulice Tyršovy stávajícím vjezdem přes pozemek č. parc. 373/1, a přístupem do parku nad zastřešením garáže z Husova náměstí průchodem navrhovanou budovou na č. parc. 947/2 (budova pro přemístění odborů úřadu z budovy na č. parc. stavební 63/3, k.ú. Český Brod, č.p. 56). V úrovni parkové úpravy je možno umístit cca 20 parkovacích stání, v podzemní garáži cca 56 stání (za předpokladu realizace 2 podzemních podlaží). K pozemkům č. parc. č. parc. 947/1, č. parc. 947/3, č. parc. stavební 1517, č. parc. stavební 1058, vše k. ú. Český Brod, lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Města Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod.

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, jsou obsaženy ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření (výkres č. 2.2.).

#### I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nenahrazuje v řešené ploše žádná územní rozhodnutí.

#### J. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU VYVOLANÉ NÁVRHEM REGULAČNÍHO PLÁNU

V textové části (výroku) územního plánu Český Brod se:

- v kapitole F.1., v odstavci stanovujícím regulativy pro existující tradiční a klasickou (historickou) zástavbu, ve větě „při eventuální dostavbě nebo nové výstavbě dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle kontextu okolní zástavby“ vypouští slovo „eventuální“,
- v kapitole F.1., v odstavci stanovujícím regulativy pro existující tradiční a klasickou (historickou) zástavbu, se za větu „při eventuální dostavbě nebo nové výstavbě dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle kontextu okolní zástavby“ se vkládá odrážka a tento text:  
 „u ploch s rozdílným způsobem využití obsažených v území městské památkové zóny a jejího okolí (v území řešeném regulačním plánem městské památkové zóny a jejího okolí) lze připustit výjimku z maximální míry zastavěnosti a minimálního podílu zeleně plochy s rozdílným způsobem využití jako celku a území (pozemku) s navrhovanou novostavbou či změnou dokončené stavby, pokud je stavba situována uvnitř plochy vymezené stavebními čarami, regulované počtem nadzemních podlaží, možností využití podkroví a tvarem střechy (dle regulačního plánu městské památkové zóny a jejího okolí), a pokud současně splní požadavky na počet odstavných a parkovacích stání stanovený příslušnou ČSN, a splní hygienické požadavky na oslunění a osvětlení změny stavby nebo novostavby i staveb v jejím okolí.
- v kapitole F.2.1. se ve větě „Plochy individuální – v rodinných domech, ve kterých se připouští situovat izolované rodinné domy a případně i řadové rodinné domy, jsou označeny BI (Ř)“ mění označení plochy BI (Ř) za označení BI – Ř. Opravuje se tím nepřesnost v označení téže plochy rozdílně v textu a ve výkresech územního plánu Český Brod,
- v kapitole F.2.12. se v odstavci Regulativy prostorového uspořádání vypouští věta: „Výjimku lze připustit u stávající proluky v Městské památkové zóně, kde celková maximální zastavěnost pozemku 30 % může být překročena“.
- v kapitole F.2.12. se v odstavci Regulativy prostorového uspořádání vypouští věta: „Výjimku lze připustit u stávající proluky v Městské památkové zóně, kde minimálního podílu zeleně 25 % z celkové plochy pozemku

nemusí být dosaženo“.

Změny hranic a druhu ploch s rozdílným způsobem využití jsou obsaženy ve výkresech výrokové části regulačního plánu 2.3. Výkres rozdílů oproti stavu v územním plánu Český Brod, a 2.4. Výkres změn územního plánu Český Brod vyvolaných podrobnějším řešením (regulací).

#### **K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ VÝROKU REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Výroková část regulačního plánu obsahuje 23 stránek textu včetně názvu díla, základních údajů o objednateli a zhotoviteli, a včetně obsahu regulačního plánu (příčemž textová část – výrok je na straně 7 až 23), a jsou k ní připojeny 4 výkresy (grafická část).

## REGULAČNÍ PLÁN – ODŮVODNĚNÍ - TEXTOVÁ ČÁST

Regulační plán je dokumentem, který zajistí právní prostředí pro zachování existujících kvalit a pro změny – zhodnocení a zlepšení kvalit stávajícího městského prostředí a jeho životního prostředí, zejména stavebního fondu, a to stabilizací a využitím kvalitních vyhovujících dokončených staveb, a situováním městskému prostředí odpovídajících a vyhovujících novostaveb - v historickém jádru a jeho okolí, v živé funkčně smíšené centrální zóně města Český Brod, to vše při zachování a rozvoji urbanistických hodnot – prostorové struktury historicky vzniklého urbanistického půdorysu, a architektonických hodnot včetně ochrany kulturních památek, a při zvyšování hygienických a estetických kvalit životního městského prostředí.

### NĚKTERÉ VYBRANÉ ZÁKLADNÍ POJMY REGULAČNÍHO PLÁNU

Pozemkem se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí část povrchu (terénu) oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky, hranicí katastrální, hranicí vlastnickou, hranicí druhu nebo způsobu využití pozemku, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo jiným rozhodnutím.

Blokem se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí ucelená část území, tvořená pozemkem či jeho částí nebo souborem pozemků, která je ohraničena veřejným (uličním) prostranstvím a vymezená uliční čarou. Městský blok je tvořen v historické zástavbě převážně městskými domy přilehlými k sobě, vytvářejícími frontu průčelí obrácených do veřejného prostranství (náměstí nebo ulice).

Uliční čarou se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí hranice mezi veřejným prostranstvím či veřejným uličním prostorem a mezi pozemky s regulovaným přístupem veřejnosti (včetně vyloučení přístupu veřejnosti), v případě uzavření této čáry se jedná o hranici vymežující blok.

Stavební čarou se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí hranice rozhraní, vymežujícího prostor pro možnost zastavění budovou na regulovaných pozemcích.

Stavební čarou závaznou se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí linie, vymežující zástavbu na regulovaných pozemcích, kterou zástavba musí dodržet v celém svém průběhu, tj. nesmí ji nikde přesahovat ani od ní ustupovat. Tato stavební čára může být uzavřená (vymežující zastavění regulovaných pozemků v jejich celé šíři, například v blokové zástavbě nebo řadové zástavbě rodinnými domy) nebo otevřená (stavebně přerušovaná dle hranic sousedních pozemků a způsobu zástavby stavebními mezerami, například v zástavbě solitérními rodinnými domy),

Stavební čarou nepřekročitelnou (volnou), se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí linie, kterou zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu, nesmí ji však překročit směrem ven, ať již do veřejného prostranství nebo prostoru vnitrobloku, v jeho části, která není určena pro situování nadzemních staveb (budov).

Budovou se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí nadzemní stavba včetně její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Prolukou se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí prostor vymezený stavebními čarami k doplnění stávající převážně souvislé zástavby vhodnou dostavbou, dotvářející její urbanistickou celistvost a urbanistický charakter (strukturu) historického půdorysu města, například doplnění či dotvarování blokové zástavby. Prolukou lze rozumět i nezastavěný pozemek v parcelaci stávající zástavby řadových i izolovaných rodinných domů.

Stavbou se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí veškerá stavební díla, která vznikly, vznikají nebo vzniknou stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavbou se rozumí i její část nebo změna dokončené stavby.

Změnou dokončené stavby je nástavba, kterou se stavba zvyšuje, přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje, a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, a dále stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysně i výškové ohraničení stavby (za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby).

Veřejnou infrastrukturou se pro účely tohoto regulačního plánu rozumí pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury (například stavby pozemních komunikací, cyklistických a pěších cest), technické infrastruktury (například



vodovody, kanalizace, stavby ke snížení ohrožení živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, plynovody, trafostanice, energetické vedení, veřejná komunikační síť), občanského vybavení (například pro vzdělání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, a veřejná prostranství.

#### NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU A Z § 68 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Uvedené náležitosti vyplývající ze správního řádu budou doplněny v průběhu projednávání regulačního plánu.

V § 68, odst. (5) stavebního zákona, v platném znění, je uloženo, aby součástí odůvodnění regulačního plánu bylo posouzení souladu návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací, souladu návrhu regulačního plánu s cíli územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, souladu návrhu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, souladu návrhu regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Tyto povinnosti ukládá ustanovení § 68 odst. (5) pořizovateli, a tato posouzení budou po projednání návrhu regulačního plánu do textu jeho odůvodnění vložena.

#### A. ÚDAJE O POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán Městská památková zóna a její okolí, Český Brod, bylo předepsáno poříditi dle ustanovení § 62 odst. (2) písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon), z vlastního podnětu. O pořízení regulačního plánu rozhodlo zastupitelstvo města Český Brod schválením a vydáním územního plánu Českého Brodu v roce 2017, který ve výrokové části, kapitole J.3. obsahoval zadání regulačního plánu městská památková zóna (MPZ) a jejího okolí, a v grafické části výroku obsahoval vymezení hranic, ve kterých je pro rozhodování v území podmínkou pořízení tohoto regulačního plánu.

Regulační plán bylo předepsáno poříditi pro plochu nejvýznamnější části města – pro plochu městské památkové zóny; tam, kde to bylo třeba, a vplynulo to z výsledků projednávání územního plánu Český Brod, byl prostor městské památkové zóny rozšířen o přilehlé okolí.

Důvodem zpracování tohoto regulačního plánu je potřeba podrobněji regulovat vývoj plošného (funkčního), prostorového – hmotového, estetického – vzhledového a dopravního stavu historického centra města, v měřítku a podrobnosti větší než připouští stavební zákon u územního plánu, a stanovuje územní plán Český Brod, zejména stanovit podrobnější podmínky plošného uspořádání veřejných prostranství a prostorového uspořádání ploch a staveb městské památkové zóny Český Brod, a některých ploch a staveb navazujících na hranice této městské památkové zóny, v souladu s ustanovením § 61 stavebního zákona: stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulačním plánem se stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury (§ 2 odst. (1), písm. k) stavebního zákona) a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření (§ 2 odst. (1) písm. l) a m) stavebního zákona).

Hlavní hodnota města Český Brod spočívá mj. zejména v jeho dochovaném kulturním a historickém potenciálu - dědictví, které je soustředěno převážně v historickém jádru města, případně v jeho nejbližším okolí. Za účelem ochrany a rozvoje této urbanistické, architektonické, výtvarné i duchovní hodnoty soustředěné do jádra města původně sevřeného městskými hradbami, a množství soustředěných historických staveb, byla vymezena Vyhláškou Krajského národního výboru Středočeského kraje o prohlášení památkových zón v obcích Středočeského kraje č. 141/1990 ze dne 28. 9. 1990 městská památková zóna Český Brod. Původní text neexistuje, mapa MPZ podle přílohy k vyhlášce byla zpracována v měřítku 1:2000 v červenci 2001 SÚPP středních Čech, Ing. arch. Jan Pešta. Městská památková zóna je vedena v památkovém katalogu pod číslem rejstříku (ÚSKP) 2035, katalogové číslo 1000084418. Městská památková zóna je historicky významnou částí města, které je vyhlášen / udělen zvláštní status zvýšené památkové ochrany, a u které pro zajištění její památkové ochrany (její historicky vzniklé urbanistické struktury stavebních bloků a veřejných prostranství, struktury pozemků, jejího historického prostředí, historického vzhledu a uchování historických stavebních slohů architektonických souborů i jednotlivých nemovitých kulturních památek, kompozičních záměrů, i přírodních daností), mohou a stanovují orgány státní památkové péče při svém rozhodování podmínky, které omezují stavební i jiné úpravy v zóně. Městská památková zóna je nižším stupněm ochrany části města než památková rezervace, proto je významné pořízení regulačního plánu, který ukotví její jednoznačnou ochranu.

Textové vymezení hranic městské památkové zóny Český Brod podle prostorového vymezení bylo stanoveno v roce 2011 takto:

Hranice MPZ začíná na severozápadě na rohu parc. č. 917/1 (ulice Zdeňka Nejedlého), kterou přetíná, pokračuje k severovýchodu podél p. č. 187/12 po jižní straně ulice Miškovského, přetíná ulici p. č. 944/3, pokračuje až na roh p. č. 187/3, kde se otáčí k jihovýchodu, jde krátce podél p. č. 465, u něhož se otáčí kolmo k severovýchodu, přetíná ulici Obránců míru p. č. 818, jde podél p. č. 179/3 a 179/7, na jehož rohu se stáčí k východu, jde podél p. č. 179/16, 179/9, 183/11, 932/2, 173/2, 172, 560, na rohu p. č. 169 se otáčí k severovýchodu, obchází roh p. č. 1524, krátce jde podél p. č. 169 a pak obchází roh p. č. 258 a směřuje k jihu, přetíná ulici p. č. 852/3, stáčí se k západu na roh p. č. 263, podél p. č. 263 směřuje k jihu, obchází roh p. č. 705/2 a jde dále k jihu kolem p. č. 115/6, 158/4, 158/2, obchází roh p. č. 157/2, jde podél p. č. 157/3, které obchází, na rohu ulice Šafaříkovy p. č. 919/7 se otáčí k jihu, přetíná ul. Jungmannovu p. č. 2012, a jde k jihu podél p. č. 703/4, a 128/3, přetíná potok Šemberu p. č. 928/1, jde k jihu podél p. č. 130/1, 130/2, obchází p. č. 129, přetíná p. č. 859/1 a 961/1 (ulice Prokopa Velikého), obchází p. č. 138 a na jejím rohu pokračuje k severu podél p. č. 122/1, 121/2, 121/1, kde se otáčí k západu podél p. č. 118/1, 118/2, na rohu p. č. 1083 mění směr k jihozápadu, jde podél p. č. 116/5, 116/1, 116/7, 292/4, 292/2, přetíná cíp p. č. 619/2, jde podél p. č. 608/12, 516/4, 366/1 (pivovar), 616/3, 616/2, které přetíná u p. č. 366/5 a jde k západu podél něho, na rohu p. č. 366/5 se otáčí k severu, přetíná cestu p. č. 647 a potok Šemberu p. č. 928/1, obchází park p. č. 57, 920/9, jde podél p. č. 58/1, 58/2, přetíná Jungmannovu ulici p. č. 920/2, jde k severu podél p. č. 1094, 1097, 139/1, které obchází k východu, podél p. č. 2021, přetíná ulici p. č. 914/1, jde k severozápadu kolem p. č. 190, 192, 187, 186, 184, 183, přetíná ulici Komenského p. č. 919/2 a jde po její severní straně k východu, na nároží s ulicí Zdeňka Nejedlého p. č. 917/1 se otáčí k severozápadu a jde po její západní uliční čáře k výchozímu bodu u muzea.

Pro srovnání by v současnosti popis zněl takto (zkratka p. č. byla ponechána, v současnosti se používá č. parc.):

Výchozí bod hranice MPZ začíná na severozápadě na hranici p. č. 917/18, v její části sousedící s p. č. 195/1 (ulice Žitomiřská), tuto ulici přetíná, pokračuje k severovýchodu podél p. č. 187/12 po jižní straně ulice 5. května, přetíná ulici p. č. 944/3, pokračuje až na roh p. č. 187/3, kde se otáčí k jihovýchodu, jde krátce podél p. č. 485/1, u něhož se otáčí kolmo k severovýchodu, přetíná ulici Masarykovu p. č. 918/1, jde podél p. č. 1439, 179/3 a 179/7, na jehož rohu se stáčí k východu, jde podél p. č. 179/11, 179/9, 183/11, 932/2, po jižní hranici pozemku p. č. 173/2, mezi pozemky 172/3 a 560, na rohu p. č. 169 se otáčí k severovýchodu, obchází roh p. č. 1524, krátce jde podél p. č. 169 a pak obchází roh p. č. 258 a směřuje k jihu, přetíná ulici p. č. 852/7 (ulice Krále Jiřího), stáčí se k západu, obchází pozemek p. č. 705/20, pokračuje podél východního okraje p. č. 705/19 k jihu, obchází p. č. 705/2 a jde dále k jihu kolem p. č. 115/6, 115/8, 158/4, 158/10, přechází šikmo ulici p. č. 2012 Jana Kouly k místu zlomu hranice mezi pozemky p. č. 705/17 a 705/32, pokračuje po této hranici k hranici pozemku p. č. 708/10, poté se obrací směrem jihozápadním a opět šikmo překonává pozemek p. č. 2012 (ulice Jana Kouly), pokračuje po jižní hranici p. č. 157/2, od které se odklání a prochází pozemkem p. č. 708/3, přetne obratiště na p. č. 919/7 (ulice Šafaříkova), poté se otáčí k jihu, přetíná ulici Jana Kouly p. č. 2012, jde k jihu podél p. č. 703/4 a 128/3, přetíná potok Šemberu p. č. 927, jde k jihu podél p. č. 130/1, obchází p. č. 130/2, přetíná p. č. 859/1 a 861/20 (ulice Prokopa Velikého) a 921, obchází p. č. 138 a 122/3 a na jejím rohu pokračuje k severu podél p. č. 122/1, 121/2, 121/1, kde se otáčí k západu podél p. č. 118/1, 118/2, na rohu p. č. 620/15 mění směr k jihozápadu, jde podél p. č. 116/5, 116/1, 116/7, 292/4, 292/2, přetíná cíp p. č. 619/2, jde podél p. č. 608/12, 516/4, 366/1 (pivovar), 616/3, 616/6, které přetíná u p. č. 366/5 a jde k západu podél něho, na rohu p. č. 366/5 se otáčí k severu, přetíná cestu p. č. 902/1 a potok Šemberu p. č. 928/1, obchází park p. č. 57, 920/9, jde podél p. č. 58/1, 58/2, přetíná Jungmannovu ulici p. č. 920/2, jde k severu podél p. č. 920/3, 1096, 1097, 159/1, který obchází k východu, podél p. č. 2021/5, přetíná ulici Suvorovova p. č. 914/1, jde k severozápadu kolem p. č. 190, 192, 187, 186, 184, 183, přetíná ulici Komenského p. č. 919/2 a jde po její severní straně k východu, na nároží s ulicí Žitomiřská p. č. 917/18 se otáčí k severozápadu a jde po její západní uliční čáře k výchozímu bodu u muzea.

Současné situaci nevyhovuje průběh hranic východně od ulice Jana Kouly – část hranice mezi p. č. 705/17, 705/32 a 708/10, z doby, kdy původní parcelace (zahrady) byly situovány v místech, kde byla následně vybudována komunikace Jana Kouly. Navrhuje se úprava této hranice dle současného stavu a hranic pozemků, tj. hranice MPZ by byla vedena po východní straně pozemku č. parc. 705/20, 705/19 (jak je tomu i ve výše uvedeném textu), a následně podél západního okraje ulice Jana Kouly p. č. 2013 až do místa, kde se hranice MPZ lomí a odklání od ulice Jana Kouly podél pozemku 157/2. Změna této hranice by měla být však provedena změnou (novelou) vyhlášky o MPZ. Protože se o této změně nerozhoduje regulačním plánem, je na tuto skutečnost v textu výroku upozorněno a návrh změny je uveden v textové části jako logický a doporučený, a v grafické části je zobrazen ve výkresech odůvodnění (například 4.1. koordinační výkres, 4.8. Ortofotomapa současného stavu s vyznačením řešeného území a hranic městské památkové zóny).

Město Český Brod zadalo zpracování regulačního plánu městské památkové zóny a pořídilo koncept tohoto dokumentu již v 01/2003, ale z nezjištěných důvodů v pořizování regulačního plánu nepokračovalo.

Základním podkladem pro zpracování regulačního plánu zmíněného v odstavci výše bylo zadání vypracované na základě pořízených průzkumů a rozborů pro územní plán městské památkové zóny 04/1996 a aktualizace analytické

části regulačního plánu městské památkové zóny 12/2000. Zadání bylo projednáno a schváleno zastupitelstvem města 7.11:2001 usnesením č. 106/2001. Koncept regulačního plánu vydaný 01/2003 zpracoval U-24, s.r.o., atelier pro urbanismus a územní plánování, vedoucí projektant Ing. arch. Pavel Koubek.

Dle tohoto konceptu regulačního plánu mělo být cílem a výsledkem regulačního plánu vytvoření legislativního rámce pro rozhodování o využití území stanovování podmínek pro obnovu, dostavbu nebo přestavbu objektů, úpravu povrchů veřejných prostor, úpravu parteru, včetně vybavení městského mobiliáře, výsadby městské zeleně apod. Dokument byl orientován na koordinaci zájmů ochrany kulturních památek s ostatními zájmy rozvoje města. Hlavním cílem bylo dle průvodní zprávy vytvoření předpokladů pro zachování živé funkčně smíšené centrální zóny města při zhodnocení kvalit stávajícího stavebního fondu a ochraně jeho prostorové struktury a současně pomocí prostorových regulativů kompoziční vztahy a prvky lokální identity, které jsou vlastní právě centru Českého Brodu.

Koncept regulačního plánu z roku 2003 byl jedním ze studijních i užívaných podkladů při zpracování průzkumů a rozborů i návrhu regulačního plánu v roce 2017 a 2018.

Průzkumy řešeného území a návrh regulačního plánu městské památkové zóny dle zadání obsaženého v územním plánu Český Brod z roku 2016 byly zpracovány, jak již výše zmíněno, v roce 2017 a 2018.

Na základě průzkumů a rozborů a zadání regulačního plánu byl návrh nového regulačního plánu orientován filozoficky i obsahově poněkud odlišně od záměrů předchozího výše zmíněného rozpracovaného konceptu regulačního plánu. Zatímco koncept z roku 2003 více stabilizoval stávající zástavbu bez větší ambice dostavby a zásahů do volných nezastavěných pozemků, jejichž zástavba by byla možná v duchu rozvíjení historického urbanistického půdorysu, a větších organizačních návrhů do automobilové dopravy v historickém středu, a naopak potvrzoval existenci objektů uvnitř vnitrobloků, v novém regulačním plánu je prioritou lepší urbanisticko ekonomické zhodnocení stavu využití městské památkové zóny významnějším a důslednějším doplněním nových hmot zástavby blokové struktury, avšak za postupného snížení zastavěnosti vnitrobloku (tzv. urbanistického marastu vnitrobloků) ve prospěch zeleně. Současně na rozdíl od dopravního řešení předchozího konceptu regulačního plánu navrhuje návrh regulačního plánu z roku 2018 zklidnění centra (náměstí a přilehlých komunikací) od automobilové dopravy ve prospěch pěšího pohybu, a tedy tím i zajištění lepší kvality veřejných prostranství včetně lepší pěší propustnosti (prostupnosti) některých bloků.

V průběhu zpracování regulačního plánu Městská památková zóna a okolí, Český Brod, bylo konstatováno, že obecné i konkrétní regulativy využití ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. funkčního nebo plošného využití území), stanovující hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití a některé regulativy prostorového využití, stanovené územním plánem Český Brod, zůstávají plně v platnosti i pro regulační plán. Regulační plán však při podrobnějším řešení dospěl k tomu, že bude třeba upřesnit - změnit v některých případech územním plánem obecně stanovenou míru zastavěnosti a zeleně bloků a průběh hranic ploch s různým způsobem využití, a v některých případech i změnit funkční využití stanovené územním plánem. Proto je navrženo, že by regulační plán byl současně podkladem pro projednání změn územního plánu Český Brod.

Regulativy plošného využití byly stanoveny územním plánem Český Brod, jsou proto v textu regulačního plánu obsaženy pouze v části odůvodnění, neboť se o nich nerozhoduje a nemění se. Případy, kdy by měly být změněny, jsou uvedeny v návrhu změn územního plánu, který je součástí textové i výkresové části regulačního plánu.

Regulativy podrobného prostorového využití, které nebyly a ze zákona (§ 43 odst. 3. stavebního zákona) nemohly být obsaženy v textu územního plánu Český Brod, jsou stanoveny ve výrokové části tohoto regulačního plánu městské památkové zóny a jejího okolí.

Případné další údaje o způsobu pořízení (pořizování) regulačního plánu Městské památkové zóny a jejího okolí, Český Brod, budou doplněny v průběhu jeho projednávání.

## **B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚZEMNÍM PLÁNEM**

### **B.1 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

Z hlediska širších vztahů byl návrh regulačního plánu koordinován zejména s návrhem řešení území Liblické předměstí, které bylo řešeno formou územní studie souběžně se vznikem návrhu regulačního plánu, rovněž dle zadání obsaženého ve schváleném územním plánu v roce 2017. Zhotovitelem územní studie Liblické předměstí byla společnost BRAK architects, Ing. arch. Petr Brožek.

Z hlediska širších vztahů respektuje regulační plán plně koncepci obsaženou v územním plánu Český Brod, a to ať již se týká koncepce uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, koncepce veřejně prospěšných staveb a opatření, koncepce veřejné infrastruktury, protipovodňové ochrany a ochrany životního prostředí, i ploch zeleně a ÚSES.

Centrální historická zóna se v současnosti stává o to významnějším prostorem z hlediska své polohy ve městě, neboť do nedávné doby nebyla v těžišti smíšené a obytné zástavby města, tvořeného dosud na západě zástavbou Pražského předměstí, na severu předměstí Kounického a na jihu Kouřimského, neboť východní předměstí tvořily rozsáhlé prostory cukrovaru, dnes opuštěné místo. To se v dohledné době změní, neboť vznikne obytné Liblické předměstí na východě, které dotvoří a uzavře prstenec obytného území města, a centrum se dostane do jeho těžiště, a současně s Liblickým předměstím vznikne v tomto předměstí i nová mateřská i základní škola, které zajistí správně rozložené umístění a nezbytně potřebné mateřského a základního školství, které je dnes z hlediska umístění v půdorysu města nevyvážené, převážně situované na západě města. Kapacity těchto zařízení by měly pokrýt případný nárůst potřeb školství vzniklých v ploše městské památkové zóny, který by zde nebylo reálně pokrýt, centrum města bude s obytným Liblickým předměstím propojeno pěší zónou.

## B.2. REGULATIVY ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÝ BROD

Tento regulační plán má za úkol stanovit plošné (funkční) a prostorové regulativy v řešeném území. Plošné regulativy v poměrně podrobném a uceleném výčtu stanovuje ve výrokové části územní plán Český Brod. Regulační plán je plně respektuje, přejímá a užívá při stanovení podrobnějšího řešení. Vzhledem k tomu, že jsou uvedené regulativy obsaženy v závazné části územního plánu, jsou pro úplnost informací uvedeny pouze v odůvodnění regulačního plánu v textu níže, nikoliv v jeho výrokové části, neboť se v rámci regulačního plánu o nich nerozhoduje. Plošné regulativy stanovené ke konkrétním plochám s rozdílným způsobem využití jsou redukovány na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou obsaženy v hranicích regulačního plánu:

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

#### 1. OBECNÉ ZÁSADY A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

Územní plán Český Brod vymezuje plochy zastavěného území včetně ploch přestavby, plochy zastavitelné vně zastavěného území a plochy nezastavitelné (omezeně zastavitelné). Všechny tyto plochy jsou buď stabilizované, nebo plochami změn, anebo plochami případných územních rezerv. Funkční a prostorová náplň těchto ploch s rozdílným způsobem využití je dána podmínkami pro jejich využití (regulativy). Do ploch změn náleží v zastavěném území i plochy přestavby. V plochách přestavby je funkční a prostorová náplň ploch buďto zachována (potvrzena), nebo je navržena změna regulativů. Samostatně jsou označeny plochy revitalizace, které se ze zastavěných území nebo ploch těžby nerostů navrací do funkcí nezastavitelných.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění. Jedná se o níže v tabulce uvedené plochy, pro které jsou stanoveny regulativy funkčního a prostorového uspořádání území.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je v regulativech funkčního využití závazně stanoveno: určené využití (dominantní využití), přípustné využití a jeho podmínky, nepřípustné využití.

V regulativech prostorového uspořádání území jsou uvedeny závazné požadavky na prostorové uspořádání a architektonické řešení nově navrhované a umísťované zástavby a změn stávající zástavby.

V následné tabulce je uveden přehled všech ploch s rozdílným způsobem využití (včetně jejich označení), stanovených územním plánem Český Brod, které se vyskytují v ploše řešené regulačním plánem. V sloupci je uvedeno, dle kterého paragrafu výše uvedené vyhlášky je plocha stanovena:

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití	dle:
Plochy bydlení:		
BI	Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech	§4
BI-Ř	Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech, ve kterých je přípustné situova	§4

NÁVRH REGULAČNÍHO PLÁNU MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA A JEJÍ OKOLÍ, ČESKÝ BROD, KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

	řadové rodinné domy	
BH	Plochy bydlení – hromadné, v bytových domech	§4
	Plochy občanského vybavení:	
OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	§6
OK	Plochy občanského vybavení – komerční	§6
OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	§6
OC	Plochy občanského vybavení – církevní stavby	§6
ZP	Plochy veřejných prostranství – plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, parky a přírodě blízké plochy	§7
	Plochy smíšené obytné:	
SC	Plochy smíšené obytné – v centrech měst	§8
SM	Plochy smíšené obytné – městské	§8
	Plochy dopravní infrastruktury:	
DS	Plochy dopravní infrastruktury – silniční pro realizaci pohybu	§9
DO	Plochy dopravní infrastruktury – silniční vybavenost, odstavné plochy	§9
	Plochy technické infrastruktury:	
TI	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	§10
	Plochy výroby a skladování:	
VN	Plochy výroby a skladování – výroba nerušící – lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba	
	Plochy vodní a vodohospodářské:	
VV	Plochy vodní a vodohospodářské	§13
	Plochy přírodní:	
-	Plochy přírodní – vymezené pro ÚSES	§16
	Plochy smíšené nezastavěného území:	
ZK	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká krajinná	§17

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití (funkční plochy) platí:

- 1) Stavbou hlavní se rozumí stavby a výrobky, které plní funkci stavby, určeného využití a přípustného využití, které rozhodným způsobem ovlivňují využití pozemku.
- 2) Stavbou vedlejší případně doplňkovou se rozumí stavby, zařízení a výrobky, které plní funkci stavby, přípustného využití, a které jsou podmiňující pro užívání staveb hlavních (například stavby technické infrastruktury). Dále se stavbou vedlejší případně doplňkovou rozumí stavby, zařízení a výrobky, které plní funkci stavby přípustného využití, které doplňují a rozvíjejí způsob využití pozemku stavbou hlavní.

Pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (viz hlavní výkres č. 2.02.) jsou stanoveny níže uvedené funkční a prostorové regulativy v členění Určené využití (dominantní využití), Přípustné využití, Nepřípustné využití, Regulativy prostorového uspořádání. Tyto regulativy jsou vždy doplněny na začátku Rámcovou charakteristikou plochy.

Pokud má plocha s rozdílným způsobem využití stanovené situování konkrétní veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, nelze v této funkční ploše situovat jinou stavbu nebo využití uvedené níže v určeném nebo přípustném využití (viz výkres veřejně prospěšných staveb č. 2.03).

Pokud má plocha s rozdílným způsobem využití stanovené situování prvků územního systému ekologické stability, jedná se o plochu přírodní vymezenou pro ÚSES, a využití je omezeno výhradně pro tento nadřazený účel.

Pokud je plocha s rozdílným způsobem využití nebo její část situována v hranicích ochranného koridoru pro rozšíření komunikace I/12 (včetně mimoúrovňového křížení této komunikace s komunikacemi II. a III. třídy), je možnost jakékoliv výstavby (i přestavby) nebo změny využití podmíněna respektováním dopravní studie I/12 a okolí, nebo do doby jejího zpracování a projednání, respektováním územního plánu a současně souhlasem Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití dále platí tyto regulativy zástavby:

- Ve stávající zástavbě zásadně dodržovat princip kontextu a návaznosti na stávající historickou zástavbu, a to pokud možno co nejvíce v urbanistických stopách historické zástavby. Zástavbu proluk, přestavby, případné nástavby a dostavby objektů, je nutno provádět v takové stavební formě a objemovém řešení (hmotové členění, výška římsy, způsob zastřešení včetně sklonu střech apod.), které vhodným způsobem citlivě reagují anebo navazují na převládající charakter a výškovou hladinu okolního zastavění.

- V těch plochách s rozdílným způsobem využití, nebo jejich částech, které se nacházejí v území městské památkové zóny v Českém Brodě a ochranného pásma kulturní památky kostela sv. Havla ve Štolmíři, je nutno respektovat podmínky stanovené pro tato území.

- Plochy s rozdílným způsobem využití, nebo jejich části, situované v ochranném pásmu dráhy, lze zastavět, pokud budou stavby navrženy a provedeny tak, aby provozem dráhy nedošlo k jejich porušení a k překročení nadlimitních hodnot hluku a vibrací, stanovených hygienickými předpisy pro tyto stavby a okolní prostory.

- Celé řešené (správní) území je v ochranném pásmu letištního radiolokačního prostředku (jev 103 – letecká stavba včetně ochranného pásma, pasport č. 238/2012). V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

- Objekty a zařízení technické infrastruktury řešit jako integrovanou součást zástavby s ohledem na atmosféru města.

- Srážkové vody budou pro zachování odtokových poměrů zachyceny, zadrženy (zdrženy) a využity na pozemku (svedeny do nádrží, uváděny do vsaku, užívány na závlaku apod.).

- Pokud se plocha s rozdílným způsobem využití nachází v ochranném pásmu produktovodu, je její využití omezeno podle platných předpisů a norem, vztahujících se k ochrannému pásmu produktovodu.

- V zastavěných plochách podél významného vodního toku Šembera bude při přestavbách a nové výstavbě sledováno, aby podél tohoto vodního toku byl zachován nebo vznikl volný nezastavěný pruh o minimální šířce 8 m od břehové čáry pro možnost užívat tyto pozemky správcem významného vodního toku. Podél drobných vodních toků Kounický potok, Štolmířský potok s jeho levostranným bezejmenným přítokem, a potok Bušinec s jeho pravostranným bezejmenným přítokem bude respektován volný nezastavěný pruh v minimální šířce 6 m od břehové čáry pro možnost užívat tyto pozemky správcem drobného vodního toku.

- Pro využití záplavových území mimo aktivní zónu záplavového území stanoví omezující podmínky vodohospodářský úřad (viz výkres životního prostředí 2.06).

- Pokud plocha s rozdílným způsobem využití nebo její část je v aktivní zóně záplavových území, nesmí se v této ploše nebo její části umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem, nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále s výjimkou nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení (viz výkres životního prostředí 2.06).

- U ploch s rozdílným způsobem využití, obsahujících objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické limity hlukových zátěží, je nová zástavba a přestavba podmíněně přípustná, pokud bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

- V existující tradiční a klasické (historické) zástavbě je třeba:

- v případech zastřešení citlivě hodnotit zásah přestavby do panoramatu širšího okolí a zpětně zhodnotit vliv okolních forem a zastřešení stávajících objektů na nově navrhovanou úpravu s cílem dosáhnout souladu a vyváženosti prostorového působení,
- přestavby, dostavby či případné asanace objektů provádět tak, aby nedošlo k narušení uliční fronty,
- při eventuální dostavbě nebo nové výstavbě dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle kontextu okolní zástavby,
- zařízení a stavby pro reklamu jsou vyloučeny s výjimkou informačních tabulí.

- V existující novodobé sídlištní zástavbě je třeba:

- barevné řešení fasád hodnotit z hlediska prostorové působnosti objektu. Barevnost sídliště regulovat podle předem zpracované koncepce barevnosti celku v přirozených tlumených méně sytých (světlejších) barvách,
- vyloučit novou výstavbu, zahuštění stávající sídlištní zástavby. Pro stávající zástavbu se předepisuje vyřešení problematiky dopravy v klidu a parteru sídliště (kompletní regenerace komunikací, chodníků, parkové zeleně),
- vyřešit problematiku stav v deficitu odstavných a parkovacích ploch pro osobní automobily obyvatel a návštěvníků zástavby, výstavbou hromadných garáží uvolnit parter sídliště užívaný k odstavení a parkování motorových vozidel

- provádět obnovu a dosadbu dřevin, a dbát na vytvoření ucelených ploch nealergizující vzrostlé zeleně,
- zařízení a stavby pro reklamu jsou vyloučeny s výjimkou informačních tabulí.
  - Výstavba na nových zastavitelných plochách (v rozvojových lokalitách):
- výstavba na volných plochách mimo současně zastavěné území obce se bude realizovat na plochách k tomu určených územním plánem a následně podrobnější dokumentací (územní studií, regulačním plánem),
- horní hranice výměry pozemku pro zastavitelný pozemek se nestanovuje, při návrhu parcelace musí však být zohledněno účelné využití území z hlediska urbanistické ekonomie a úspornosti záborů zemědělské půdy.
- maximální míra zastavěnosti pozemku se stanovuje o výši 30 % jeho celkové výměry; to platí i pro stávající zastavěné území vyjma existujících proluk v Městské památkové zóně, kde míra zastavěnosti může být vyšší. Odlišně mají maximální míru zastavěnosti pozemku stanoveny konkrétně jmenované pozemky či lokality, a plochy RI, RH, OV, ZP, uvedené v textu kapitoly F.2. níže. - objekty musí hmotovým členěním a výškou římsy navazovat na okolní stabilizovanou zástavbu; převládající výšková hladina zástavby se stanovuje dle zóny individuálního bydlení, přičemž
- výšková hladina zastavění v zóně individuálního bydlení je stanovena na maximálně dvě nadzemní podlaží (při ploché střeše) a případně využitelné podkroví střechy sedlové nebo valbové (při šikmých střeších),
- v zóně hromadného bydlení je výšková hladina zastavění stanovena maximálně do tří podlaží (při ploché střeše) a případně využitelné podkroví, střechy sedlové, nebo valbové (při šikmých střeších), přičemž šikmé střechy jsou s ohledem na historický charakter středu města preferovány. Pokud bude hromadné bydlení situováno v návaznosti na plochy bydlení individuálního, nebo plochy bydlení venkovského, bude výška zástavby určovat výška zástavby bydlení individuálního nebo venkovského.
- v zóně individuálního bydlení u nové výstavby budou garáže vestavěné (součástí dispozice objektu); v odůvodněných případech, pokud to nebude z objektivních důvodů možné (například terénní konfigurace, tvrdé skalní podloží), je přípustné jejich situování samostatně, pokud možno s hlavním objektem architektonicky propojené,
- v zóně hromadného bydlení u nové výstavby budou garáže vestavěné do objektu (přízemí, suterén) nebo garáže hromadné,
- nové garáže řadové jednopodlažní jsou nepřipustné,
- umísťovat zařízení a stavby pro reklamu je v celém území vyloučeno; připouští se tabule s názvem firmy umístěné na budovách nebo uvnitř areálu firmy.

## 2. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, OBSAŽENÉ V REGULAČNÍM PLÁNU:

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou obsaženy ve výkresu č. 2.2.1. – Hlavní výkres, kde jsou rozlišeny hranicemi s popisem (zkratkou) o dvou písmenech a barvou. Objekty obsažené v plochách jsou v regulačním plánu (hlavním výkresu, koordinačním výkresu) vyznačeny tmavším odstínem téže barvy. K těmto výkresům se stanovuje slovní určení funkčního a prostorového využití:

### F.2.1. BI: PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, V RODINNÝCH DOMECH

**Rámcová charakteristika:** plochy rodinných domů městských a příměstských s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

**Určené využití (dominantní):** bydlení v samostatných (izolovaných) rodinných domech pod jedním číslem popisným, skládajících se z případného podzemního podlaží, maximálně dvou nadzemních podlaží a využitelného podkroví; ohrazená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou.

**Přípustné využití:** stavby, činnosti přímo související s individuálním bydlením; samostatné garáže, vedlejší doplňkové stavby jako například bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy, foliová jezírka. Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu pro zdravotnictví, sociální služby, školství (mateřské a základní), kulturu, hygienické služby, drobný sport a relaxační činnost, a kanceláře bez přístupu veřejnosti, malé ubytovací zařízení (penzion). Stávající kolaudované drobné nerušící provozovny a stávající kolaudované stavby pro podnikatelskou činnost.

Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky obytných staveb (např. hlukem, prachem, exhalacemi, zápachem apod.). Parkování a odstav vozidel musí být řešen na vlastním pozemku stavebníka.

Drobné parkově upravené veřejné plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území.

**Nepřípustné využití:** veškeré takové využití a veškeré stavby, které nejsou jmenovány v určeném nebo přípustném využití; všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo (například i

zvýšením dopravní zátěže v okolí) narušují pohodu bydlení a životního prostředí; výrobní, skladovací činnosti, pěstitelství a chovatelství; výstavba staveb pro rodinnou rekreaci. Nepřípustné jsou nové drobné provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení. Nové samostatné stavby pro podnikatelskou činnost.

#### **Regulativy prostorového uspořádání:**

Minimální velikost pozemků pro zástavbu izolovanými rodinnými domy je 600 m<sup>2</sup>.

Maximální míra zastavěnosti pozemku pro zástavbu izolovaným rodinným domem se stanovuje o výši 30 % jeho celkové výměry.

Minimální podíl ploch zeleně na rostlém terénu pozemku pro zástavbu izolovaným rodinným domem bude tvořit 50 % celkové výměry pozemku.

Rodinné domy mohou mít maximálně jedno podzemní podlaží, maximálně dvě nadzemní podlaží (platí pro plochou střechu), a maximálně dvě nadzemní podlaží a podkrovi (platí pro šikmou střechu). Zástavba o šikmých střeších bude užívat střech sedlových nebo valbových.

Ve Štolmíři a Liblicích bude zástavba hmotově a vzhledově přizpůsobována venkovskému charakteru sídel (který se vyznačuje například oboustranně souměrnou klasickou sedlovou střechou, obdélným půdorysem apod.).

Ve Štolmíři bude zástavba přizpůsobena podmínkám památkového ochranného pásma, tj. bude navazovat na hmotové uspořádání stávající individuální bytové zástavby a zachová stávající pohledové vazby s širším krajinným okolím a dominantou kostela sv. Havla.

Novostavba rodinného domu může mít nejvíce 3 bytové jednotky. Ve stavbách vedlejších nesmějí být bytové jednotky.

Garáže mohou být u novostaveb rodinných domů pouze součástí hlavního objektu (vestavěné). Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace nebo tvrdé skalní podloží. Přípustné obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu mohou být umístěny jako součást dispozice rodinného domu a součástí hlavní hmoty objektu. Tyto nebytové funkce mohou dosahovat maximálně 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní. Stavby nebytové nesmí hmotově přesáhnout obvyklé kubatury rodinných domů.

Plochy individuální – v rodinných domech, ve kterých se připouští situovat izolované rodinné domy a případně i řadové rodinné domy, jsou označeny BI (Ř).

Minimální velikost pozemků pro zástavbu řadovými rodinnými domy je 350 m<sup>2</sup>.

Maximální míra zastavěnosti pozemku pro zástavbu řadovým rodinným domem se stanovuje o výši 30 % jeho celkové výměry.

Minimální podíl ploch zeleně na rostlém terénu pozemku pro zástavbu řadovým rodinným domem bude tvořit 50 % celkové výměry pozemku.

Jakékoliv stavební úpravy objektu na č. parc. 379, k. ú. Český Brod (dvůr Chouranice), podléhají projednání s orgány památkové péče.

### **F.2.2. BV: PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, VENKOVSKÉHO TYPU**

**Rámcová charakteristika:** plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících služeb místního významu.

**Určené využití (dominantní):** bydlení v samostatných (izolovaných) rodinných domech pod jedním číslem popisným, skládajících se z případného podzemního podlaží, maximálně dvou nadzemních podlaží a využitelného podkrovi; ohrazená zahrada s funkcí užitkovou, rekreační, či okrasnou. Zástavba venkovského typu s případným hospodářským zázemím.

**Přípustné využití:** samostatné garáže, vedlejší doplňkové stavby jako například bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy, foliová jezírka. Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu pro zdravotnictví, sociální služby, školství (mateřské a základní), kulturu, hygienické služby a relaxační činnost, a kanceláře bez přístupu veřejnosti, malá ubytovací zařízení (penziony). Stávající kolaudované drobné nerušící provozovny a stávající nerušící kolaudované stavby pro podnikatelskou činnost. Zázemí pro drobnou zemědělskou – pěstitelskou a chovatelskou činnost. Nezavadná drobná domácí výroba a s tím související skladování. Maloobchod, veřejné stravování, ubytování, sport, to vše drobného rozsahu.

Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky obytných staveb (např. hlukem, prachem, exhalacemi, zápachem apod.). Parkování a odstav vozidel musí být řešen na vlastním pozemku stavebníka.

Drobné parkově upravené veřejné plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území.

Navrženou plochu BV v jihozápadní části sídla Štolmíř, která je situována částečně v prostoru po bývalém



areálu zemědělské výroby, je možno využít k výstavbě bydlení po provedení průkazu, že pozemky neunesou ekologickou zátěž, která by se neslučovala s hygienickými limity pro výstavbu rodinných domů.

**Nepřípustné využití:** veškeré takové využití a veškeré stavby, které nejsou jmenovány v určeném nebo přípustném využití; všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo (například i zvýšením dopravní zátěže v okolí) narušují pohodu bydlení a životního prostředí. Nepřípustné jsou samostatné nové provozovny (například provozy výrobní, opravárenské a skladovací, dílny, servisy, dopravní terminály a centra dopravních služeb atd.).

**Regulativy prostorového uspořádání:**

Minimální velikost pozemků pro zástavbu izolovanými rodinnými domy venkovského typu je 600 m<sup>2</sup>.

Maximální míra zastavěnosti pozemku se stanovuje o výši 30 % jeho celkové výměry.

Minimální podíl ploch zeleně na rostlém terénu bude tvořit 50 % celkové výměry pozemku.

Rodinné domy mohou mít maximálně jedno podzemní podlaží, a maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví v šikmé střeše). Zástavba o šikmých střechách bude užívat střech sedlových nebo valbových. Ploché střechy nejsou přípustné.

Ve Štolmíři bude zástavba přizpůsobena podmínkám památkového ochranného pásma, tj. bude navazovat na hmotové uspořádání stávající individuální bytové zástavby a zachová stávající pohledové vazby s širším krajinným okolím a dominantou kostela sv. Havla.

Novostavba rodinného domu může mít nejvíce 3 bytové jednotky. Ve stavbách vedlejších nesmějí být bytové jednotky.

Garáže mohou být u novostaveb rodinných domů pouze součástí objektu (vestavěné). Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace nebo tvrdé skalní podloží.

Přípustné obslužné činnosti nevýrobního i výrobního charakteru omezeného rozsahu mohou být umístěny jako součást dispozice rodinného domu a součástí hlavní hmoty objektu. Tyto nebytové funkce mohou dosahovat maximálně 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní.

V území, ve kterém převažuje historicky vzniklá zástavba venkovského typu, je nutno hmotou a vzhledem stavby (novostavby) respektovat charakter původní dochované zástavby, novostavby i stavební úpravy stávající zástavby přizpůsobit urbanistické konfiguraci, venkovskému vzhledu a charakteru sídla.

### F.2.3. BH: PLOCHY BYDLENÍ – HROMADNÉ, V BYTOVÝCH DOMECH

**Rámcová charakteristika:** plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

**Určené využití (dominantní):** bydlení v bytových domech.

**Přípustné využití:** Obslužné činnosti nevýrobního charakteru (zajišťující kvalitu a komplexnost bydlení) za účelem zajištění základních zdravotních služeb, sociálních služeb (domy s pečovatelskou službou, bydlení důchodců se stálým dozorem a stálými službami), péče o dítě a školství (mateřské i základní), zařízení pro kulturu, hygienické služby, sport a relaxační činnost, a jednotlivé kanceláře bez přístupu i s přístupem veřejnosti, ubytování (penziony). Lokální maloobchodní služby obyvatelstvu, lokální stravovací zařízení. Nezávadné opravárenské služby (hodinářství, oprava kabelek apod.).

Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky obytných staveb (např. hlukem, prachem, exhalacemi, zápachem apod.)

Drobné parkově upravené veřejné plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území.

**Nepřípustné funkce:** všechny druhy výrobních, opravárenských, skladových, pěstebních nebo chovatelských činností, které například hlukem, prachem, exhalacemi, zápachem apod. narušují obytné prostory sousedů, a to i druhotně, například zvýšenou nákladní dopravou. Dopravní terminály a centra dopravních služeb.

**Regulativy prostorového uspořádání:**

Celková zastavěnost u plochy BH může být maximálně 30 % z plochy pozemku.

Zpevněné plochy mohou tvořit maximálně 20 % z plochy pozemku.

Podíl zeleně musí být minimálně 50 % z plochy pozemku.

Nová bytová výstavba bude maximálně o 3 nadzemních podlažích, případně o 3 nadzemních podlažích a využitelným podkrovím, výška musí navazovat na okolní sousední stávající zástavbu a nesmí vyčnívat nad její hladinu a hladinu panoramata města. Pokud bude plocha bydlení - hromadného navazovat na plochy bydlení – individuální, nebo plochy bydlení – venkovské, bude výška zástavby této plochy maximálně dvě nadzemní podlaží a případně podkroví. Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny s ohledem na atmosféru města a charakter okolní zástavby jako integrovaná součást zástavby. Případná dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene)

respektovat kontext a charakter okolní zástavby. Garáže novostaveb budou součástí dispozice objektů.

#### F.2.6. OV: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

**Rámcová charakteristika:** plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti

**Určené využití (dominantní):** stavby, zařízení a pozemky sloužící pro převážně nekomerční vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (dle § 2 odst. 1 písm. k, 3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění).

**Přípustné využití:** doplňkové funkce maloobchodní, ubytovací, stravovací, administrativní, sportovní apod., plochy dopravní a technické vybavenosti pro daný účel, plochy zeleně.

**Nepřípustné využití:** veškeré ostatní nejmenované funkce, zejména pak výrobní, opravárenská a skladovací činnost, která by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího okolí.

**Regulativy prostorového uspořádání:** objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru (výšce) okolní zástavby (nepřevyší hlavní římsu a hřeben sousedních objektů).

Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 50 %.

Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.

#### F.2.7. OK: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ

**Rámcová charakteristika plochy:** plochy převážně komerční občanské vybavenosti

**Určené využití (dominantní):** stavby zařízení a pozemky sloužící pro převážně komerční služby sociální, zdravotní, kulturu, maloobchodní zařízení, ubytování a stravování, administrativu, sport.

**Přípustné využití:** bydlení provozovatele či správce, plochy dopravní a technické vybavenosti pro daný účel, plochy a zařízení pro relaxaci a sport, plochy zeleně.

**Nepřípustné využití:** veškeré ostatní nejmenované funkce, zejména pak výrobní, opravárenská a skladovací činnost, které by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušily prostředí plochy i jejího okolí.

**Regulativy prostorového uspořádání:** objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru (výšce) okolní zástavby (nepřevyší hlavní římsu a hřeben sousedních objektů).

Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 50 %.

Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.

#### F.2.8. OS: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

**Rámcová charakteristika plochy:** plochy pro tělovýchovu a sport (převážně komerční, klubový i individuální relaxační).

**Určené využití (dominantní):** plochy a souvislá území určená pro sportovní areály, stavby a zařízení.

**Přípustné využití:** doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení, například maloobchod, služby, ubytování, stravování, vzdělávání a výchova, plochy dopravní a technické vybavenosti pro daný účel, plochy zeleně. Oplocení.

**Nepřípustné využití:** veškeré ostatní nejmenované funkce, zejména pak výrobní, opravárenská a skladovací činnost, která by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího okolí.

**Regulativy prostorového uspořádání:** objekty nesmí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby narušit panorama města a negativně ovlivnit při větších objemech kontext i měřítko okolní zástavby, pokud budou situovány do její blízkosti.

Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 50 %.

Podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku.

Pokud se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu, je její využití omezeno podle platných předpisů a norem.

#### F.2.9. OC: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – CÍRKEVNÍ STAVBY

**Rámcová charakteristika:** plocha specifického občanského vybavení

**Určené využití (dominantní):** plochy církevních staveb – chrámy, kostely, kláštery, to vše včetně příslušných pozemků a areálových staveb na nich, hřbitov jako součást areálu, oplocení.

**Přípustné využití:** obslužná a provozní zařízení s vazbou na dominantní činnost, doprovodné služby pro církevní zařízení (např. prodejny, drobné služby apod.), plochy pro oddech, zahrady, prostranství pro pěší, parkoviště pro

danou funkci, stavby dopravní a technické infrastruktury, parky, veřejná zeleň, to vše pro obsluhu daného území.

**Nepřípustné využití:** veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v určeném nebo přípustném využití; všechny činnosti, které omezují a narušují kulturní a etickou hodnotu církevních staveb, pietu místa, nebo narušují životní prostředí.

**Regulativy prostorového uspořádání:** nové objekty je nutno řešit se zřetelem na hodnotu a měřítko prostředí a na polohu v okolním panoramatu sídla; zastavěnost stavbou hlavní může být maximálně 30 % z plochy pozemku.

#### F.2.11. ZP: PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH, PARKY A PŘÍRODĚ BLÍZKÉ PLOCHY

**Rámcová charakteristika:** plochy zeleně převážně uvnitř sídla (sídelní, vnitroměstská), průběžně kultivované, udržované a upravované sadovnickými zásahy, zřízené zejména pro krátkodobou relaxaci obyvatel.

**Určené využití (dominantní):** plochy průběžně udržované zeleně zejména na pozemcích obce, které jsou volně přístupné veřejnosti; fragmenty krajinné zeleně v sídle; doprovodná zeleň podél komunikací.

**Přípustné využití:** drobnější parkově upravené plochy, dětská hřiště, menší hřiště a prvky pro volnočasové aktivity, drobné vodní plochy, drobné stavby zahradní architektury a drobná architektura; dopravní stavby (cesty) pro údržbu a obnovu plochy, parkoviště pro návštěvníky, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, stavby technické infrastruktury.

Stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak. U staveb technické infrastruktury se vždy se upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby.

**Nepřípustné využití:** plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

**Regulativy prostorového uspořádání:**

Maximální zastavěnost stavbami bude 10 % z celkové plochy pozemku. Maximální výška prvků dětských hřišť, drobných staveb zahradní architektury a drobné architektury je 4,0 m, včetně podezdívky staveb.

#### F.2.12. SC: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – V CENTRECH MĚST

**Rámcová charakteristika:** plocha smíšená obytná v centrech měst užívaná zejména pro obslužnou sféru místního i nadmístního významu a bydlení v bytových domech.

**Určené využití (dominantní):** plochy, stavby a zařízení obslužné sféry města (občanská vybavenost): maloobchod, stravovací zařízení, nerušící drobné služby, správní, sociální, zdravotní, kulturní, vzdělávací, administrativní provozy.

**Přípustné využití:** bydlení v bytových domech, výjimečně i rodinných domech, ubytování, sociální, zdravotní, vzdělávací a sportovní provozy. Veřejné prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Drobné plochy parkově upravené a plochy zeleně.

**Nepřípustné využití:** veškeré takové provozy, a činnost, jako například výrobní, opravárenská a skladovací činnost, velkoobchodní činnost, autoservisy apod., která by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího sousedního okolí, veřejné prostory, nebo jakkoliv (i esteticky) znehodnotila užití staveb pro bydlení a estetiku prostředí. Venkovní skladování. Činnost, která by nadměrně zatížila území dopravou.

**Regulativy prostorového uspořádání:** objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene, odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby. Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby s ohledem na atmosféru města.

Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %. Výjimku lze připustit u stávající proluky v Městské památkové zóně, kde celková maximální zastavěnost pozemku 30 % může být překročena. *(Poslední větu je navrženo vypustit v případě nahrazení tohoto ustanovení jiným ustanovením na základě návrhu regulačního plánu.)*

Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku. Výjimku lze připustit u stávající proluky v Městské památkové zóně, kde minimálního podílu zeleně 25 % z celkové plochy pozemku nemusí být dosaženo. *(Poslední větu je navrženo vypustit v případě nahrazení ustanovení jiným ustanovením na základě návrhu regulačního plánu.)*

#### F.2.13. SM: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

**Rámcová charakteristika:** plochy smíšené obytné ve městech využívané zejména pro obslužnou sféru a drobné nerušící výrobní činnosti, s možností doplnění bydlení v bytových, výjimečně i rodinných domech, pokud bydlení umožňují hygienické podmínky dané funkční plochy, případně jejího okolí.

**Určené využití (dominantní):** plochy, stavby a zařízení obslužné sféry města (občanská vybavenost) včetně servisních služeb, drobná zařízení služeb výrobních i nevýrobních, drobná nerušící domácí výroba.

**Přípustné využití:** bydlení v bytových, výjimečně i rodinných domech, maloobchod, ubytování, stravování, sociální, zdravotní, kulturní, vzdělávací (školské, školící), administrativní provozy, sportovní provozy. Veřejné prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Drobné plochy parkově upravené a plochy zeleně.

**Nepřípustné využití:** veškeré takové provozy, a činnost, jako například rozsáhlejší výrobní, opravárenská a skladovací činnost, velkoobchodní činnost, autoservisy apod., která by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího sousedního okolí, veřejné prostory, nebo jakkoliv (i esteticky) znehodnotila užití staveb pro bydlení a estetiku prostředí. Venkovní skladování. Činnost, která by nadměrně zatížila území dopravou.

**Regulativy prostorového uspořádání:**

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, objemem a výškou zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter města. Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby s ohledem na atmosféru města.

Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %.

Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku

### F.2.15. DS: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ, PRO REALIZACI POHYBU

**Rámcová charakteristika:** převážně liniové plochy silniční (automobilové, cyklistické a pěší) dopravy.

**Určené využití (dominantní):** plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy, místních komunikací I., II. a III třídy, případně účelových komunikací s veřejným provozem, plochy významných cest pro motorovou, cyklistickou, pěší dopravu nebo jejich kombinaci, a plochy veřejných zpevněných prostorů (veřejná prostranství, náměstí, rozptylné plochy), plochy chodníků, včetně pozemků na kterých jsou umístěny součásti těchto staveb, jako například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, portály tunelů, parkovací zálivy, parkovací stání, technické a technologické vybavení komunikací a jejich křižovatek, včetně doprovodné a izolační zeleně na těchto pozemcích.

**Přípustné využití:** odstavná a parkovací stání jako součást komunikačního prostoru, nezbytné stavby a drobné plochy pro technickou infrastrukturu. Drobné plochy parkově upravené a plochy zeleně, zejména doprovodné a izolační, případně krajnotvorné estetické. Oplocení. Dopravní značení včetně informačního systému, jako jsou mapy a plánky, stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící hromadné dopravě, to vše za předpokladu, že nebude narušeno určené využití dané plochy.

**Nepřípustné využití:** veškeré ostatní nejmenované funkce. Zařízení a stavby pro reklamu s výjimkou informačních tabulí.

**Regulativy prostorového uspořádání:** Rozšíření silnice I/12 na vystřídání třípruh, tvar a umístění mimoúrovňových křižovatek situovaných při této komunikaci, včetně případných záborů k jejich realizaci, jakož i upřesnění tras a záborů pro navrhované obchvatové komunikace tzv. severovýchodního obchvatu města Český Brod, včetně křižovatek s komunikacemi, které kříží, jsou ve výkresové části vymezeny za účelem zobrazení koncepce dopravního řešení, nikoliv konkrétního tvaru, a budou upřesněny na základě územních studií nebo podrobných dopravně inženýrských podkladů (podrobnější dokumentace). Korekce technického řešení (upřesnění trasování, situování ramen mimoúrovňových křižovatek), neodchylující se od koncepčního řešení, je přípustná. Součástí nově navrhovaných komunikací nebo rozšiřování stávajících komunikací vně zastavěného území města je doprovodná zeleň (stromořadí, aleje, zeleň pokrývající výkopy a násypy, pokud není vedena v samostatné ploše.

Stávající síť existujících účelových komunikací a cest (polní, lesní cesty), pokud není trasově upravena nebo nahrazena, a není samostatně vyznačena ve výkresové části, zůstává zachována.

### F.2.16. DO: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ VYBAVENOST, ODSTAVNÉ PLOCHY

**Rámcová charakteristika:** pozemky plošných zařízení silniční dopravy.

**Určené využití (dominantní):** pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, jako autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, záchytná parkoviště, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.

**Přípustné využití:** nezbytné stavby pro technickou infrastrukturu. Drobné plochy parkově upravené a plochy zeleně. Oplocení. Dopravní značení včetně informačního systému. Odbytová zařízení a služby, jako například občerstvení, restaurace, prodej spojený s dominantní funkcí, drobný pohotovostní servis, myčky. Stanoviště pro nádoby na netříděné i tříděné odpady.

**Nepřípustné využití:** veškeré hygienicky chráněné či sledované stavby a zařízení, jako například bydlení (vyjma služebních a pohotovostních bytů), zdravotnictví, sociální služby, školská a sportovní zařízení apod.

**Regulativy prostorového uspořádání:** Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí.

Pokud se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu, je její využití podmíněno splněním vládního nařízení č. 29/1959 Sb.

Součástí novostaveb komunikací musí být ochrana proti šíření hluku z dopravy do prostor a staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity. V projektové přípravě těchto staveb musí být prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

#### F.2.18. TI: PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

**Rámcová charakteristika:** plochy areálů technické infrastruktury.

**Určené využití (dominantní):** zařízení technického vybavení území místního nebo nadmístního významu, tj. zařízení pro zajištění rozvodu vody a odkanalizování (například úprava vody, vodojem, čistírna odpadních vod), zařízení výroby a distribuce energetických medií (například regulační stanice, rozvodny a transformovny, malé vodní elektrárny, fotovoltaické elektrárny), telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Oplocení.

**Přípustné využití:** vedlejší drobná výrobní, servisní a skladovací činnost spojená s určeným využitím. Služební a pohotovostní prostory (i byty), administrativa. Nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu, to vše pro obsluhu daného území. Drobné plochy parkově upravené a plochy zeleně.

**Nepřípustné využití:** veškeré plochy, stavby a zařízení, které nejsou jmenovány v určeném nebo přípustném využití. Větrné elektrárny.

**Regulativy prostorového uspořádání:** objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. V případě potřeby takového objemu a výšky stavby, který by měl dopad na panorama města, lze stavbu umístit jen za předpokladu, že stavba je nezbytná pro funkci města a není možno ji technicky řešit jiným, k panoramatu města citlivým způsobem nebo lokalizovat v jiné méně exponované poloze.

Pro získání podrobnějších technických a prostorových údajů o potřebě výsledné velikosti a zařízení ČOV se předepisuje pořídit studii ČOV k výslednému stavu počtu obyvatel řešeného území i okolních sídel, které je možné a vhodné na ČOV napojit.

#### F.2.20. VN: PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VÝROBA NERUŠÍCÍ – LEHKÝ PRŮMYSL, DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

**Rámcová charakteristika:** plochy lehké průmyslové nerušící výroby, malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní obslužné provozy a služby.

**Určené využití (dominantní):** malovýroba, řemeslná výroba, zařízení pro výrobní i nevýrobní služby, výrobní a opravárenská (servisní) činnost, případně chovatelská činnost, veterinární péče; u využití nepřesáhne negativní vliv hranice areálu, mírná zátěž okolí je pouze výjimečná.

**Přípustné využití:** administrativní, vědeckovýzkumná činnost, stravovací zařízení pro potřeby hlavní funkce, maloobchod, velkoobchod spojený s vyráběným sortimentem, drobné sklady. Ubytování, služební a pohotovostní byty. Fotovoltaické elektrárny. Doplňující zábavní a relaxační provozy, sportoviště, střední školství (učiliště) i vyšší školství. Nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Plochy upravené parkově a plochy zeleně.

**Nepřípustné využití:** veškeré hygienicky chráněné či sledované stavby a zařízení, jako například bydlení (vyjma služebních a pohotovostních bytů), mateřské a základní školství, zdravotnictví (nemocnice a lůžková zdravotnická zařízení), sociální služby s pobytem (např. domovy důchodců). Těžká výroba, logistická centra, velkosklady, velké halové objekty, které by měřítkem zástavby, ale i při jejich užívání hlukem, prachem a exhalacemi narušovaly (i druhotně) obytné funkce nebo objekty sloužící veřejnosti v okolí. Příjezd nákladních vozidel je přípustný pouze mimo obytná a smíšená městská území. V opačném případě lze provozovat pouze činnost nevyvolávající nákladní automobilovou dopravu. Větrné elektrárny.

**Regulativy prostorového uspořádání:**

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Areály je nutno doplňovat zelení, vzrostlou izolační zelení po jejich obvodu. Maximální výška staveb je 9 m.

Celková zastavěnost může být maximálně 30 % z plochy pozemku.

Podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku.

Pokud se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu, je její využití podmíněno splněním vládního nařízení č. 29/1959 Sb.

Využití části plochy VN v záplavovém území a v aktivní zóně záplavového území je omezeno ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 67, a bude podléhat projednání s vodohospodářským orgánem.

#### F.2.21. VV: PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

**Rámcová charakteristika:** plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravující problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

**Určené využití (dominantní):** vodní plochy (rybníky, jezera), koryta vodních toků (řeky, potoky) a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přírodní plochy přímo související (zaplavované občas nebo výjimečně, nezaplavované v těsném sousedství vodní nádrže).

**Přípustné využití:** stavby a zařízení sloužící k provozu a k údržbě plochy (například stavědla, jezy, rybí propusti, nábřeží, zpevněné vjezdy apod.), protipovodňové stavby a terénní úpravy pro zamezení rozlivu vod, vodní erozi, stavby k provozování vodních sportů, stavby pro vodní dopravu, stavby dopravní a technické infrastruktury. Přípustné je případ od případu rekreační využití a chov ryb.

Vždy se upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby technické infrastruktury. Stavby, které neslouží k provozu plochy, nesmí bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod.

**Nepřípustné využití:** vodní plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v určeném nebo přípustném využití.

**Regulativy prostorového uspořádání:** nestanovují se.

#### F.2.25. (BEZ OZNAČENÍ PÍSMENY): PLOCHY PŘÍRODNÍ – VYMEZENÉ PRO ÚSES

**Rámcová charakteristika:** plochy přírodní – plochy zeleně (vyjma zeleně městské), plochy lesní, vodní a vodohospodářské, jejichž základním cílem je dlouhodobě územně stabilizovat prostory, ve kterých mohou nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy. Plochy ÚSES jsou vymezeny překryvným značením (hranicemi ÚSES) výše v odstavci jmenovaných ploch.

**Určené využití (dominantní):** plochy přírodní včetně vodních toků a přirozených vodních ploch, mokřin, apod.) samostatně vymezené za účelem ochrany přírody a založení ekologické kostry území tvořené prvky nadregionálního, regionálního a lokálního (místního) územního systému ekologické stability (ÚSES). Mohou být využívány pouze jako plochy zeleně.

**Přípustné využití:** stávající činnosti s produkčním efektem lze realizovat výjimečně, pouze pokud mají neintenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem zóny; rekreační využití je omezeně přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území. Přípustné jsou přírodní pěší cesty. Umisťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (upřednostňuje se podzemní vedení).

**Nepřípustné využití:** plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše. Nepřípustné je: povolování nových staveb pro individuální rekreaci, nové produkční činnosti, zneškodňování odpadů, hnojení, používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů, povolování nebo uskutečňování záměrného rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin, užívání pozemků způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, používání biocidů, nevratné poškození půdního povrchu, provádění terénních úprav většího rozsahu, změny vodního režimu, oplocování pozemků.

**Regulativy prostorového uspořádání:** nestanovují se.

#### F.2.26. ZK: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ PŘÍRODNÍ VYSOKÁ KRAJINNÁ

**Rámcová charakteristika:** plochy přírody vymezené za účelem zachování a ochrany přírody a krajiny. Zahrnují mj. zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit, pozemky smluvně chráněné, prvky ÚSES aj. Plochy zeleně s převahou stromového a keřového pokryvu.

**Určené využití:** lesní porosty, plochy určené převážně pro zeleň dosahující vyššího vzrůstu a hmot (stromové

a keřové porosty), které jsou volně přístupné veřejnosti, rozptýlené a liniové porosty dřevin a bylin, vše situované mimo pozemky určené pro funkci lesa. Zeleň doprovodná pro komunikace (aleje, stromořadí) a vodní toky i vodní nádrže, zeleň s funkcí izolační a hygienickou.

**Přípustné využití:** trvalé travní porosty, mýtiny; drobné vodní plochy; dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a stavby technické infrastruktury. Tyto stavby je možno situovat, pokud současně neplatí zvláštní předpisy (ochrana přírody) stavby omezující nebo vylučující. Stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné a to tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak. U staveb technické infrastruktury se vždy upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby.

**Nepřípustné využití:** plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše. Plochy nejsou oploceny.

**Regulativy prostorového uspořádání:** nestanovují se.

### B.3. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ OBSAŽENÁ V ÚZEMNÍM PLÁNU ČESKÝ BROD

Regulační plán přejímá rozsah veřejně prospěšných staveb a opatření obsažený v územním plánu Český Brod a upřesňuje jejich umístění a podmínky, a kromě toho k doplnění stanovuje nové veřejně prospěšné stavby a opatření. Veřejně prospěšné stavby a opatření, o kterých bylo rozhodnuto v územním plánu Český Brod, a o kterých se nerozhoduje v regulačním plánu, jsou proto následně uvedena pro ucelenost informací užitím z textu územního plánu. V regulačním plánu jsou vedena pod čísly 1 – 11:

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (kapitola G výroku územního plánu), očíslování dle výkresu územního plánu č. 2.3.:

pořadové č.	stav	název, popis, identifikace (identifikace dle výkresu ÚP 2.3. – VPSO)	lokalita č.
Dopravní infrastruktura – přeložky a návrhy nových významných staveb			
1 / DO-03	N	Záchytné parkoviště při severovýchodním vstupu do historické části města	
2 / DS-05	N	Doplnění komunikačního systému Kouřimského předměstí (část)	
3 / DS-06	N	Propojení ulice Kollárova a Jana Kouly (nová Kollárova a její okolí)	
4 / DS-27	N	Pěší, turistická a cyklistická trasa podél Šembery, doplnění chybějících úseků, rozšíření (Šemberská větev, Nymburská větev)	
5 / DS-35	N	Pěší trasa podél železniční trati (přednádražní prostor – ulice Žitomířská – směr Rostoklaty)	
Technická infrastruktura – přeložky a návrh nových významných staveb			
6 / TI-12	N	STL větev pro zásobování V a JV části Českého Brodu STL plynem a budoucí zokruhování STL potrubí RS VTL (TI-08) – Jana Kouly a Krále Jiřího, zásobovací řad	
7 / TP-02	N	Protipovodňová opatření	
Ochrana a rozvoj přírodního dědictví (ÚSES) – současné i navrhované prvky			
8 / ÚL-05	S	Lokální biocentrum (městský park a Pivovarský rybník)	Šembera
9 / ÚR-06	N	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera
10 / ÚR-07	N	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo (kapitola H výroku územního plánu), očíslování dle výkresu územního plánu č. 2.3.:

pořadové č.	stav	název, popis, identifikace	č. parc., k. ú.
Zdravotnictví, sociální péče – navrhované plochy a stavby			
11 / OZ-01	N	Plocha pro zařízení sociální péče, domy s pečovatelskou službou	51/2, 51/3, 51/4, 51/8, 200/1, 200/2, 200/3, 200/4, 335/1, 335/2, 1901, 1902, 1926, ČB

Nově navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou vedena v regulačním plánu pod čísly 12 až 16, a jsou obsažena v textu i výkresu výrokové části regulačního plánu.

#### B.4. VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚZEMNÍM PLÁNEM ČESKÝ BROD

Výše v textu v předešlé kapitole B2 uvedené regulativy územního plánu Český Brod jsou regulačním plánem převzaty a respektovány, až na některé výjimky. V praxi v průběhu prací na regulačním plánu bylo zjištěno, že regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, zejména maximální míra zastavění a minimální podíl zeleně, jsou pro prostředí městské památkové zóny Český Brod a její nejbližší okolí v některých případech obtížně dosažitelné a bránily by vhodné výstavbě, umožněné v návrhu regulačního plánu regulačními čarami a počtem nadzemních podlaží (pro zajištění vhodného urbanistického vývoje a hospodárného využití dosud nezastavěných míst). Problematické případy se vyskytly například tehdy, když existující, avšak nevhodná zástavba uvnitř vnitrobloku (byť regulačním plánem do výhledu nepotvrzená) vyčerpává možnost vhodného doplnění tvaru bloku podél uličních čar, nebo když u přestavbové plochy se vyskytla problematika aktivní inundace a zaplavování x-letými vodami současně s potřebou založení nových zpevněných veřejných prostranství (komunikací, chodníků, parkovacích stání). Zkušenost a návrh regulačního plánu vedl k formulaci změn textu regulativů územního plánu (části vět, či vět zrušených nebo doplněných) pro oblast řešenou regulačním plánem, uvedených v kapitole J. textu (výroku) regulačního plánu, obsahující návrh změn textové části (výroku) územního plánu Český Brod, které byly vyvolány návrhem regulačního plánu. Uvedené změny jsou obsaženy ve výrokové části regulačního plánu. Dokument je navržen tak, že mohou být současně projednány změny územního plánu Český Brod a návrh regulačního plánu městské památkové zóny a jejího okolí, Český Brod. Regulační plán neobsahuje úplný text územního plánu se zpracovanými změnami ani veškeré dopady změn do jeho výkresové části, to je možno dle požadavků pořizovatele doplnit, dle zpracovatele regulačního plánu nejlépe po prvním čtení regulačního plánu jeho objednatel.

Významnou změnou regulativů v daném případě historické zástavby města je změna regulativů obsaženého v územním plánu, že: „maximální míra zastavěnosti pozemku (plochy jako celku či jeho části) se stanovuje o výši 30 % jeho celkové výměry; to platí i pro stávající zastavěné území *vyjma* existujících proluk v městské památkové zóně, kde míra zastavěnosti může být vyšší“. Územní plán nestanovuje tuto výši, pouze stanovuje další jiné podmínky, které mohly a mohou tuto výši ovlivňovat. Proluka není stavebním zákonem definována, pro účely tohoto regulačního plánu a použití výše uvedeného regulativu byl používán výklad, že prolukou se rozumí prostor k doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou, dotvářející její urbanistickou celistvost a charakter (například charakter blokové zástavby, ale i charakter zástavby izolovanými rodinnými domy, kdy prolukou lze mínit nezastavěný pozemek v parcelaci stávající zástavby – i zástavby rodinných domů) při respektování všech urbanistických, architektonických a dalších zásad (například podmínek pro vnitřní prostředí staveb). Příklad nebylo však možno jednoznačně bez pochyb aplikovat na situaci, kde je navržena zástavba, neodpovídající definici proluky, například u navržené rozsáhlejší dostavby části bloku, nebo i u nově navrhované zástavby plně nahrazující dosavadní nevyhovující zástavbu, což jsou případy obsažené v regulačním plánu městské památkové zóny a jejího okolí, Český Brod.

V městské památkové zóně a v jejím okolí je dle návrhu regulačního plánu u stávající zástavby a jejího doplnění určujícím prvkem regulace nikoliv maximální míra zastavěnosti a minimální podíl zeleně, stanovený územním plánem, ale regulativ zastavěnosti pozemku a zeleně vymezený regulačními stavebními čarami, stanoveným maximálním počtem nadzemních podlaží a tvarem střechy. Jsou to údaje obsažené v hlavním výkresu regulačního plánu.

Ustanovení obsažená ve výroku regulačního plánu, korigující (zmírňující) pro střed města regulativy stanovené územním plánem, bylo stanoveno na základě zjištění, že v některých případech by regulativy územního plánu stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití nebylo možno ve stávající struktuře určené regulačním plánem splnit (jedná se o maximální procenta zastavěné plochy a minimální procenta zeleně vztahované k pozemku i celé funkční ploše, zejména tam, kde vnitrobloky obsahují zástavbu, byť určenou regulačním plánem k odstranění, respektive na dožití, která by bránila žádoucí dostavě dle stanovených stavebních čar (vlastník pozemku určeného k zastavění by musel čekat do doby, nežli jiný vlastník odstraní zástavbu, která není regulačním plánem určena k zachování, a zpevněné plochy).

Podrobné řešení, vzniklé na základě množství variant v náčrtech a následně obsažené v regulačním plánu Městské památkové zóny a jejího okolí, vedlo po konzultacích s pořizovatelem a zástupci města Český Brod ke konstataci, že regulační plán nebude, respektive nemusí vždy bezpodmínečně respektovat hranice a případně i umístění či funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené územním plánem Český Brod, a to tehdy, bude-li řešení ploch navržené a ověřené podrobněji regulačním plánem oproti územnímu plánu shledáno jako přínosnější nebo vhodnější. Bylo připuštěno, že součástí regulačního plánu bude i výkres změn územního plánu, který bude projednáván současně s regulačním plánem jako změna územního plánu (soubor změn územního plánu). Výsledkem bude projednání změn územního plánu a jejich schválení, které proběhne před či souběžně se schválením regulačního plánu. Tím bude zajištěno,



že regulační plán bude v souladu s územním plánem Český Brod.

Regulační plán tedy není zcela v souladu s územním plánem Český Brod, v současném platném znění, ale současně navrhuje jeho změny, po jejichž projednání a přijetí v souladu s územním plánem Český Brod bude.

### C. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán Městská památková zóna a její okolí, Český Brod, byl zpracováván dle tohoto zadání obsaženého v územním plánu Český Brod z roku 2016 (autentický text): Kurzívou je doplněna poznámka o plnění požadavku:

Regulační plán bude pořizován z *podnětu* dle odst. 2 b) § 62 stavebního zákona v platném znění, tedy z vlastního podnětu Města Český Brod. Regulační plán bude splňovat ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Regulační plán bude zpracován o tomto obsahu:

#### a) vymezení řešeného území:

Předmětem regulačního plánu Městské památkové zóny a jejího okolí - centra Českého Brodu bude návrh regulace území vymezeného na severu železnicí, na západě zástavbou kolem ulice 5. května, zástavbou při severovýchodním, a posléze jihozápadním okraji ulice Žitomířská, zástavbou kolem ulice Žižkova, zástavbou jižně od ulice Palackého, zástavbou východně od ulice Tuchorazská, na jihu cca terénním skalním zlomem; v hranicích bude dále prostor Kouřimského předměstí s historickou zástavbou. Na východě bude hranice probíhat podél ulice Jana Kouly včetně stávajících a navrhovaných křižovatek. Území městské památkové zóny (MPZ) bude v tomto řešeném území plně obsaženo. / *Splněno.*

Hranice řešeného území jsou obsaženy ve výkresu základního členění území Územního plánu Českého Brodu. Pro potřebné znázornění širších územních vazeb bude v regulačním plánu obsaženo i okolí této lokality a vazby na stávající i navrhované funkční a prostorové uspořádání tohoto okolí. / *Splněno.*

#### b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití:

Základním úkolem regulačního plánu předmětné oblasti s památkovou zónou bude regulování výstavby s ohledem na památkový charakter a vývoj této oblasti směřující ke klidnému hygienicky nezávadnému městskému prostředí vhodnému pro bydlení a městské obslužné funkce. Výhledový stav bude obsahovat ideální regulaci všech staveb, očištění od nevhodných funkcí a hmot, přístavků, a staveb zaplňujících vnitřní prostory pozemků, a staveb s funkcemi indukujícími nadměrnou (osobní i nákladní) dopravu, a dále bude obsahovat vyřešení dopravy v klidu pro stavby dle jejich účelu. Bude navržena regulace pozemků vzniklých po demolicích stávajících nevhodných staveb a regulace stávajících proluk. / *Splněno.*

V řešeném území bude navrženo funkční využití dle územního plánu Českého Brodu, a budou vyznačeny stavby chráněné i stavby v zájmu ochrany památek, včetně pozemků, stavby k zachování bez prostorových úprav, stavby pro přestavbu, asanace nevhodných staveb (vyznačen důvod – funkční či prostorová závada), a bude navržena regulace pro výstavbu nových objektů. / *Splněno.*

V řešeném území budou situovány v souladu s územním plánem plochy s možným smíšeným funkčním využitím, plochy pro občanskou vybavenost nekomerční i komerční, veřejné plochy a náměstí s parkovou zelení, dále budou v řešeném prostoru situovány stavby dopravní a technické vybavenosti, doprovodná zeleň podél vodoteče Šembery, ÚSES, ostatní zeleň. / *Splněno.*

V území bude navrženo dopravní řešení a uspořádání eliminující dopravní závady a nedostatky. Bude rovněž navrženo (mimo těžiště centra) větší množství parkovacích míst pro návštěvníky řešeného území a jejich vhodné umístění. V území bude navrženo svislé a vodorovné dopravní značení směřující ke zklidnění dopravy a odklonu průjezdné dopravy a k preferenci bezkolizního pěšího a cyklistického pohybu. / *Splněno.*

V území bude sledováno zvýšení ploch parkové zeleně a zeleně doprovodné po okrajích komunikací. / *Splněno.*

V území budou navržena místa pro situování městského mobiliáře a doporučeny druhy zařizovacích předmětů tohoto mobiliáře. *Pozn.: druhy městského mobiliáře budou po dohodě s pořizovatelem stanoveny jiným dokumentem – tzv. Vizualním manuálem Český Brod. Umístění městského mobiliáře v ploše řešené tímto regulačním plánem stanoví podrobnější dokumentace, nikoliv regulační plán MPZ a okolí, Český Brod, který nenahrazuje územní rozhodnutí.*

#### c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

Funkční uspořádání:

Smíšená zóna centra obsahující nebytové i bytové funkce bude koncipována tak, aby byla respektována urbanistická koncepce a rozvíjen prostorový účín staveb centrální historické části města. Ve smíšené zóně bude proveden průzkum stavebně technického, estetického a památkového stavu budov. Ve spolupráci s orgánem ochrany památek budou

stanoveny stavby, které bude nezbytné s ohledem na jejich historickou hodnotu návrhem respektovat v řešeném prostoru a začlenit do urbanistického konceptu, a které je možné a žádoucí z hlediska historických, estetických hodnot nebo stávajícího nevhodného využití přestavět - očistit, ozdravit nebo demolovat. / *Splněno*.

Ve smíšené zóně lze situovat objekty s vybaveností v parteru, zejména podél městských komunikací a veřejných prostorů. / *Splněno*.

Na křižovatkách komunikace Jana Kouly s komunikací Krále Jiřího a na křižovatce komunikace Jana Kouly s budoucím pokračováním této komunikace směrem jižním (u stávajících novodobých obchodních hal) budou ověřeny a navrženy okružní křižovatky, případně křižovatky se světelnou signalizací. Komunikace Jana Kouly je současně hranicí mezi regulačním plánem Městské památkové zóny a územím Liblického předměstí, které by mělo být řešeno územní studií. Pokud bude regulační plán Městské památkové zóny a jejího okolí zpracováván dříve nežli územní studie Liblického předměstí, budou (okružní) křižovatky předmětem řešení regulačního plánu Městské památkové zóny a jejího okolí, a budou do územní studie Liblického předměstí poté přejaty. / *Splněno*.

Komunikace Jana Kouly bude prostorově navržena jako obslužná místní komunikace a jako součást vnitřního komunikačního okruhu kolem historického jádra, tj. bude sledováno, aby po vybudování navrhovaného obchvatu města se stala prostorově příznivou vnitřní městskou komunikací, jejíž dimenze a prostorové působení budou upraveny jejímu budoucímu určení a významu (po vybudování obchvatu města Český Brod by se měla stát přívětivou vnitřní městskou komunikací). / *Splněno*.

Podél řeky Šembery bude navržena významná spojitá veřejná cesta v pásu zeleně, společná pro cyklistický a pěší provoz. / *Splněno*.

Stavby technické infrastruktury bude navrženo všude tam, kde je dosud situováno nadzemní vedení, uložit do veřejných prostorů (komunikací). *Toto již ukládá regulativem územní plán Český Brod.*

Podél Šembery bude preferenčně před stávající zástavbou v místech, kam nebude směřovat zájem památkové péče, navržen pás zeleně včetně prvků územního systému ekologické stability. Pro případ, že zezeň bude navrhována na místech stávajících staveb, budou stavby určeny na dožití, pouze s možností nezbytné údržby, nebo do doby, dokud se nebude realizovat komplexně navržený ÚSES nebo případně i stavby proti povodním, které by znamenaly zásah do těchto staveb. / *Splněno*.

Prostorové řešení a výška staveb:

V části území smíšeného, navazujícího na historické centrum města, bude hmota a výška staveb co nejvíce odpovídat výšce a charakteru zástavby historické části Českého Brodu. Zástavba městského typu bude obsahovat zezeň ve vnitroblocích a na zahradách či pozemcích odvrácených uliční frontě. / *Splněno*.

Doprava statická bude regulována tak, aby vzhled a působení historické části města nebyl degradován odstavováním a parkováním vozidel bydlících i navštěvujících řešené území na veřejných prostranstvích. Doprava v klidu bude, pokud možno, řešena na pozemcích nebo v dispozicích staveb (novostaveb), nebo rovněž zajištěna návrhem vybudování garáží, kompenzujících jejich deficit. / *Splněno*.

Zezeň bude navržena konkrétních druhů, s ohledem na prostorové podmínky (dřeviny v daném omezeném prostoru dle konečného vzrůstu a tvaru koruny i dle velikosti kořenového balu s ohledem na sítě technické infrastruktury, druhy dle charakteru v době květu (aby nezpůsobovaly pylové alergie) a plodu (aby nezpůsobovaly potřísnění karoserií vozů, chodníků, nelákaly hmyz – vosy apod.). / *Vzhledem k tomu, že regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí, nejsou konkrétní druhy dřevinné zezeň konkretizovány – po dohodě s pořizovatelem regulačního plánu.*

Zezeň bude navržena takových druhů, aby spoluvytvářela prostorové uspořádání města a spolupodílela se na vytváření kompozičních os, průhledů, příznivého estetického prostředí apod. / *Viz výše.*

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

Budou vyznačeny, definovány a chráněny veškeré stavby nemovitého kulturního dědictví a stavby v zájmu orgánů státní památkové péče. Celý regulační plán bude směřovat k cíli toto dědictví citlivě ozdravit a vhodnou formou rozvíjet, aby neztratilo svůj historický vzhled a náboj, ale ani funkčnost dle současných požadavků a norem. / *Splněno*. Novou výstavbou budou do území vkomponovány nové hodnoty, které musí funkcí, hmotou, výškou, materiálem i charakterem navazovat na kvalitní historickou zástavbu a historicky vzniklý urbanizmus. Podmínkou vytvoření kvalitního prostředí je situování nových ploch zeleně v místech, kde to umožní charakter veřejných prostorů a v místech vnitrobloků očistěných od nevhodných vnitřních staveb, přístaveb, skládek, provizorií, kůlen, dílen apod. / *Splněno*.

V regulačním plánu bude navržena vhodná ochrana proti hluku, zejména z železniční dopravy. / *Splněno částečně. Ochrana proti hluku je částečně řešena situováním novostaveb tak, aby vytvářely protihlukovou bariéru, zejména tam, kde je těleso kolejiště v úrovni terénu. Vlastní útlum hluku z železniční dopravy, dnes způsobený již zejména odporem vzduchu a podvozkem, v místech náspu železniční trati, což je v převažující části podél severní hranice řešené plochy, je řešitelný opatřením v těsné blízkosti vzniku akustického tlaku, tedy na pozemku železnice, což je mimo hranice řešeného území.*

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

V řešeném území bude potvrzena, případně nově situována veřejná infrastruktura v souladu s územním plánem. / *Splněno částečně. Výsledky projekční činnosti při zpracovávání regulačního plánu neumožňují soulad hranic ploch s rozdílným způsobem, respektive jejich ponechání v poloze stanovené územním plánem, a je předpokládána jejich úprava dle podrobnějšího řešení – tedy změny územního plánu Český Brod. Návrh změn územního plánu na podkladě podrobnějšího prověření byl na konzultacích s pořizovatelem připuštěn a regulační plán je nebo ještě bude doplněn materiálem tak, aby bylo možno současně s ním projednávat i změny textové i výkresové části územního plánu Český Brod podrobnějším řešením regulačního plánu vyvolané.*

- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření:

V řešeném území budou obsaženy a respektovány veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření dle výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření územního plánu Českého Brodu, a to zejména: navrhované komunikace a úpravy komunikačních staveb, plochy pro zajištění dopravy v klidu (odstav vozidel a parkování), prvky ÚSES podél řeky Šembery, nemovitě kulturní památky, plocha pro případné rozšíření městské správy, plocha pro zdravotnictví a sociální péči, plochy pro případná protipovodňová opatření. / *Dtto viz výše.*

- g) požadavky na asanace (soubor opatření sloužících zejména k ozdravení životního prostředí, která mají za cíl zlepšení hygienických a estetických podmínek):

Budou navrženy potřebné asanace (stavební činnost zahrnující demolice objektů a následnou novou výstavbu), které budou vést k nápravě stavu území ovlivněného předchozím nevhodným funkčním užíváním, včetně demolice prostorově nevhodných objektů či jejich částí (předchozí nevhodné stavební počiny). / *Splněno.*

- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy): / *Splněno. Pouze nebyly řešeny požadavky civilní ochrany – kryty, úkryty, evakuační prostory apod. u navrhovaných ploch možných novostaveb. V tomto případě se odkazuje na územní plán Český Brod, nebo požadavky CO budou řešeny v průběhu projednávání regulačního plánu nebo při zpracování dokumentací k územnímu rozhodnutí konkrétním návrhem staveb. Území je požadováno zabezpečit proti hluku z dopravy. Návrh staveb zohlední funkčním i prostorovým uspořádáním stávající i výhledový stav zátěže řešeného území hlukem z provozu po komunikaci Jana Kouly a Krále Jiřího a z provozu po železnici. Výhledový stav bude navržen na stav po realizaci obchvatů města. / *Splněno. Oproti době, kdy bylo zpracováno a schvalováno zadání regulačního plánu, se změnilly hygienické předpisy, vyžadující v současnosti průkazy plnění ochrany před nadlimitními hodnotami hluku doložit v případě možného nadměrného hluku měřením a konkrétním opatřením ke každé konkrétní stavbě. Požadavky současných hygienických předpisů nesměřují k plnění v rámci zpracování územně plánovací dokumentace.**

Území je požadováno zabezpečit před povodněmi. Regulační plán bude obsahovat návrh staveb a opatření proti zaplavování řešeného území (i mobilních), případně řešení dle pokynů vodohospodářského orgánu. / *Splněno. Stavby nejsou situovány do aktivní zóny záplavového území, podmínky pro ostatní území stanoví pro konkrétní navrhované stavby vodohospodářský orgán*

- i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí:

Regulační plán městské památkové zóny a jejího okolí není pořizován jako náhrada územních rozhodnutí, nýbrž jako podrobný plán pro regulování zástavby řešeného území vedoucí ke zkvalitnění užitných, historických urbanistických, hygienických a estetických hodnot. *Jedná se o sdělení, z něhož nevyplývají pro projektanta konkrétní úkoly.*

- j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují:

S ohledem na rozsah lokality a její účel se nepředpokládá posouzení vlivu na životní prostředí, pokud nebude stanoveno příslušným orgánem státní správy. EVL se v řešeném území nenachází. / *Jedná se o sdělení, z něhož nevyplývají pro projektanta konkrétní úkoly.*

- k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci:

Nepředpokládají se tyto požadavky. / *Jedná se o sdělení, z něhož nevyplývají pro projektanta konkrétní úkoly.*

- l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu městské památkové zóny a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Obsah dokumentu nazvaného Regulační plán Městské památkové zóny a jejího okolí v Českém Brodě bude vybaven dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v platném znění, tedy obsahovat vlastní regulační plán (výrokovou část) a odůvodnění. Regulační plán i odůvodnění budou vybaveny textovou a grafickou částí.

Textová část regulačního plánu bude obsahovat:

- vymezení řešené plochy,
- podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,

- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

*Textová část obsahuje výše uvedené požadované kapitoly.*

Textová část regulačního plánu bude dále podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí, obsahovat:

- k) druh a účel umísťovaných staveb,
- l) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, nezahrnutých do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného, respektive městského rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, pokud nejsou vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- m) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- n) podmínky pro změnu využití území,
- o) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- p) podmínky pro vymezená ochranná pásma
- q) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- r) v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- s) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu
- t) stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona.

*Vzhledem k tomu, že regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí, jsou případné podmínky zapracovány do kapitol uvedených výše nebo nejsou stanoveny.*

Grafická část regulačního plánu musí obsahovat:

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy (řešeného území), vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Grafická část regulačního plánu dále bude podle rozsahu navržené regulace, zejména jím nahrazovaných územních rozhodnutí, obsahovat:

- c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymezit, a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu. / *Splněno. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.*
- d) výkres pořadí změn v území (etapizace). / *Nebylo výkresově navrženo, nebylo nutno tímto způsobem stanovovat.*

V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

Textová část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 5 stavebního zákona, zejména:

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),
- d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,

- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa (v řešeném území se ZPF užívají k zemědělské produkci, a PUPFL nenachází),  
 f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

*/ Bylo splněno. Pozn. zpracovatele: výše zmíněný § 68, odst. (5) stavebního zákona, v platném znění, ukládá, aby součástí odůvodnění regulačního plánu bylo posouzení souladu návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací, souladu návrhu regulačního plánu s cíli územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, souladu návrhu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, a soulad návrhu regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Tyto povinnosti ukládá ustanovení § 68 odst. (5) pořizovateli, a tato posouzení budou po projednání návrhu regulačního plánu do textu jeho odůvodnění vložena.*

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat zejména:

- a) koordinační výkres,  
 b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,  
 c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu, bude-li zábor ZPF zjištěn a navržen. / Splněno.

Textová i grafická část bude zpracována v digitální i tištěné podobě. Výkresy budou zpracovány v detailech, aby byly veškeré požadované jevy čitelné a srozumitelné, a mohly být reprodukovány v měřítku 1:500, případně dle potřeby i podrobnějším. Budou zpracovány na podkladě digitalizované katastrální mapy potvrzené odpovědným geodetem, a na základě doměření polohopisu a výškopisu a všech stávajících nadzemních jevů. Počet výtisků stanoví pro jednotlivé fáze projednávání pořizovatel. *Pozn.: mapový podklad není potvrzen odpovědným geodetem, nýbrž získán v digitální podobě aktuální k datu pořizování (zpracovávání) regulačního plánu od Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (CUZK).*

V území řešeném regulačním plánem nelze vyloučit vliv hluku z provozu železnice a komunikací, budou proto jako svoji součást obsahovat na podkladě měření hluku a výpočtů i hlukovou studii, ze které bude zřejmé, v jaké vzdálenosti mohou být umístěny hygienicky chráněné stavby, zejména stavby určené pro bydlení nebo některé stavby občanské vybavenosti tak, aby byly splněny hygienické limity stanovené pro hluk v chráněném venkovním prostoru stavby a v chráněném venkovním prostoru.

*K tomuto bodu podrobněji: Od doby zpracování tohoto požadavku se změnila hygienická předpisy. Zadání regulačního plánu bylo formulováno před novelou zákona o ochraně veřejného zdraví, tedy před vydáním zákona č. 267/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Nové podmínky ochrany proti hluku se proti požadavkům ochrany platným v době zadání regulačního plánu změnila; navržený text regulačního plánu proto vychází z požadovaných postupů hygienické stanice v souvislosti s novelou zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, která vstoupila v platnost dne 1. 12. 2015, které jsou následné:*

*Stavby musí být chráněny před nadlimitním hlukem. Nadlimitní hluk v řešeném území lze předpokládat z železniční dopravy a z dopravy automobilové po nadřazených komunikacích vedoucích v okolí řešeného území. Jiné zdroje hluku (například letecký hluk, hluk z výroby apod.) se v řešené ploše a v jejím okolí v současnosti nevyskytuje a do výhledu nepředpokládá. Pro zatížení hlukem jsou stanoveny níže uvedené maximální přípustné hodnoty:*

*Hygienický limit ekvivalentní hladiny akustického tlaku A v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny hluku  $L_{Aeq,T} = 50$  dB a korekcí přihlížejících ke druhu chráněného prostoru a denní a noční době. V případě hluku s tónovými složkami, s výjimkou hluku z dopravy na pozemních komunikacích a dráhách, a hluku s výrazně informačním charakterem, se přičte další korekce - 5 dB.*

*Hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku A, pro hluk z provozu stacionárních zdrojů (ve smyslu § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., v platném znění), hluk z veřejné produkce hudby, hluk na účelových komunikacích a hluk ze železničních stanic zajišťujících vlakové práce, jsou rovny:*

*pro denní dobu od 6° do 22°:  $L_{Aeq,T} = 50$  dB*

*pro noční dobu od 22° do 6°:  $L_{Aeq,T} = 40$  dB*

*Hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku A, hluku z dopravy na silnicích III. třídy a místních komunikacích III. třídy a dráhách, jsou rovny:*

*pro denní dobu od 6° do 22° (16 hodin denní doby):  $L_{Aeq,T} = 55$  dB*

*pro noční dobu od 22° do 6° (8 hodin noční doby):  $L_{Aeq,T} = 45$  dB*

*Hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku A, hluku z dopravy na dálnicích, silnicích I. a II. třídy a místních komunikacích I. a II. třídy v území, kde hluk z dopravy na těchto komunikacích je převažující nad hlukem z dopravy*

na ostatních pozemních komunikacích, jsou rovny:

pro denní dobu od 6° do 22° (16 hodin denní doby):  $L_{Aeq,T} = 60 / 70^{*})$  dB

pro noční dobu od 22° do 6° (8 hodin noční doby):  $L_{Aeq,T} = 50 / 60^{*})$  dB

*\*) Hygienický limit hluku pro tzv. „starou hlukovou zátěž“: Starou hlukovou zátěž se rozumí hluk v chráněném venkovním prostoru a chráněných venkovních prostorech staveb, který vznikl před 1. lednem 2001 a je působený dopravou na pozemních komunikacích a drahách.*

*Podle Nařízení vlády 272/2011 Sb. se korekce + 10 dB použije v případě staré hlukové zátěže z dopravy na pozemních komunikacích s výjimkou účelových komunikací a drahách uvedených v bodu 2) a 1) nařízení vlády. Uvedená korekce zůstává zachována i po položení nového povrchu vozovky, prováděné údržbě a rekonstrukci železničních drah nebo rozšíření vozovek při zachování směrového nebo výškového vedení pozemní komunikace, nebo dráhy, při kterém nesmí dojít ke zhoršení stávající hlučnosti v chráněném venkovním prostoru staveb nebo v chráněném venkovním prostoru, a pro krátkodobé objízdne trasy. Tato korekce se dále použije i v chráněných venkovních prostorech staveb při umístění bytu v přístavbě nebo nástavbě stávajícího obytného objektu nebo víceúčelového objektu nebo v případě výstavby ojedinělého obytného, nebo víceúčelového objektu v rámci dostavby proluk, a výstavby ojedinělých obytných nebo víceúčelových objektů v rámci dostavby center obcí a jejich historických částí.*

*Stavby pro bydlení, stavby školské a zdravotnické apod. (tzv. hygienicky chráněné stavby, ať již novostavby, stavební úpravy – nástavby, přístavby) mohou být situovány i v území s nadlimitním hlukem, pokud je stavba prokazatelně proti nadlimitnímu hlukovému zatížení zajištěna. Tato povinnost je v současné době uložena stavebníkovi.*

*Pokud se v dosahu stavby nenachází významný zdroj hluku (nepředpokládá se překročení limitů), doloží stavebník vyhodnocení, že se stavba neumisťuje do území zatíženého nadměrným hlukem. Pokud je hluk podlimitní, není nutno přijímat žádná opatření k ochraně; dle metodického usměrnění Ministerstva zdravotnictví je možné prokázat, že dané území není zatíženo zdrojem (nadlimitního) hluku výpočtem. Vypočtená hodnota však musí být o více než 3,0 dB nižší, než je hodnota relevantního hygienického limitu. V případě, že tato podmínka není splněna, musí být předloženo měření hluku, viz níže.*

*Pokud se stavba umísťuje do území zatíženého nadlimitním hlukem, předloží stavebník orgánu ochrany veřejného zdraví (hygienické stanici) pro účely vydání stanoviska měření hluku provedené akreditovanou nebo autorizovanou laboratoří; měření musí být provedeno po celou denní a celou noční dobu, tj. po dobu 24 hodin. Při překročení hygienických hlukových limitů navrhne na své stavbě stavebník odpovídající protihluková opatření. Tato opatření mohou spočívat například v umístění plného oplocení, vyloučení oken obytných a pobytových místností situovaných kolmo ke zdroji hluku, situováním neotvíravých oken s několikanásobným zasklením a situováním umělé výměny vzduchu v objektu apod. Měření je provedeno na současný stav. Jsou-li v území trasy nových komunikací, eventuálně železnic, pouze v územně plánovací dokumentaci navrženy, a není-li možné provést měření, předloží stavebník hlukové posouzení, které bylo podkladem pro schválení záměru výstavby.*

*Z uvedených důvodů pro řešené území není v rámci řešení regulačního plánu prováděno podél severní hranice plochy a na komunikacích měření hluku a zpracovávána hluková studie, neboť povinnost dokládat hlukové zatížení zákon ukládá stavebníkovi při žádosti o povolení předmětných staveb dle jejich konkrétního navrženého využití a dispozice. Je to tedy právní situace odlišná od doby zpracování zadání regulačního plánu, která předpokládala zpracování hlukové studie.*

*Hlukovou studii by bylo možno zpracovat až po zdokumentování stávajících zátěží a vypracování zátěží dopravních systémů ve výhledu po dostavbě všech ploch stanovených k zástavbě územním plánem, a to pro varianty před a po zprovoznění vnitřního okruhu kolem jádra města i před a po realizaci obchvatu Českého Brodu. To by byla velmi obsáhlá práce o řadě variant, kterou nelze provést jako součást návrhu regulačního plánu. S ohledem na toto sdělení bylo pořizovatelem připuštěno měření hluku, které by vyžadovalo pokrytí celého řešeného území měřicími body, a zpracování hlukové studie, z obsahu regulačního plánu vypustit.*

*Regulační plán se i přes výše zmíněné zabývá urbanistickými a technickými opatřeními, které je možno situovat v řešené ploše regulačního plánu, a která by hlukovou zátěž eliminovala nebo snižovala, neboť obecně lze ze znalosti prostředí vyvodit, že nadlimitní hluk lze předpokládat v okolí železnice a ulice Jana Kouly, a to jak v současnosti, tak do výhledu.*

*U hluku produkovaného železniční budou předpokládány moderní úpravy k útlumu hluku a hluková ochrana podél železničního lože a podvozků souprav. Regulační plán bude obsahovat na základě hlukové studie předpis ochrany proti hluku (prvky k ochraně stavby – protihlukové stěny, plné oplocení, dispoziční řešení s obytnými místnostmi v protilehlé poloze od zdroje hluku, kompaktní zeleň, případně i modelaci terénu apod. / Vzhledem k tomu, že prvky ochrany mohou být situovány, aby byla zajištěna jejich účinnost, v ploše železnice, tedy mimo plochu řešeného území, regulační plán se omezuje na stanovení takových regulativů, které mohou být předepsány a být účinné v ploše řešené*

regulačním plánem (zůstává možnost stanovení regulativu předepisujícího úpravy dispozičních řešení hygienicky chráněných staveb proti hluku, plného oplocení, situování staveb, které ochranu před nadměrným hlukem nevyžadují apod.). Pokud by ve smíšeném obytném území nebylo možno nadlimitní účinky hluku eliminovat, stavba bude mít takovou náplň, která hygienickým limitům vyhoví.

#### D. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Koncept předchozího regulačního plánu z roku 2003 shledával základním úkolem kromě zajištění ochrany kulturního dědictví současně zajištění úlohy přirozeného a reprezentačního centra města i širší spádové oblasti, tj. z hlediska funkčního využití zejména umožnění rozmanitosti občanské vybavenosti a služeb včetně služeb samosprávních a administrativních – vytvoření předpokladů pro zachování živé funkčně smíšené centrální zóny města při zhodnocení kvalit stávajícího stavebního fondu. Z hlediska prostorového uspořádání měl cílem ochranu urbanistické struktury městské zástavby a kompozičního vztahů, a zachování prostorové působnosti hlavních i lokálních historických dominant. V koncepci dopravní obsluhy města počítal s odklonem průjezdné dopravy, která byla historicky vedena přes centrální náměstí, ale současně deklaroval možnost vjezdu automobilové dopravy na náměstí a obsahoval zde bohatě dimenzovaná parkovací stání pro všechny návštěvníky a zákazníky širokého spektra obchodu a služeb, přiznával komunikace kolem obvodu náměstí a navrhoval i okružní křižovatku kolem pomníku Prokopa Holého.

Koncepce řešení tohoto nového regulačního plánu je z hlediska plošného a prostorového využití nositelem obdobných priorit, s ohledem na současné vnímání města a potřeb obyvatel i návštěvníků s jistým posunem – dalšími prioritami dříve nepovažovanými za významné. Koncepce je založena na plnění těchto priorit:

1. Z hlediska funkčního uspořádání bude centrum polyfunkční zónou obsahující objekty užívané pro bydlení i pro nebytové funkce, aby byl zachován život v centru v každou denní i noční dobu (nemělo by docházet k vylidnění jako tomu je u administrativních center). V prostoru náměstí, ale i na komunikacích směřujících k náměstí bude umožněna v parteru staveb existence obchodů a služeb takového charakteru, který nebude indukovat potřebu většího počtu pohybů osobní automobilové dopravy a žádné nákladní automobilové dopravy (zásobování). Důvodem je zajištění zdravého života této části města.

2. Z hlediska prostorového uspořádání bude řešení vycházet z dochovaného historického urbanismu a bude jej rozvíjet. V praxi to bude znamenat dotváření blokové struktury založené na situování průčelí staveb na hranici veřejného prostranství. Regulace vyloučí existenci staveb zahušťujících vnitřní prostory vnitrobloků, a tedy snižujících jejich kvalitu; vnitrobloky budou očištěny od nevhodných, hmotově a vzhledově nevzhledných vnitřních staveb - přístaveb, skládek, provizorií, kůlen apod. tím způsobem, že tyto stávající stavby nepotvrdí, a pokud byly povolené, připustí pouze jejich nezbytnou údržbu, a bude předpokládat jejich výhledové odstranění. Nové stavby regulativy uvnitř vnitrobloků neumožní. Důvodem těchto návrhů je účelnější a hospodárnější uspořádání území, jeho efektivnější využití z hlediska urbanistické ekonomie, avšak za současného uvolnění zastavěných prostorů vnitrobloků pro získání většího procenta ploch zeleně, a tedy obytné kvality a zlepšení životního prostředí.

3. Novostavby budou výškou, zastřešením šikmou sedlovou nebo valbovou střechou a použitými materiály plně respektovat historický vzhled centra města. Důvodem je žádoucí zachování kvality historického vzhledu města.

4. Bude sledováno efektivní využití historického centra města - dostavba území zejména navázáním na formy historického urbanismu, a to formou blokové zástavby – dotvořením bloků, s případným potřebným zajištěním jejich prostupnosti, v případě rozlehlosti jejich zmenšením nebo rozdělením, odstraněním vnitřní nadměrně zahušťující zástavby, to vše za účelem snížení zpevněných a zastavěných ploch bloků a vytvoření ploch vnitřní zeleně pro větší kvalitu prostředí a zejména bydlení. Důvod: bude vhodně rozvíjen urbanistický půdorys historického města a jeho nesporné kvality.

5. Na rozdíl od předchozích záměrů bude sledována vyšší estetická kvalita a lepší obyvatelnost veřejných prostranství. Na rozdíl od konceptu předchozího regulačního plánu nebude sledováno vytvoření maximálního počtu parkovacích míst v centru; a veřejná prostranství náměstí a komunikací, které jej zpřístupňují, budou změněny na peší zónu – veřejná prostranství, kde nebude výškově oddělena část pojižděná vozidly a chodníky (preferance pěšího pohybu nad provozem motorových vozidel). Průjezd centrem (náměstím) a parkování či odstav osobních vozidel v něm bude omezen a umožněn pouze osobám s platným oprávněním vjezdu a zaparkování či odstavu vozidla, přičemž budou preferovány osoby s omezenou schopností pohybu a osoby, které v prostoru mají trvalé bydliště. Počet parkovacích stání bude omezen na množství, které nebude znamenat prakticky vjem zaplnění veřejných prostranství vozidly. Parkování zde zaměstnaných a návštěvníků bude zajištěno navrženým parkovacím domem a na parkovištích při vnitřním automobilovém okruhu vně prostoru centra s režimem peší zóny. Důvod: zvýšení kvality veřejných prostranství a zlepšení životního

prostředí centra města.

6. Historický urbanismus nepočítal s potřebou odstavu osobních vozidel rezidentů, které nelze většinou řešit ve stávajících stavbách, a veřejná prostranství zaplňují a degradují. Lze tedy regulativy podporovat jednak vznik budov pro odstav a parkování osobních vozidel obyvatel bydlících v centru, osob zde pracujících a návštěvníků, jednak vznik garáží ve vnitroblocích, ovšem v podobě podzemních zapuštěných garáží se zelení a parkovou úpravou na jejich střeše.

7. Automobilová doprava bude odvedena z centra s náměstím do nejbližší možné a vhodné vzdálenosti na tzv. vnitřní okruh (pozn.: termín vznikl a byl zaveden do textu při zpracování tohoto regulačního plánu) převážně vzniklý v historické době cca podél hradeb, s doplněním, aby byl funkční pro automobilovou dopravu jako celek bez přerušení nebo dopravně – prostorově komplikovaných úseků. Do tohoto okruhu bude počítán a začleněn nově navrhovaný úsek ulice Kollarova, upravovaná ulice Jana Kouly včetně nově navržených křižovatek, a upravovaná ulice Žitomířská.

8. Pro bezpečnost a různorodost dopravních pohybů bude navržena na ulici Jana Kouly v její jižní části okružní křižovatka. V místě jejího křížení s ulicí Krále Jiřího bude uvažována křižovatka světelná, protože se navrhuje a předpokládá z ulice Krále Jiřího založit pěší zónu z náměstí k nádraží. Variantou je ponechání prostoru pro okružní křižovatku ulic Zborovské, Jana Kouly a navrhované nové Kollárovy v souladu s územním plánem Český Brod, která by při svém jižním okraji umožnila přechod pěší zóny (vedené ulicí Krále Jiřího); v tomto případě varianty by bylo třeba upravit stavební čáry regulace kolem uvedeného prostoru okružní křižovatky, které by byly logicky odlišné od vymezení prostoru světelně řízené křižovatky tvaru T.

9. Bude sledováno důsledné hospodaření se srážkovými vodami a jejich využití v místě dopadu, vedoucí současně zavedením oddílné kanalizace ke zlepšení čistoty a rovnoměrnějšího průtoku vody v Šembeře, a zajištění území proti účinkům přívalových dešťů.

10. Z hlediska životního prostředí bude sledováno doplnění zeleně do veřejných prostranství komunikací, pokud to bude možné s ohledem na jejich šířkový profil a navrhovaný druh dopravy, a současně zvýšení podílu zeleně a nezpevněných ploch uvnitř vnitrobloků.

#### D.1. NÁVAZNOST NA HISTORICKÝ URBANISTICKÝ VÝVOJ

Historické jádro Českého Brodu leží na levobřežní terase říčky Šembery, která nad městem opouští hluboké lesní údolí a směřuje do polabské roviny – Středolabské tabule. Osada vznikla asi ve 30. letech 12. století při brodu u místa, kde se cesta z Prahy větvila, přímým směrem pokračovala k Sadské a Poděbradům, a přes řeku směřovala na Kouřimsko, Kutnohorskou a na Kolín. Vznik zřejmě ovlivnila nejen přítomnost brodu a křižovatky cest, ale i skutečnost, že se jednalo o vhodné místo pro etapovou zastávku vzdálenou den cesty z Prahy, a o snadný přístup k vodě, a patrně záhy i o místo tržní, a po vybudování kamenné tvrze i o správné centrum biskupských statků východně od Prahy. Tak jako i v některých jiných případech byl nejprve opevněn kostel, o čemž dodnes svědčí zástavba v okruhu kolem kostela. Opevnění kostela mělo důvod do té doby, než byly vybudovány hradby kolem městečka. Kamenné se třemi branami vznikly kolem roku 1360. Jednalo se o zeď zpevněnou baštami a vodními příkopy, při nájezdech nepřátel několikrát pobořenou a znovu stavěnou. Historické město tvořila prakticky zástavba kolem velkého náměstí o rozměrech cca 180 x 140 – 150 m, delší stranou situovaného podél Šembery, kterým v mírném diagonálním vychýlení oproti středům kratších stran procházela cesta z Prahy a Tismic na Sadskou a Poděbrady, což ukazuje na její starší původ. Pozůstatkem starší situace je zřejmě i poloha kostela sv. Gotharda ve východním koutě náměstí, která se zalomením tranzitně důležitějšího směru k jihovýchodu a pro dosažení mírnějšího klesání podmínila podélné protažení tohoto prostoru. Biskupská tvrz stávala blízko středu severovýchodní fronty náměstí při hradbách (zbořena 1972). Kromě jihovýchodního koutu a krátké uličky z jižního koutu náměstí byly kouty slepé, severovýchodní dokonce zaoblené. Po vybudování hradeb se půdorys města stabilizoval a prakticky již neměnil. Zřejmě již ve středověku vznikly na rozlehlé ploše náměstí krámy, později i radnice a další domy, čímž se náměstí rozdělilo na prostory dva.

Ve středověku vznikla také předměstí – Pražské, Liblické a Kouřimské, čítající vždy původně pouze několik staveb podél tranzitních cest. Pouze v případě největšího Pražského předměstí lze předpokládat půdorysnou změnu, související s přeložením pražské silnice ze starší trasy přes Škvorec a Tismic do nové přes Úvaly a Novou Ves. Cesta z Nové Vsi (dnes ulice Žižkova) však narazila na zástavbu předměstí, napojila se zde do původní trasy, a historický půdorys středověkého města nenarušila.

Město prošlo, pokud pomíneme různé epidemie, mnoha katastrofami, ať již požáry, vypálením, pobořením, (1289, 1303, 1315, 1421, 1512, 1613, 1628, 1639, 1739), přičemž se jednalo o velkou část města i předměstí; o zničení mnoha domů se přičinila i povodeň (1598). Mezi lety 1639 po švédském vpádu a katastrofálním zničení až rokem 1648 bylo celé město pusté, pro svou otevřenou polohu od Prahy bylo za třicetileté války v Čechách jedním z nejvíce



postižených.

Novodobý urbanistický rozvoj prostoru kolem centra se datuje prakticky po vybudování olomoucko-pražské železnice roku 1845. Základem novodobé struktury se staly dosavadní cesty doplněné ulicí proraženou ze západního kouta náměstí na severozápad. Kolem hradeb na místě volného prostoru před hradbami vznikla pro další utváření i fungování města velmi důležitá okružní ulice, na kterou navázala síť povětšinou ortogonální blokové zástavby. Tato ulice nebyla obestavěna původně ani na jihu, zřejmě z obavy před povodněmi, ale ani na východě, na severu pak jen jednostranně. Existující zástavba Pražského předměstí pak bohužel neumožnila dotvoření souměrného okruhu, neboť ulice Želivského při západním opevnění města i blízká část ulice Žitomířské mezi Komenského a Suvorovovou byly historicky založeny jako velice úzké, a obdobná příležitost dotvoření souměrného okruhu byla promarněna výstavbou bytových domů ve druhé polovině 20. století, která neumožnila prodloužení ulice Žižkovy přímým směrem jihovýchodním do ulice Jungmannovy. Východní větev jmenovaného okruhu – úzká ulice Šafaříkova, je dnes zaslepena a nahrazena ulicí Jana Kouly, jakož i průjezd Kouřimskou branou. Okružní ulice jsou vesměs poměrně úzké, i přes to však přinášejí významné zklidnění centrálního prostoru historického náměstí, pro provoz osobních automobilů jsou šířkou postačující, navíc neumožňují nebezpečné zvyšování rychlosti. Okruh dává předpoklad, že uvnitř prostoru, který vymezuje, může být založen systém ulic s preferencí pěšího pohybu (pěší zóna historického jádra).

Původní přímá cesta na Poříčany a Sadskou byla přerušena nádražím, které vzniklo v prostoru, kde železnici oproti jiným úsekům kolem Českého Brodu nebylo nutno vést ani v zářezu, ani v násypu. Spojnice města a nádraží Liblickým předměstím nabyla další důležitosti jako spojnice historického města s dopravním uzlem tehdy nejvýznamnější hromadné dopravy osob i transferu materiálu, a polohu z tohoto důvodu využil i průmysl, napojený na vlečku z nádraží.

Město se postupem doby, zejména pak v druhé polovině minulého století, stalo významnou křižovatkou stále více narůstající automobilové dopravy, čítající sedm komunikací II. a III. třídy, které se uvnitř města sbíhají a kříží. Složitou dopravní situaci řešilo město vyloučením těžké nákladní automobilové dopravy z jádra města. Doprava byla převedena okružně z náměstí kolem historického jádra. Pro cílovou i průjezdnou osobní i lehčí nákladní automobilovou dopravu okruh za hradbami převzal funkci vnitřního městského okruhu. Pro tranzitní, zejména pak (z hlediska životního prostředí i z hlediska nevyhovujících parametrů městských historických komunikací) velmi problematickou nákladní autodopravu, byla navržena a realizována ulice Jana Kouly, jakožto původně uvažovaná část východního obchvatu historického města, který byl ale realizován částečně, za využití stávající ulice Prokopa Velikého, která se součástí obchvatu neměla stát, neboť je obklopena obytnou zástavbou. Nyní je tento záměr obchvatu nahrazen dosud jen navrženým východním obchvatem města mimo jeho zastavěný prostor (viz územní plán Český Brod).

## D.2. OCHRANA HISTORICKÉHO STAVEBNÍHO A KULTURNÍHO DĚDICTVÍ

Kromě velmi významného historického urbanistického dědictví nelze nezmínit rozsáhlé bohatství města Českého Brodu obsaženého v oblasti dědictví stavebně historického a kulturního. V tomto regulačním plánu bylo čerpáno z řady pramenů a byl vytvořen seznam staveb, které jsou různou měrou významné a různou měrou hodné pozornosti a dozoru památkářské ochrany. Následně je tento seznam uveden s odůvodněním, proč byla ta která stavba do něj zařazena. Ve výrokové části je tento seznam uveden bez tohoto popisu a zdůvodnění.

Řada staveb bude vyžadovat citlivou obnovu kvality, která byla v minulosti zanedbána nebo porušena, ať již vzhledu - tvarosloví, použitého materiálu, nebo ve svém hmotovém působení a estetikou či tvarováním svého okolí, nebo jen zanedbáním péče. K nápravě by měl směřovat regulační plán svými podmínkami, avšak zejména přítomností odborníků – zejména architektů s citlivým přístupem k ochraně a obnově hmot a vzhledu objektů v zájmu památkové péče.

V zájmu ochrany jsou zejména následně níže jmenované objekty, v jejich výčtu je na rozdíl od výrokové části regulačního plánu uveden důvod ochrany a další informace.

V textové i grafické části regulačního plánu byla stanovena konkrétní ochrana hodnot těchto pozemků či jejich stanovených částí, staveb a zařízení v řešené ploše v k. ú. Český Brod, uvedených v seznamu (nemovitých) kulturních památek (KP):

1. kostel Nejsvětější Trojice (někdy též Svaté Trojice): číslo rejstříku 33567/2-713, katalogové číslo 1000145218, bez č. p., č. ev., č. parc. stavební 156 - zvonice, č. parc. stavební 157 kostel včetně kamenné kazatelny, č. parc. pozemková 58/1 – hřbitov, ohradní zeď s branou. Situován v parku (Jiráskovy sady) při ulici Jungmannova; goticko-renesanční hřbitovní kostel ze 16. století s ojedinělou exteriérovou kamennou kazatelnou. Kostel stojící na zrušeném hřbitově slouží od roku 1953 jako modlitebna farního sboru Českobratrské církve evangelické. Součástí areálu je zvonice (hranolová zvonice) a historické náhrobky. Vystavěn v létech 1560 až

1562 městskou radou pro tehdy nový městský hřbitov, který sem přenesla od kostela sv. Gotharda. Stavebně byl upraven roku 1585 a v roce 1613 zvýšen do dnešní podoby. Stavba klenutá napodobenou valenou klenbou s lunetami je jednodílná, obdélná, a má trojboký presbytář. Průčelí zdobí hrotitý profilovaný portál s letopočtem 1560 a venkovní renesanční kazatelna s reliéfy Kalvárie a Zmrtvýchvstání od Volfa Schulthesse z Plavna z roku 1585. Ohradní zeď kolem kostela, kde se pohřbívalo do roku 1898, vybudoval místní kameník Petr v roce 1566,

2. kostel svatého Gotharda: číslo rejstříku 37731/2-712, katalogové číslo 1000149662, bez č. p. / č. ev., č. parc. stavební 1 – kostel, č. parc. stavební 4 – zvonice, č. parc. pozemková 145 – parková úprava, č. parc. pozemková 923/18 – parková úprava. Kostel je situován na náměstí Arnošta z Pardubic; původně románský kostelík raně středověkého založení, snad z 30. let 12. století, je nejstarší památkou Českého Brodu. Přestavěn byl za Arnošta z Pardubic na bazilikální trojlodí se západní dvojvěží. Vyhořel 1512. Přestavba v 17. století (zejména nová renesanční valená klenba na místě gotické zřícené při dobývání města husity 1421) a radikální barokizace v letech 1765 až 1772 (architekt Jan Josef Wirch) – sneseno dvojvěží a vybudováno nové průčelí se střední věží. Vysoká (40 m) pozdně gotická zděná věžová zvonice na zrušeném hřbitově vedle kostela (č. parc. 4) z let 1578 až 1585, tvořící dominantu náměstí i širšího okolí, je dílem kameníka Pavla a tesaře Petra Januse. Zvon z r. 1689,
3. městské opevnění se svými částmi (předbrání Kouřimské brány, hradební zeď, val a příkop – zachované části): číslo rejstříku 30659/2-714, katalogové číslo 1000142121, č. parc. stavební: 30/1, 30/3, 30/4, 39/3, 56/1, 57, 61, 62, 63/4, 89/1, 91/2, 97, 168/1, 168/2, 286, 297, 298, 301, 342/1, 342/2, 365, 367, 369, 376, 377, 380, 381, 384, 391, 420, 421, 422, 430, 431, 434, 957, 958, 959, 1038/1, 1614, č. parc. pozemková: 3/3, 5/1, 9, 12, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 14/2, 31, 32, 33, 35, 74/1, 74/2, 75/1, 75/3, 79/2, 93, 95, 101, 139/2, 143/2, 147/1, 147/2, 149, 151/1, 151/2, 923/9, 936/2, 943, 2028, 2090, 2334. Vždy jen v rozsahu opevnění - předbrání, hradební zeď, příkop nebo val. Středověké hradby jsou při ulicích Šafaříkova, Jungmannova, Havlíčkova, Želivského, Komenského, Kollárova. Středověký fortifikační systém je tvořený vnitřní hradbou, pozdější vnější hradbou, mezihradebním násypem, příkopem a vnějším násypem. Dochovány zejména úseky vnější hradby s několika baštami, reliкты příkopu a vnější Kouřimská brána (č. parc. stavební 2334). Bezpečnost gotického města Biskupský, později Český Brod, zabezpečovala původně dřevěná, kolová hradba. Za podpory arcibiskupa Arnošta z Pardubic (1343 – 1364) město vybudovalo kamennou hradební zeď, kterou v roce 1448 zpevnila nová souběžná mohutná kamenná hradba, patrná dnes hlavně v Šafaříkově ulici. Zesilovalo ji 16 bašt se střílnami a pět bran (Liblická, Kouřimská, Pražská, na Podměstí a ke Štolmíři). Z nich se dochovalo pouze výše uvedené předbrání Kouřimské brány z doby Leopolda I. (1658 – 1705), kterou zdobí císařský a český znak,
4. sousoší Svaté Rodiny: číslo rejstříku 41865/2-717, katalogové číslo 1000153995, bez samostatného č. parc., bez č. ev., umístěno na č. parc. pozemková 923/3, náměstí Arnošta z Pardubic, barokní sochařské dílo od sochaře J. J. Šlanzovského z let 1722 - 1723. Dle jiných pramenů je barokní sousoší Svaté Rodiny s reliéfem Zasnoubení Panny Marie z roku 1772 z dílny předního českého sochaře Ferdinanda Maxmiliána Brokoffa. Na původním podstavci je osazena kopie, originál byl v roce 1996 přemístěn do Podlipanského muzea. V roce 1972 restaurovali sousoší akademičtí sochaři manželé Quido a Jana Adamcovi z Prahy,
5. pomník Mistra Jana Husa, číslo rejstříku 40251/2-718, katalogové číslo 1000152307, bez č. p., bez č. ev., č. parc. pozemková 65/2, v parku (Městské sady, Jiráskovy sady) u kostela Nejsvětější Trojice, sochařské dílo od významného českého sochaře Ladislava Šalouna z roku 1920. Druhý památník husitské tradice v Českém Brodu je tvořen velkým žulovým kamenem z Klepce, do kterého je zasazena bronzová deska s reliéfem hlavy Mistra Jana Husa. Velký kámen obklopuje sedm menších žulových kamenů ze Štíhlíc s nápisy Chelčický, Štítný, Milíč, Jeroným, Roháč, Žižka, Prokop. Pomník byl odhalen v roce 1921,
6. pomník Prokopa Holého (později známého též jako Prokop Veliký) včetně oplocení: číslo rejstříku 105733, katalogové číslo 1783621882, bez č. p., bez č. ev., č. parc. pozemková 2098, Husovo náměstí; secesní sousoší – pomník z hořického pískovce od pražského sochaře Karla Opatrného z roku 1910; představuje tábořského hejtmána v kritickém okamžiku bitvy u Lipan. V podstavci pomníku jsou uloženy schránky z plstí z vítězných bojišť českých legionářů v první světové válce u Zborova, Doos Alto a Vouziers. Prst z koncentračního tábora v Osvětimi, z Lidic a z bojiště na Dukle připomíná druhou světovou válku. V roce 1975 byla pod pomníkem odhalena pamětní deska obětím fašismu,
7. jiné archeologické naleziště - objekt středověkých kamenných staveb, archeologické stopy: číslo rejstříku 11305/2-4335, bez č. p., bez č. ev., č. parc. pozemková 923/9, při ulici vedoucí z náměstí Arnošta z Pardubic ke Kouřimské bráně,

8. radnice (bývalá, někdy nazývaná stará radnice, dnes Městské kulturní a společenské středisko) včetně ohradní zdi s výklenkovou kaplí sv. Jana Nepomuckého: číslo rejstříku 11229/2-4333, katalogové číslo 1000124092, č. p. 1, č. parc. pozemková 6/2 – ohradní zeď, č. parc. stavební 7 – radnice č. p. 1, ohradní zeď s výklenkovou kaplí se sochou sv. Jana Nepomuckého, č. parc. stavební 8 – ohradní zeď, náměstí Arnošta z Pardubic. Vystavěna již před rokem 1402, tedy v jádru gotická stavba, přestavěna v renesančním slohu 1547, po požáru města 1739 přestavěna barokně v letech 1741 až 1743, a následně puristicky přestavěná v meziválečném období. Výklenková kaple proti hlavnímu vstupu do kostela sv. Gotharda vedena pod číslem rejstříku 11229/2-4333 a katalogovým číslem 1000124092\_0003 jako kaple z roku 1900 vsazená do barokní zdi na východní straně staré radnice; socha údajně nahradila někdejší barokní sochu sv. Jana Nepomuckého, která stála až do konce 19. století před radnicí,
9. městský dům: číslo rejstříku 25308/2-715, katalogové číslo 1000136414, č. p. 46, č. parc. stavební 76/1 – dům č. p. 46, chráněná část: portál, předsazený na chodník č. parc. pozemková 923/3 – náměstí Arnošta z Pardubic. Novodobě přestavěný dům s druhotně osazeným renesančním portálem z roku 1589; samotný dům není zřejmě jako takový předmětem památkové ochrany, avšak vzhledem k tomu, že je jmenován v seznamu nemovitých kulturních památek, je jako takový ve výkresové části vyznačen, i když je možno jej klasifikovat v kategorii ostatní hodnotné objekty v souboru všech staveb tvořících jižní frontu náměstí Arnošta z Pardubic;
10. městský dům, číslo rejstříku 105154, katalogové číslo 1297862533, č. p. 125, č. parc. stavební 148/1, dům č. p. 125, oplocení s bránou a brankou, ulice Jungmannova; předměstská vilka z počátku 20. století,
11. klášterní kostel sv. Máří Magdalény, bývalý: číslo rejstříku 105705, katalogové číslo 1531148705, č. p. 274, č. parc. stavební 93/1, náměstí Arnošta z Pardubic. Barokní klášterní kostel se středověkým jádrem a složitým stavebním vývojem je umístěn v řadové zástavbě jihovýchodně od náměstí. Z ulice je z bývalého kostela patrné pouze mírně předsazené trojosé průčelí. Dříve č. p. 28, dnes 274, byl původně gotický měšťanský dům, v němž zřídila neznámá českobrodská měšťka s povolením arcibiskupa Arnošta z Pardubic kostel sv. Máří Magdalény; u něho špitál pro 12 chudých a nemocných, který se stavěl v r. 1359. Od roku 1377 byl objekt městským majetkem. Sociálním účelům sloužil špitál i v druhé polovině 16. století, kdy měl i infekční oddělení. V roce 1746 jej získal kapucínský řád; po barokní adaptaci jednotlivých objektů v roce 1750 zde sídlili kapucíni do roku 1785, kdy stát klášter zrušil a jeho budovy rozprodal. V roce 1951 vykoupil ONV Český Brod budovu bývalého kostela pro výstavní síň, galerii a depozitář Podlipanského muzea. V letech 1954 až 1959 byla provedena rozsáhlá adaptace objektu podle projektu akademického architekta Josefa Petrů z Prahy, po roce 1960 se stala budova na dlouhá desetiletí skladištěm,
12. Sokolovna - tělocvična: číslo rejstříku 105745, katalogové číslo 1321000008, č. p. 314, č. parc. stavební 373/1, ulice Tyršova, neorenesanční stavba pro místní Sokol, založený v roce 1870, byla postavená v letech 1884 – 1885 podle projektu Jana Kouly, který se spolu se svým žákem Josefem Poseltem podílel i na její výzdobě. Sokolovna s krásným kazetovým stropem se stala po slavnostním otevření v roce 1885 společenským a kulturním střediskem města,
13. masné krámy: číslo rejstříku 41037/2-716, katalogové číslo 1000153129, č. p. 317, č. parc. stavební 12/1 – masné krámy, č. parc. stavební 19 – masné krámy, č. parc. pozemková 923/1 – vstupní brána, náměstí Arnošta z Pardubic; jedná se o barokní stavbu z 18. století umístěnou na hlavním náměstí. Středověké masné krámy, jejichž dochovanou vstupní bránu zdobí řeznický znak, ve středověku soustřeďovaly obchod s masnými výrobky. Na konci 13. století zde bylo 12, v roce 1449 už 20, a v druhé polovině 16. století dokonce 28 krámů. Čerstvým masem je zásobovala místní jatka, která stávala od roku 1512 na náměstí v místě dnešní základní školy č. p. 19 (č. parc. stavební 25),
14. Podlipanské muzeum: číslo rejstříku 12417/2-4239, katalogové číslo 1000119665, č. p. 761, č. parc. stavební 776, pozemek bez ochrany č. parc. 187/1, č. parc. 187/12, ulice Žitomiřská; secesní patrová stavba z roku 1927 od architekta M. Vaněčka. Dle jiných pramenů novorenesanční budova, kterou vystavěla v letech 1927 až 1930 Okresní muzejní jednota podle projektu prof. Arch. Antonína Balšánka z roku 1914. Průčelí muzea zdobí znak města Českého Brodu a fiktivní Uvítání Mistra Jana Husa ve městě v roce 1409, dílo akademického sochaře Josefa Škody z roku 1928. Nad postranním vchodem je renesanční českobrodský znak z bývalé pražské brány a uvnitř při vstupu do tzv. archivu je renesanční portál se znakem pánů z Pantenova z roku 1547, restaurovaný akademickým malířem Karlem Opatrným,
15. občanská záložna: číslo rejstříku 106220, katalogové číslo 1321000014, č. p. 70, č. parc. stavební 48, náměstí Husovo; neorenesanční nárožní budova, kterou vystavěl pro občanskou záložnu v letech 1897 až 1898 známý pražský architekt Antonín Turek. Radnice zde měla úřadovny v letech 1898 až 1932. Po zrušení občanské

záložny v roce 1948 sloužila budova od roku 1949 jako sídlo místního národního výboru, dnes slouží jako hlavní budova městského úřadu. Zasedací síň a kanceláře zdobí obrazy akademických malířů Otakara Moravce a Jaromíra Seidla,

16. okresní hospodářská záložna: číslo rejstříku (ÚSKP) neuvedeno, katalogové číslo 1321000023, č. p. 22, č. parc. stavební 100, náměstí Arnošta z Pardubic, užívaná k bydlení, neorenesanční stavba zdobená bočním štítem a sgrafitem od akademického malíře Ládi Nováka „Bitva u Lipan“. Její starší severní část byla vybudována Okresní hospodářskou záložnou v roce 1900 podle návrhu pražského architekta Jana Zeyera. Jižní část přistavěla záložna v roce 1929 podle projektu architekta Eduarda Novotného z Prahy.

Ad 1 – 16 výše jsou uvedeny národní kulturní památky dle seznamu NKP. V textové i grafické části regulačního plánu byla dále stanovena konkrétní ochrana hodnot těchto dalších pozemků či jejich stanovených částí, staveb jako celku či jejich částí, a zařízení v řešené ploše v k. ú. Český Brod:

1. zbytky základového zdiva renesanční školy situované před hlavním vchodem do kostela sv. Gotharda na náměstí Arnošta z Pardubic. Přestavěna z domu zakoupeného městskou radou v roce 1585. Od roku 1865 byla budova radnicí, zbourána byla roku 1898,
2. č. p. 2 obecní knihovna, objekt k bydlení: č. parc. stavební 2, náměstí Arnošta z Pardubic; stará obecní, od poloviny 18. století soukromá kovárna. Památkou je raně barokní domovní znamení uložené v Podlipanském muzeu,
3. č. p. 6 přízemní domek, č. parc. stavební 8, náměstí Arnošta z Pardubic; obecní domek stavebně spojený a tvořící součást bloku se starou radnicí, vystavěný zřejmě před rokem 1402 pro místního biřice. Součástí pozemku č. parc. 8 zřejmě i část ohradní zdi. Na klub důchodců byla upravena v jádru gotická stavba v roce 1990, dnes provozovna GE Money Bank, bankomat. Není zřejmě veden v památkovém katalogu jako kulturní památka,
4. č. p. 7, č. parc. stavební 29/1, náměstí Arnošta z Pardubic; nárožní dvoukřídlý novodobý dům se starším sklepem. Nárožní část z roku 1887, západní z r. 1894,
5. č. p. 8, č. parc. stavební 28/1, náměstí Arnošta z Pardubic; gotickorenesanční dům v archívních pramenech připomínaný poprvé roku 1402, známý nálezem souboru užitě keramiky ze 14. – 15. století. Novodobě přestavěn dle projektu architekta Josefa Chybného z Liblic z r. 1946,
6. č. p. 10, č. parc. stavební 26/1, náměstí Arnošta z Pardubic. Středověký měšťanský dům s prostornými gotickými sklepy,
7. č. p. 11, č. parc. stavební 24/1, náměstí Arnošta z Pardubic; gotickorenesanční dům se stavebními úpravami z druhé poloviny 19. století,
8. č. p. 12, U Zeleného stromu, č. parc. stavební 23, náměstí Arnošta z Pardubic; v jádru gotickorenesanční dům připomínaný v pramenech už k roku 1389, s barokní klenbou v přízemí. Obraz sv. Gotharda z r. 1766, zdobící dům, je dílem českobrodského rodáka malíře Františka Augustina Vrabce,
9. č. p. 13, č. parc. stavební 12/1, náměstí Arnošta z Pardubic; gotický dům připomínaný poprvé k roku 1392,
10. č. p. 14, č. parc. stavební 11, náměstí Arnošta z Pardubic; v jádru gotický dům, doložený v archívních pramenech k roku 1396. Přestavěn v renesančním slohu před rokem 1541. Byl to prvý českobrodský dům s renesanční přestavbou, proto jej dobové prameny nazývají Nový dům,
11. č. p. 15, č. parc. stavební 10/1, náměstí Arnošta z Pardubic; gotický dům, v renesančním slohu přestavěn na počátku druhé poloviny 16. století,
12. č. p. 16, č. parc. stavební 9, náměstí Arnošta z Pardubic, klasicistní dům, připomínaný k roku 1402 a od základů přestavěný v roce 1828. Iniciály GH s letopočtem 1828 nad starým krámským portálem připomínají stavebníka domu perníkáře Gotharda Holečka,
13. č. p. 19 škola, č. parc. stavební 25, náměstí Husovo; na místě zbořených středověkých jatek vystavělo město v roce 1863 budovu čtyřtřídní základní školy podle projektu Emanuela Hallera,
14. č. p. 21, č. parc. stavební 101, náměstí Arnošta z Pardubic; novorenesanční dům z roku 1882, dílo stavitele Aloise Richtera. Na místě stály ve středověku dva měšťanské domy; rohový přestavěl v renesančním slohu kožešník Kašpar Fifek, sousední dům doložený k roku 1429,
15. č. p. 24, č. parc. stavební 98, náměstí Arnošta z Pardubic; v jádru gotický dům s novorenesanční volutovou atikou z konce 19. století,

16. č. p. 27 Středověká škola, č. parc. stavební 95, náměstí Arnošta z Pardubic; nejstarší budova českobrodské školy, připomínané k roku 1359. Učilo se v ní do roku 1421, kdy ji husité při dobývání města vypálili. Od roku 1746 vlastnil tuto budovu kapucínský řád, který ji barokně přestavěl. Ve 30. a 40. letech 18. století zde byla znovu škola,
17. č. p. 33, č. parc. stavební 88, náměstí Arnošta z Pardubic; na místě tohoto domu, postaveného v roce 1940 podle projektu pražského architekta Josefa Kovařoviče, stával středověký dům, jehož podobu zachoval obraz akademického malíře Karla Votlučka z roku 1929 (Podlipanské muzeum),
18. č. p. 36, č. parc. stavební 85/1, náměstí Arnošta z Pardubic; novostavba z roku 1940, vystavěná podle projektu místního architekta Josefa Dmejchala, na místě starého hostinského domu, který byl v druhé polovině 19. století významným střediskem kulturního dění – v sále hostince se pořádala divadelní představení,
19. č. p. 37, č. parc. stavební 84/1, náměstí Arnošta z Pardubic; v jádru gotický dům připomínaný v archívních pramenech k roku 1449,
20. č. p. 41, č. parc. stavební 29/2, náměstí Husovo; novodobý objekt s eklektickou fasádou. Jeho starší nárožní část pochází z doby kolem roku 1875, a západní z roku 1882,
21. č. p. 44, č. parc. stavební 211/1, náměstí Arnošta z Pardubic; starý měšťanský dům gotického původu s barokní klenbou v přízemí,
22. č. p. 45, č. parc. stavební 77, náměstí Arnošta z Pardubic; novostavba z let 1934 až 1935, vybudovaná podle projektu architekta Eduarda Novotného z Prahy pro Spořitelnu Českého Brodu. Po adaptaci z roku 1950 zde sídlí pošta. Její automatická ústředna postavená pardubickou Telegrafii v roce 1928, je jednou z nejstarších v Čechách,
23. č. p. 46, č. parc. stavební 76/1, náměstí Arnošta z Pardubic; starý gotický dům, připomínaný poprvé k roku 1443 a stavebně upravovaný v letech 1936 až 1937. Dům zdobí renesanční portál z roku 1589. V letech 1775 až 1761 měla v tomto tzv. Lorencovském domě (dle vlastníka Melichara Lorence) sídlo první českobrodská pošta,
24. č. p. 47, č. parc. stavební 75/1, náměstí Arnošta z Pardubic; barokní dům s gotickými sklepy, jehož levé křídlo bylo upravováno v letech 1879 až 1883,
25. č. p. 55, č. parc. stavební 64, náměstí Arnošta z Pardubic; novorenesanční dům z roku 1891, vystavěný na gotických základech. Iniciály IW, umístěné na fasádě domu, připomínají stavebníka, místního lékárníka Jana Weidenhoffera,
26. č. p. 56, Královská hospoda, U Černého orla, č. parc. stavební 63/3, náměstí Arnošta z Pardubic; nárožní dvoukřídlový objekt s průčelím z roku 1892 na místě původně dvou gotických domů. Nárožní dům nesl od konce 15. století název Královská hospoda, protože poskytoval po celý středověk pohostinské služby českým panovníkům při jejich cestách do Kutné Hory nebo do Vídně. Po zrušení hospody v roce 1920 sídlilo v prostorách společně místní reálné gymnázium a okresní úřad, pak až do roku 1960 okresní národní výbor, dnes je zde městský úřad,
27. č. p. 60 Modrá hvězda, č. parc. stavební 59/1, náměstí Husovo; gotický dům přestavěný klasicistně v roce 1827. Ve středověku tu byla hospoda U Třebických, později Zlatá, dnes Modrá hvězda. Hostila zejména šlechtice, kteří tudy cestovali do Prahy i do zahraničí,
28. č. p. 61 Stará rychta, č. parc. stavební 58, náměstí Husovo; původně gotický dům radikálně přestavěný v roce 1934. V předhusitské době byl sídlem rychty. Poslední vrchnostenský rychtář Franěk zahynul při dobývání města v roce 1421,
29. č. p. 62, č. parc. stavební 57, náměstí Husovo; měšťanský dům gotického původu barokně přestavěný,
30. č. p. 63, č. parc. stavební 56/1, náměstí Husovo; gotický dům, který ještě v roce 1819 zdobily dva dřevěné štíty. V domě žil a tvořil akademický malíř Otakar Moravec (1903 – 1960), malíř Českého Brodu a okolí,
31. č. p. 66, č. parc. stavební 53, náměstí Husovo; za tímto novějším domem stávala ve středověku mučírna; přibližně na jejím místě byla vybudovaná sportovní hala, otevřená v roce 1974,
32. č. p. 68 Základní škola, č. parc. stavební 52/2, náměstí Husovo; novorenesanční budova vystavěná městem v roce 1883 podle projektu architekta Jana Kouly pro chlapeckou měšťanskou školu. K ní byla přistavěna v roce 1893 budova pro dívčí měšťanskou školu. V mezipatře starší části objektu je zazděn renesanční náhrobek českobrodského kantora Václava Sklepky (1535 – 1585) s oslavnými verši Mistra Jana Auterýna,

33. Tvrz – náměstí Husovo; stará gotická tvrz, z níž se zachovala pouze část silné obvodové zdi, stávala původně za dnešní sokolovnou (č. parc. stavební 373/1?). Vystavěl ji pražský biskup Tobiáš z Bechyně (1278 – 1296) jako sídlo vrchnostenské správy nového českobrodského distriktu. Po rozpadu tohoto správního obvodu v roce 1420 přešel objekt do majetku města, které jej v polovině 17. století adaptovalo na obecní pivovar, užívaný do roku 1885, kdy se přestěhoval do nových provozů. Objekt staré gotické tvrze – pivovaru nechal zbourat Místní národní výbor v Českém Brodu v roce 1972,
34. č. p. 73, č. parc. stavební 947/2, náměstí Husovo, dnes zaniklá budova, místo zbořeného domu se zasypanými gotickými sklepy. V letech 1875 až 1898 tu měla sídlo radnice a městská knihovna (od roku 1888). Na jeho dvoře českobrodský Sokol zřídil v roce 1870 letní cvičiště,
35. č. p. 74, č. parc. stavební 44/4, náměstí Husovo; v jádru gotický dům s dvojpodlažními sklepy a barokní klenbou v přízemí. Rodný dům prof. arch. Jana Kouly (1855 – 1919), čelního představitele secesního umění v Čechách. Vypracoval návrhy sokolovny a měšťanské školy v Českém Brodě, rekonstrukci radnice v Plzni, Staroměstské radnice v Praze a domu Minuta v Praze, vlastní vily v Praze Bubenči a dalších budov. Pohřben na českobrodském hřbitově pod náhrobkem, jehož výzdobu si sám navrhnul,
36. č. p. 75, č. parc. stavební 43, náměstí Husovo; gotický dům s klasicistní přestavbou, připomínaný poprvé v roce 1434. Vlastnil jej tehdy řezník Vacek, (+1474), majitel zaniklé vesnice Slavětice u Klánovic. Od roku 1761 patřil dům rodině Koulů, z níž pocházel i architekt Jan Koula,
37. č. p. 76, č. parc. stavební 42/1, náměstí Husovo; novogotický dům s charakteristickým arkýřem, postavený podle projektu Jana Kouly v letech 1908 až 1910 pro umělcovu sestru Františku Koulovou. Koula je i autorem interiéru se secesním intarzovaným nábytkem, jehož část je uložena v Podlipanském muzeu,
38. č. p. 77, č. parc. stavební 41, náměstí Husovo; barokní dům klasicistně přestavěný zdobí soška Madony,
39. č. p. 78, dům děkanství, č. parc. stavební 40, náměstí Husovo; v jádru gotický dům s barokní přestavbou a novorenesanční fasádou. Od roku 1754 zde sídlilo děkanství,
40. č. p. 79, č. parc. stavební 39/1, náměstí Husovo; gotický dům s přestavbou z roku 1880,
41. č. p. 82, lékárna, č. parc. stavební 35/1, náměstí Husovo; novorenesanční dům přestavěný v roce 1874 stavitelem Vojtěchem Balšánkem ze staré barokní budovy. Balšánek vystavěl i městská kasárna a opravil kostel sv. Gotharda (1880). V roce 1898 koupil dům Jan Weidenhoffer a přenesl sem lékárnu z č. p. 55,
42. č. p. 83, č. parc. stavební 34/1, náměstí Husovo; v domě byl od roku 1822 chorobinec, který dostal v roce 1890 novou budovu (na č. p. 323),
43. č. p. 84, č. parc. stavební 33/1, náměstí Husovo; novorenesanční dům z roku 1896 na místě původní katolické, od roku 1421 husitské, později utrakvistické fary, důležitého střediska středověkého duchovního a kulturního života ve městě,
44. č. p. 97, č. parc. stavební 116, ulice Krále Jiřího,
45. č. p. 99, č. parc. stavební 118, ulice Krále Jiřího, gotický dům, stojící za domem č. p. 99, v předhusitské době vlastnil školmistr a městský notář Mistr Petr, později Jan Mistr (+1467), významná osobnost českobrodského veřejného života poloviny 15. století,
46. č. p. 101, č. parc. stavební 120, ulice Krále Jiřího; starý předměstský dům, připomínaný v archívních pramenech k roku 1449, s pěkným gotickým portálem ve sklepení,
47. č. p. 105, č. parc. stavební 126/2, ulice Prokopa Velikého; Sociálně demokratická strana v Českém Brodě v roce 1923 zakoupila hostinec U černého koně a přestavěla jej v roce 1924 na Lidový dům (otevřen v roce 1925). V letech 1968 až 1969 město objekt s velkým sálem upravilo pro společenské účely,
48. kamenný most na Malechově, součást pozemku č. parc. pozemkové (ostatní plocha) 861/20, ulice Prokopa Velikého; na staré královské, později vídeňské silnici zajišťoval tento most přechod přes Šemberu. Jako kamenný jej uvádí nejstarší českobrodská pamětní kniha k roku 1444, patří tedy pravděpodobně k nejstarším kamenným mostům v Čechách,
49. č. p. 117, č. parc. stavební 140/1, ulice Prokopa Velikého; předměstský domek, ve kterém se narodil vlastenec Hugo Václav Sýkora (1793 – 1856),
50. č. p. 135 Stará pošta, č. parc. stavební 167, ulice Suvorovova – místo, kde stával dnes již zbořený dům na křižovatce jmenované ulice a ulice Havlíčkova, která zde tvoří oblouk pro odbočení velkých vozidel; od roku 1761 zde měla sídlo stará pošta. Význam pouze informativní z urbanistického hlediska historie místa, zrušení

oblouku komunikace se nepředpokládá,

51. č. p. 136, č. parc. stavební 166, ulice Suvorovova; na místě novostavby postavené podle plánů Ing. Karla Husara v roce 1932 stával středověký dům připomínaný v pramenech r. 1449,
52. č. p. 138, U bílé labutě, dnes č. parc. pozemková 2021/6, ulice Suvorovova. Dům U bílé labutě byl zbořen dle rozhodnutí Městského národního výboru v roce 1989; v minulosti zde byla hospoda, z níž vedl tajný vchod do sklepa s mohutnými sloupy a dvěma východy. V současnosti na místě realizována novostavba. Uvedeno pouze jako informace o historii, ochrana se nepředepisuje,
53. č. p. 142, č. parc. stavební 159/1, ulice Suvorovova. Dům byl zbořen dle rozhodnutí Městského národního výboru v roce 1989. Uvedeno pouze jako informace o historii, ochrana vyjma průzkumu při zakládání nového objektu se nepředepisuje,
54. č. p. 144, č. parc. pozemková 920/17, Žižkova ulice; místo, kde stával rohový jednopatrový dům, zbořený při stavbě nového objektu podniku Repro. Původní dům vystavěli synové českobrodského písmáka Jiřího Čermáka na místě staršího středověkého domu po roce 1817. V letech 1832 až 1838 zde žil a pracoval Ing. Bedřich Schnirch (1791 – 1868), známý projektant řetězových mostů. Uvedeno pouze jako historická informace, ochrana se nepředepisuje; je dokladem původně užšího veřejného prostranství komunikace Žižkovy,
55. č. p. 146, č. parc. 920/1, 920/16 nebo 1444, ulice Žižkova, místo po domu zvaném Klusáčkův statek, zbořeném v roce 1969, na jehož pozemku byl postaven roku 1974 objekt podniku Repro, poté zvaný závod Fotochema, Reprografie, Praga. Uvedeno pouze jako informace o historii místa, ochrana se nepředepisuje,
56. č. p. 149, č. parc. stavební 200/1, č. parc. pozemková 51/3, ulice Žižkova; původně továrna na hospodářské stroje společnosti Černovský a spol., kterou založil českobrodský kovář Josef Černovský (1859 – 1906) v roce 1888, kdy si dal patentovat plečku na proorávání řepy. Objekt továrny vybudovali spolu s Viktorem Weidenhofferem v roce 1893. V roce 1938 prodal majitel firmy Josef Jánský továrnu Aloisi Komárkovi (+1944), který sem přenesl z Neštěmic u Ústí nad Labem výrobu fotografických potřeb AKO. Od konce druhé světové války patřila továrna akciové společnosti „Spolek pro chemickou a hutní výrobu v Praze“,
57. č. p. 175 – Cypriánka, později Brychovna; zbořený domek (č. p. 175 neexistuje) nazývaný uvedenými jmény postavil před rokem 1811 jako samotu západně od hradeb města sanytrník Cyprián Hilarius Rott (1775 -1822), otec zakladatele železářské firmy Vincence Josefa Rotta na Starém Městě Pražském. Poblíž domu vznikla při provozování výroby sanytru (dusičnanu draselného) jáma či jámy – louže zaplavené vodou, zaniklé v době, kdy dům pohltila rozšiřující se zástavba předměstí. Pravděpodobná poloha domu: při ulici Žitomiřské, v blízkosti ulice Na Louži. Uvedeno pouze jako informace o historii místa, ochrana konkrétního pozemku nebo stavby se nepředepisuje,
58. č. p. 178, č. parc. stavební 460/3, Masarykova ulice; řadový dům vystavěl v roce 1926 Ing. Husar, který za první republiky přestavěl okresní nemocnici (v roce 1930) a v Českém Brodu postavil řadu staveb ve funkcionalistickém slohu,
59. Obchodní a skladový areál u domu č. p. 202, dnes nefunkční, ve vlastnictví Města Český Brod, ulice Krále Jiřího: ve dvoře budova č. parc. stavební 638 - výšková průmyslová stavba vybudovaná v roce 1923, která sloužila jako sušárna, později jako obilní skladiště zemědělského zásobovacího podniku (ZZN – Zemědělské zásobování a nákup, národní podnik, později ZZN Polabí, a.s., pobočka Český Brod). Je možno ji hodnotit jako historickou technickou památku s kontroverzním či rozporuplným vlivem vůči centrálním dominantám v panoramatu města,
60. č. p. 219, č. parc. stavební 278/1, ulice Krále Jiřího; rodný dům profesora architekta Antonína Balšánka (1865 – 1921), významného představitele české architektury z přelomu 19. a 20. století (např. projekty Městského divadla v Plzni, Městské muzeum v Praze, Obecní dům v Praze, Městské divadlo v Pardubicích, Podlipanské muzeum v Českém Brodu, regulace Malé Strany a Hradčan. Pohřben v rodinné hrobce na českobrodském hřbitově,
61. č. p. 234, č. parc. 294/1, Jungmannova ulice, při křižovatce s ulicí Sadovou a Havlíčkovou: na tomto místě stála budova starých vanových lázní, postavených v roce 1881 Josefem Syrovým. Zanikly kolem 1900. Uvedeno pouze jako informace o historii místa, potřeba ochrany stávající budovy nezjištěna,
62. č. p. 270, č. parc. 288/1, Jungmannova ulice; rodný dům legionáře Bedřicha Nezavdala (1889 – 1918), který padl jako příslušník roty Nazdar u Amiensu ve Francii. Na domku je pamětní deska z roku 1933,
63. Památník republiky – Jiráskovy sady, na č. parc. pozemkové 58/2; mezi kostelem Nejsvětější Trojice a

pomníkem Mistra Jana Husa stojí žulový obelisk z roku 1928 na paměť desátého výročí republiky a zpřístupnění další části Jiráskových sadů založených v roce 1910. Památník zdobí městský znak. Památník zván rovněž Pomník úpravy sadů,

64. č. p. 315 (dřívější?), dnes č. p. 1433, pivovar, č. parc. stavební 366/1 a další, ulice Tuchorazská. Nový tehdy moderní parostrojní pivovar byl vybudován na pozemku vytěženého lomu na kámen v letech 1884 až 1885 firmou Novák a Jahn z Prahy - Buben podle jejího vlastního projektu, u ležáckých sklepů užívaných starým obecním pivovarem, které zde vznikly roku 1864. Pivovar disponoval (dodnes dochovanou) vlastní studnou, byl rozšiřován a modernizován v roce 1924, kdy byla kotelna a strojovna rozšířena o parní stroj a postaven nový 40 m vysoký komín, poté v roce 1927, kdy byla postavena tzv. sudová výpravna se stáčírnou. V roce 1929 byla vybudována administrativní budova, a v roce 1933 celorepublikově unikátní sladovna v popředí pivovaru, kterou vystavěla plzeňská firma Kapsa a Müller. Pivovar nahradil zastaralý obecní pivovar na Husově náměstí, jehož budova byla zbořena v roce 1972. V pivovaru se vařilo pivo až do roku 1968, poté byl užíván k drobné výrobě a skladování, sladovna jako dodavatel pro velkopopovický pivovar sloužila do roku 1986, poté se stavby nevyužitého areálu postupně rozpadaly a zarůstaly. V současnosti je areál ve vlastnictví společnosti Noveta – Pivovar Český Brod, s.r.o., která od roku 1994 postupně areál stavebně obnovuje a části pronajímá jako kancelářské, skladové, výrobní a obchodní prostory,
65. Kamenný most u pivovaru, původně mostek pod skálou či ke skále, je v písemných pramenech poprvé zmíněn k roku 1562. V roce 1671 jej jedna z městských knih uvádí jako kamenný most, v tom případě by se řadil mezi staré české mosty. Množství dochovaných prvků, a tedy ochrana historického dědictví nezjištěna. Poloha: částečně zasahuje do řešené plochy,
66. č. p. 365, č. parc. stavební 418, Masarykova ulice; secesní dům postavený podle plánů kolínského stavitele Jana Sklenáře z roku 1903 pro Josefa Pišla,
67. č. p. 379, č. parc. stavební 440, Masarykova ulice; secesní dům vybudovaný podle projektu místního stavitele Františka Holy z roku 1905 pro MUDr. Václava Libáňského,
68. č. p. 380, č. parc. stavební 442/1, Masarykova ulice; secesní dům se štukovou výzdobou, jehož stavebníkem i stavitelem byl v roce 1905 František Hola, který v letech 1911 až 1912 opravil kostel sv. Gotharda a vystavěl v místě několik secesních domů a vil,
69. č. p. 385, č. parc. stavební 446, Masarykova ulice; secesní dům vystavěl místní stavitel František Hola podle vlastních plánů z roku 1907 pro MUDr. Františka Šimka,
70. č. p. 394, č. parc. stavební 59/3, ulice Suvorovova; původně dům geometra Vojtěcha Heima (1823 – 1897) z doby po roce 1875, na jehož výstavbě se spolu se stavebníkem podílel jako student také pozdější prof. arch. Jan Koula,
71. č. p. 403, č. parc. stavební 473/1, Masarykova ulice při křižovatce s ulicí Kollárovou; secesní rohový dům s válcovitým rizalitem a sochou Atlanta držícího železnou zeměkouli vybuvoval stavitel František Hola z Českého Brodu podle projektu z roku 1906 pro prvního primáře českobrodské okresní nemocnice MUDr. Ottu Poláka. Do roku 1950 tu sídlila místní pošta a po adaptaci v roce 1961 zvláštní škola. Dnes objekt pro bydlení,
72. č. p. 616 Gymnázium, č. parc. stavební 597 a další pozemky, ulice Vítězná; školní budova postavená v letech 1922 až 1923 podle projektu pražského architekta Jaroslava Valečky pro Státní reálné gymnasium založené v roce 1919. Nad hlavním vchodem ozdobeným státním znakem jsou v lunetách alegorické výjevy z národních dějin: bitva u Lipan, den Svobody, bitva na Bílé Hoře, díla akademického sochaře Karla Opatrného. Z jeho dílny pochází i socha Jana Ámose Komenského, která je umístěná ve výklenku v jihozápadní stěně objektu. Na protilehlé severovýchodní straně je plastický znak města Českého Brodu. Gymnázium sídlí v budově od roku 1924. Pamětní deska vlevo od hlavního vchodu připomíná kapitulaci zbytků německé branné moci České národní radě, která zde byla podepsána 8. 5. 1945,
73. č. p. 990, č. parc. stavební 1012, ulice Vítězná; vila vystavěná podle projektu pražského architekta Jaroslava Valečky z roku 1933 pro ředitele českobrodského reálného gymnázia. V současnosti ve vlastnictví Gymnázia Český Brod, Vítězná 616,
74. č. p. 1016 Divadlo Josefa Kajetána Tyla, č. parc. stavební 1050, ulice Kollárova; objekt s menším sálem vybuvovalo Družstvo pro postavení Katolického domu podle projektu stavitele Ing. Jana Ptáčka z Prahy. Stavba, postavená podle plánů z roku 1936, a dokončená v roce 1937, sloužila jednotě Orel. V letech 1947 až 1948 zde byl mateřská škola, a od roku 1952 loutková scéna. Od roku 1964 působí v jeho prostorách Divadlo J. K. Tyla. Objekt ve vlastnictví Středočeského kraje s právem hospodaření svěřeným Základní umělecké škole



Český Brod, provozující zde výuku v hudebním, literárně dramatickém, tanečním a výtvarném oboru.

Při sestavování textu výše uvedených seznamů bylo čerpáno zejména ze seznamu nemovitých kulturních památek Národního památkového ústavu, z aktuálních územně analytických podkladů a z dokumentu PhDr. Miloše Dvořáka „Český Brod, stručné dějiny, umělecké památky, pamětihodnosti na Českobrodsku“, Interes 1992. Ve výrokové části tohoto regulačního plánu, stanovující ochranu historického dědictví byly vypuštěny stavební objekty již zaniklé.

### D.3. CELKOVÝ POPIS KONCEPCE

Návrh funkčního a prostorového uspořádání:

Funkční využití řešené plochy a uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je založeno zejména na smíšeném obytném využití centra města s takovými nerušícími nebytovými funkcemi (obchod, služby, veřejná administrativa, městská i základní občanská vybavenost apod., které obytnou funkci doplňují, vytvářejí živé, kvalitní a čisté prostředí centra města, rozvíjejí a neruší, v souladu s koncepcí územního plánu Český Brod. Ve funkčním využití městské památkové zóny a zejména oblasti kolem náměstí je potvrzena jeho hodnota jakožto přirozeného centra města i širší spádové oblasti, a jeho reprezentační role. Centrum města je významné pro situování správních administrativních budov, avšak je současně potřeba zachovat i jeho obytnou funkci. Vznik několika velkých halových objektů potravinářských i nepotravinářských řetězců zajistil nákup do vozidel pro obyvatele města i širší spádové oblasti, což dává šanci historickému prostoru náměstí situovat drobnější konkurenční obchody a služby v parteru staveb včetně těch obchodů a služeb, které řetězce nezabezpečují (například stravování s možností vzniku zahrádek v kvalitním historickém prostředí (menších restaurací, kaváren, cukráren, malých pekáren apod.), a jisté vhodné zklidnění tohoto prostoru pro zlepšení jeho obytného prostředí a užítosti jak bydlicími, tak zde zaměstnanými osobami i návštěvníky města.

Funkční využití umožňuje bydlení v kvalitním prostředí doplněném o městskou vybavenost významného sídla pro okolní území (správní a administrativní funkce), a o potřebnou základní vybavenost a služby nerušící z hlediska kvality bydlení a životního prostředí. Ze základní vybavenosti je v území situována stávající mateřská škola Kollárova 71, základní škola Tyršova 68 a budova školy č.p. 19 náměstí Husovo, základní umělecká škola Kollárova 419 a 1016, sportovní hala, sokolovna. Další budovy školství, a areál zdravotnictví jsou situovány nedaleko hranic řešené plochy v Pražském předměstí. Další budovy mateřského a základního školství pro pokrytí případného nárůstu potřeby nových míst se navrhuje a předpokládají jako nezbytné pro rozvoj města realizovat jako součást nové rozsáhlé zástavby Liblického předměstí; budou v situovány docházkové vzdálenosti z centra po pěší zóně z náměstí k vlakovému nádraží. Plocha pro mateřskou školu v oblasti jihovýchodního okraje řešené plochy se návrhem regulačního plánu ruší s tím, že se jedná o vnitřní prostor bloku nové zástavby, v němž by návštěvnost jiných obyvatel zde nebydlících způsobila zvýšený ruch, a která si potřebu míst v mateřském školství zajistí v rámci této nové výstavby (bude se jednat o potřebu několika míst, zajištěnou v přízemí jednoho objektu bloku komerčním způsobem). Pro výstavbu okolní (například budoucí výstavbu rodinných domů kolem hřbitova) bude v rámci této výstavby vyčleněna plocha pro novou mateřskou školu při změně územního plánu z územní rezervy na obytné území, kde se předpokládá předchozí zpracování územní studie, která potřebu MŠ zde velmi pravděpodobně potvrdí.

Ostatní služby (obchod, nevýrobní služby) jsou dostupné přímo v centru – na náměstí a přilehlých prostorech, a v obchodních halách bezprostředně za hranicí řešené plochy.

Plocha pro situování radnice do jednoho místa je navržena včetně uspokojení dopravy v klidu na pozemcích kolem stávající radnice. Další plochy pro případnou potřebu nebytových administrativních staveb jsou navrženy podél železniční trati, kde by hluková zátěž, byť by byly stavby situovány směrem k trati severním průčelím, mohla znamenat nepříznivé podmínky pro bydlení nebo významná opatření proti hluku navržena jako součást stavby. Budovy o nebytové funkci jsou regulačním plánem situovány současně tak, aby vytvořily dílčí zábranu proti pronikání hluku do území s obytnými budovami, kapacitně by (s výškou omezenou na 2 – 3 nadzemní podlaží) by neměly vnášet do území ruch z osobní automobilové dopravy.

Regulační plán předpokládá přesun záchranného systému hasičského záchranného sboru z centra do lokality vně historického jádra města, do lokality u nadřazených sběrných městských komunikací umožňujících rychlý zásah v prostorách města i v jeho okolí, a současně do lokality umožňující vyloučení průjezdu, případně dopadu vlivu nákladní automobilové dopravy z obytného či převážně obytného území, kde by areál a jeho provoz byl příčinou hlukové zátěže.

Prostorové uspořádání vychází z blokové zástavby, kterou doplňuje a rozvíjí v souladu s požadavky na ochranu urbanistické historické dispozice města, půdorysu jeho veřejných prostranství a jeho dosavadní vývoj. Hlavní hodnotou je dochovaná historická struktura blokové zástavby městského jádra vymezující náměstí a přístupy k němu, se segmenty středověkého fortifikačního systému. Hlavní dominantou města je kostel sv. Gotharda a samostatně stojící zvonice. Jsou

to atributy, které je bezpodmínečně respektovat a zachovat, což se ne vždy v minulosti dařilo (urbanisticky odlišná zástavba mateřské školy, architektonicky a hmotově nežádoucí zástavby hotelu apod.). Regulační plán by měl ale vývoj městského prostředí umožnit. Centrum města chápe nový regulační plán nikoliv jako stav, který je nutno zakonzervovat, nýbrž jako stav, který je třeba doplnit formami, které urbanistický půdorys zhodnotí a rozvíjí. Z republikových priorit uvedených v Politice územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace vyplývá požadavek, aby zastavěné území bylo využíváno hospodárně, z čehož plyne potřeba zastavěné území tam, kde má rezervy a zcela hospodárně užíváno není (jak je tomu i v případě plochy řešené tímto regulačním plánem), návrh směřoval k možnosti hospodárné dostavby, a tím ochrany nezastavěných území před záboru a expanzí zástavby. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje mezi priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje řadí pod odst. 7 písm. b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel tedy zajištění využití volných ploch, přestavby a dostavby objektů, před výstavbou ve volné krajině. Tomu je nový regulační plán podřízen, aniž by byl koncepčně v rozporu se základními urbanistickými principy tvorby sídel, platným územním plánem a ochranou historických hodnot, případně čerpal z ploch existující zeleně.

Výška zástavby bude omezena na 2 nadzemní podlaží (například zástavba kolem náměstí) a max. 3 nadzemní podlaží s případným podkrovím v šikmé střeše. Krytina bude tašková (tašky pálené, prejzy), konvenující s historickým materiálem. Sklon střech obvykle mezi 30<sup>o</sup> až 40<sup>o</sup>.

Problémem památkové zóny je v mnohých případech nadměrná zastavěnost historicky vzniklých pozemků, navíc zcela nevhodnými stavbami nebo jejich různými prorůstajícími přístavky. Z císařské mapy obsahující rozsah staveb kolem náměstí, situovaných uvnitř opevnění, lze vystudovat a zjistit, že obvyklým schématem zástavby každého pozemku byla původně hlavní stavba, převážně s obytnou funkcí obchodem nebo řemeslem, situovaná průčelím do náměstí, a druhá, zřejmě hospodářská stavba, situovaná na opačné hranici pozemku, kde mohla být situovaná domácí zvířata, zásoby paliva, zásoby potravin, apod. Za touto stavbou byl již prostor hradeb. Postupně se prostor mezi oběma stavbami, původně zřejmě dvůr, naplňoval různými přístavky, až převážila zastavěná plocha. Nejmarkantnější je to při jižní a západní hranici náměstí. Zatímco chov zvířat, skládky krmiva, zásoby potravin a paliva by měly být již minulostí, nahradily je garáže, dílny, sklady a skládky různých předmětů, materiálů, provozovny, apod. Množství a kvalita staveb vnitrobloku včetně hmotového uspořádání a vzhledové estetiky fasád objektů včetně objektů hlavních je převážně zcela nevyhovující. Vnitrobloky obsahují rovněž malé procento zeleně. Tyto negativní jevy by měl regulační plán návrhem podmínek výstavby odstranit, respektive postupně odstraňovat, nebo alespoň zmírnit. Předepisuje proto (byť nepopulární) regulaci zástavby uvnitř vnitrobloků. Stanovuje možnost stavební činnosti v hranicích stavebních čar, uvnitř vnitrobloků novou zástavbu nepřipouští, akceptuje pouze stávající povolený a kolaudovaný právní stav, byť v řadě případů z pohledu základních urbanistických principů rozvoje města nepřijatelný (dokládající absenci podrobnějších regulativů městské památkové zóny, kdy uvnitř vnitrobloků vznikaly izolované rodinné domy, provozovny apod., neboť stavební úřad neměl k dispozici nástroje k zamítnutí takových staveb).

Bloková zástavba sice akceptuje současnou nevhodnou zastavěnost pozemků uvnitř bloků, ale do výhledu neumožňuje její další zahušťování či rozšiřování, pouze nezbytnou údržbu právně podloženého stavu (kolaudovaných staveb) s jejich postupnou likvidací – dožitím funkčně a prostorově nevhodných struktur uvnitř vnitrobloků. Výjimka uvnitř bloků zástavby bude připuštěna u podzemních staveb (hromadné garáže pro více pozemků bloku) s možností situování zeleně na jejich střeše pokryté úrodnou vrstvou zeminy v úrovni terénu vnitrobloku.

#### Návrh dopravní infrastruktury:

Regulační plán navrhuje vytvořit tzv. vnitřní okruh kolem centrální části města, tj. okruh vedený ulicemi Komenského, Kollarova, dále navrženou novou částí ulice Kollarova, ulicí Jana Kouly (parametry a okolní urbanizací upravenou do podoby a užití jako místní městská komunikace, kterou se stane po vytvoření obchvatu města), ulicí Jungmannovou, ulicí Havlíčkovou a ulicí Žitomírskou k výchozímu bodu na křižovatce této komunikace s ulicí Komenského. Uvedené komunikace mohou být obousměrné nebo jednosměrné, budou mít stanovenou maximální rychlost pohybu vozidel, omezení vjezdu vozidel do stanovené maximální tonáže, a budou vymezovat uzavřením tvaru zónu, kde bude předepsána preference pěšího pohybu (pěší zóna). Budou opatřeny rozdělením veřejného prostranství na části vozovky, chodníku a případně veřejné zeleně (pásů zatravnění, stromořadí), pokud se do stávajících nebo měněných profilů veřejných prostranství s komunikací vejde. Ulice vně navazující na výše popsany vymezený vnitřní okruh budou dle svého významu v hierarchii komunikační sítě obdobného členění prostoru nebo budou upraveny jako obytná zóna. Ze jmenovaných komunikací se navrhuje do výhledu rozšíření ulice Žitomírské v úseku mezi ulicemi Suvorovova a Komenského, které vyvolá zásah do některých objektů a pozemků, a vyloučení podélného parkování při okraji vozovky. Nově (v souladu s územním plánem) je navržena a směrově i šířkově upřesněna trasa části ulice Kollarovy směřující od základní umělecké školy k ulici Jana Kouly.

Pěší zónu je navrženo vymezit v prostoru náměstí a komunikací umožňujících do náměstí přístup z vnitřního okruhu uvedeného v odstavci výše (prostorem náměstí je myšlen celý veřejný prostor náměstí Husova i náměstí Arnošta

z Pardubic včetně vnitřních bloků zástavby mezi nimi, a včetně kostela a věže). Zde bude umožněn po obvodu náměstí pojezd vozidel majitelů vlastních oprávnění k vjezdu (vlastníků domů, zásobování), prostor pro pohyb vozidel bude v jedné úrovni se zpevněným prostorem pro pohyb pěších, a bude pouze vyznačen jinou dlažbou (barevností, velikostí dlažby, materiálem dlažby) a dalšími zamezujícími prvky (dopravní značení, pevné sloupky, výsuvné zábrany apod.). Součástí pojížděného prostoru budou parkovací místa pro krátkodobé návštěvy (se stanovenou maximální dobou setrvání vozidla na místě) za poplatek.

S vymezením pěší zóny souvisejí opatření v oblasti dopravy v klidu. Na náměstí Husově a náměstí Arnošta z Pardubic bude vjezd osobních vozidel omezen s výjimkou výše uvedeného placeného parkoviště (parkovišť) návštěvníků s omezením doby parkování. Výjimku bude tvořit zásobování přípuštěné ve stanovených hodinách, a průjezd vozidel bydlicích ke svým domům a pozemkům. Pro parkování zaměstnaných a návštěvníků centra (pěší zóny) bude zajištěno parkování v parkovacím domě navrženém při křižovatce ulice Jana Kouly a nového úseku ulice Kollarovy. Kapacita objektu o navržených nadzemních podlažích a parkování na střeše, a dvou podzemních podlažích, by měla být cca kolem 200 – 250 stání. Lze předpokládat, že část této kapacity by mohla případně sloužit i obyvatelům objektů situovaných podél hrany náměstí a na náměstí. Parkovací dům je na pozemcích města Český Brod a plocha DO umožňující jeho situování je oproti platnému územnímu plánu přemístěna ke jmenované křižovatce nejen z důvodů majetkových, umožňujících výstavbu bez majetkových transakcí, ale i z hlediska vhodnosti u frekventované sběrné komunikace Jana Kouly, která je součástí budoucího vnitřního okruhu města (dnes je součástí komunikačního systému objezdu centra), a to i za situace, kdy ještě nebude v provozu navržená část ulice Kollarovy.

Při křižovatce ulic Palackého, Suvorovova a Žižkova se potvrzuje záchytné veřejné parkoviště s kapacitou cca 50 vozidel. Vzhledem k tomu, že v území při Šembeře jsou některé halové objekty situovány v aktivní inundaci (budova č. parc. stavební 1453 na č. parc. 115/1, k ú. Česku Brod), která jejich setrvání ze zákona vylučuje, je na těchto místech navrhováno rovněž parkoviště pro odstav a parkování osobních vozidel rezidentů a případně i návštěvníků centra, o počtu cca 40 stání. Pozemek pod tímto navrhovaným parkovištěm není ve vlastnictví města, jeho vlastnosti jako jediného v řešeném území však vylučují zástavbu, a proto bude třeba s jeho vlastníky jednat o odkupu či výměně, pokud by kapacita navrženého parkovacího domu a stávajícího parkoviště byla do výhledu nedostatečná, neboť se předpokládá ještě nějakou dobu setrvání stávající haly, to v případě, pokud byla i přes existence aktivní inundace řádně zkolaudována a povolena.

K řešení záchyty a odstavu vozidel je navrženo uvažovat i prostor parkoviště obchodní haly Penny Market při ulici Jana Kouly (č. parc. 708/18, k. ú. Český Brod), kde se nabízí situování dalšího parkovacího domu při zachování přízemí pro parkování návštěvníků obchodního zařízení. Prostor se nachází již za hranicemi plochy řešené regulačním plánem, ale hmota parkovacího domu by uzavřela vhodně prostor navržené okružní křižovatky a jeho regulace je obsažena v územní studii Liblického předměstí, a s regulačním plánem je koordinována. V souvislosti s tímto námětem by bylo možno předmětnou část plochy OK změnit na DO, vyhovuje to současnému využití (parkoviště u obchodní haly) a umožnilo jeho budoucí zkapacitnění.

Opatření k vytvoření pěší zóny budou mít za výsledek významné zkvalitnění prostoru náměstí, avšak budou vést i k méně populárnímu kroku, kdy majitelé objektů kolem náměstí a na náměstí budou muset řešit dopravu v klidu a tedy umístění svých vozidel na svých pozemcích (pokud tak již odstav řešen nemají), buďto situováním garáží v dispozicích domů, nebo průjezdem a odstavem svých osobních vozidel ve vnitrobloku, případně v prostorách parkovišť a garáží mimo oblast pěší zóny. Obvyklým řešením v civilizovaných městech bývá soustředění garáží vlastníků bloku do podzemní hromadné garáže ve vnitrobloku s vegetací a parkovou úpravou nad ní; tento vznik podzemního objektu uvnitř bloku regulační plán připouští, je však zajisté v podmínkách zastavěnosti vnitrobloků i majetkových práv a sociální situace vnímán jako reálně komplikovaný.

Změny staveb a novostavby v území určeném tímto regulačním plánem k dostavě budou muset mít odstav a parkování vozidel řešeny na svém pozemku či jako součást dispozice stavby; nebude možno připustit, že parkovací dům bude využíván k zajištění potřeb dopravy v klidu pro nově navrhované objekty.

Ulice Žižkova (v současnosti je vedena v části jako komunikace III. třídy III/1131, a v části jako komunikace II. třídy II/245) s přílehlými částmi ulic Bedřicha Smetany a Komenského je v ploše řešené tímto regulačním plánem připravena ke stavebním úpravám stávajících veřejných ploch po stránce estetické, provozně – funkční a dopravní včetně povrchů a inženýrských sítí, a to rozhodnutím o umístění stavby nazvaným „Český Brod – Žižkova ulice“, které vydal pod spisovou značkou S-MUCB 37752/2016/OSÚP-Ště, č.j. MUCB 67523/2017 dne 10. 11. 2017 Městský úřad Český Brod, odbor stavební a územního plánování. Regulační plán navržené řešení v zásadě přejímá, avšak s drobnými odchylkami výhledového stavu veřejných prostranství s vozovkou, chodníky a zelení s odůvodněním, že do výhledu by doprava z II/245 neměla být vedena přes řešenou plochu městské památkové zóny a její okolí, nýbrž obchvatem Štolmíře a Českého Brodu, a z uvedené upravované komunikace Žižkova by měla vzniknout místní obslužná městská komunikace centrální zóny města se sběrnou funkcí (místní komunikace funkční třídy C2), a tedy významu nikoliv jako komunikace parametrů umožňujících bezkolizní průjezd všech skupin vozidel. Z tohoto pohledu se předpokládá vznik přívětivých městských

komunikací se sledovanou předepsanou maximální rychlostí, do jejichž profilu nebude ve městě vkládán zpomalovací ostrůvek (který je již navržen na ulici Žižkově při vjezdu do města, kde komunikace III. třídy přechází v městskou obslužnou komunikaci), do přechodu pro pěší nebude vkládán střední dělicí ostrůvek způsobující rozšíření příčného profilu vozovky, a tím prodloužení přechodu se zúžením ploch doprovodné zeleně apod. Územní rozhodnutí pro stav, kdy se dosud jedná v současnosti o komunikace II. třídy, navrhuje ve východním kvadrantu křižovatky ulic Žižkova a Komenského oblouk o poloměru 15 m, a z toho důvodu demolici domu na č. parc. stavební 183, k. ú. Český Brod, a ve zbytkovém prostoru po domu veřejné prostranství s parkovou plochou a lavičkami. V daném místě se však nejedná o veřejný prostor parku, který by byl situován v urbanisticky žádoucí poloze, v kvadrantu křižovatky nelze předpokládat, že by byl parčík oblíben a užíván. Regulační plán v tomto případě připouští vhodnější možnost, a to výhledové doplnění blokové zástavby (objektem přizpůsobeným navrhovanému dopravnímu parametru předmětného oblouku upravované křižovatky), která bude zásahem v případě realizace záměru dle územního rozhodnutí porušena.

Regulační plán obsahuje návrh nových budov v místech, kde je přestavbou a dostavbou nezbytné či možné zajistit lepší kvalitu urbanistického řešení města a využití prostoru z hlediska urbanistické ekonomie (což je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou je sledováno účelné a hospodárné využití zastavěného území před zábořem nových zastavitelných ploch a sledováno šetření s novými zábory zemědělské půdy). Možným dopadem tohoto návrhu je zvýšení pohybu místní osobní automobilové dopravy. Toto navýšení vůči současnému stavu není předepsáno zadáním regulačního plánu prověřit, mělo by být následně prověřeno dopravní studií pro etapu před realizací obchvatu města a po realizaci obchvatu, a rovněž za předpokladu uzavření průjezdu prostorem náměstí pro průjezdnou automobilovou dopravu, kdy může dojít ke zvýšení zátěží na vnitřním okruhu komunikací kolem náměstí. Skutečností je, že případná výstavba, respektive dostavba proluk a bloků nebude probíhat v jednom krátkém časovém období, nýbrž v řadě případů se jedná pouze o možnost, které ne vždy vlastníci pozemku využijí. Na zvyšování zátěží bude mít dopad rovněž nová výstavba v rozsáhlých prostorách Liblického předměstí a dalších ploch určených pro zástavbu a prověřených urbanistickými studiemi, a proto dopravní studie samotného prostoru centra města (MPZ) bez započtení množstevního a časového nárůstu zástavby i v ostatních v plochách celého města, by neukazovala reálnou situaci. Nárůst počtu obyvatel a pohybů vozidel dle regulace navrhované tímto regulačním plánem by byl, byť proveden odborným odhadem, dle názoru zpracovatele regulačního plánu pouze nepodloženým a případně i zavádějícím údajem.

Pro autobusovou hromadnou dopravu, která bude mít možnost projíždět po výše zmíněném vnitřním okruhu, jsou navržena a budou vytvořena místa pro zastavení, a to buďto situováním zálivu, nebo vyznačením zastavení na vozovce, pokud šíře veřejného prostranství s komunikací vytvoření zálivu dnes a ni ve výhledu neumožní.

Řešenou plochou jsou vedeny (a navrhovány) pěší (značené turistické i neznačené) cesty a cyklistické trasy. Jako nejvýznamnější je možno uvést společnou pěší a cyklistickou trasu (cyklostezku, neboť není vedena po pozemní komunikaci) podél toku Šembery, která dnes není spojitá, a pokud existuje, v některých místech není ani dostatečně dimenzovaná. Její šíře by měla být minimálně 3,5 m, byť by optimálně měla být pro společný pohyb pěších a cyklistů širší (v existujícím vymezeném prostoru kolem říčky a současně v ÚSES je prostor omezen). V některých úsecích, například u objektu na č. parc. 129/1, bude třeba pro její potřebné rozšíření vybudovat zřejmě dokonce i opěrnou zídku či konzolu do prostoru směrem k Šembeře. Frekvence pohybu na uvedené cestě se nepředpokládá tak četná, že by při jisté ohleduplnosti nebylo možno ji bez rizika střetu společně chodci i cyklisty užívat ještě nějaký čas užití.

Červená turistická trasa sledující z jihu Šemberu se dnes odklání a ulicí Jungmannova, Kouřimskou branou a posléze ulicí Krále Jiřího směřuje do svého konečného či výchozího bodu u nádraží. Tutu trasu se doporučuje s ohledem na navrhované schéma komunikačního systému a jeho význam vést nikoliv Jungmannovou, nýbrž Havlíčkovou ulicí k její křižovatce se Suvorovovou, od níž bude již pokračovat ulicí Suvorovovou v režimu pěší zóny dle návrhu regulačního plánu až k vlakovému nádraží.

Ulicí Palackého, Suvorovova a Krále Jiřího je vedena řešenou plochou rovněž cyklotrasa A0088. Tu je možno vést tak, jak je obsaženo v územním plánu, po ulicích Havlíčkova, Jungmannova, Kollárova a Krále Jiřího, tedy po vnitřním okruhu kolem centra, nebo v trase ulic Suvorovova napříč náměstím a ulicí Krále Jiřího pěší zónou. Pohyb cyklistů přes náměstí je možno připustit, aniž by bylo přikázáno sesednout z kola, neboť množství návštěvníků pěší zóny nebude k tomuto opatření vést. Pokud by cyklisté jeli po komunikacích s automobilovým provozem, kde je navržena maximální povolená rychlost 30 km/hod., měla by být trasa vyznačena vodorovným značením na vozovce, zřejmě by nebyla (zejména pokud by byl provoz na vozovce obousměrný) vyznačena jako samostatně vedená.

#### Návrh technické infrastruktury:

Plocha řešená regulačním plánem - řešené území - je pokryta vodovodní sítí pitné vody. Do řešené plochy ke křižovatce ulice Jana Kouly a Krále Jiřího směřuje potrubí z vodojemu Na Vrších o světlosti DN 300. Odtud je směrem západním vedeno stávající potrubí DN 250 středem náměstí do ulice Suvorovovy. Okolní prostory jsou zásobovány návaznými stávajícími řady převážně o DN 160. Kapacita sítí rozvodu pitné vody je dostatečná i pro navrhovanou dostavbu

v řešené ploše, pro kterou stačí prodloužit stávající vodovodní řady. Otázku kapacit vodních zdrojů a možnost jejich využití v souvislosti s navrhovanou zástavbou území Českého Brodu regulační plán neřeší.

Plocha řešená regulačním plánem - řešené území je pokryto jednotnou kanalizační sítí. V městě Český Brod je realizována gravitační jednotná kanalizační stoková síť, svedená přes kmenovou gravitační stoku „A“ do městské mechanicko-biologické čistírny odpadních vod (ČOV) v Liblicích. Součástí této jednotné kanalizace jsou dešťové vpusti, přípojky dešťové kanalizace do stok, a dešťové oddělovací (odlehčovací) komory s výústními objekty do recipientu, kterým je pro řešené území Šembera. Za nejvýznamnější kanalizační stoky lze v řešeném území považovat stoku DN 1200 a DN 1100 procházející směrově cca souběžně podél toku vodoteče Šembery ulicí Nábřeží a Jungmannova (s odlehčením v odlehčovací komoře OK7), která se v křižovatce ulice Jungmannovy a Prokopa Velikého spojuje se zděnou stokou DN 600/1100, přicházející z Pražské čtvrti ze severozápadu ulicí Tyršovou, a následně sledující západní a jižní okraj náměstí a pokračující z jihovýchodní části náměstí Arnošta z Pardubic bezejmennou ulicí ke Kouřimské bráně. Při okraji řešené plochy se tato stoka přes odlučovače OK2 a OK3 opět zbavuje smíšených splaškových a dešťových vod a pokračuje podél Šembery k čistírně odpadních vod. Je možno konstatovat, že kanalizační síť je v řešené ploše úplná a je na ní možno doplnit větve pro odkanalizování splaškové vody z nově navrhované zástavby (dostavby).

Kromě gravitační jednotné kanalizační sítě je v řešené ploše situována kanalizace splašková tlaková, opatřená čerpací stanicí ČS3, přečerpávající gravitačně svedené odpadní vody z míst, která nelze gravitačně odkanalizovat přímo do hlavní gravitační sítě.

S ohledem na to, že se do popředí se změnou klimatických podmínek dostává stále více hospodaření a nakládání se srážkovými vodami (dlouhodobá období sucha a náhlé přívalové deště či tzv. bleskové povodně), mění se i pohled na hospodaření s vodami v Českém Brodě. Stávající zástavba města, a tedy i centra města, neměla v minulosti řešen záchyt, zpomalení nebo čištění (usazování nečistot) dešťových, či obecněji srážkových vod. Vody splaškové a dešťové se v jednotné kanalizaci mísí, a jsou do Šembery přepouštěny cestou k čistírně odpadních vod přes odlehčovače, což lze dnes považovat za ne zcela nezávadný způsob likvidace. Do vodoteče se dostávají znečištěné smíšené vody, a vodoteč, jejíž množství průtočné vody může v delších bezsrážkových obdobích sucha klesat, může ztrácet vlastnost tyto vody čistit. Město bude zřejmě postupně přecházet, a v některých významných částech již přechází, na oddílnou kanalizaci, byť to územní plán koncepčně v dob svého vzniku nepředpokládal.

Nové regulační podmínky územního i regulačního plánu stanovují pro nové objekty, ale i přestavované objekty (změny stavby) povinnost zachycení srážkových vod ze střech a zpevněných ploch a hospodaření s nimi, a to zejména v místě vzniku (dopadu) na pozemku stavby, jak u staveb a jejich pozemků, tak u veřejných prostranství. Vody na pozemcích mimo prostory veřejných prostranství by měly být přednostně zachyceny a vsakovány nebo odpařovány na místě vzniku, tedy na pozemku stavby, spotřebovány na závlivku zeleně, případně k jiným účelům (lze například i použít ke splachování WC nebo k jiným účelům), teprve nevyužitě či v případě nemožnosti vsaku z hydrogeologických podmínek by měly být odváděny do nově uvažované oddílné dešťové kanalizace, která by měla být situována ve veřejných prostranstvích, a směřována k vodoteči; před zaústěním do Šembery by měly být vody zachyceny v retenční a usazovací nádrži (nádržích), a zajištěno jejich využití (například kropení, zavlažování zeleně) a jejich pomalý plynulý odtok. Srážky vznikající (dopadající) na veřejná prostranství, zejména jejich zpevněné části, je třeba nejprve v místě vzniku rovněž tak jako u soukromých pozemků zachytit, což je možno v uličních profilech nebo na zpevněných plochách náměstí zajistit trubní retencí nebo zadržovacími a vsakovacími zařízeními (vsakovacími bloky) pro likvidaci vody na místě vsakováním a zpomalením odtoku do vodoteče.

Územní plán Český Brod obsahuje koncepční řešení likvidace vod pouze jednotnou kanalizací. Regulační plán městské památkové zóny a jejího okolí, Český Brod, již připouští a navrhuje vznik oddílné kanalizace. V současnosti je vydáno územní rozhodnutí na rekonstrukci ulice Žižkovy, jejíž součástí by mělo být i položení nové oddílné dešťové kanalizace, do které by byly odvedeny následně srážkové vody i z některých okolních komunikací. Ulicí Žižkova je navrženo vést dešťovou kanalizační stoku DN 400 / DN 800, která bude odvádět dešťové vody z části území Pražského předměstí do retenční nádrže na odtoku, situované pod plochou veřejného záchytného parkoviště na č. parc. 2021/5, k. ú. Český Brod (v prodloužení osy ulice Žižkovy), s možností rozšíření kapacity záchytné vod do výhledu o další podzemní objekt, ze kterého je navržen odtok potrubím DN 1000 do Šembery. Rozšíření kapacity je uvažováno právě s ohledem na to, že na páteřní dešťovou kanalizaci v ulici Žižkově budou následně napojeny úseky dešťových kanalizací okolních území.

Obdobný systém stok dešťové kanalizace s retenční nádrží na odtoku se tímto regulačním plánem navrhuje i v dalších částech řešeného území. Další dešťovou stoku se proto navrhuje vést ulicemi Žitomiřská, Havlíčkova, Sadová, s podzemní retenční nádrží v parku ( v místě, kde nejsou existující vzrostlé dřeviny) před vyústěním do Šembery.

Dešťová stoka může být také situována v ulici Masarykova, ulici Tyršova, poté pokračovat do prostoru náměstí Arnošta z Pardubic, kde by mohla být situována podzemní retenční nádrž, umožňující záchyt, regulaci, čištění a využití vody mj. z celé rozsáhlé plochy náměstí Husova i náměstí Arnošta z Pardubic, a poté odvedena Kouřimskou branou a

úsekem ulice Prokopa Velikého do Šembery. Místo pro situování podzemní retenční nádrže pod náměstím Arnošta z Pardubic je stanoveno tak, aby nádrž nekolidovala s jinými stavbami technické infrastruktury.

Dešťová voda může být svedena konečně i dalšími dvěma dešťovými stokami, z nichž první by procházela ulicí Kollárovou a následně ulicí Šafaříkovou, druhá by byla položena v ulici Jana Kouly, přičemž obě větve by se setkaly v prostoru parku u navrhovaného kruhového objezdu, kde by mohla být situována další retenční nádrž na odtoku. Odtud je navrženo vodu do Šembery odvést nejkratším logickým směrem odtoku – pod navrhovanou veřejnou cestou, dnes pozemek 703/4 (pozemek veden v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace) a okrajem pozemku č. parc. 128/3 (oba pozemky ve vlastnictví fyzických osob). Pro možnost situování průchodu k Šembeře se navrhuje cestu i dešťovou kanalizaci vést jako veřejně prospěšnou stavbu (v tomto regulačním plánu vedena pod číslem 15). Pěší průchod k Šembeře uvedenými pozemky je součástí koncepce existujících i navržených celoměstsky významných pěších tras vedených západovýchodně i severojižně řešenou plochou, respektive z hlediska širších vztahů i ostatními částmi města Český Brod. Systém umožňuje bezpečný pěší pohyb, křížící se ve dvou případech s komunikacemi pro motorovou dopravu v místech navrhovaných přechodů.

Jiná variantní řešení, která by potřebný požadovaný účel odvodu dešťových vod na odtoku za retenční nádrží navrhovanou v parku umožnilo, jsou přes pozemek 708/17 (v KN veden jako manipulační plocha) ve vlastnictví města, místem budoucího vzniku navrhované okružní křižovatky a její jižní větve, nebo směrem západním do prostoru ulice Prokopa Velikého. Jsou to však varianty s ohledem na délku trasy a směr spádu komplikované a ověřitelné až následnou podrobnou dokumentací. Variantou by bylo rovněž vedení trasy přes pozemek 708/18, které je však rovněž komplikované, neboť tudy prochází již několik větví jednotné (splaškové) kanalizace, z nichž jedna je DN 1200, a je zde situována i odlehčovací komora.

Stávající i nově navrhovaná dostavba v ploše řešené tímto regulačním plánem by tedy měla mít zajištěnu likvidaci splaškových i dešťových vod dle výše uvedených zásad, tedy v první řadě u dešťových vod vsakováním a likvidací v místě vzniku, a poté odvodem oddílným způsobem přes retenční nádrže. Pokud to nebude možné, a oddílný systém v době výstavby nebude v okolí ještě založen, je třeba zajistit a založit takové řešení, které by následně, až to bude možné, umožnilo po vybudování oddílné kanalizace v navazujících veřejných prostranstvích přepojení dešťových (či obecněji srážkových) vod do samostatné dešťové kanalizace.

Z hlediska zásobování plynem je plocha řešená tímto regulačním plánem zásobována nízkotlakými rozvody plynu s výjimkou ulice Jana Kouly, v níž se předpokládá umístit středotlaké potrubí přivedené z VTL/STL regulační stanice v Liblicích, které bude součástí zásobování Liblického předměstí. Ulice Jana Kouly lze zásobovat odbočnou větví potrubí ze stávající STL větve, vedené pod železničním podjezdem ulice Jana Kouly z Kounického předměstí a poté se v ostrém úhlu lomící do ulice Krále Jiřího směrem k nádraží. V ulici Jana Kouly lze však případně situovat i větev systému nízkotlakého potrubí v návaznosti na nízkotlaký systém, kterým je zásobené celé centrum. Nové či rekonstruované stavby se v řešené ploše předpokládá napojit na stávající rozvody nízkotlakého systému, protože středotlaké rozvody sem zavedeny nejsou. Není znám záměr, že by nízkotlaké plynové rozvody bylo plánováno v dohledné době nahradit rozvody středotlakými.

Z hlediska zásobování elektrickou energií se v řešené ploše jedná o rozvedení elektřiny do jednotlivých trafostanic TS 35/1 kV, jejichž počet je v území dostatečný, některé z nich však je navrhováno nahradit, případně posunout v souvislosti s možnou plánovanou výstavbou (například TS KO 0314, TS KO 0315, TS KO 0840, TS KO 0976. V některých případech si nová výstavba vyžádá posílení TS nebo vybudování nové (například v Malechově západně od ulice Prokopa Velikého). Konkrétní požadavky v konkrétním místě napojení nové výstavby dle bilancí stanoví příslušný správce sítě při zpracovávání podrobnější dokumentace (například dle bilancí obsažených v dokumentaci pro umístění stavby - DÚR).

V řešené ploše je existující síť veřejného osvětlení, kterou lze případ od případu trasově upravit nebo doplnit, prodloužit. S ohledem na podrobnost a účel tohoto regulačního plánu (nenahrazuje dokumentaci k územnímu řízení) není veřejné osvětlení podrobněji řešeno ani v textové, ani v grafické (výkresové) části. Dle významu, rozlohy a účelu veřejného prostranství se předpokládá užití buď stožárových, nebo sadových svítidel, jejichž vzhled s ohledem na historický charakter této části města (městské památkové zóny a jejího okolí) bude stanoven jiným dokumentem (Vizuální manuál koncepce vzhledu města).

Z hlediska spojivé sítě a přenosu informací je území saturováno a zásobeno, viz výkres územního plánu. Regulační plán nenavrhuje jiné další stavby k tomuto účelu, pouze situování sítě formou kabelového uložení.

Návrh prvků pro zajištění kvality životního prostředí a zeleně:

Kvalita životního prostředí, zejména hygienická a estetická kvalita prostorů města pro bydlení, je dána regulativy funkčního a prostorového uspořádání, regulativy dopravními, regulativy technické vybavenosti (viz text výše), a podmínkami pro zachování, obnovu a situování zeleně.

Zeleň v ploše řešené regulačním plánem je tvořena: městským parkem u Šembery, pozemky vymezenými pro územní systém ekologické stability, sadovými úpravami veřejných prostranství (parkové plochy, liniové pásy uličních stromořadí) a zelení vnitrobloků či areálů.

Městský park Jiráskovy sady je trvalou plochu městské veřejné zeleně, jejíž kompoziční řešení není nutno větší měrou pozměňovat, a která by měla být i nadále tvořena dlouhověkými kosterními dřevinami domácího původu, co nejvíce odolnými proti zvýšeným zátěžím přírodních vlivů (například proti velkým výkyvům teplot, srážek, větrnosti, povodním, proti chorobám a škůdcům, včetně lidského faktoru). Kvalitní kostru dřevin (stromového i keřového patra) je nutno obměňovat a doplňovat plánovitě a postupně po částech či jedincích, aby složení parkových porostů mělo různověkou strukturu. Dřeviny domácího původu mohou být doplněny exotickými introdukovanými dřevinami nebo vyšlechtěnými zahradními odrůdami, jak stromového, tak keřového patra, v travnatých plochách. V případě větších travnatých ploch je možno uvažovat solitérní vzhledově (tvarově, barevně) či hmotově významné jedince nebo skupiny. Parková úprava může být komponována postupně tak, aby odkrývala průhledy na atraktivní cíle (stávající stavby, sochy, apod.). Parková zeleň tvořená korunami stromů vytváří významný prostorotvorný hmotový účín, který by při ochraně a údržbě i obnově měl být zachován. Park by měl mít zpracován dlouhodobější plán údržby a obnovy. Síť parkových cest je stabilizovaná. Plocha parku je součástí vymezeného územního systému ekologické stability, byť v městském prostředí nemůže plně splňovat požadavky kladené na tento systém (například zeleň se musí odstraňovat, zejména pokud by ohrožovala zdraví a život návštěvníků parku, udržovat probírkou, plocha je více frekventovaná člověkem, apod.).

Podél Šembery se potvrzuje pás zeleně s funkcí rekreační i přírodní – je zde současně veden regionální územní systém ekologické stability. Ten je potvrzen v rozsahu dle územního plánu Český Brod či mírně rozšiřován dle možností. Opět by se mělo jednat o pásovou doprovodnou zeleň tvořenou dřevinami stromového i keřového patra, podél vodoteče je však situována i cesta pro pěší, cyklisty a případný přístup správce toku pro údržbu vodoteče. Biologicky, hygienicky, esteticky a prostorotvorně městsky významný pás zeleně je předpoklad doplňovat druhy splňujícími požadavky na ekosystémy. K tomu účelu by bylo třeba zpracovat posouzení současného stavu rostlinných druhů ÚSES a návrh údržby, obnovy a doplnění ÚSES. Výskyt zeleně podél vodoteče v aktivní inundaci je problematický z hlediska průtoku při povodňovém stavu, kdy hrozí možnost zablokování průtoku naplaveným zachyceným materiálem, v daném městském úseku se ale předpokládá, že bude stav při mimořádné události průběžně monitorován a v případě potřeby bude průtok vody okamžitě obnoven.

Výsadba uličních stromořadí v hustě zastavěném prostředí je možná, pokud to dovoluje charakter veřejného prostranství (šířka, způsob a bezpečnost dopravy, uložení sítí technické infrastruktury). Při úzkém uličním profilu je to v řešené ploše většinou poměrně problematické i za předpokladu, že by byl použit druh s malou korunou a malým kořenovým balem, opatřeným košem proti rozrůstání a poničení sítí nebo zpevněných povrchů. U některých komunikací je navíc požadavek alejí v kolizi s požadavkem dopravy v klidu (podélného odstavu vozidel a parkování), neboť jak zeleň, tak míst k odstavu a parkování osobních vozidel je ve městě nedostatek. U stávajících veřejných prostranství s komunikací je současný stav situování zeleně (stromů nebo zatravněných pásů) ve výkresové části potvrzena existencí zakresleného pásu zeleně, například v ulici 5. května, Vítězná, Komenského (část), Masarykova, Tyršova. Jmenované pásy liniové zeleně jsou zachovány. Nově navrženy jsou doprovodné pásy stromů kolem ulice Jana Kouly, nového úseku komunikace Kollárovy, v ulici Žižkově. Doplnění pásu zeleně je navrženo v části řešené plochy podél železniční trati.

V prostoru náměstí je výskyt zeleně doposud bez zřejmého záměru nebo koncepce. Nedávno realizovaná výsadba aleje stromů zakrývá či po vzrůstu může zakrýt vzhledově zajímavou severní frontu Husova náměstí, v některých místech je zeleň až chaotická a působí dojem neuspořádaného prostoru. Stávající jedinci budou, pokud to dovolí jejich zdravotní stav a estetická hodnota, zachováni, alespoň na dožití, pokud nevyhoví koncepčnímu záměru realizace nového vzhledu náměstí (respektive obou náměstí – náměstí Husova i náměstí Arnošta z Pardubic). Pro situování ploch zeleně je dán regulačním plánem prostor, návrh je doporučující znázorněním základních ploch bez konkrétního situování nových rozměrných dřevin, které by mělo vzejít z veřejné soutěže na vzhled náměstí (jeho zpevněných povrchů, mobiliáře, ploch zeleně, druhů zeleně / hmot vytvářených dřevinami).

Tam, kde to bude s ohledem na historický půdorysný rozsah veřejných prostranství, jejich funkčnost a jejich vzhled možné a vhodné, bude zeleň do výše uvedených veřejných prostranství (doprovodná zeleň v komunikacích, zeleň na náměstích) uvažována, přičemž by měla splňovat některé nad estetický a prostorotvorný účín další požadavky: neměla by květenstvím způsobovat nadměrnou pylovou zátěž, plody by neměly způsobovat znehodnocení karoserií vozidel a nákladnou údržbu městských zpevněných povrchů. Stromy použitelné v uličním prostranství lze předpokládat o průměru koruny cca 2 až 5 m, buďto u dospělého jedince, nebo tvarováním průběžně co do velikosti zajišťované, což je však z hlediska pracnosti údržby a úklidu nákladnější varianta. Konkrétní druhy stromů či keřů se regulačním plánem nestanovují, pokud se jedná o uliční prostranství, jsou myšleny listnaté stromy.

Výsadbový pás pro stromořadí v ulicích tam, kde to situování existujících sítí umožní, by měl být o minimální šířce 0,8 m. V prostoru pásu by neměly být umístěny sítě technické infrastruktury vyjma příčných křížení. Ochranná pásma

sítí mohou přesáhnout okraj výsadbového pásu; pokud nebudou použita technická opatření, mohou ochranná pásma přesáhnout okraj výsadbového pásu nejvýše o 0,2 m. Technickým opatřením je myšleno uložení protikořenové zábrany mezi kořenový prostor a trasu sítě, nebo uložení sítě do chráničky (včetně provlečení v chráničce). Výsadbová plocha pro velké stromy nad průměr koruny 20 m (předpoklad umístění mimo uliční prostory) je 9 m<sup>2</sup>, pro stromy střední 10 – 20 m je 4 m<sup>2</sup>, a pro malé stromy s průměrem koruny do 10 m (předpoklad situování v uličních prostorech Českého Brodu) je 2 m<sup>2</sup>. Plocha pro však dešťové vody a provzdušňování (otevřená půda, mříž, apod.) je v pořadí velikosti výše uvedených stromů pro stromy velké 10 m<sup>2</sup>, pro střední a malé 6 m<sup>2</sup>.

Minimální vzdálenosti podzemních sítí (hlavních tras i přípojek) od paty kmene stromu (vzdálenosti uvedeny bez omezení / při obnově a s použitím technických opatření: vodovod: 1,5 m / 1,0 m, kanalizace: 3,0 / 1,5 až 3,0 m, pokud je stoka uložena do hloubky 5 m a s technickým opatřením, plynovod: 2,5 m / 1,5 m, kabel 1 kV: 1 m / 0,5 m, kabel 22 kV: 1,5 m / 1 m, veřejné osvětlení 1,0 m / 0,5 m, elektronické komunikace: 1,0 m / 0,5 m. Průkazy plnění bude obsahovat podrobnější projektová dokumentace. Regulační plán nestanovuje výše uvedené hodnoty pro výsadbu zeleně ve veřejných prostranstvích s komunikací a sítěmi technické vybavenosti jako závazné regulativy, neboť podrobností náleží následné podrobné projektové dokumentaci. Údaje jsou však buďto převzaty z příslušných norem, či z praxe, a jsou doporučující.

Zeleň se předepisuje regulativy tohoto regulačního plánu postupně vrátit do vnitřních prostorů bloků zástavby (vnitrobloků) tam, kde byla zcela nebo neúměrně vyloučena dosud situováním staveb a zpevněných ploch. Pokud by byly z vnitrobloků odstraněny různé skládky, nepovolené stavby včetně staveb provizorního charakteru a povoleným existujícím stavbám nebylo umožněna jakákoliv stavební zásahy kromě nezbytných udržovacích prací, je předpoklad jejich výhledového morálního i stavebně technického dožití, odstranění a nahrazení zelení. To vše za předpokladu kontroly stavebním dohledem, za zákonných postihů přestupků a bez situování novostaveb s výjimkou staveb podzemních.

#### D.4. URBANISTICKÝ FENOMÉN NÁMĚSTÍ

Lze bez nadsázky konstatovat, že náměstí je srdcem, a z hlediska urbanismu a architektury i nejvýznamnějším místem městské památkové zóny. Jeho původní velikost a rozlehlost při nevelkém rozdílu stran (cca 180 m x 150 m), měřeno před vznikem zástavby uprostřed, která náměstí rozdělila na dva menší prostory, je v urbanismu českých měst jednou z největších; zaujímal kolem tří hektarů plochy. Takovou rozlohou se nemůže chlubit z historických náměstí ani Staroměstské náměstí v Praze (cca 2 ha, délky stran cca 140 m x 120 m), ani náměstí v Českých Budějovicích (cca 2 ha, cca 130 m x 130 m), ani Horní náměstí v Olomouci (cca 2 ha, cca 150 m x 120 m), ani náměstí v Litoměřicích (cca 2 ha, cca 180 m x 70 m), nebo v Jičíně, Táboře, Hradci Králové a Kroměříži (cca 1 ha), snad jen Jihlava má dodnes zachovanou rozlohu náměstí kolem 3 ha (cca 315 x 100 m). Dokonce ani Piazza San Marco v Benátkách se nepyšní většími rozměry (cca 2 ha, 200 x 80m). Pokud se však navrátíme k Českému Brodu, v současnosti lze v zásadě původní prostor náměstí vnímat tak, jak jsou prostory pojmenovány, tedy v severní části náměstí Husovo, a v jižní části náměstí Arnošta z Pardubic. Lze navíc provést úvahu o tom, jak jsou výše uvedené prostory vnímány, například se může jednat o soustavu náměstí či vzájemně propojených menších prostorů. Náměstí Husovo je možno posuzovat jako (byť spíše pomyslně nežli opticky) rozdělené hmotou školy na část západní (obdélné o rozměrech cca 0,3 ha, cca 70 m x 40 – 45 m), a část východní (cca 0,2 ha, cca 70 m x 35 m se stranou do oblouku), přičemž většího významu lze pocitově přiznat západní části, avšak v celkovém vjemu se jedná o podlouhlé úzké náměstí, které nelze vnímat a přehlédnout najednou. Náměstí Arnošta z Pardubic lze rovněž přiznat větší váhu v západní části, kdy za jeho východní hranu bude považována budova Městského kulturního a společenského / informačního centra č. p. 1, pak výměra tohoto prostoru ohraničeného stavbami bude cca 0,5 ha (lichoběžník, téměř obdélník cca 90 m x 60 m). Východní část tohoto náměstí je klidovější, méně frekventovanou zatravněnou a parkovou plochou kolem kostela a zvonice, kde náměstí lze obtížně definovat hranami souvislé zástavby, neboť uvnitř tohoto prostoru jsou volně stojící budovy kostela, zvonice a výše zmíněného informačního centra (staré radnice). Zde by bylo možno vnímat jako samostatný vymezený prostor náměstí plochu mezi kostelem, starou radnicí, zvonicí a severně stojícím blokem budov (cca 0,2 ha, cca 50 m x 30 m). Odečteme-li z původní rozlohy náměstí zástavbu, je možno se přiblížit k výměře 2 ha, avšak nikoli jednoho velkého náměstí, nýbrž soustavy několika propojených menších náměstí, které jsou vůči hmotě a výšce vymežující zástavby příznivější.

K původnímu rozsahu prostoru náměstí v Českém Brodu lze ještě doplnit přesné údaje současného stavu: je o obvodu cca 670 m, s rozdílem výšky nejnížší a nejvyšší části plochy + 5 m (217 – 222 m n.m., výměra 27033 m<sup>2</sup>, zastavěný prostor stavbami (včetně kostela, bývalé radnice a školy) 5744 m<sup>2</sup>, tj. 21,25 %, zastavěné prostory s neveřejnými pozemky: 7258 m<sup>2</sup>, tj. 26,85 %, veřejné prostranství tedy 19 775 m<sup>2</sup>, tj. 73,15 %, z toho plochy zeleně činí 3 775 m<sup>2</sup>, tj. 13,96 %.

O funkcích, tvarech, rozměrech náměstí či veřejného prostranství vůči budovám jej vymežujících se pojednává obecně, velmi poučně a použitelně i pro případ Českého Brodu v knize Camillo Sitte: „Stavba měst podle uměleckých



zásad“, neboť se jedná o veřejná prostranství v centrech historických měst. Dle zásad a úvah v této knize, ale i v novodobých manuálech vznikajících v současnosti, kdy je veřejnému prostranství opět věnována větší pozornost, lze hodnotit a navrhovat využití (změny parametrů či využití), aby byly pro současný způsob života lépe využitelné a příjemně obyvatelné.

Posláním veřejného prostranství - náměstí je v ústředním bodě města nebo v jeho části, na křižovatce významných cest a uprostřed těžiště zástavby, umožnit setkávání obyvatel při veřejném životě, vytvořit prostor pro dostatečné vnímání společensky významných staveb, které jej obklopují nebo částečně vyplňují, ke zvýšení jejich celkové působivosti. Je to prostor vymezený budovami, z nichž nejvýznamnější má být umístěna v kompozičně nejvýznamnějším místě, v průhledu, na nejvyšším místě, v čele náměstí apod. Náměstí má být prostorem vjemově či pocitově člověku příznivým, vlídným, bezpečným, líbivým, rozměry i atmosférou nekonfliktním, nestresujícím a snadno přehledným, dokonce malebným, s budovami vytvářejícími kulisy rovnocenných rozměrů tomuto náměstí, tj. nikoliv, aby oko v nedohlednu hledalo ukončení prostoru budovou a větrné proudění zde nabíralo na intenzitě. Jako účelné se jeví zachovat v prostoru místo na kašnu, nemít z náměstí parkoviště, nýbrž prostor pro obývání a setrvání návštěvníků, mít místo pro umístění uměleckého díla, sochy, kterému nesvědčí rozsáhlé nevládnuté a lidskému měřítku cizí rozlohy, nýbrž stěna náměstí s vyhovujícím, nejlépe neutrálním pozadím, ne střed náměstí, který by měl být volný. Přirozeně vyšlapané cesty vytvoří netknuté asymetricky umístěné ostrůvky, kam je vhodné umístit umělecká díla, kašny a klidové aktivity. Nikdy to není geometrický střed prostoru. Cesty či ulice do náměstí ústí v rozích. Nadměrně rozlehlé náměstí je vhodné členit a tvarovat, třeba do více navazujících, asymetrických prostorů, případně i chráněných zákoutí, přísná geometrie jim nesvědčí, je to v nás zakódováno ze středověku. Náměstí je vhodné co nejvíce uzavřít. Je to sdílení pocitu bezpečí, poznání ukončených rozměrů. Pravidlem u našich předků také bylo na nároží náměstí vyústovat jenom jednu ulici, jednu dopravní vazbu (nikoliv pravouhle křížit dvě ulice v rohu náměstí), a tuto ulici vést rovnoběžně s jednou stranou náměstí, což byl vojensky strategický účel - nebylo možno pohlédnout nebo ostřelovat střed nebo rozlehlejší prostor náměstí. Při bližším studiu se ukazuje, že tento princip vyústění ulic jako lopatek turbín je výhodný, protože umožňuje z každého místa nanejvýš jediný pohled ven z náměstí a jediné porušení celkové uzavřenosti náměstí, tedy motivu, pro který je náměstí budováno. Způsob uzavírání náměstí je různý, například i sloupovou síní, branou apod., tedy jakoukoliv vnímatelnou hmotou.

Tvar náměstí a jeho velikost je vždy vhodné zkoumat a řešit ve vztahu k jeho budovám, vhodný vzájemný poměr vodorovných a svislých rozměrů a hmot je základem pro příznivý vjem a obyvatelnost. U rozlehlých náměstí se zcela uvolňuje vztah mezi náměstím a na něm stojícími budovami, protože na nich stojící budovy již nemají žádný vztah k rozměrům náměstí, vypadají spíše jako solitéry ve volném prostoru, v rozlehlém prostoru se návštěvník ztrácí, necítí příjemně, bezpečně, nestačí vnímat prostor jako celek, oko neumí vnímat detaily. Rozměr náměstí může buďto potlačit význam budovy, protože ji nevnímáme celou (to platí zejména pro příliš malá náměstí), či naopak potlačit její působení, upírat jí význam, důležitost, a zmenšovat ji nevhodně opticky, způsobit její ztrátu v rozlehlém prostoru (to platí zejména pro rozlehlá a podlouhlá náměstí). Uzavření náměstí může napomoci i blízký vystupující terénní útvar pohledově uzavírající vymezený prostor nebo vytvářející kulisu pozadí, umocněný hmotami dřevin a pocit bezpečí (náměstí v kotlině).

Vhodná velikost náměstí dle výše uvedených kritérií vnímatelnosti a obyvatelnosti a příznivých pocitů z prostoru závisí nejen na měřítku prostoru a budov jej vymežujících, ale i na velikosti dominantní budovy daného náměstí. Její výška od paty v úrovni dlažby až k hlavní římsě, má být úměrnou k délce kolmice od průčelí budovy k protilehlé straně náměstí. K porovnávání se užívá dominující budova (budovy), jako například radnice, průčelí kostela apod., ať již se jedná o náměstí souměrná, či nesouměrná, různých poměrů stran; na náměstích jsou přijatelnější stejně vysoké budovy. Pokud se týká vztahu délky a šířky náměstí, pravidla stanovená výpočtem neexistují, vše záleží na záměru perspektivního působení a pozici pozorovatele, kterou můžeme ovlivnit tvarem náměstí a cest na něm. Z historie se lze poučit, že čtvercová geometricky zcela souměrná náměstí jsou vzácná a mohou být nepříliš působivá, právě pokud by i budovy na něm byly postiženy souměrností (situování na osu), dlouhá náměstí ztrácí půvab a účín, pokud jejich délka je trojnásobná šířce. Prostorový účín se ztrácí, pokud některá ze stran náměstí je hmotově neuzavřena, nebo pokud je náměstí postiženo zaústěním širokých ulic či jejich vedením podél či napříč náměstím. Nejškodlivěji působí velká náměstí na okolní stavby, které se úměrně k nim nemohou zvětšit. Velkým otevřeným náměstím se vytýká také jejich zdravotní škodlivost, protože jsou více náchylná k víření a proudění vzduchu, prachu a vedra, protože stíny z budov zdaleka nezastíní kamenné povrchy kumulující a odrážející účinky slunečního záření, přičemž výsadba zeleně není pro náměstí řešením, protože náměstí činí nepřehledným a pro účel zeleně je lepší zakládat parky. Parter náměstí činí nečitelný, neuspořádaný až chaotický a neuchopitelný i parkoviště obvykle zaplněná vozidly a rozsáhlé dopravní prostory pro motorovou dopravu v pohybu. Pokud parkoviště obsahují výsadbu dřevin, vzniká rovněž pocit chaosu a nepřehlednosti. To způsobuje i situování stromořadí podél průčelí budov při některé ze stran náměstí, neboť zeleň zakrývá mnohdy krásná historická průčelí budov.

Členění náměstí objektem situovaným v jeho prostoru může vyvolat jeho vhodnou nepravidelnost, příznivě narušit jeho osovost, umožnit vytvoření chráněných zákoutí, rozdělovat velikost náměstí, vše opět záleží na velikosti a

tvaru volného prostoru a stavby vložené do něj či do půdorysu náměstí vybočující. Z historie je v nás zakotveno příznivě nepravidelné rostlé náměstí nebo několik prostorů hmotově dělených a následných nežli jeden přísně geometrický rozlehlý prostor. V současných městech, kde nedílnou součástí života je i pohyb automobilové dopravy, nelze dopravu zcela vyloučit z náměstí, ať již jeho průjezd motorovou dopravou, nebo (a to častěji) parkování osobních vozidel návštěvníků. Pak tato funkce nesmí být dominantní, naopak musí být utlumena ve prospěch pohybu a bezpečnosti chodců. Pokud takové prostranství obsahuje dřevinnou zeleň, měla by být situována do jednoho zvoleného místa, nikoliv rozptýlena po náměstí, které pak ztrácí přehlednost, jednotu a ucelenost volného prostoru. Vhodné je na náměstí hledat průhledy, osy, pohledově výrazné místo či vytvářet průhled na dominantu nebo výtvarné dílo (sochu, kašnu apod.). Nepravidelně situovaná či nepromyšleně situovaná zeleň na náměstí způsobí chaotický vjem a ztrátu či omezení kompozičně významných motivů.

Pro představu lze uvést přehledná a poměrně příjemná kamenná náměstí v Praze s převážně klidovou, zejména pěší dopravou: Uhelný trh: trojúhelný prostor s odvěsnami 60 a 70 m, přepona 90 m. Náměstí Franze Kafky: 50 x 30 m, Mariánské náměstí 50 x 60 m, Malé náměstí trojúhelné o odvěsnách cca 60 m a šíří na přeponě 50 m. Haštalské náměstí (i s kostelem uprostřed!) 60 x 60 m. A to vše ještě o výšce budov o 4 až 5 podlaží (zástavba na Starém Městě), která je srovnatelná s cca 6 až 7 podlažími moderních administrativních budov. Naproti tomu lze jmenovat náměstí nepřehledná až nevlídná, obsahující parkové plochy a významné komunikace: Karlínské náměstí část s parkem 150 x 290 m od stavebních čar, mimo prostor kostela. Náměstí Jiřího z Poděbrad: 160 x 260 m. Pražského povstání 130 x 180, Náměstí Míru 170 x 200 včetně kostela.

Staroměstské náměstí se velikostí pouze blíží rozměrům původního nezastavěného náměstí v Českém Brodu, neboť pokud bychom měřili jeho délku a šířku (při záměrném vynechání stavby radnice, která do prostoru vystupuje, dostali bychom rozměry cca 160 x 120 - 130 m, přitom je to jedno z nejdůležitějších náměstí Prahy, a zástavba kolem něj je uzavřená a vysoká cca 4 až 5 nadzemních podlaží plus šikmé střechy, pokud nepočítáme současné důležité a podstatné spolupůsobení hmotově a výškově významných staveb kostelů a radniční věže.

Proto se tak příznivě jeví navrhovat a vnímat původní prostor náměstí v Českém Brodě jako soustavu několika navazujících náměstí, protože byl prostor původně velmi rozlehlý a byl vymezen převážně jen dvoupodlažní zástavbou. Situování budov kostela, bývalé radnice a středové zástavby s vyčnívající školou lze z tohoto pohledu hodnotit příznivě a uvedenému principu vnímání náměstí jako soustavy postupně navazujících prostorů odpovídá. Členění prostoru dalšími stavbami by bylo v dochovaném historickém prostředí v současnosti velmi odvážným, a z hlediska památkové ochrany snad i nereálným počinem, avšak i toto je cesta k tomu, aby části náměstí byly přívětivé, vybízely k posezení ve venkovních zahrádkách restaurací či zákoutích s možností sledování, co se na náměstí odehrává, a přitom nebyť rozlehlým neútluným otevřeným prostorem.

K dalším principům tvorby či regenerace náměstí patří zejména navrhovat a vytvářet vodorovnou plochu náměstí, nebo soustavu vodorovných ploch navzájem oddělených a propojených opěrnými zdíkami, rampami, venkovními stupni či schodišti; zvedající se či svažité terén náměstí vytváří podvědomý neklid z nutnosti překonání výšky, z rizika nebezpečí při chůzi i jízdě, zejména v dešti a při náledí; i cíle v tomto směru působí podvědomě opticky obtížněji a méně dostupné. Klidnému vyváženému vnímání velmi napomáhá vytvoření vodorovných prostor z míst vlnících se nebo mírně svažitých, , navzájem je lépe členit a propojit schodišti, opěrnými zdíkami, rampami.

Kvalitní veřejné prostranství by mělo být především obytné, tj. kromě bezpečnosti pohybu a pobytu, vstřícné, atraktivní a svými funkcemi potřebné pro všechny skupiny obyvatel a jejich běžný denní život, setkávání, zdravé, živé, komunikativní, smyslově podnětné a krásné, estetické, bez rozptylujícího dopravního ruchu a hluku. Mělo by mít lidské měřítko, umožňovat co největší škálu dobrovolných činností. Průběžná kvalitní údržba, úklid a obnova jsou stěžejním předpokladem jejich kvality a návštěvnosti. Veřejná prostranství by měla vybízet k pěšímu pohybu a pobývání. Obytné kvalitě by měla být podřízena dopravní a technická infrastruktura, dopravní řešení mnohde celý prostor degraduje na dopravní prostor s negativními dopady hluku, nečistoty ovzduší, ruchu, nebezpečí. Místo nesmí být anonymní, mělo by být výrazově a vzhledově charakteristické a jedinečné, orientačním bodem města.

Preference uspořádání prostoru dle druhů dopravy: pěšky, veřejná doprava, na kole, autem. Princip zkldňování dopravy, snížení rychlosti. Zachovat přímé trasy chůze k cílům, bez zacházek. Vhodné je snížení chodníků do úrovně vozovek a rozlišení například charakterem dlažby, jejím materiálem, barevností apod., nebo naopak zvýšení vozovky na úroveň chodníků, způsobující nezbytnost snížení rychlosti vozidel a větší opatrnost řidičů. Volba materiálů a vzhled prvků pro pěší a motorový pohyb, sjednocení barevnosti a stylu přispívá ke sjednocení vzhledu veřejného prostranství. Kombinace povrchů pro různé druhy využití prostoru: například hladší pohodlnější povrch pro pěší a cyklisty, jasné odlišení v jedné úrovni pro motorovou dopravu, vše sladěné v jednom odstínu. Strom ve veřejném prostoru zvyšuje jeho pobytovou kvalitu. Stromy na parkovišti příznivě ovlivní kvalitu prostředí, není prvořadé soustředění plechu. Zeleň tvořící hmotu je nutno však soustřeďovat uváženě, například jen do jedné části veřejného prostranství. Večerní nasvětlení může být velmi příznivé vnímání prostoru. Mohou být zdůrazněna výtvarná díla, hmoty, fontány. Umělecké dílo aktivuje místo

a jeho obyvatelnost. Lavičky je třeba situovat čelem do prostoru. Schodiště (pobytové schody) může být vhodné i pro posezení (za předpokladu stálého a průběžného úklidu). Pro reklamy je třeba vyčlenit jedno vhodné místo, případně umístit na fasádu budov a sjednotit vzhledově, lépe však je reklamy zcela vyloučit, neboť jsou rušivým a mnohdy negativně vnímaným prvkem, mnohdy i z důvodu obsahu (například při politických kampaních).

Veřejná prostranství mají být primárně rozvíjena tam, kde je stabilizovaná urbanistická struktura. Jsou hlavní složkou ovlivňující identitu a vjem města. Náměstí by rovněž mělo být co nejvíce flexibilní, rozvíjeno pomocí jednoduchých nenáročných prostředků, i při návrhu potřebné uzavřenosti a celistvosti (například doplnění blokové struktury).

Veřejné prostranství tvoří architektura a vzhled staveb, jejich parter a použitelnost prostranství (tzv. meeting pointy apod.). Plochy parkovišť, pokud je nezbytné je na náměstí situovat, je nezbytné vhodně začlenit do některé části náměstí, nikoliv roztroušeně, při zajištění pěší prostupnosti, bezbariérového prostředí apod. Rekonstrukce stávajících sítí by měla vést k jejich sdružení do jednoho podzemního prostoru či do sdruženého profilu, řídit se výhledovou koncepcí prostoru, a vyvolat revitalizační procesy na povrchu. Zeleň umožňuje organizaci území, pohyb v něm, jeho čitelnost, vnímání (nízká zeleň – zatravnění i vysoká zeleň, musí být však důkladně koncepčně promyšlená. Strom může vytvořit žádoucí stín i prostorovou dominantu, může ale také zastínit významnou stavbu a prostor činit nepřehledným. Třeba mít rovněž na paměti vhodné situování doplňující vybavenosti sociální infrastruktury (volnočasové aktivity). Veřejná prostranství mohou mít část zpevněnou a část pojatou jako park.

Tzv. paměť místa by měla být zahrnuta do úvah nad dalším rozvojem veřejného prostranství. Například přiznání historických cest, naznačení rušených cest, historických stop, příběhu místa apod. Vyzdvihnout či zvýšit, případně založit jejich individualitu. Obraz veřejného prostranství – náměstí – by měl mít individuální kvalitu, charakterizovat celé město a určit i vjem celého okolního prostředí.

Náměstí v Českém Brodu by tedy mělo být pojato zřejmě jako soustava na sebe navazujících polo-uzavřených prostranství, tedy mělo by být potvrzeno, že se nejedná o jedno velké náměstí, které bylo uprostřed zastavěno, ale o menší prostory, které jsou uzavřené nebo polouzavřené existující zástavbou o výšce dvou nadzemních podlaží a šikmé střeše s taškovou krytinou. Mělo by být tam, kde jsou mírně šikmé plochy, upraveno do rovinných ploch, parkování návštěvníků by mělo být soustředěno nejlépe do jednoho parkoviště, případně do několika menších parkovacích ploch vymezených dlažbou či sloupky v rovině pohybu pěších, s omezenou dobou parkování, jinak by celé původní náměstí mělo být určeno a vymezeno výhradně pro pěší pohyb. S tím by mělo souviset odstranění samostatně vymezených chodníků a vozovek; historické cesty, například šikmá původní historická cesta středem, nebo i možnosti pohybu vozidel, by měly být naznačeny barevností, materiálem, způsobem provedení dlažby nebo její různou velikostí. Stávající vzrostlé velké dřeviny budou sice ponechány na dožití (pokud by nebyl zjištěn závadný zdravotní stav), ale v konceptu výhledového řešení bude třeba stanovit jiná místa pro jejich umístění, neboť jsou dnes rozptýlené a (například kolem školy, nebo i u bývalé radnice) ne vždy vhodně prostor dotvářející, či umístěné s kompozičním rozmyslem. Nově bude zřejmě pojato i zatravnění některých částí.

V částech území náměstí bude třeba navrhnout zpevněnou plochu v části jen opatřenou dlažbou, v části pak městským mobiliářem - s možností posezení, pro setkání obyvatel, dočasné či krátkodobé atrakce, koncerty pod širým nebem apod., včetně případné fontány, pítka, kašny apod. Stromy s menšími korunami osadit ve vhodné části náměstí do dlažby s kovovým roštem, případně kovovou ochranou kmene. V prostoru náměstí by neměla být ponechána plocha pokrytá asfaltem, historickému prostředí nepříliš lahodí ani novodobé betonové tvarovky zámkové dlažby. Kamenná dlažba různých rozměrů, způsobů dláždění, velikostí a barevnosti dlaždic je tím nejvhodnějším řešením.

V případě zatravněných ploch je možné uvažovat i půdopokryvnou keřovou zeleň (tzv. „bodendecker“, nebo též „groundcover“). V části náměstí je možno navrhnout parkovou plochu, pokud možno, v nejvíce zklidněné a nejméně hygienicky konfliktní poloze (z hlediska ruchu, provozu, hluku apod.) například kolem kostela - se zelení pro krátkodobé setrvání a rekreaci tak, aby dřevinná zeleň nebyla v neprospěch orientace v prostoru, přehlednosti, průhledů, a prostorové kompozice, ale poskytovala příjemné krytí a stín. V parkově upravené části je možno umístit případně i herní prvky pro děti či malé dětské hřiště. Zeleň situovat tak, aby část posezení byla na slunci, a část svými korunami umožňovala setrvání ve stínu. Po odvedení průjezdné dopravy by se mohlo jednat o poměrně klidový prostor s čistým ovzduším.

V části veřejného prostranství lze navrhnout plochu pro konání případných trhů, s možností instalace vlastních mobilních prodejních stánků nebo stolů (které lze snadno složit a rozložit), nemělo by se jednat ale o trvale instalované další objekty. V území lze i přes existující výtvarná díla navrhnout další prostor (prostory) pro výtvarné dílo (výtvarná díla), případně pro kašnu, fontánu, pítka. Každá ze jmenovaných staveb vyžaduje prostor jiné charakteristiky. Situování plastiky by mělo být takové, aby byla socha či sousoší tváří orientována do prostoru, a v tomto natočení i dobře nasvícena světlem (nevhodné například umístit čelem proti svitu slunce, tedy čelem na sever, pokud by nebyla chráněna například stříhaným plotem, zídka, skupinou dřevin apod.). Výtvarné dílo by nemělo být v blízkosti stávajících děl a konkurovat jim.

(Pozn.: princip vhodného nasvětlení sochy slunečním svitem pro vnímání prostorového účinku plastičnosti byl

využit u sochy pomníku Prokopa Holého, byť je bokem otočen do hlavního prostoru Husova náměstí; opakem je však situování barokního sousoší svaté rodiny na náměstí Arnošta z Pardubic, která je situována čelem na sever, tedy z hlediska sochaři sledovaného účinku díla vůči slunečnímu svitu nepříznivě).

Součástí řešení náměstí by mohlo být situování kašny, fontány, pítka – vodních prvků, případně i spojených s atraktivním osvětlením, v poslední době se objevují fontány tryskající z pochozí dlažby náměstí, v okolí upraveného dlažbou s případnými ornamenty upozorňujícími na fontánu. Součástí parteru náměstí jsou v současnosti i podzemní zapuštěné kontejnery na tříděný odpad. Součástí náměstí jsou i do dlažby zabudovaná sváteční osvětlení dominant (kostela, sochařských děl apod.).

Regulační plán nestanovuje konkrétní závazné řešení veřejných prostranství nezastavěných ploch náměstí v detailu, jaká místa by měla být vydlážděna, jaká opatřena zatravněním nebo situováním stromů, či jaký by měl být zvolen materiál a mobiliář; v této části je regulační plán nezávazný. Doporučující prvky návrhu náměstí (kříž pěších prostorů, plochy s umožněním poježdění, situování placeného parkoviště, plochy zeleně apod.) jsou sice ve výkresové části obsaženy, v textové části jsou ale stanoveny jako nezávazné. Za účelem nalezení nejvhodnějšího řešení veřejného prostranství by měla proběhnout po schválení regulačního plánu veřejná soutěž nebo získána variantní řešení pro nalezení funkčně, kompozičně, dopravně a esteticky nejvhodnějšího a komplexního návrhu dle zásad koncepce řešení dopravy, které regulační plán stanovuje. Plocha, která by měla být předmětem návrhu veřejného prostranství náměstí, je vymezena ve výkresové části hranicemi jako prostor k řešení veřejnou soutěží a následnou podrobnější dokumentací (dokumentací k územnímu rozhodnutí, dokumentací ke stavebnímu povolení a realizační dokumentací).

Závěrem lze konstatovat, že náměstí centra jakožto nejvýznamnější městské veřejné prostranství, tak, jak je v současnosti pojato, je nevyhovující a vyžaduje podstatné zásahy a změny, kterým regulační plán dává koncepční rámec.

## E. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU VYVOLANÉ PODROBNĚJŠÍM ŘEŠENÍM V TOMTO REGULAČNÍM PLÁNU

V průběhu zpracování tohoto regulačního plánu bylo zjištěno, že nelze beze zbytku potvrdit textové a výkresové závazné prvky územního plánu Český Brod, zejména míru využití území (maximální procento zastavěnosti, minimální procento zeleně), hranice ploch s rozdílným způsobem využití a druh či umístění - uspořádání - těchto ploch. Proto byl zpracován podklad pro projednání těchto změn, který je součástí regulačního plánu. Předpokládá se jejich projednání současně s regulačním plánem a následné zapracování do územního plánu Český Brod. Regulační plán pro tento případ obsahuje návrh změn textové části a grafické části územního plánu v oblasti řešené regulačním plánem městské památkové zóny a jejího okolí.

V textové (výrokové) části regulačního plánu městské památkové zóny a jejího okolí, Český Brod, v kapitole J. Změny územního plánu vyvolané návrhem regulačního plánu, je obsažen návrh doplnění a úprav textové části územního plánu Český Brod její změnou. Změny jsou odůvodněné zejména tím, že po podrobnějším prověření a návrhu vhodného prostorového uspořádání staveb z hlediska dostavby volných nezastavěných ploch zastavěného území (sledující žádoucí dotvoření historického urbanistického půdorysu centra města a využití volných nezastavěných pozemků ve smyslu ustanovení nadřazených územně plánovacích dokumentů preferovat účelné využití zastavěného území jeho přestavbou a doplněním před návrhem nových zastavitelných ploch na úkor záborů zemědělské půdy za sledování urbanistické ekonomie), bylo zjištěno, že nelze vždy splnit předepsané prostorové regulativy některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména předepsanou maximální míru (výměru) zastavěnosti celé plochy s rozdílným způsobem využití nebo její části, případně jen pozemku, a to v případech, kdy doplnění zástavby je nejen vhodné, ale dokonce potřebné (pro ucelení urbanistického prostorového uspořádání a estetického vjemu). Současně s tím bylo zjištěno problematické naplňování regulativu o minimální výměře plochy zeleně. U ploch s rozdílným způsobem využití obsažených v regulačním plánu městské památkové zóny a jejím okolí se jedná o tyto regulativy:

plochy	název plochy s rozdílným způsobem využití – plochy:	max. % zástavby	min. % zeleně
BI	bydlení – individuální, v rodinných domech	30	50
BI-Ř	bydlení – individuální, v rodinných domech, kde je přípustné situovat i řadové rodinné domy	30	50
BH	bydlení – hromadné, v bytových domech	30	50
OV	občanského vybavení – veřejná infrastruktura	50	25
OK	občanského vybavení – komerční	50	25
OS	občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	50	30
OC	občanského vybavení – církevní stavby	30	-

ZP	veřejných prostranství – plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, parky a přírodě blízké plochy	10	-
SC	smíšené obytné – v centrech měst	30, v MPZ lze překr.	25, v MPZ lze překr.
SM	smíšené obytné – městské	30	25
DS	dopravní infrastruktury – silniční pro realizaci pohybu	-	-
DO	dopravní infrastruktury – silniční vybavenost, odstavné plochy	-	-
TI	technické infrastruktury – inženýrské sítě		
VN	výroby a skladování – výroba nerušící – lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba	30	30

Proto bylo stanoveno (respektive navrženo ke schválení), že v důvodných případech, potvrzených schválenou podrobnější regulací (regulačním plánem), tj. stavebními čarami a podlažností, lze připustit v prostoru městské památkové zóny a jejího okolí výjimky z předmětných ustanovení o maximální míře zastavění a minimálním podílu zeleně v ploše, její části nebo na pozemku stavby, aby bylo možno dosáhnout cílů sledovaných regulačním plánem, a aby s těmito cíli územní plán Český Brod nebyl v rozporu.

V grafické části se jedná o výkres změn územního plánu Český Brod a výkres rozdílů oproti územnímu plánu. Jedná se zejména o následně popsané změny a jejich odůvodnění:

1. úpravy veřejného prostranství historického náměstí centra města, kde se předpokládá jiné uspořádání a rozmištění zpevněných veřejných prostranství a ploch zeleně, kde se předpokládají a navrhuje další úpravy vzniklé na základě návrhu pěší zóny a omezení přístupu automobilové dopravy do prostoru náměstí a přilehlých přístupových místních komunikací, navrhuje parkovací stání a pohyb vozidel v omezeném rozsahu (na povolení), navrhuje úpravy nivelety terénu (dosažení rovinné úrovně v části náměstí Arnošta z Pardubic), aj., to vše na základě prověření veřejnou urbanistickou architektonickou soutěží a následného zpracování podrobné projektové dokumentace dle vítězné varianty,
2. nová plocha dopravní infrastruktury pro realizaci pohybu včetně veřejného prostranství – nový úsek, respektive přeložka ulice Kollárova, od navržené T křižovatky s ulicí Jana Kouly ke stávající části ulice Kollárova. Úsek byl obsažen v předchozím územním plánu a je obsažen i v současně platném územním plánu Český Brod, jeho trasa je upřesněna podrobnějším řešením v měřítku 1:1000, kdy důvodem zalomeného průběhu trasy bylo respektování budovy (rodinného domu?) na pozemku č. parc. 166/1, byť budova není zanesena v KN, a důvodem návrhu změny křižovatky z okružní na křižovatku tvaru T byl záměr, aby osa tvořená ulicí Suvorovovou, příčnou osou náměstí a ulicí Krále Jiřího formou pěší zóny pokračovala až k vlakovému nádraží: v tom případě by okružní křižovatka byla pouze se třemi rameny. Otázkou je, zda v tomto případě křižovatky zmenšovat veřejné prostranství dle návrhu T křižovatky, či ponechat otevřenou možnost situovat případně okružní křižovatku, která by vyloučila světelnou signalizaci, zpomalila vždy rychlost pohybu, a umožnila i otočení směru pohybu vozidel (návrtný pohyb). V tomto případě by hranice ploch kolem dříve navrhované okružní křižovatky zůstaly beze změny. Tvar T křižovatky a okolní návrh regulace vzešel z projednávání a koordinace dopravního řešení v procesu pořizování regulačního plánu a územní studie návazného prostoru Liblického předměstí. Součástí této větší změny je i přesun plochy pro odstav a záchyt osobních vozidel (možnost pronájmu garáže pro obyvatele prostoru pěší zóny města a záchytného parkování návštěvníků města včetně zaměstnaných na pěší zóně) do vhodnějšího místa ve vlastnictví Českého Brodu u navrhované T křižovatky (blíže frekventované komunikaci Jana Kouly a v návaznosti na navrhovanou pěší zónu, ve tvaru umožňujícím parkování většího množství vozidel,
3. upřesnění hranic ploch a návrh regulace prostoru veřejného prostranství ulice Jana Kouly a okružní křižovatky u obchodních hal: návrh vychází z potřeby zajistit do výhledu příznivější vjem a měřítko této komunikace (označované v některých podkladech jako komunikace II/113), do současné doby užívané jako průjezdná komunikace městem v pokračování komunikací II. třídy II/272, II/330 ze severu a východu a komunikace II/113 ze západu, jejíž funkce se změní po vybudování obchvatu Českého Brodu, kdy by měla být komunikací v systému vnitřního automobilového objížděného okruhu kolem historického jádra města pro místní dopravu. Změna vjemu komunikace je navrhována úpravou jejích parametrů, ohraničením hmotami staveb a výsadbou doprovodných stromořadí pokud bude možno po obou okrajích vozovky (budoucí městské obslužné ulice se sběrnou funkcí),
4. pro výše uvedenou možnost doprovodu a prostorového vymezení veřejného prostranství komunikace Jana Kouly zástavbou a dopravní obsluhu této zástavby je navrženo změnit současnou plochu územního plánu BI na plochu SM, umožňující blokovou zástavbu s možností situování i nebytových prostor (služeb), zejména

v parteru staveb.

5. změna či náprava určení plochy s rozdílným způsobem využití při západním okraji ulice Šafaříkovy: z plochy BI na SC, s odůvodněním, že dle katastru nemovitostí se nejedná jen o rodinné domy, ale o stavby k bydlení, a pro přímou návaznost na plochu SC je možno je zahrnout do této plochy.
6. úprava možnosti situovat veřejného prostranství na úkor plochy ZP při navrhované okružní křižovatce na ulici Jana Kouly: výměra plochy se zvyšuje o část tělesa současné komunikace Jana Kouly, současně je však navržena změna části plochy parku na plochu veřejného prostranství s možností převažujícího zpevnění, která by umožnila zastavění a obsluhu severně přilehlé plochy a vznik blokové zástavby na ní. Předmětná plocha DS umožňuje i ponechání plochy zeleně v rozsahu dle současného stavu, dokud by se k návrhu zástavby dle regulačního plánu nepřistoupilo.
7. změna ploch BH, OV a ZP na BH a DS v prostoru jižně od Šembery a západně od ulice Prokopa Velikého: plocha označená ZP byla v územním plánu vymezená, neboť se jednalo o existující vzrostlou dřevinnou zeleň svahu, mezi plochami navrženými pro bydlení BI-Ř a BH, případně mezi plochami BI-Ř a OV, neměla jiný nežli estetický a prostorotvorný účel. Mohla být i součástí uvedených obytných ploch nebo jako součást plochy OV. V současnosti ochrana a zachování této plochy pozbylo potřeby, neboť vzrostlá zeleň byla odstraněna. Plocha BH je téměř polovinou v hranicích aktivní inundace, tedy neumožňuje obytnou zástavbu, plocha OV byla předpokládána pro situování mateřské školy pro zástavbu rodinnými domy navrhovanou kolem hřbitova, která byla v územním plánu Český Brod převážně zahrnuta do územních rezerv. Do klidového vnitřního prostoru odděleného od ulice Prokopa Velikého zástavbou by provoz mateřské školy vnášel ruch, zejména motorovou dopravu obyvatel, kteří zde nebydlí. Pro obyvatele předmětného bloku území je možno vybudovat a uspokojit potřebu umístění dětí předškolního věku v zařízení, které bude založeno v rámci obytné plochy, která nahradí plochu OV. Pro budoucí obyvatele Malechova - území kolem hřbitova - bude možno navrhnout mateřskou školu v předmětné lokalitě u hřbitova, a plochu vymezit při změně územního plánu – z plochy územní rezervy na plochy návrhové. Z uvedených důvodů byly plochy ZP a OV navrženy v předmětném místě ke zrušení. Aby byl územní plán a regulační plán konformní ve všech částech, byla část plochy BH současně vymezena pro vznik veřejného prostranství – místní obslužné komunikace, zajišťující přístup k navrhovaným objektům, které jsou situovány mimo aktivní inundaci. Prostupnost území je zajištěna propojením ploch DS (cestou), s předpokladem budoucího propojení rovněž přes sousední plochu OK, v níž jsou dosud stavby hal situovány rovněž v aktivní inundaci, což je dle vodního zákona nepřipustné.
8. změna plochy OK na ZP, DO a DS: plocha jižně od Šembery, přístupná ulicí Havlíčkovou, kde jsou situovány halové objekty v aktivní inundaci, jsou změnou územního plánu určeny částečně pro zeleň (rozšíření regionálního biokoridoru), částečně pro situování plochy DO a DS, neboť aktivní inundace neumožňuje ze zákona situovat v tomto území nové stavby nebo návrhem regulačního plánu potvrdit stavby stávající. V území je navrhováno situovat jedno z parkovišť pro zajištění zachytné osobní automobilové dopravy v souvislosti se zavedením pěší zóny v centru (na náměstí a přilehlých komunikacích) Českého Brodu.
9. změna úzké plochy ZP podél ulice Jungmannova na SC. Plocha je v současnosti de facto součástí plochy SC, jedná se o soukromou zahradu č. parc. 79/1, kterou není nezbytné měnit na plochu veřejné zeleně, a nebyl by odůvodnitelný ani jiný veřejný zájem, který by vedl k omezení vlastnických práv.
10. rozšíření prostoru křižovatky ulic Žižkova – Komenského: úprava hranice plochy dle vydaného územního rozhodnutí obsahujícího rozšíření veřejného prostranství na úkor pozemku č. parc. 183, k. ú. Český Brod.
11. rozšíření veřejného prostranství - úzkého příčného profilu komunikace Žitomiřské ve prospěch umožnění obousměrného pohybu motorové dopravy a realizace oboustranného chodníku o potřebných parametrech. Záměr je významný pro zajištění funkce vnitřního okruhu pro pohyb automobilů kolem historického jádra sídla, současně pro vstřícné řešení ramen křižovatky ulic Žitomiřská a Komenského (nápravu nevhodných dopravních parametrů). Návrh je na úkor pozemků č. parc. stavební 303, stavební 179, stavební 304, stavební 177/4, 39/3, k. ú. Český Brod.
12. vymezení veřejných prostranství pro situování obslužných komunikací umožňujících novou zástavbu dle návrhu regulačního plánu.
13. náprava rozsahu plochy OV (Základní umělecká škola Kollárova 419, Český Brod) dle vlastnictví pozemku č. parc. 175/2, k. ú. Český Brod,
14. u plochy BI vymezené ulicemi Jungmannova, Tuchorazská, Palackého, u plochy situované jihozápadně od okraje ulice Žitomiřské, a u plochy vymezené ulicemi Žitomiřská, Vítězná a Masarykova, se napravně chybně označené plochy BI za BI – Ř,

15. ostatní konkrétně nespecifikované změny hranic ploch s rozdílným způsobem využití v ploše řešené regulačním plánem spočívají v drobných úpravách hranic těchto ploch dle aktuálního mapového podkladu KN, geodetického zaměření, aktualizovaných průzkumů či podrobnějšího měřítka výkresů.
16. Změnou oproti koncepci stanovené územním plánem je kromě možné změny okružní křižovatky na světelnou křižovatku typu T na ulici Jana Kouly i koncepce komunikací s preferencí pěší dopravy (vznik pěší zóny), včetně jejího návrhu v ulici Krále Jiřího až k vlakovému nádraží. Tato změna koncepce dopravy se nedotýká hlavního výkresu územního plánu, nýbrž výkresů dopravy.
17. Změnou oproti koncepci stanovené územním plánem Český Brod je návrh oddílné kanalizace, neboť územní plán předpokládal dosavadní odkanalizování jednotnou kanalizační soustavou. Návrh oddílné kanalizace je v části řešené plochy již převzat dle územního rozhodnutí (návrh dešťové kanalizace v ulici Žižkova a retenční nádrže), které bylo vydáno bez ohledu na změnu této koncepce v územním plánu; v další části plochy řešené regulačním plánem byla analogicky tomuto návrhu doplněna oddílná - dešťová kanalizace i do dalších veřejných prostranství. Tato změna koncepce odkanalizování se nedotýká hlavního výkresu územního plánu, nýbrž výkresu technické infrastruktury - odkanalizování. Zda by se změna koncepce týkala i území města mimo plochu řešenou regulačním plánem by bylo předmětem návrhu změny koncepce odkanalizování celého území obsaženého v územním plánu Český Brod (projednání se SVAK).

Návrh změn územního plánu Český Brod vzešlých z návrhu regulačního plánu je ilustrován v regulačním plánu městské památkové zóny Český Brod a okolí výkresovou částí změn ve výkrese 2.3 a 2.4, a to formou změn obsažených a provedených na podkladě hlavního výkresu územního plánu Českého Brodu. Jednak výkresem, obsahujícím pouze vybarvené či označené výše uvedené změny, a jednak výkresem výsledným po zapracování změn do hlavního výkresu. Ve výkresech jsou obsaženy veškeré změny, nikoliv jen výše uvedené vybrané nejvýznamnější, bez očíslování. V případě přijetí všech změn bude výkresová část změn případně následně (před veřejným projednáním) doplněna dalšími výkresy územního plánu Český Brod dle požadovaného a existujícího rozsahu výkresů územního plánu Český Brod, a změnami jeho textové části včetně úplného znění územního plánu, jak to vyžaduje projednávání změn územních plánů. V tom případě by na základě tohoto regulačního plánu vznikl ještě samostatný ucelený materiál návrhu změny územního plánu, který tento regulační plán nenabízí a neměl za úkol vytvořit. Následně tedy bude postupováno dle pokynů pořizovatele územně plánovací dokumentace města Český Brod.

#### **F. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ PRO FUNKCI LESA**

Území městské památkové zóny Český Brod a jejího okolí (řešená plocha obsažená v tomto regulačním plánu) je celá obsažena v zastavěném území, stanoveném územním plánem Českého Brodu (rozsah stanoven nad mapovým dílem dle ustanovení stavebního zákona k datu 1.6. 2016). V tomto území se zábory zemědělského půdního fondu a lesního půdního fondu dle příslušných metodických pokynů v územně plánovací dokumentaci nepředpokládají a nenavrhují.

Pozemky vedené v katastru nemovitostí jako orná půda a pozemky vedené v katastru nemovitostí jako ovocný sad se v řešené ploše nevyskytují. V řešené ploše není provozována zemědělská rostlinná výroba. V řešené ploše jsou dle údajů z katastru nemovitostí v plochách zařazených v systému ochrany zemědělského půdního fondu pouze menší rozptýlené pozemky vedené jako zahrada (převážně zahrady u objektů smíšené obytné zástavby, a zahrada u mateřské školy), v jednom případě pozemku č. parc. 65/1, k. ú. Český Brod (vlastník Město Český Brod), je pozemek o výměře 1388 m<sup>2</sup> zařazený do ochrany zemědělského půdního fondu veden jako trvalý travní porost, a v souladu s územním plánem (plocha ZP – plochy veřejných prostranství – plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, parky a přírodě blízké plochy) se jeho využití v regulačním plánu nemění.

Pozemky vedené v katastru nemovitostí jako pozemky určené k plnění funkce lesa (lesní pozemky) se v řešené ploše (ploše řešené regulačním plánem) nevyskytují.

#### **G. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE O BAREVNOSTI HLAVNÍHO VÝKRESU A VÝKRESU ZMĚN ÚPN - RGB**

Výkres regulačního plánu č. 2.1. Hlavní výkres (barevně je přizpůsoben Hlavnímu výkresu územního plánu):

plochy	objekty	název plochy s rozdílným způsobem využití – plochy:	RGB	
BI		bydlení – individuální, v rodinných domech	255, 185, 199	255, 115, 143
BI-Ř		bydlení – individuální, v rodinných domech, kde je přípustné situovat i řadové rodinné domy	255, 185, 199	255, 115, 143
BH		bydlení – hromadné, v bytových domech	230, 150, 149	230, 097, 095
OV		občanského vybavení – veřejná infrastruktura	255, 105, 168	220, 065, 129
OK		občanského vybavení – komerční	215, 175, 255	185, 115, 255
OS		občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	255, 255, 105	255, 225, 001
OC		občanského vybavení – církevní stavby	183, 135, 255	144, 080, 240
ZP		veřejných prostranství – plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, parky a přírodě blízké plochy	110, 245, 200	-
SC		smíšené obytné – v centrech měst	220, 139, 062	180, 085, 018
SM		smíšené obytné – městské	220, 168, 116	180, 109, 039
DS		dopravní infrastruktury – silniční pro realizaci pohybu	255, 215, 255	-
DO		dopravní infrastruktury – silniční vybavenost, odstavné plochy	255, 153, 255	230, 122, 230
TI		technické infrastruktury – inženýrské sítě	106, 169, 200	090, 143, 170
VN		výroby a skladování – výroba nerušící – lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba	196, 205, 204	132, 150, 150
VV		vodní a vodohospodářské	204, 255, 255	-
ZK		smíšené nezastavěného území – zezeň přírodní vysoká krajinná	111, 210, 111	-

Výkres regulačního plánu č. 2.4. Výkres změn územního plánu Český Brod (barevně je výkres sjednocen s barevností užitou u územního plánu Český Brod):

plochy	objekty	název plochy s rozdílným způsobem využití – plochy:	RGB	
BI		bydlení – individuální, v rodinných domech	255, 168, 185	
BI-Ř		bydlení – individuální, v rodinných domech, kde je přípustné situovat i řadové rodinné domy	255, 168, 185	
BH		bydlení – hromadné, v bytových domech	230, 141, 140	
OV		občanského vybavení – veřejná infrastruktura	255, 090, 159	
OK		občanského vybavení – komerční	205, 154, 255	
OS		občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	255, 255, 001	
OC		občanského vybavení – církevní stavby	162, 100, 255	
ZP		veřejných prostranství – plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, parky a přírodě blízké plochy	110, 245, 200	
SC		smíšené obytné – v centrech měst	210, 105, 030	
SM		smíšené obytné – městské	200, 141, 082	
DS		dopravní infrastruktury – silniční pro realizaci pohybu	255, 215, 255	
DO		dopravní infrastruktury – silniční vybavenost, odstavné plochy	255, 153, 255	
TI		technické infrastruktury – inženýrské sítě	106, 169, 200	
VN		výroby a skladování – výroba nerušící – lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba	196, 205, 204	
VV		vodní a vodohospodářské	204, 255, 255	
ZK		smíšené nezastavěného území – zezeň přírodní vysoká krajinná	111, 210, 111	



#### **H. PŘIPOMÍNKY A NÁMITKY A JEJICH VYPOŘÁDÁNÍ**

Kapitola bude doplňována po projednáních regulačního plánu (po společném jednání a veřejném projednání s návrhem rozhodnutí o vypořádání připomínek a námitek).

#### **I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘÍSLUŠNÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část odůvodnění obsahuje 49 stránek textu (textová část odůvodnění str. 24 až 73) a 12 výkresů včetně schémat (grafická část).