

ÚZEMNÍ PLÁN – VÝROK - TEXTOVÁ ČÁST

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje ve výkresu č. 2.1. - Výkres základního členění území a ve výkresu č. 2.2. - Hlavní výkres. Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování II. návrhu Územního plánu Český Brod s platností ke dni 01. 06. 2016 a aktualizováno změnou č. 3 Územního plánu Český Brod ke dni 01. 01. 2022.

Hlavní zastavěné území obsahuje sídlo Český Brod v katastrálním území Český Brod, sídlo Liblice v katastrálním území Liblice u Českého Brodu, a prostupuje výběžkem i do katastrálního území Štolmíř.

V katastrálním území Český Brod je vymezeno kromě tohoto území dalších 11 samostatných menších zastavěných území, přičemž nejmenší z nich jsou tvořena pozemky samostatně situovaných areálů nebo staveb.

Katastrální území Liblice u Českého Brodu obsahuje kromě výše uvedeného hlavního zastavěného území 8 malých samostatných zastavěných území, z nichž pět je lokalitami technického vybavení.

Sídlo Štolmíř v katastrálním území Štolmíř je větším samostatným zastavěným územím, a kromě něj je v tomto katastru ještě 6 dalších drobných samostatných zastavěných území, z nichž 3 jsou lokalitami technického vybavení území.

Některá jmenovaná samostatná menší zastavěná území jsou současně na dvou katastrech.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Územní plán Český Brod stabilizuje jeho charakteristické osídlení, stanoví nové využití ploch určených k přestavbě a obnově, a vymezuje plochy vně hranic zastavěného území potřebné k doplnění tvarů jeho zástavby.

Při řízení rozvoje území bude sledována tato základní koncepce obsažená v územním plánu:

Funkčním uspořádáním ploch územního plánu se zajišťuje, aby v řešeném území obsažená sídla Český Brod, Štolmíř a Liblice (u Českého Brodu) se stala samostatnými urbanizovanými útvary, aniž by zástavba jednoho útvaru spojitě prorůstala a bez přerušení navazovala na další. Mezi těmito urbanizovanými plochami budou situovány nezastavitelné plochy zeleně a polností (zemědělské produkční plochy včetně sadů).

U všech tří sídel řešeného území bude sledováno, aby jejich doplňující zástavba vytvořila méně členitou hranici, a sídla se vyvíjela do uceleného tvaru s centrem ve středu urbanizace. Sídla budou převážně obytného a smíšeného charakteru s funkcemi, které nebudou znehodnocovat obytné prostředí.

U sídla Český Brod se navrhuje preferovat jeho rozvoj zejména v prostoru po bývalém cukrovaru (tzv. Liblické předměstí), kterým se vyváží středová poloha historického centra města v osídlení, a centrum tak bude opět blíže těžišti tohoto urbanizovaného území.

U sídla Štolmíř se navrhuje dostavba, využívající urbanisticky významného prostorového založení v jeho centrální části, a přestavba na sídlo využívající vhodnou polohu pro venkovské bydlení.

Celkově se tímto územním plánem připouští při postupné realizaci bytové výstavby a všech potřebných souvisejících investic do veřejné infrastruktury v plochách přestavby a v plochách zastavitelných postupný nárůst ze současného počtu cca 7 100 obyvatel k výhledovému výslednému stavu cca do 15 000 obyvatel (v součtu obyvatel všech tří výše jmenovaných sídel).

U všech ploch s rozdílným způsobem využití stanovením jejich regulativů včetně přípustné výšky zástavby, která vychází z charakteru a měřítka současné zástavby, je chráněno prostředí městské památkové zóny včetně navazujícího území, to jest mezilehlého území mezi stávající a navrhovanou zástavbou.

Sídla budou vybavena veškerým občanským vybavením, zejména základním občanským vybavením v pěších docházkových vzdálenostech pro zajištění funkčnosti sídelních ploch. Bude doplněno deficitní občanské vybavení pro stávající zástavbu města a jeho spádovou oblast a stanoveny plochy pro realizaci nového občanského vybavení pro nově navrhovaná obytná a smíšená obytná území, zejména pro rozvojové území Liblického předměstí.

Sídla budou mít při svých vnějších hranicích plochy přírodního charakteru s funkcí krajinnotvornou, hygienickou a estetickou, případně i ekologickou, v některých případech s možností celoměstské krátkodobé hromadné rekreace obyvatel v přírodě. Nejvýznamnější plochou s možností krátkodobé rekreace obyvatel bude plocha mezi Českým Brodem a Liblicemi. Větší plocha s cílem stabilizace přírody (ÚSES) bude mezi Českým Brodem a Štolmířem.

Takto definované plochy budou doplněny, v případě města Český Brod prostoupeny základním pásem přírody procházejícím řešeným územím podél vodoteče Šembery, a dále doplněny dalšími pásy krajinné zeleně podél ostatních vodotečí, zejména podél Bušineckého potoka a podél Kounického potoka. Tato zeleň se navrhuje jako dřevinná s vegetací vyššího vzrůstu, s příznivým dopadem na funkčnost celku, krajinný ráz a estetiku vjemu města a přírody v jeho širokém okolí.

Plochy obytné, smíšené obytné a plochy zeleně budou doplněny zónou kumulovaných pracovních příležitostí v plochách výroby a skladů, zejména kvalitativní přestavbou a novou výstavbou areálů na severovýchodě řešeného území, zejména v prostoru, jehož dopravní osa bude vytvořena rozšířením pozemní komunikace Cukrovarská - Průmyslová.

Ostatní plochy budou nadále užívány pro zemědělskou rostlinnou výrobu včetně sadovnictví. V některých případech budou devastované plochy navraceny tomuto původnímu využití.

Z hlediska dopravy bude z vnitřního prostoru výše uvedených sídel odvedena průjezdná doprava, a to novými nadřazenými komunikacemi procházejícími vně zastavěného a zastavitelného území (zejména přeložkou pozemní komunikace II/272, východním obchvatem Českého Brodu). Uvnitř sídla Český Brod bude dobudován vnitřní automobilový dopravní okruh, usměrňující místní cílovou dopravu a podporující přeměnu historického jádrového města uvnitř ve významnou zklidněnou oblast s preferencí pěší dopravy.

Železniční koridor bude vybaven na více místech, než je tomu nyní, mimoúrovňovým překonáním (podjezdy, podchody), aby byl snížen jeho účinek prostorové bariéry rozdělující město. Železniční koridor bude co nejdříve doplněn o stavby a zařízení, vylučující či snižující pronikání hluku nad hygienické hlukové limity do zástavby.

Sídla budou dovybavena technickou infrastrukturou pro rozvod pitné vody, likvidaci splaškové a dešťové (srážkové) vody, rozvod plynu, elektřiny, přenos telekomunikací tam, kde chybí, nebo jsou systémy funkční jen částečně či nedostatečně.

Ke zvýšení ekologické stability krajiny bude v řešeném území dotvořen územní systém ekologické stability (ÚSES), který bude doplněn o spolupůsobící přírodní plochy v intenzivně zemědělsky využívané krajině.

Pro vznik protierozního efektu a současně s funkcí krajinnotvornou, hygienickou, estetickou a rekreační budou situovány zejména podél komunikací, železnice, polních cest, úvozů a vodotečí pásy zeleně pro umístování větrolamů, alejí, stromořadí, keřových pásů, doprovodné zeleně.

Pro ochranu, zachování a rozvoj urbanistických a architektonických hodnot v území se požaduje, aby dokumentace nových rozvojových ploch (územní studie) byla zpracovávána pouze pod vedením architekta se všeobecnou autorizací nebo s autorizací pro obor územní plánování, a projektová dokumentace staveb uvedených na výkrese archeologické a památkové ochrany byla zpracovávána pouze pod vedením architekta se všeobecnou autorizací nebo autorizací pro obor architektura. Při návrhu ostatních staveb se přítomnost autorizovaného architekta doporučuje.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

Návrh základní urbanistické koncepce je obsažen na výkrese číslo 2.1. - Výkres základního členění území, a na výkrese č. 2.2 - Hlavní výkres, a dále na výkresech 4.4. - Schéma základní urbanistické koncepce území, 4.6. - Schéma základní dopravní sítě širší oblasti, 4.7. - Schéma koncepce technické infrastruktury.

C.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Koncepce rozvoje města spolu s koncepcí uspořádání krajiny tvoří součást celku s cílem plnit a zajistit požadavky udržitelného rozvoje a vyvážený rozvoj řešeného prostoru, ochranu a rozvoj jeho hodnot.

Navržené řešení v převážné míře zohledňuje koncepci a funkční využití ploch platného Územního plánu sídelního útvaru z roku 1997 včetně jeho následujících schválených změn, pokud tento stav není v přímém střetu či rozporu s navrženou základní urbanistickou koncepcí, zejména nezbytným doplněným nadřazeným dopravním řešením. Nový územní plán je zpracován dle platného právního prostředí (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním

řádu - stavební zákon, v platném znění, a prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu, v platném znění).

ZÁSADY PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Základem urbanistické koncepce města, respektive urbanizovaného zastavěného a zastavitelného území, je zachování a podpoření charakteru a struktury městského a příměstského osídlení. V urbanizovaném území zůstává jedno hlavní centrum města pro město Český Brod i okolní sídla, u nichž se předpokládá v jejich těžištích situovat pouze místní základní vybavení tam, kde to situace umožňuje. Osídlení okolních urbanizovaných míst (Štolmíř, Liblice) je příměstského nebo venkovského charakteru se zcela převažující zástavbou rodinných domů. V prostoru Zahrad se další rozvoj bydlení v rodinných domech a vznik dalšího kompaktně urbanizovaného obytného území, respektive rozrůstání obytné zástavby a její propojení se sídlem Vrátkov, nenavrhuje. Rovněž rozrůstání drobných lokalit v krajině, či obestavění stávajících soliterních staveb v krajině, se s ohledem na navržené uspořádání zastavitelných a nezastavitelných ploch a krajiny s ohledem na základní principy urbanistického rozvoje sídel, ochranu krajiny a celistvosti polností vylučuje (například Chodotín, Nouzov). Vylučuje se prozatím radiální rozrůstání města od jatek směrem k Nouzovu. Rovněž se stanovuje uvolnit, redukovat anebo rekultivovat některé plochy využívané pro různé provizorní využití, skladování apod. (například Chouranice).

Ve stávajícím zastavěném převážně obytném a smíšeném obytném území města i příměstských urbanizací se navrhuje v některých případech postupná přeměna a přestavba výrobních ploch na území smíšená, kde bude sledován zejména zánik extenzivních nebo provozně či esteticky nevyhovujících provozů indukujících pro okolní obytnou či smíšenou obytnou zástavbu nežádoucí, zejména hygienický dopad (stavební či zemědělské základny, autoservisy, a jiné provozovny se zvýšenou nákladní autodopravou či jinou hygienickou zátěží, dopadem na estetický vzhled místa, apod.).

U města Český Brod a jeho hlavního centra je zachován a bude dále podporován vějířovitý rozvoj s vyústěním a ukončením uličních radiál na vnitřním okruhu kolem nejstarší historické části.

Na území městské památkové zóny Českého Brodu a ochranného pásma kostela sv. Havla ve Štolmíři je nutno v rámci přestavby nebo nové výstavby zohlednit měřítko a charakter urbanistické struktury těchto památkově chráněných území, tj. zdejší historickou parcelaci a obvyklé hmotové a výškové uspořádání zástavby.

Pro stávající sídlištní zástavbu Jahodiště se navrhuje kompletní regenerace zaměřená na realizaci nového parteru sídliště a zajištění dopravy v klidu pro stávající, respektive potřebný stupeň automobilizace. Znamená to zejména stanovení nových ploch pro odstav a parkování osobních vozidel obyvatel sídliště v dostatečných kapacitách, aby uvnitř sídliště byla odstraněna současná degradace prostorů (veřejných prostranství), parter sídliště mohl být rekultivován, a bylo dosaženo důstojných podmínek pro hromadné bydlení.

Nové plochy pro výstavbu jsou navrženy v rozsahu přiměřeném velikosti města, přednostně navazují na stávající zástavbu a doplňují rozebrané hranice vnějšího obvodu zástavby. Vyjma nově navrhované zástavby Liblického předměstí (v hranicích zastavěného území po demolici bývalého cukrovaru) se převážně jedná o zastavitelné plochy pro individuální zástavbu izolovanými rodinnými domy, navazující na zastavěné území.

Navržený cílový stav využití zastavěného a zastavitelného území je doplněn dopravní a technickou infrastrukturou, občanským vybavením a veřejnými prostranstvími s ohledem na zajištění kvality obytného prostředí a maximálně možnou míru zachování přírodních hodnot a krajinného rázu v okolí sídel.

V některých případech je navrhována plošná rekultivace využitých území (brownfields); jedná se zejména o část území mezi Českým Brodem a Liblicemi, o prostor dřívější zemědělské živočišné produkce jihozápadně od Štolmíře, a o prostor po vytěžených surovinách mezi Českým Brodem a Vrátkovem. Tato území by se měla navrátit převážně do území nezastavitelných, určených pro navrácení přírody a krajiny.

ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Základním urbanistickým principem řešeného území je zachování tří hlavních sídel – Český Brod, Štolmíř a Liblice u Českého Brodu jako sídel prostorově oddělených, nesrůstajících, pokud možno půdorysem co nejvíce souměrně soustředěných kolem svých historických center. Tato sídla situovat v krajině využívající co nejvíce přírodního potenciálu a využívané k zemědělské rostlinné výrobě na kvalitních chráněných zemědělských půdách.

V rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je územním plánem určena výšková hladina přestavbových částí i nové zástavby města v souladu s potřebou zachování a ochrany historické zóny a historických dominant. V hranicích městské památkové zóny musí výšková hladina nové zástavby a přestavby navazovat na výškovou

úroveň stávající zástavby. Zástavba navazující na významná historická centra nebude zvyšována. V rámci prostorových regulací se navrhuje odstranění nežádoucích dominant, jako například zbytků výškových staveb po zrušeném cukrovaru, a doporučuje se i odstranění výškové dominanty průmyslové stavby při severovýchodním okraji historického centra, konkurující pohledově dominantě kostela (sušička).

Územní plán neumožňuje nadměru zahušťovat starší části města ani sídliště novou zástavbou stanovením minimálního zastoupení zeleně a nezpevněných ploch v přestavbových plochách a pozemcích.

Nová zástavba předměstí bude tvořena nízkopodlažní zástavbou, která bude horizontální hladinou souměřitelná s hladinou zástavby historických částí města, a tuto hladinu viditelně nepřesáhne. Zástavba v okrajových částech města Český Brod bude nízkopodlažní, u rodinných domů o maximálně dvou nadzemních podlažích a případně o obytném podkroví v šikmé střeše, u staveb domů s byty o maximálně třech nadzemních podlažích a podkroví v šikmé střeše nebo ustupujícím čtvrtým podlažím, pokud regulativy závazné části tohoto územního plánu není výjimečně stanoveno jinak (plocha SX – LIBLICKÉ PŘESDMĚSTÍ). V prostorově oddělených sídlech Štolmíř a Liblice bude zástavba venkovského charakteru.

KONCEPCE VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy především s přímou návazností na již zastavěné území nebo předešlou územně plánovací dokumentaci k zástavbě určené. Zastavitelné plochy mají za úkol dotvořit v současnosti rozeklaný a neuspořádaný vnější tvar jednotlivých sídel řešeného území Český Brod, Štolmíř, Liblice u Českého Brodu do ucelených návazných tvarů zástavby rozmístěné rovnoměrně kolem centra v těžišti takového výhledově sledovaného tvaru, a současně mají za úkol umožnit mírný rozvoj za hranicemi zastavěného území.

Vymezené zastavitelné plochy nezasahují negativně do stávajícího hodnotného přírodního zázemí města. Naopak doplňují nebo podporují jeho volnočasově rekreační potenciál. Zastavitelné plochy nejsou vymezovány v aktivních zónách záplavového území (AZZÚ). U ploch zástavby již zastavěného území, které se nacházejí v záplavovém území, bude provedena nebo zajištěna protipovodňová ochrana.

C.2. ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VYMEZENÍ ZASTAVĚNÝCH ÚZEMÍ, NOVĚ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Územní plán Český Brod obsahuje z hlediska možnosti zástavby plochy zastavěného území, které jsou obsažené v hranicích zastavěného území, a do nichž náleží plochy stabilizované zástavby, plochy přestavby a rovněž plochy sídelní zeleně, dále obsahuje plochy navržené k zástavbě – tzv. zastavitelné, vně hranic zastavěného území, rovněž včetně případných ploch sídelní zeleně, a dále územní plán obsahuje plochy nezastavitelné, respektive stanovenými regulativy pouze omezeně zastavitelné.

Zastavěné a zastavitelné plochy tento územní plán vymezuje zejména pro bydlení, občanské vybavení a pracovní aktivity (výrobu a výrobní služby).

Zastavěné a zastavitelné plochy obsahují plochy s rozdílným způsobem využití určené pro bydlení, plochy rekreace, plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, plochy dopravní infrastruktury, plochy technické infrastruktury, plochy výrobní a skladovací, ty vše doplněné plochami sídelní zeleně.

C.2.1. PLOCHY PRO BYDLENÍ

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní relaxaci a rekreaci obyvatel, a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení v krátkých docházkových vzdálenostech pěším pohybem. Bydlení je vymezeno v rámci zastavitelných ploch pro bydlení jako individuální, v rodinných domech a v rodinných dvojdomech BI, případně v řadových rodinných domech BI-Ř, a individuální, venkovského typu BV, a bydlení hromadné v bytových domech BH.

Ve stávajících plochách zastavěného území obsahujících bydlení BI, BI-Ř, BV, BH, je sledováno jejich účelné a hospodárné využití a naplnění před expanzí nových ploch pro bydlení do krajiny – do ploch kvalitní chráněné zemědělské půdy. Plochy dostavby - přestavby a nové zastavitelné plochy určené pro bydlení jsou vymezeny jednak v prolukách mezi stávající zástavbou, a dále v návaznosti na stávající zástavbu tak, aby bylo docíleno kompaktnosti a souměrnosti tvaru zástavby jednotlivých sídel, a tedy zabráněno rozvolňování a liniovému - pásovému, vůči historickému středu a funkčnímu centru zástavby (těžišti urbanizace) asymetrickému rozšiřování sídel a pronikání zástavby do krajiny.

Bydlení se může situovat mimo výše uvedené plochy pro bydlení též v plochách smíšených obytných v centrech měst SC, v plochách smíšených obytných v městské zástavbě mimo centrum SM, kde je bydlení přítomno s nebytovým využitím staveb, zejména pro obslužnou sféru, nebo nebytové funkce pouze druhotně doplňuje, a v plochách smíšených obytných specifických SX. K těmto plochám viz kapitulu C.2.4.

Regulace ploch obsahujících obytnou zástavbu (tj. zástavbu domů s byty) je určena funkční a prostorovou regulací stanovenou pro plochy s rozdílným způsobem využití (viz kapitola F). Vymezení těchto ploch bylo ověřeno, potvrzeno nebo navrženo změnit územními studiemi (vyjma Územní studie Liblické předměstí, která konkrétní druhy ploch pro bydlení v ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ neobsahuje), jejichž hranice jsou obsaženy ve výkresu základního členění území.

C.2.2. PLOCHY REKREACE

Rekreace je vázána na přírodní prostředí, a může být hromadná RH, pro širokou veřejnost, nebo individuální RI, která obsahuje drobnou individuálně využívanou chatovou zástavbu v zahradách o větších rozlohách dřevinné zeleně. Plochy rekreace hromadné mohou být tvořeny parky, lesoparky přírodní zelení zakládanou a udržovanou pro krátkodobý pohyb a pobyt obyvatel v přírodním prostředí v blízkosti obytných ploch, za účelem krátkodobé rekreace a kondičního sportu. Plochy rekreace individuální (tzv. chaty a zahradní domky v zahradách) byly zakládány v atraktivním přírodním prostředí, oproti minulosti se redukovaly, a tam, kde zůstaly, nebudou akceptovány jejich přeměny na obytné plochy izolovaných rodinných domů a domů pro rodinnou rekreaci. Plochy rekreace individuální s výrazně převažujícími plochami dřevinné zeleně budou součástí přírodního prostředí, kde zástavba je četností a hmotami potlačena ve prospěch převládající zeleně.

Zakládání nových ploch individuální rekreace v krajině se nepředpokládá a není povoleno. Nepředpokládá a neuvažuje se zachování nebo zakládání nových zahrádkářských osad s drobnou parcelací a intenzivním využíváním pro rostlinnou produkci a zemědělské samozásobování.

Plochy rekreace hromadné jsou situovány především s ohledem na potřebu zajistit veřejnou rekreaci v kvalitním přírodním prostředí. Plochy pro rekreaci hromadnou jsou navrženy převážně na okraji zastavitelných ploch sousedících s přírodním prostředím. Nejvýznamnější plochou rekreace hromadné je plocha navržená pro situování městského parku – krátkodobé rekreace západně od Chodotínského rybníka, v návaznosti jednak na budoucí obytné plochy Liblického předměstí, jednak na přírodní plochy při okraji sídla.

Rekreaci individuální se připouští zachovat za podmínky, že v plochách budou převažovat a budou zachovány nebo doplněny porosty vyšší zeleně posilujícími přírodní a krajinný vzhled a prostředí. Plochy individuální rekreace jsou v omezeném rozsahu stabilizovány v plochách, kde je z urbanistického hlediska potřebné, možné nebo vhodné je ponechat.

C.2.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Jsou vymezeny za účelem zajištění základních, ale i méně frekventovaných potřeb obyvatel. Pro různou potřebnost v čase a potřebu délky docházky i s ohledem na rozdílný charakter využití území a tedy i jejich konkrétní potřeby a různé požadavky na velikosti a vybavení těchto ploch jsou plochy občanského vybavení rozděleny na plochy pokrývající potřebu veřejné infrastruktury za účelem zajištění základní kvality života převážně nekomerčního charakteru OV (plochy pro veřejnou správu, ochranu obyvatel, vzdělávání – veřejné školství, kulturu, zdravotnictví, sociální služby, apod.), na plochy občanského vybavení převážně komerčního charakteru OK (například plochy pro soukromé školství, soukromá zdravotní zařízení, kliniky, plochy staveb pro obchod, služby, ubytování, stravování včetně rekreace), plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport OS, plochy církevní OC a hřbitovy OH. Nekomerční občanské vybavení je spojeno s potřebou nezbytného zajištění konkrétní funkce vybavení (veřejně prospěšné stavby nebo opatření) v konkrétním území pro zajištění funkčnosti a potřebného vybavení tohoto území (lokality, obytné čtvrti, obytné skupiny), jejíž realizace není v současném právním prostředí komerčně výnosná, zajímavá, či přináší malý zisk nebo dlouhou návratnost investic.

Potřeby městské správy jsou ve městě Český Brod dostatečně saturovány. Pro případné rozšíření se stanovuje plocha OV v sousedství stávající radnice.

Pro zajištění integrované ochrany obyvatelstva a novou základnu hasičského záchranného sboru je přípustné využít plochu OV při ulici Žižkově s výjezdem do této komunikace, případně plochu při komunikaci II/330 Klučovské v blízkosti budoucího křížení této komunikace s obchvatem města, ve strategicky výhodné poloze s ohledem na rychlou

dojížděku do všech částí řešeného území i jeho okolí. Nevylučuje se ale ani jiné situování základny. Obecně je třeba, aby situování základny umožnilo krátké a bezkolizní dosažení stávajících a navrhovaných nadřazených komunikací a jejich křižovatek, a z nich rychlou dojížděku po celém řešeném území i jeho okolí, a aby činností a provozem základny nebyla ohrožena užitná kvalita zón bydlení či služeb vyžadujících minimální hlukové zatížení a minimální zatížení dopravou v jejím bezprostředním okolí.

Úkrytí obyvatelstva se navrhuje řešit jednak v některých hromadných úkrytech k tomuto účelu již dříve užívaných, jednak v hromadných úkrytech improvizovaných nově navrhovaných. Uvnitř města by měly být k danému účelu vybaveny nebo zřízeny podzemní prostory zejména veřejných budov (nemocnice, základní školy, Městský úřad, a další místa s předpokládanou větší celodenní kumulací obyvatel, zaměstnanců nebo návštěvníků), a suterény budov okolo veřejných prostranství, která jsou frekventovaná celodenní návštěvností obyvatel (například historické centrum města). V centru města by úkryt měl být vybudován například v suterénních prostorách radnice nebo při případné dostavbě proluky u této radnice. U ploch navrhovaných bude úkryt uvažován v blízkosti sídliště Jahodiště (např. v souvislosti s plochou hromadných garáží DO navržených pro eliminaci deficitu dopravy v klidu tohoto sídliště), v prostoru města severně od železnice se úkryt navrhuje orientovat do některé ze smíšených ploch při ulici Zborovské; v prostoru Liblického předměstí nejlépe v podzemí budoucí školy, nebo v blízkosti nádraží (frekventovaný prostor).

Místa vhodná k evakuaci osob: budova sportovní haly, budova Sokola, areál nemocnice, areál SOŠ Liblice. Místa a plochy pro skladování materiálu civilní obrany (pro děti a doprovod, zdravotnická a sociální zařízení a doprovod) a humanitární pomoci: prostory Městského úřadu. Plochy využitelné k záchranným, likvidačním, obnovovacím pracím a dekontaminaci osob, zvířat, vozidel aj.: stávající a navrhovaný areál hasičského záchranného sboru. Plochy pro nouzové zásobování obyvatelstva vodou: jako plochy pro přistavení a situování cisteren pitné vody budou použity plochy veřejných komunikací a prostranství. Místa systému varování a vyzoomění: po jednom stanovišti v historickém centru, Pražském předměstí, Kounickém předměstí, Liblickém předměstí, ve Štolmíři, v Liblicích.

Podle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií, se na území města nenachází žádné místo, kde by byly uloženy nebezpečné látky, a není známo, že by se zde vyráběly. Místa nebezpečných látek v řešeném území nejsou evidována.

Záplavové oblasti a zajištění jejich ochrany viz samostatná kapitola (E5).

Potřeby mateřského školství je v souvislosti s rozvojem města navrženo pokrýt výstavbou nových zařízení (mateřských škol, doporučená kapacita jednoho oddělení cca 20 dětí), a to: ve Štolmíři MŠ o 2 – 3 oddělení, při ulici V Lukách MŠ o 2 - 3 oddělení, v lokalitě Český Brod – západ MŠ o 2 oddělení, v lokalitě Jahodiště / Český Brod jihozápad MŠ o 3 oddělení, v lokalitě Liblické předměstí MŠ o cca 3 až 6 oddělení (bude upřesněno dle navrženého počtu bytů a nových obyvatel), v lokalitě Liblice budto ve východní části MŠ o kapacitě 2 oddělení, nebo na pozemku SOU MŠ o kapacitě 2 – 3 oddělení. Pokud nenastane potřeba realizace uvedeného počtu MŠ či jejich kapacit, mohou být plochy OV k tomuto využití rezervovány, nebo využity pro jiný druh občanského využití – veřejná infrastruktura.

Postupné naplňování ploch s bydlením vyžádá výstavbu nových základních škol. Potřeby základního školství je třeba pokrýt novou základní školou či novými základními školami o kapacitě v součtu minimálně 18 tříd s dostatečně velkým pozemkem pro venkovní sport ve východní části Českého Brodu (Liblické předměstí, Liblice) zejména pro pokrytí základních potřeb obyvatel nové zástavby Liblického předměstí, případně jeho okolí, sídla Liblic, dalších zastavitelných ploch a spádových obcí. Docházkové vzdálenosti z některých oblastí východní části řešeného správního území do stávajících základních škol, jejich kapacita pro výsledný navrhovaný počet obyvatel, i kumulace většího množství žáků základních škol situovaných pouze v západní části města Český Brod, je nevyhovující, a jedině nová větší základní škola nebo případně dvě základní školy ve východní části města tento nedostatek odstraní.

Kulturní zařízení velké kapacity a rozměrů (velké divadlo, velká multifunkční kulturní a společenská zařízení) nejsou územním plánem situována. Poněkud menší formy kulturních zařízení je možno situovat dle potřeby ve smíšených obytných plochách, například v prostoru Pražského nebo Liblického předměstí, kde bude provedena přestavba kina na multifunkční kulturní zařízení. Plocha pro situování dalšího kulturního zařízení nebyla konkrétně specifikována a stanovena veřejně prospěšnou. Situování zařízení pro kulturu lze uvažovat v budoucnu po vymístění hasičské stanice v centru města Český Brod (plocha OV) – výhoda centra, blízkosti Městského úřadu (možnost pro využití zasedání, školení, výstav apod.

Potřeby zdravotnictví, respektive ochrany života a zdraví, jsou zabezpečeny existencí nezastavěné rezervní plochy u nemocnice. Zvýšení kapacity nemocnice bude dosaženo ve stávající ploše přestavbou a modernizací. Zdravotní služby je možno zajistit též v plochách komerčního občanského vybavení (jejichž konkrétní využití není specifikováno).

Situování jeslí není navrhováno, v případě potřeby je možno tuto službu řešit a umístit v objektech umožňujících situování služeb, nejlépe v prostoru centra města, nebo lze pro tuto službu vyhradit i jedno oddělení

v objektu některé z MŠ. Jesle lze situovat i v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných.

Sociální služby je (kromě domova důchodců) navrženo zabezpečit v plochách v Českém Brodě v městské zástavbě poblíž nemocnice, o kapacitě cca 100 ubytovaných, a případně rovněž v rezervní ploše OV v Liblicích. Sociální služby je možno situovat i v plochách komerčního vybavení, a v obytných a smíšených obytných územích.

Sféra obchodu a služeb je v řešeném území saturována v komerční zóně s několika rozsáhlými halovými objekty, kromě toho je situování drobnějších objektů obchodu a služeb umožněno v plochách komerčního vybavení ve Štolmíři, v prostoru Českého Brodu v lokalitě Český Brod - západ a Jahodiště, a v Liblicích. Tyto plochy umožňují situování objektů, které mohou nabídkou základního nebo i rozšířeného sortimentu snížit automobilovou hybnost do velkého komerčního prostoru s obchodními halami (nabídkou vybavení v místě, která bude vhodně dostupná případně i krátkou pěší docházkou).

Plochy pro sport jsou v organismu města pro svou nedostatečnost navýšeny, zejména pro celoroční provozování veřejného rekreačního sportu (halové objekty). Pro situování venkovních sportovních aktivit je stabilizována současná plocha ve Štolmíři. Rozšíření sportovních ploch s možností umístění halových staveb je navrženo při ulici Tucharazské, zde je uvažováno například situování plavecké nebo kombinované haly, v návaznosti na stávající plochy sportu. Plocha pro sport bude navržena v prostoru Liblického předměstí v rámci upřesnění využití rozsáhlé plochy SX. Pro sport bude využita plocha východně od jatek. V prostoru stávajícího SOU v Liblicích je možno využít pro sport volné nezastavěné plochy - prostorové rezervy. Rozšíření sportovního areálu je navrženo vedle fotbalového hřiště v Liblicích. Tímto situováním ploch pro sport se dosáhne rovnoměrnějšího situování ploch pro sport ve všech částech řešeného území.

U stávajících hřbitovů se navrhuje možnost jejich rozšíření v případě potřeby.

Veškeré plochy občanského vybavení na území městské památkové zóny a ochranného pásma kostela sv. Havla ve Štolmíři musí být řešeny s ohledem na charakter zástavby těchto památkově cenných území; nepřipustné je nerespektování měřítka hmot u půdorysného a výskového členění a vznik nežádoucích objemných dominant v historických centrech Českého Brodu a Štolmíře.

U ploch OV a navazující SM u továrny na fotografické potřeby v západní části města se doporučuje z hlediska zájmů památkové ochrany zachovat hodnotné části areálu, která náleží k industriálnímu dědictví a památkovým hodnotám města.

C.2.4. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Smíšené obytné plochy zajišťují existenci obslužné sféry včetně nerušících výrobních služeb v převážně obytných územích, mimo soustředěné zóny výroby, a dále zajišťují návaznost jednotlivých ploch pro bydlení na jejich urbanizované okolí tak, aby bylo dosaženo v některých případech žádoucí polyfunkčnosti území anebo plynulého přechodu z obytných ploch přes smíšená obytná území na plochy neobytné, které mohou mít případný negativní vliv na bydlení.

Plochy smíšené obytné SC a SM jsou navrhovány především v centrálních částech jednotlivých jader zástavby, podél hlavních radiál a na okraji obytných ploch, kde dále navazují nebytové funkce nebo frekventované plochy dopravní. Jsou navrhovány také v obytné zástavbě, do které byla zaklíněna původně plocha výrobní, jako náhrada či změna využití této funkční plochy ve prospěch zlepšení zejména hygienických a estetických parametrů. Plochy smíšené budou nabízet pracovní příležitosti v kontaktu s bydlištěm, a tím sníží hybnost motorovými prostředky individuální i hromadné dopravy za prací.

Smíšené zóny nejsou záměrně navrhovány v centrech sídel Štolmíř a Liblice, neboť v současnosti hrozí zneužití těchto ploch k situování či nevhodnému stabilizování nebo rozvoji provozů nevhodných do středů těchto celků, určených výhledově k čistému bydlení.

Smíšené obytné plochy specifické (SX) se vymezují tam, kde je nutno stanovit konkrétní podmínky, které plně neodpovídají regulativům smíšených ploch SC a SM, a dle počtu obyvatel je nutno konkretizovat a umístit sem i plochy pro základní občanské vybavení.

C.2.5. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury silniční a ostatní převážně liniové sloužící pohybu DS, sloužící odstavu a jiné dopravní vybavenosti DO, a železniční DZ, jsou vymezeny pro zajištění situování dopravních staveb, zejména silničních

koridorů regionálního i místního významu, k umožnění a zajištění prostupnosti území a dosažení ostatních funkčních ploch území. Koridory mají rovněž úkol vést dopravu takovými oblastmi řešeného území, aby byly eliminovány negativní vlivy dopravy na stávající i navrhovaná hygienicky chráněná území a funkce.

Nově navržené plochy automobilové dopravy jsou určeny především pro přeložky silnic druhých a třetích tříd, které v současnosti svým provozem negativně ovlivňují zastavěná, především obytná nebo smíšená obytná území. V řešeném území se jedná zejména o přeložky silnic II/245, II/272, dále o II/330, III/1131, III/1132, III/1133, II/113 v některých jejích úsecích, a v širších vztazích případně i o krátkou přeložku II/108 pro budoucí vyvinutí MÚK této silnice s I/12. Při trasování nových částí pozemních komunikací může dojít k směrovému a výškovému upřesnění trasy následnou podrobnější dokumentací, aniž by toto upřesnění vyžadovalo změnu územního plánu. Po vybudování navrhovaného systému obchvatu (realizace přeložek) se postupně dle kroků realizace z komunikací uvnitř města vedených jako silnice II. a III. třídy stanou místní obslužné komunikace.

Základní nadřazené komunikace budoucího obchvatu města Český Brod jsou nazvány dle své polohy vůči zástavbě Českého Brodu názvy přeložka II/245 a přeložka II/272 (severovýchodní či východní obchvat města). Přeložka II/245 je vedena s ohledem na nízké zátěže jako územní rezerva.

Koncept komunikací stanovuje ve výsledném stavu silniční polookruh kolem Českého Brodu, složený z přeložek, a vylučující průjezdnou (transitní) dopravu sídly, doplněný komunikací I/12, uvnitř města je pak navrženo vytvořit vnitřní městský okruh (doplněním stávajícího systému kolem historické části města). Viz schéma základní urbanistické koncepce a schéma základní dopravní sítě.

Na pozemcích tras a ploch dopravní infrastruktury včetně jejich územních rezerv nesmí být umístovány a povolovány novostavby a přístavby stávajících pozemních staveb s výjimkou liniových staveb technického vybavení. Připouští se zde nezbytné opravy a udržovací práce.

Územní plán obsahuje dále doplnění místní obslužné komunikační sítě, zejména v oblastech (lokalitách) nové výstavby (zastavitelných plochách); hranice ploch územního plánu zde mohou v případech odůvodněných dosažením vhodných urbanistických a technických vlastností doznat dle podrobnější dokumentace nepodstatné korekce při zachování dopravní koncepce a základního vyznačeného skeletu bez nutnosti změny územního plánu. V ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ není rozdělení dopravním skeletem na jednotlivé bloky s rozdílným způsobem využití stanoveno, a proto je jen nezávazně a orientačně vyznačeno v koordinačním výkresu.

Tam, kde jsou zjištěny existující dopravní závady, například nedostatečná šířka komunikací, bude provedeno rozšíření profilu jakožto veřejně prospěšná stavba.

Vedení tras polních cest určených pro pohyb zemědělských mechanismů, cyklistů a pěších, je situováno převážně po stávajících trasách, a doplněno z důvodu propustnosti krajiny a celistvosti dopravních systémů.

V území se situuje plocha pro případnou novou vozovnu městských a příměstských autobusů, a nezbytná plocha pro hromadné garáže vyrovnávající deficit dopravy v klidu sídliště Jahodíště. Vozovna může být situována v ploše OV za tzv. traktorkou, pro umožnění i jiné veřejně prospěšné funkce však tato plocha není konkretizována jako plocha DO, nýbrž VN. Systém městských komunikací bude zokruhován, aby bylo možno zajistit založení smyčkové autobusové městské linky (vozy malých nebo středně velkých rozměrů), zajišťující izochronami dostupnosti zastávek pokrytí převážně části zastavěného a zastavitelného území.

C.2.6. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy technické infrastruktury TI bez rozlišení konkrétní funkce se určují k situování plošných zařízení nezbytných pro obsluhu území sítěmi technické infrastruktury včetně případných staveb ochrany proti povodním, pokud vyžadují plošnou specifikaci (v územním plánu Českého Brodu nejsou pro zamezení záplavy plochy TI stanoveny).

Z hlediska plošného vymezení potřeb technické infrastruktury se navrhuje zejména zvětšení stávající plochy TI obsahující zařízení čistiřny odpadních vod pro její rozšíření (zkapacitnění), a pro další případné potřeby odpadového hospodářství, a technického zázemí města. Další plochy TI jsou stanoveny zejména pro nakládání (hospodaření) s dešťovými (srážkovými) vodami.

C.2.7. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Jsou vymezeny pro umístování staveb a zařízení pro průmyslovou, živočišnou výrobu a výrobu elektrické energie, pro skladování a služby výrobního a opravárenského charakteru. Využití těchto ploch nesmí negativními

hygienickými podmínkami ovlivňovat okolní funkční plochy, jejich využití a stavby na nich situované.

Nefunkční nevyužívané plochy charakteru brownfields je nutno postupně revitalizovat. Forma revitalizace je navržena podle konkrétních podmínek dané struktury a územních souvislostí té které lokality, buďto jako rekonstrukce pro obnovu stávajícího funkčního využití, nebo jako rekonverze stabilizované stavební struktury pro jiné funkční využití, odpovídající charakteru a územním podmínkám dané lokality.

Územní plán navrhuje nové plochy výroby v blízké návaznosti na potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu, tj. u nadřazených tras silniční dopravy, železnice a přívodu energií. Potvrzuje situování větších ploch průmyslu na severovýchodním okraji města, respektive v Liblicích.

Výroba je zastoupena plochami průmyslové výroby a skladování VP a výroby nerušící VN – lehký průmysl, drobná řemeslná výroba apod.

Stávající plochy výroby, byť některé již ve stavu brownfields, jsou potvrzeny pro obnovu využití výroby při ulici Tucharazské, ale pouze podmíněně v souvislosti s možností jejich obsluhy nákladní automobilovou dopravou po vybudování navržené mimoúrovňové křižovatky komunikace III/1132 Tucharazské s 1/12.

Dále jsou potvrzeny větší soustředěné plochy výroby v Liblicích, v severovýchodní poloze vně městského prostoru, po obou stranách železnice. Nově navržené plochy výroby a skladování, krátce dostupné z východního obvodu města, jsou vymezeny při severovýchodním okraji města tamtéž, některé jsou vedeny jako rezervní, využitelné až po naplnění a přestavbě stávajících výrobních ploch. Efektivní využití stávajících extenzivně využívaných ploch nebo ploch brownfields je nutno preferovat a tyto plochy naplnit před založením a vznikem nových ploch výroby na převážně chráněných úrodných zemědělských půdách.

C.3. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce rozvoje počítá jednak s existencí funkčně samostatných vymezených ploch uvnitř sídel, jednak s existencí funkčně samostatných vymezených ploch zeleně v krajině, a jednak s procentuální existencí, respektive zastoupením zeleně v zastavěných a zastavitelných funkčních plochách.

Sídelní zeleň (ZP) je v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném a zastavitelném území definována především označením zeleň na veřejných prostranstvích, parky a přírodě blízké plochy, dříve zeleň městská parková, tj. zeleň veřejně přístupná v této ploše, a dále je obsažena skrytě zejména ve veřejných komunikacích (DS). V případě návrhu územního plánu je dána přednost vymezení samostatných ploch městské zeleně a ploch dopravní infrastruktury před vymezením veřejných prostranství (obsahujících komunikační prostory i zeleň) s ohledem na přísnější vymahatelnost realizace ploch zeleně. Části veřejných prostranství zpevněné, převážně bez ploch zeleně, jsou zahrnuty zejména do ploch dopravní infrastruktury (viz výše).

Tam, kde to je prostorově možné a vhodné, je oboustranně podél komunikací uvnitř zastavěných i zastavitelných ploch předpokládán pás doprovodné zeleně (stromořadí, aleje).

Ve stabilizované ploše OV (areálu nemocnice) i sousední návrhové ploše OV je obsažena vzrostlá sídelní dřevinná zeleň, kterou je třeba v prostoru respektovat a zachovat, současně i o tuto zeleň pečovat a doplňovat ji dřevinami stejných druhů, respektive dřevinami obvyklými v lesních porostech.

C.4. PLOCHY PŘESTAVEB

Plochy přestaveb jsou vymezeny v zastavěném území města, a jsou určeny ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití funkčně, prostorově nebo dle jiných kritérií znehodnoceného území. Jejich naplnění musí být upřednostňováno před plochami zastavitelnými se stejným způsobem využití. Jedná se o území určená pro rozvoj města, s předpokladem změn v účelu využití území případně zásadních změn prostorového uspořádání území.

Plochy přestavby bez ohledu na stanovený způsob a účel jejich využití musí respektovat zásadu prostupnosti území a obslužnosti jednotlivých základních ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

V plochách přestavby lze intenzitu využití území měnit, pokud to specifikace prostorového uspořádání umožní, a za předpokladu dostatečné kapacity veřejné infrastruktury. Měřítko přestaveb nebo novostaveb musí být přizpůsobeno okolnímu kvalitnímu stabilizovanému historickému městskému prostředí.

Plochy přestaveb jsou v druhém návrhu územního plánu vymezeny ve výkresu č. 2.1. Základní členění území. Plochy přestaveb obsahují případně i ta území, která jsou součástí zastavěného území, a nejsou dosud hospodárně využita,

jsou zanedbána, či leží ladem.

Větší plochy přestavby jsou obsaženy v prostoru sídla Štolmíře, zde zejména na místě bývalých zemědělských areálů a centra sídla, kde se předpokládá jiné funkční využití oproti původnímu; dále v Českém Brodu zejména mezi ulicemi Žižkova a Bezručova, kde se předpokládá přestavba nefunkčních výrobních zařízení a technického vybavení na jiné funkční využití (sociální služby, smíšené území včetně bydlení, apod.); dále je plocha přestavby vymezena východně od ulice Tucharazské při jižním okraji Českého Brodu, kde se předpokládá zachování výrobní a skladové funkce, pokud zásobování a příjezd k této ploše bude umožněn s vyloučením průjezdu městem Český Brod (viz výše poznámku v kapitole Plochy výroby a skladování).

Plochy přestavby jsou vymezeny na Kouřimském předměstí - při ulici Prokopa Velikého a Jatecká. Ve výhledu by měly být přístupné prodloužením ulice Jana Kouly.

Nejrozsáhlejší z ploch přestavby jsou vymezeny na Liblickém předměstí, zde pro vznik zejména obytných a smíšených obytných ploch a ploch občanského vybavení pro potřeby tohoto nově navrženého předměstí, respektive této části města (demolice staveb po cukrovaru v této ploše je již pokročilá, respektive téměř dokončená, rovněž tak terénní úpravy vyrovnávající původní nerovnosti), a plochy přestavby jsou konečně navrženy i v plochách výroby v severovýchodní části řešeného území (Liblice).

Přestavbová území budou preferována před zástavbou na jiných plochách, neboť z důvodu přestavby nebo nové výstavby na těchto plochách nebude zabírána nová orná půda.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

Veřejná infrastruktura obsahuje dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejná prostranství. Pro její dimenzování je uvažován výhledový počet obyvatel cca 10 000 až 11 000 (k r. 2023: 17 000).

D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Strategickým cílem řešení dopravy je z hlediska širších vztahů i vlastního řešeného území:

- vytvořit územně technické podmínky pro realizaci silniční dopravy a tvorbu koridoru VRT.
- vytvořit územně technické podmínky pro výhledové rozšíření silnice I/12 na kategorii S 11,5/80 (2+1), tzv. vystřídání třípruh v úseku Úvaly – Kolín. V řešeném území se vymezuje v souladu se ZÚR Středočeského kraje koridor pro rozšíření I/12 v úseku Úvaly – Český Brod jako VPS. V rozsahu celého řešeného území se vymezuje ochranný koridor pro rozšíření silnice I/12 v šíři (minimální šíři) 100 m. V tomto ochranném koridoru může dojít k přestavbě nebo situování staveb pouze po průkazu, že nebudou v kolizi s výhledovým řešením I/12 včetně mimoúrovňových křižovatek a nebudou znamenat investiční zátěž pro rozšíření komunikace a pro případnou realizaci MÚK.
- vytvořit podmínky pro propojení dálkových směrů a uzlových bodů silniční automobilové dopravy, a to ze severovýchodního směru S II/330 Nymburk (Poděbrady) – Sadská – MÚK D 11 – Český Brod, a dále směrem jihozápadním S II/113 na MÚK D 1 Mirošovice s vyloučením průjezdu městem Český Brod;
- vytvořit podmínky pro propojení dálkových směrů a uzlových bodů silniční dopravy, a to ze severního směru S II/272 Benátky nad Jizerou - R 10 – Lysá nad Labem – MÚK D 11 - Kounice – Český Brod – I/12 a dále směrem jižním S II/108 na Posázaví směr Kostelec nad Černými lesy – I/2 – Stříbrná Skalice, s vyloučením průjezdu městem Český Brod (přeložka S II/272 tzv. severovýchodním obchvatem Českého Brodu);
- vytvořit podmínky pro propojení dálkových směrů a uzlových bodů silniční dopravy, a to ze severozápadního směru Mělník – Neratovice – Čelákovice - II/245 na II/272 nebo na II/113 s vyloučením průjezdu městem Český Brod.

K vlastnímu řešení automobilové dopravy se územním plánem Českého Brodu stanovuje:

- propojení dálkových směrů II/245, II/272, II/330 s I/12, II/108 a II/113 řešit severním a východním obchvatem města Český Brod, ve výhledu v případě potřeby i větví západně od Štolmíře (v územním plánu neobsažena), která by uzavřela vnější okruh kolem města Český Brod pro transitní dopravu kolem města s vyloučením jeho průjezdu a přiblížení jmenovaných komunikací do blízkosti obytné zástavby.
- z obchvatu města a I/12 řešit páteřní osnovu místních komunikací města Český Brod.

Koncepce nadřazené silniční síti vychází z nezbytnosti segregovat v městské zástavbě průjezdnou dopravu od dopravy cílové. Historické jádro je z minulosti křižovatkou významných cest, z nichž jediná (stezka Kolín – Praha) opustila svou historickou trasu, a vede mimo obvod města (komunikace I/12). Ostatní trasy stále projíždějí historickým městem - okruhem podél jeho historického opevnění, což je situace, kterou do výhledu nelze urbanisticky a dopravně potvrdit.

Obdobně, jak je tomu dnes u I/12, je nutno koncepčně zajistit, aby ani automobilové pohyby směr severovýchod - jihozápad, sever (severozápad) - jihovýchod, případně kombinace pohybů na těchto trasách, neprocházely městem Český Brod. K tomuto účelu je založena síť nových komunikací, umožňující průjezdné dopravě město míjet, a cílové dopravě snadno a bezkolizně dosáhnout té které jeho části nebo sídel v okolí Českého Brodu. Systém je mimo to navržen tak, aby umožnil velmi snadnou orientaci. Priorita výstavby se předpokládá u východního obchvatu, severní a západní větev je předpokládaným následným krokem, zajišťujícím ucelenost systému v případě potřeby, zejména nárůstu dopravních zátěží apod. Výhledově je předpokládán obchvat Štolmíře, který by měl být uvažován až v souvislosti s kompletní přestavbou a novou výstavbou tohoto sídla.

Systém nově navržených komunikací uvnitř města vychází převážně z návrhu komunikační sítě předchozího územního plánu z roku 1997, nebo na něj navazuje.

Hradební (vnitřní) automobilový okruh je určen k rozvádění místní či cílové automobilové dopravy uvnitř města s cílem co nejvíce zajistit zklidnění historického jádra a umožnit v něm preferenci pohybu pěších. Po vybudování nových nadřazených komunikací, a tedy významném očekávaném zklidnění vnitroměstské dopravy, se navrhuje propojení prostoru uvnitř hradeb pro osobní automobilovou dopravu i jednosměrným průjezdem Kouřimskou bránou.

Technickými parametry i stavebními náklady náročný návrh estakády /spojky Malechov propojující ulici Zborovskou a Jana Kouly s ulicí Prokopa Velikého (respektive S II/272 se S III/1131) se vede jako územní rezerva, neboť je původně navrhovaný účel průjezdu transitní automobilové dopravy po okraji historického centra města nahrazen východním obchvatem města; do části území se v její stopě vkládá místní sběrná a obslužná komunikace základního městského komunikačního systému. Koncepce dopravy v pohybu je doložena ve výkresové části (výkres urbanismu – schéma základní urbanistické koncepce území, výkres dopravy).

Koncepce hromadné dopravy se nemění. V území je existující železniční a autobusová hromadná doprava osob. Nově je uvažováno na městských pozemcích u traktorky případné umístění základny (garáží) městské, případně i mimoměstské (příměstské) autobusové hromadné dopravy. V prostoru u železniční stanice (nádraží) je navržen hlavní městský dopravní uzel s autobusovým nádražím, parkovištěm P+R, a s východištěm pěších a cyklistických cest. Dopravní řešení veřejných komunikací umožňuje případné zavedení smyčkové městské autobusové linky hromadné dopravy, se situováním zastávek v místech, aby zastavěné území bylo pokryto izochronami dostupnosti.

Pro uspokojení dopravy v klidu se předepisuje, že veškeré navrhované stavby nebo přestavby stávajících staveb a areálů musí mít dopravu v klidu vyřešenou dle OTP a normových požadavků v garáži a na parkovacích a odstavných stáních na pozemku stavby nebo v areálu. Veřejné parkoviště při jihozápadním okraji historického jádra při ulici Palackého se potvrzuje, lze uvažovat jeho zkapacitnění výstavbou objektu podzemní a patrové garáže. Navrhuje se veřejné parkoviště i na severovýchodní straně hradebního okruhu, při ulici Jana Kouly, aby historické centrum mělo P+R i při příjezdu do města z opačné strany. Navrhují se parkoviště P+R u nádraží.

Pro zajištění dopravy v klidu sídlištní zástavby Jahodiště se navrhuje parkoviště a hromadná garáž v blízkosti tohoto sídliště. Kapacita bude stanovena územní studií s výpočtem potřeb pro území veškeré bytové výstavby Jahodiště dle platných OTP. Na místě stávajících přízemních řadových garáží mezi ulicemi Palackého a Jiřího Wolкера se navrhuje do výhledu vybudování kapacitní hromadné garáže, pokud by k tomu byla nakloněna majetkoprávní i finanční situace. Pro velké rekreační zázemí města (městský park) se navrhuje veřejné parkoviště na Kouřimském předměstí.

Cyklistická doprava bude řešena s návazností na stávající nebo navrhované nadřazené trasy a ve městě a jeho okolí vytváří systém radiál, vedoucích k okolním sídlům, ve volné krajině je systém radiál propojen trasami umožňujícími rekreační jízdu s návratem po jiné radiální větvi (tzv. zokruhování). Cyklistická doprava využívá výhledově komunikací s minimálním či omezeným automobilovým provozem, samostatných tras (cyklostezek), nebo také stezek smíšených cyklistických s pěším provozem a cest určených pro přístup k zemědělsky obdělávaným polnostem. Pokud trasy povedou po komunikacích s motorovým provozem, budou vyznačeny vodorovným značením na komunikacích.

Základní pěší trasa je vedena podél řeky Šembery zejména směrem jižním do atraktivní přírody. Ostatní pěší trasy jsou směřovány z městské zástavby do volné přírody a k polnostem.

Územní plán Českého Brodu neomezuje případné vedení tratě vysokých rychlostí dle platných ZÚR Středočeského kraje.

Koncepce železniční dopravy opouští vedení tratě vysokých rychlostí podél komunikace I/12, jak tomu bylo variantně v minulosti. Pro přestavbu stávajícího železničního koridoru se funkční plochou DZ umožňuje jeho případné rozšíření dle zpracované dokumentace. Současně se předepisuje tímto územním plánem jako podmínka přestavby železničního koridoru ochrana okolních území před hlukem situováním doprovodných protihlukových prvků podél železniční trasy současně s jeho přestavbou. Tam, kde to lze, územní plán pro estetické zapojení těchto prvků do krajiny i zástavby navrhuje současně i pásy zeleně, umožňující souvislý kompaktní doprovod dřevinami nízkého (keře) i vyššího

(stromy) vzrůstu.

Pro snížení účinku prostorové bariéry železnice je v územním plánu obsaženo pro různé druhy dopravy (vozidlové, pěší a cyklistické) celkem 9 stávajících a navržených propojení mezi územím situovaným severně a jižně železniční trati (4 nové včetně prodloužení pěšího podchodu pod nádražím směrem severním až ke komunikaci Klučovské).

D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Zásobování vodou bude vycházet z celkové koncepce v řešeném území a území širších vztahů. Zásobování vodou je možno zabezpečit z několika zdrojů, a to ze stávajících pramenných zdrojů (studen) v okolí Českého Brodu, a z vodovodu od Poříčan (Kounic). Navrhuje se zkapacitnění stávajícího zásobního městského vodovodu Na Vrších (900 + 1100 m³) pro pokrytí špičkového odběru (v souladu s předchozími záměry). Navrhuje se propojení vodárenské soustavy Českého Brodu s vodovodem v Nové Vsi II, (napojení na Středočeskou vodárenskou soustavu - na vodovod vedoucí z pražské rozvodné sítě).

Navrhuje se pro pokrytí potřeb z vlastních zdrojů využití nových stávajících záložních vrtů včetně vybudování úpravny a čerpací stanice jižně od Českého Brodu a zkapacitnění přírodního potrubí do města, případně i vybudování druhého vodovodu v prostoru jižně od Českého Brodu. Vlastní zdroje mohou pokrýt současný i výhledový stav počtu obyvatel i pracovních příležitostí, takže město bude v zásobování vodou soběstačné.

Výhledová koncepce je tedy založena na zásobování vodárenského systému Českého Brodu ze stávajících kapacitních kvalitních zdrojů (vrtů, studen), s možností využití vodního zdroje ze soustavy Sadská – Poříčany přes Kounice, a s propojením soustavy Českého Brodu i na soustavu Středočeskou navrhovaným potrubím od Nové Vsi II do Českého Brodu (záložní zdroje v případě nouze nebo havárie vlastních zařízení).

Stávající trubní síť je navrženo rozšířit v návaznosti na stávající profily do míst plánované nové výstavby (převážně po obvodu města). Sídla Štolmíř a Liblice jsou v souladu s touto koncepcí zásobovány ze stávající rozvodné sítě Českého Brodu.

Nevylučuje se možnost napojení některých okolních obcí na vodovod v řešeném území (viz kapitola D.2.7. Širší vztahy technické infrastruktury).

D.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

Řešené území je odkanalizováno do ústřední městské čistící stanice – čistírny odpadních vod (ČOV), a to převážně jednotnou gravitační kanalizací doplněnou o kanalizaci splaškovou tlakovou, systém je doplněn čerpacími stanicemi a odlehčovacími komorami. Z hlediska ucelenosti a úplnosti systému je odkanalizováno tímto způsobem i území sídel Štolmíř a Liblice.

Prostor stávající ČOV a plocha pro rozšíření její technologické části umožňuje její zkapacitnění až na 15 000 – 20 000 EO. Do výhledu se neuvažuje na pozemku ČOV plocha pro deponie odpadů, k tomu účelu by měla být v blízkosti ČOV založena základna technických služeb města (úklidu a údržby města) s možností ukládání (mezisklárky) či zpracování odpadu včetně biokomponentů a biologických kalů z ČOV v její části. Nová výstavba je vždy podmíněna dostatečnou kapacitou ČOV (případně jejím zkapacitněním).

Současný systém převážně jednotné kanalizace bude postupně měněn na systém s kanalizací oddílnou. V plochách územním plánem navrhované či připravované nové výstavby (zejména plocha Liblického předměstí a další zastavitelné plochy) bude povolena pouze oddílná kanalizace, v plochách zastavěných bude přechod na oddílný způsob odkanalizování realizován postupně.

Na ústřední ČOV je napojena, nebo může být postupně výhledově napojena, gravitačně nebo výtlačně i splašková kanalizace z prstence okolních obcí, neboť Šembera je v území nejvodnatějším tokem, a odvedení splaškových vod na ústřední plně vybavenou ČOV přináší výhody oproti zakládání a používání lokálních ČOV a vypouštění přečištěných vod do drobných vodních toků. Přečerpávané na ČOV mohou být splaškové vody z obcí Klučov, Lstiboř, Tismice, Mrzky, Vrátkov, v případě rezervy v ČOV by přicházely vzhledem ke vzdálenosti od ČOV či existujících potrubí (pokud by neměly obce vlastní ČOV) v úvahu případně i obce Tuchoraz, Přistoupim, Bylany (viz kapitola D.2.7. Širší vztahy technické infrastruktury).

V souladu se současnými požadavky na hospodaření s dešťovými (srážkovými) vodami je navrženo jejich zadržování a zásak či využití na pozemku stavby či v areálu i na veřejných prostranstvích, pokud je zásak s ohledem na místní podmínky možný. Srážkové vody, u nichž nebude možno zajistit vsakování, budou svedeny dešťovou kanalizací přes retenční nádrže do recipientů.

D.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Z hlediska zásobování plynem je v území přítomna existující VVTL, VTL, STL i NTL plynovodní síť, a navrhuje se rozšíření a přeložky vysokotlaké sítě a rozšíření středotlakých rozvodů.

Návrh vysokotlaké sítě obsahuje stavbu nadřazeného VTL potrubí OC 300 z RS VVTL Štolmíř do RS Svatbín. Dále je navržena přeložka části stávajícího vysokotlakého potrubí OC 300 pro umožnění logického územního rozvoje Pražského předměstí (výstavby navrhovaných lokalit) v prostoru jihozápadního kvadrantu města, a to od místa, kde křížuje ulici Tuchorazskou po ulici Žižkovu. Současně s touto přeložkou je navrženo vybudovat propojení VTL trasy se stávajícími VTL regulačními stanicemi, původně situovanými při sídlišti Jahodiště a na západním okraji města. Trasa přeložky je navržena, aby nelimitovala případný, dosud v územním plánu neobsažený rozvoj města Českého Brodu při jeho západním okraji.

Navrhuje se přeložka VTL potrubí OC 300 v úseku Přistoupim – ulice Tuchorazská vedoucí středem ovocných sadů do pásu podél komunikace I/12, která bude provedena, až bude nutno plynovodní potrubí v tomto úseku rekonstruovat. Přeložka přesahuje katastr Českého Brodu a bude vyžadovat souhlas obce Přistoupim.

Pro případ možnosti zásobování území Tuchoraz, Zahrady, Vrátkov, případně Tismice plynem, je navržena z tohoto VTL potrubí odbočná VTL větev směrem jižním na k. ú. Tuchoraz, nebo se připouští na tomto potrubí při ulici Tuchorazské v případě potřeby nebo vhodnosti situovat další VTL RS, ze které by bylo možno směrem jižním vést STL rozvody pro potřeby rozvoje jižní části Českého Brodu a výše uvedených sídel. Pro možnost samostatného zásobení Tismice je navržena další územní rezerva pro větev VTL potrubí od přeložky VTL potrubí k okraji sídla Tismice.

Pro posílení a rozšíření STL sítě je navržena možnost situování nové VTL RS ke stávající RS VVTL Štolmíř. Odtud by mohly být vedeny STL rozvody po sídle Štolmíř a současně realizováno propojení se stávajícími STL rozvody (posílení).

Přeložka stávajícího STL potrubí OC 100 je navržena v souvislosti s navrhovanou dostavbou lokalit v severní části města Český Brod. Přeložku STL OC 100 je navrženo uložit do veřejných komunikací. Parcelace pro novou výstavbu je podmíněna realizací této přeložky. Nově navrhované lokality dostavby města Český Brod po jeho obvodu, větší území přestavby a území smíšená SX je navrženo zásobovat pouze ze středotlaké sítě novými větvemi STL potrubí. Nízkotlaká síť se nerozšiřuje.

Nevylučuje se možnost napojení i některých dalších okolních obcí (Nová Ves II, Lstiboř, aj.) na plynovody z řešeného území (viz kapitola D.2.7.). Širší vztahy technické infrastruktury). Rozvod STL potrubí do okolí Českého Brodu je třeba sledovat z důvodu potřeby zlepšování čistoty ovzduší. Zásobování okolního území může být napojeno na stávající i navrhované trasy Českého Brodu a jeho okolí.

PRODUKTOVODY (DÁLKOVODY HOŘLAVÝCH KAPALIN)

V souběhu se stávající trasou mezinárodního ropovodu DN 500 je v řešeném území respektován prostor pro jeho zdvojení (přípolož druhého potrubí ropovodu, zvanou „Přípolož dálkovodu podél ropovodu Družba“), o DN 500 ve vzdálenosti 7 m od stávající trasy ropovodu. Dosud není známo, zda bude navrhované potrubí položeno severně nebo jižně od stávajícího, proto byla územním plánem respektována možnost rozšíření stávajícího ochranného pásma ropovodu o 20 m na obě strany od osy ropovodu. Tím se změnil rozsah vyznačených stávajících ochranných pásem, z nichž zejména ochranné pásmo do 150 m, od osy potrubí směrem severním, ve kterém nelze situovat souvislé zastavění měst a sídlišť, je významné pro rozsah navrhovaných zastavitelných funkčních ploch města, a v územním plánu je respektované.

Řešené území obsahuje rovněž trasu produktovodu společnosti ČEPRO, a.s. Ochranné pásmo je totožné s výše uvedeným ochranným pásmem.

Souvislá zástavba Pražského předměstí Českého Brodu se navrhuje tak, aby navrhované zastavitelné funkční plochy byly vzdáleny 150 m od plánované zdvojené trasy ropovodu společnosti MERO ČR, a.s., pokud by vedla severně od stávajícího potrubí, i od stávajícího produktovodu společnosti ČEPRO, a.s.

Limitem využití ploch, které jsou v ochranných pásmech produktovodu, je bezpodmínečné dodržení minimálních vzdáleností stanovených vládním nařízením č. 29/1959 Sb. (tj. zákaz do vzdálenosti 150 m provádět souvislé

zastavění měst a do 100 m budovat jakékoliv objekty). Totéž platí pro jakoukoliv přestavbu objektů, pokud se ve stanovených pásmech nacházejí.

D.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Řešené území je zásobeno elektrickou energií ze stávající městské rozvodny KO – CSB 110/22 kV stožárovými nadzemními vedeními VN 22 kV. Koncepce zásobování území elektrickou energií nevyžaduje žádné nové návrhy, kromě rozvodů do nově navrhovaných rozvojových lokalit prodloužením stávající sítě a realizace nových distribučních trafostanic. Nové návrhy pozemních staveb a dopravních staveb (například mimoúrovňová křižovatka I/12 x II/113) vyžadují v několika případech přeložky venkovního vedení VN 22 kV. V zastavěném a zastavitelném území se připouštějí rozvody elektrické energie pouze úložně zemními kabely, mimo tato území se úložné vedení doporučuje s ohledem na zvýšení kvality krajinného rázu.

Komunikace a základní frekventované pěší cesty v zastavěném a zastavitelném území musí být opatřeny veřejným osvětlením.

V řešeném území (Liblice) se vyskytuje stávající fotovoltaická elektrárna. Její rozšiřování nebo výstavba další fotovoltaické elektrárny se v řešeném území nenavrhuje.

V řešeném území nejsou a nebudou navrhovány větrné elektrárny (VE).

D.2.5. KONCEPCE VÝROBY TEPLA A TEPLÉ UŽITKOVÉ VODY

Výroba tepla a teplé užitkové vody (TUV) je v řešeném území v současnosti zajištěna převážně prostřednictvím areálových kotelen na zemní plyn, blokové kotelny v případě sídliště Jahodiště, a domovních kotelen v případě jednotlivých objektů včetně lokalit rodinných domů. Sídlo Český Brod nemá centrální zdroj tepla včetně teplovodů, a s jeho vybudováním se koncepčně nepočítá. Výroba tepla a teplé užitkové vody je založena zejména na existenci, zachování, modernizaci a rozšíření kotelen různé velikosti s výrobou tepla a TUV na bázi zemního plynu, které budou nadále zásobovat areály, soubory staveb nebo jednotlivé stavby. Navrhuje se další rozvoj a dokončení plynofikace sídel formou středotlakých rozvodů plynu ve stávajících neplynofikovaných sídlech (Štolmíř) a v nových lokalitách navrhovaných k zástavbě. Rozvody musí umožňovat připojení veškerých staveb včetně zástavby rodinnými domy, kde se předpokládá použití domovních kotlů. U větších areálů nebo staveb se navrhuje situování areálových nebo blokových kotelen.

Alternativním zdrojem vytápění a ohřevu teplé užitkové vody může být rovněž elektrická energie (elektrický kotel, elektrický přímotop), u rodinné zástavby též i jiné novodobé ekologicky nezávadné systémy. S ohledem na stále rostoucí ceny paliv a energií monopolních dodavatelů se nevyklučuje u rodinné zástavby alternativní použití i novodobých moderních kotlů pro spalování tuhých paliv (dřeva) o stanovených parametrech splňujících normové hygienické požadavky imisí.

D.2.6. SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

Řešené území je vybaveno kabelovými i paprskovými sítěmi elektronických komunikací (přenos zvuku, obrazu, informací, dat apod.). Situování nových staveb nebo nových spojových zařízení nebo ploch se nenavrhuje.

Z hlediska rozvodu sítí se připouštějí pouze rozvody kabelové, sloupové se navrhuje kabelovými postupně nahradit, nové sloupové rozvody nenavrhuje.

Lokality nové výstavby navrhované územním plánem je možno vybavit rozšířením stávajících zařízení situováním úložných kabelových zařízení. Území je pokryto signály operátorů mobilních telefonních stanic.

V řešeném území je a bude respektován Vysílač Liblice včetně ochranného pásma.

V řešeném území se nachází a je nutno respektovat stanovené ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku (ochranné pásmo radaru Praha) zahrnuté do jevu 102 – letiště včetně ochranného pásma (pasport č. 162/2009).

Toto ochranné pásmo pokrývá celé řešené území i území širších vztahů. V tomto území, které je součástí „Vymezeného území“ (vymezeným územím MO ve smyslu § 175 zák. č. 183/2006 Sb., je území, v němž lze vydat rozhodnutí o umístění stavby a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany), je nutno

projednat: stavby vyšší než 15 m nad terénem, výstavbu nebytových objektů (například továrny, haly, skladové a obchodní komplexy, rozsáhlé stavby s kovovou konstrukcí, apod.); stavby vyzařující elektromagnetickou energii (základnové stanice radiooperátorů, mobilních telefonů, větrných elektráren apod.); stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN; změny ve využití území; nové trasy pozemních komunikací, jejich přeložky a rekonstrukce; výstavbu, rekonstrukci a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice pohonných hmot; nové dobývací prostory včetně rozšíření původních; výstavbu nových letišť, rekonstrukci ploch a letištních objektů, změnu jejich kapacity; zřizování vodních děl (přehrady, rybníky); vodní toky – výstavbu a rekonstrukci objektů na nich, regulace vodních toků a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny; říční přístavy - výstavbu a rekonstrukci kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení; železniční tratě, jejich rušení a výstavbu nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich, železniční stanice, jejich výstavbu a rekonstrukce, elektrifikaci, změnu zařazení; veškerou výstavbu, dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO.

D.2.7. ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Z hlediska širších vztahů je možno připustit tato koncepční řešení technické infrastruktury pro okolní obce, které některý druh technické infrastruktury nemají, nebo ji mají v nevyhovujícím stavu:

- v oblasti zásobování vodou: propojení vodních zdrojů a vodovodních soustav v řešeném území a jeho okolí a napojení okolních obcí na vodovodní soustavu Českého Brodu, respektive propojené soustavy (za předpokladu zajištění nezávadnosti a kvality pitné vody).
- v oblasti odvodu a likvidace splaškových vod: odvod splaškových vod z okolních obcí na čistírnu odpadních vod v Českém Brodu, jejíž kapacitu je možno zvýšit dle potřeby rozšířením. Způsob likvidace odpadních vod přes moderní ČOV situovanou na poměrně vodnaté vodoteči se jeví z hlediska životního prostředí vhodným řešením i přes nutnost přečerpávání. Oddělení dešťových vod zavedením oddílné kanalizace snižuje množství znečištěné vody přiváděné na ČOV.
- zásobování okolních obcí plynem: je přípustné napojením na plynovodní systém města Českého Brodu, situováním regulačních stanic na VTL potrubí a dále rozvodným systémem středotlakého plynu. Plynifikace znamená zlepšení kvality ovzduší zejména náhradou za užívání nekvalitních tuhých paliv produkujících velké množství škodlivin.
- soustava rozvodů elektrické energie: je v širším území dokončena.
- situování kabelových nebo vzdušných sdělovacích prostředků: lze je připustit podle potřeby v zastavitelných i nezastavitelných plochách.

D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Z hlediska potřeb občanského vybavení se v území potvrzují stávající a umísťují nové plochy pro výstavbu zařízení městské správy, (integrovaného) záchranného systému, školství, kultury, zdravotnictví a sociální péče, obchodního vybavení včetně dalších služeb, sportu a rekreace. V ploše Liblického předměstí SX budou výměry, umístění a kapacity nezbytného základního občanského vybavení upřesněny územní studií. Viz též kapitola C.2.3.

D.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou plochy obsahující zpevněné komunikační plochy a plochy veřejné zeleně. V tomto územním plánu se tyto plochy nevymezují samostatnou funkční plochou, obsahující jak zpevněné plochy pro dopravu a plochy zeleně, ale jednak samostatnou plochou DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční a ostatní liniové pro realizaci pohybu, případně též v některých případech plochou DO – plochy dopravní infrastruktury – silniční vybavenost, odstavné plochy (v obou těchto typech ploch jsou obsaženy i prostory náměstí, rozptýlné prostory, prostory pro pohyb pěších, parkovací stání apod.), jednak plochou ZP – veřejná prostranství obsahující zejména plochy sídelní zeleně (parky, parkové upravené plochy, případně plochy přírodě blízké), které jsou veřejně přístupné.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je podpora udržitelného rozvoje území, zahrnující zachování stávajících biologických, estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu mimoprodukčních funkcí krajiny.

Součástí koncepce uspořádání krajiny je především rozčlenění krajiny do nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení územního systému ekologické stability, zabezpečení prostupnosti krajiny, zajištění podmínek pro fungování nezastavěného území (krajiny) včetně jejího vlivu na zastavěné území při ohrožení povodněmi, erozivními jevy, větrným prouděním, suchem apod., a současně vytvoření podmínek pro přiměřené rekreační využití krajiny / přírody.

Při konkrétním využití řešeného území je třeba sledovat zachování kvality a estetiky krajiny, chránit krajinný ráz a vytvářet kvalitní vyvážené panorama města s jeho architektonicky a historicky cennými dominantami vystupujícími z podnože zástavby.

Zástavba sídel bude koncipována tak, aby po jejich okraji byly, pokud možno, soustředěny plochy porostů (zahrady, pohledově izolační zeleň apod.).

E.1. PLOCHY TVOŘÍCÍ KRAJINU A PODMÍNKY PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Uspořádání krajiny je a bude tvořeno plochami s rozdílným způsobem využití, jejichž zástavba je regulativy vyloučena nebo omezena. Mezi plochy tvořící krajinu náleží plochy vodní a vodohospodářské VV, plochy zemědělské OP, ZS, plochy lesní LH, a plochy smíšené nezastavěného území obsahující přírodní zeleň ZK, ZN. Součástí těchto ploch je územní systém ekologické stability.

E.1.1. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami a zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, případně prvků plošné protipovodňové ochrany (rozlivů). V řešeném území jsou potvrzeny stávající vodní toky a vodní plochy. Nové vodní plochy VV se v řešeném území nenavrhují. U stávajících vodních ploch je nezbytné zajišťovat jejich kapacitu pro zajištění (zadržení, zdržení) co největšího objemu vody protékající územím. Retenční nádrže nebo suché poldry mohou být navrhovány jako vodní plochy a být zakomponovány i do ploch lesních, přírodních a smíšených nezastavěného území, pokud jsou vzhledově uzpůsobeny jako součást přírody a krajiny, tj. nejsou technickou stavbou, například s mechanickým čištěním a usazováním, v tomto případě budou situovány v ploše TI).

E.1.2. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Krajinu tvoří i plochy zemědělské, obsahující v řešeném území rozsáhlé polnosti orné půdy OP a pozemky zahrad a sadů ZS, v řešeném území jsou to zejména rozsáhlé plochy ovocných sadů. Rozsah stávajících rozsáhlých ploch ovocných sadů ZS se nemění, vyjma případů záborů - zásahů do těchto ploch za účelem vybudování dopravní infrastruktury. Zábory do pozemků zemědělské půdy jsou obsaženy ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu.

E.1.3. PLOCHY LESNÍ

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění převažujících funkcí lesa LH a zahrnují zejména lesní pozemky, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Plochy jsou stabilizované. Územní plán nenavrhuje odnětí PUPFL, ani rozšíření lesních pozemků. Pro rozšíření dřevinné zeleně charakteru lesních porostů jsou navrhovány plochy ZK.

E.1.4. PLOCHY PŘÍRODNÍ ZELENĚ

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro uchování, ochranu a tvorbu přírody a krajiny a obsahují pozemky s přírodními porosty nízké, střední i vysoké zeleně neurčené k lesnímu hospodaření (k plošné výrobě a těžbě dřevní hmoty). Dotvářejí krajinu střídáním nízkých a vysokých hmot pásové doprovodné zeleně, remízků, kompozičně významných ploch zeleně, oddělujících ploch zeleně, izolační zeleně apod. Jedná se o plochy smíšené nezastavěného území se zelení přírodní vysokou i nízkou, označené ZN, ZK.

Plochy přírodní zeleně jsou velmi významné z hlediska zachování kvality životního prostředí, přírody, estetiky krajiny a krajinného rázu. Jsou významné spolu s plochami lesů a polnostmi pro vytváření spojitého územního systému ekologické stability a současně i pro krátkodobou rekreaci (oddych, chůze, sportovní aktivity) obyvatel v přírodě a volně krajinně.

E.2. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

E.2.1. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Na území města se nacházejí plochy přírodní - chráněné prvky regionálního a lokálního (místního) územního systému ekologické stability (ÚSES). Tyto prvky jsou v současnosti částečně funkční a částečně nefunkční. Návrh územního plánu sleduje a navrhuje zajištění funkčnosti celého systému. Prvky ÚSES mohou být situovány pouze v plochách užívaných nebo navržených jako plochy přírodní zeleně a vodní plochy, případně v plochách vedených jako parky a přírodě blízké plochy. Umisťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb, součástí ÚSES mohou být cesty a stezky pro pohyb pěších a cyklistů.

V plochách územního systému ekologické stability je nutno sledovat jejich spojitost, průchodnost pro živočichy a co největší bezkoliznost koridorů při jejich křížení s dopravními trasami (například vložím propustku apod.).

Z hlediska širších vztahů je v řešeném území nejvýznamnější regionální biokoridor (RBK), úsek 1236 Tucharaz – Klučov, který je součástí regionálního biokoridoru vedeného podél řeky Šembery od jejího pramene v lesích kolem Jevan až k nadregionálnímu koridoru situovanému podél toku Labe (směr na lesy kolem Kerska, na Nymburk). V řešeném území se jedná o úsek mezi regionálními biocentry 1024 Tucharaz (leží mimo řešené území) a 1946 Klučov (leží mimo řešené území), o délce včetně vložených LBC cca 4,83 km. Okrajově do řešeného území zasahuje část regionálního biokoridoru označená RBK 1237 Dolánka – Tucharaz. Kromě tohoto ÚSES regionálního významu se v řešeném území dále vyskytují již jen lokální (místní) prvky ekologické stability. V tomto elaborátu je regionální biokoridor včetně center nazván ÚSES 1 – Šembera.

Také místní (lokální) územní systém ekologické stability je v řešeném území a jeho blízkém okolí vázán především k vodním tokům a jejich doprovodné zeleni. Jedná se o místní biokoridor podél potoka Bušince (ÚSES 2 – potok Bušinec), místní biokoridor podél Jalového potoka (ÚSES 3 – Jalový potok) - oba tyto biokoridory směřují k regionálnímu biokoridoru, kde končí; biokoridory podél Kounického potoka (ÚSES 4 – Kounický potok) a Štolmířského potoka (ÚSES 5 Štolmířský potok), ten končí u biokoridoru podél Kounického potoka. Jmenované biokoridory vesměs míjejí městskou zástavbu Českého Brodu, a tak jsou převážně funkční, případně zajištění jejich funkčnosti nebude prostorově významněji komplikované. Výjimkou je regionální biokoridor procházející historickou městskou zástavbou, která v době svého vzniku s takovým fenoménem nepočítala, a naopak se k Šemberě přikláníla. Tento biokoridor je v několika místech velmi úzký, a potřebné vhodné parametry doplňujících lokálních center na něm rovněž lze obtížně zajistit, mnohde by to bylo na úkor stávající zástavby, případně zástavby historické v zájmu památkové ochrany, u které se nepředpokládá odstranění.

Jmenovaný systém je dále doplněn dalšími prvky územního systému ekologické stability, kterými jsou navzájem potoční biokoridory napříč propojeny. Jedná se o biokoridor mezi Jalovým potokem a Chotýšským potokem (mimo řešené území), mezi Šemberou a Kounickým potokem (ÚSES 6), mezi Kounickým potokem a Štolmířským potokem (ÚSES 8), mezi Štolmířským potokem a Týnickým potokem (částečně mimo řešené území), a mezi Štolmířským potokem a Bušincem (částečně mimo řešené území).

V řešeném území byly dále pozemkově dle hranic mapy KN stabilizovány interakční prvky ÚSES.

Územní systém ekologické stability vychází z dříve zpracovaných podkladů ÚSES pro dané území a rozvíjí jej, zejména jej situuje hranicemi do prostorů vymezených hranicemi pozemků platné katastrální mapy (tj. hranice prvků ÚSES jsou vedeny po hranicích mapy KN), pokud je to možné, a navrhuje rovněž pokud možno parametry pro zajištění jejich funkčnosti dle metodiky pro tvorbu ÚSES.

V návrhu tohoto územního plánu byly prověřeny stav a parametry územního systému ekologické stability (ÚSES), a výsledek je obsažen v příslušných výkresech a v následných tabulkách (jako nefunkční je označen navrhovaný prvek, údaje o výměře, délce šířce a minimální šířce jsou orientační, zeleně jsou v následných tabulkách označeny průběžné ÚSES podél vodotečí, tvořící základní původní systém vzniklý přírodními procesy, modře jsou označeny v tabulkách ÚSES, které zelené ÚSES napříč propojují):

ÚSES 1 – ŠEMBERA							
druh	název	označení	stav	výměra [ha]	délka [m]	šířka Ø [m]	šířka min. [m]
RBK	Regionální biokoridor	1F	funkční	0,44 ¹⁾	217,00	34,00	40,00

RBK	Regionální biokoridor	2F	funkční	1,12	282,00	40,00	40,00
RBK	Regionální biokoridor	3N	nefunkční	1,36	504,00	20,00	13,30
RBK	Regionální biokoridor	4N	nefunkční	0,71	370,00	15,00	13,50
LBC	Lokální biocentrum	5N	nefunkční	2,60			
RBK	Regionální biokoridor	6N	nefunkční	0,31	234,00	14,00	7,80
RBK	Regionální biokoridor	7N	nefunkční	0,50	179,00	14,00	9,10
LBC	Lokální biocentrum	8N	nefunkční	3,05			
RBK	Regionální biokoridor	9N	nefunkční	1,33	296,00	40,00	38,20
RBK	Regionální biokoridor	10F	funkční	0,55	179,00	30,00	30,00
LBC	Lokální biocentrum	11N	nefunkční	2,56			
RBK	Regionální biokoridor	12F	funkční	0,34	90,00	35,00	32,00
RBK	Regionální biokoridor	13F	funkční	1,63	398,00	45,00	42,50
LBC	Lokální biocentrum	14F	funkční	5,24			
RBK	Regionální biokoridor	15F	funkční	1,39	343,00	40,00	40,00
RBK	Regionální biokoridor	16F	funkční	3,53	851,00	40,00	40,00
RBC	Regionální biocentrum	17F	funkční	1,03 ¹⁾			
IP	Interakční prvek	18F	funkční				
IP	Interakční prvek	19F	funkční				
IP	Interakční prvek	20F	funkční				
IP	Interakční prvek	21F	funkční				
IP	Interakční prvek	22F	funkční				
IP	Interakční prvek	23F	funkční				
IP	Interakční prvek	24F	funkční				

ÚSES 2 – POTOK BUŠINEC

druh	název	označení	stav	výměra [ha]	délka [m]	šířka Ø [m]	šířka min. [m]
LBC	Lokální biocentrum	25N	nefunkční	2,22 ¹⁾ (3,06)			
LBK	Lokální biokoridor	26F	funkční	2,98	1102,00	20,00	20,00
LBK	Lokální biokoridor	27F	funkční	0,35	143,00	26,00	22,00
LBK	Lokální biokoridor	28F	funkční	0,72	240,00	29,00	11,00
LBK	Lokální biokoridor	29N	nefunkční	0,53	170,00	33,00	24,00
IP	Interakční prvek	30N	nefunkční				
IP	Interakční prvek	31F	funkční				
IP	Interakční prvek	32F	funkční				
IP	Interakční prvek	33F	funkční				
IP	Interakční prvek	34F	funkční				
IP	Interakční prvek	35F	funkční				

ÚSES 3 - JALOVÝ POTOK

druh	název	označení	stav	výměra [ha]	délka [m]	šířka Ø [m]	šířka min. [m]
LBK	Lokální biokoridor	36F	funkční	0,53 ¹⁾ (1,43)	443,00 ¹⁾ (1029,00)	10,00	8,70
LBC	Lokální biocentrum	37F	funkční	3,39			
LBK	Lokální biokoridor	38F	funkční	1,61	650,00	22,00	22,00
LBK	Lokální biokoridor	39F	funkční	0,35	234,00	13,00	7,20
IP	Interakční prvek	40F	funkční				
IP	Interakční prvek	41F	funkční				
IP	Interakční prvek	42F	funkční				

ÚSES 4 - KOUNICKÝ POTOK

druh	název	označení	stav	výměra [ha]	délka [m]	šířka Ø [m]	šířka min. [m]
LBC	Lokální biocentrum	43F	funkční	19,79			
LBK	Lokální biokoridor	44N	nefunkční	0,85	241,00	30,00	28,50
LBK	Lokální biokoridor	45N	nefunkční	2,63	693,00	35,00	30,00
LBC	Lokální biocentrum	46N	nefunkční	3,07			
LBK	Lokální biokoridor	47N	nefunkční	1,22	594,00	20,00	20,00
LBK	Lokální biokoridor	48F	funkční	2,56	596,00	30,00	28,20
IP	Interakční prvek	49N	nefunkční				
IP	Interakční prvek	50F	funkční				
IP	Interakční prvek	51F	funkční				
IP	Interakční prvek	52F	funkční				

ÚSES 5 - ŠTOLMÍŘSKÝ POTOK

druh	název	označení	stav	výměra [ha]	délka [m]	šířka Ø [m]	šířka min. [m]
LBK	Lokální biokoridor	53N	nefunkční	2,14 ¹⁾ (2,20)	1299,00	15,00	14,80
LBC	Lokální biocentrum	54N	nefunkční	3,00			
LBK	Lokální biokoridor	55N	nefunkční	2,15	1296,00	15,00	14,70
IP	Interakční prvek	56F	funkční				
IP	Interakční prvek	57F	funkční				
IP	Interakční prvek	58F	funkční				

ÚSES 6 - PROPOJENÍ ÚSES 1 a 4 (Šembery a Kounického potoka)

druh	název	označení	stav	výměra [ha]	délka [m]	šířka Ø [m]	šířka min. [m]
LBK	Lokální biokoridor	59F	funkční	0,76	706,00	10,00	8,50
LBK	Lokální biokoridor	60N	nefunkční	0,80	428,00	15,00	15,00
LBC	Lokální biocentrum	61N	nefunkční	4,00			
LBK	Lokální biokoridor	62N	nefunkční	2,43	1278,00	15,00	10,60
LBC	Lokální biocentrum	63N	nefunkční	1,32 ¹⁾ (2,04)			
LBK	Lokální biokoridor	64N	nefunkční	0,31 ¹⁾ (0,98)	631,00	15,00	15,00
LBK	Lokální biokoridor	65F	funkční	0,80 ¹⁾ (1,01)	623,00	15,00	15,00
IP	Interakční prvek	66F	funkční				
IP	Interakční prvek	67F	funkční				
IP	Interakční prvek	68F	funkční				
IP	Interakční prvek	69F	funkční				
IP	Interakční prvek	70F	funkční				
IP	Interakční prvek	71F	funkční				
IP	Interakční prvek	72F	funkční				
IP	Interakční prvek	73F	funkční				
IP	Interakční prvek	74F	funkční				
IP	Interakční prvek	75F	funkční				
IP	Interakční prvek	76F	funkční				
IP	Interakční prvek	77F	funkční				
IP	Interakční prvek	78F	funkční				

ÚSES 7 - PROPOJENÍ ÚSES 6 a Poříčanského potoka

druh	název	označení	stav	výměra [ha]	délka [m]	šířka Ø [m]	šířka min. [m]
LBK	Lokální biokoridor	79N	nefunkční	0,30 (1,74)	853,00 (1148,00)	15,00	15,00

ÚSES 8 - PROPOJENÍ ÚSES 4 a ÚSES 5 (Kounického a Štolmířského potoka)

druh	název	označení	stav	výměra [ha]	délka [m]	šířka Ø [m]	šířka min. [m]
LBK	Lokální biokoridor	80N	nefunkční	0,53 ¹⁾ (0,63)	359,00	15,00	11,20
LBK	Lokální biokoridor	81N	nefunkční	0,99	506,00	20,00	14,80
LBK	Lokální biokoridor	82N	nefunkční	1,14	408,00	35,00	35,00
IP	Interakční prvek	83N	nefunkční				

ÚSES 9 - PROPOJENÍ ÚSES 5 a Týnického potoka

druh	název	označení	stav	výměra [ha]	délka [m]	šířka Ø [m]	šířka min. [m]
LBK	Lokální biokoridor	84F	funkční	0,14 (2,15)	335,00 (1142,00)	15,00	15,00
LBC	Lokální biocentrum	85N	nefunkční	1,39 ¹⁾ (3,01)			

ÚSES 10 - PROPOJENÍ ÚSES 2 a 5 (potoka Bušince a Štolmířského potoka)

druh	název	označení	stav	výměra [ha]	délka [m]	šířka Ø [m]	šířka min. [m]
LBK	Lokální biokoridor	86N	nefunkční	0,32 (1,28)	215,00 (812,00)	15,00	15,00
LBC	Lokální biocentrum	87N	nefunkční	3,17			
LBK	Lokální biokoridor	88F	funkční	0,63	358,00	15,00	15,00
LBK	Lokální biokoridor	89N	nefunkční	1,68	457,00	36,00	25,00
LBK	Lokální biokoridor	90N	nefunkční	0,40	122,00	30,00	30,00
LBK	Lokální biokoridor	91N	nefunkční	1,06	248,00	40,00	40,00

Pozn.: ¹⁾ výměra v řešeném území, v závorce uvedená výměra celková, pokud ji lze stanovit (část prvku je situována v plochách mimo řešené území).

Územní systém ekologické stability je obsažen v hlavním výkresu územního plánu (výkresu č. 2.2.) a ve výkresu životního prostředí (výkres č. 2.5.5.).

E.2.2. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY ZVLÁŠTNÍ – NATURA 2000 – EVL, PO

Cílem této soustavy, obsahující evropsky významné lokality (EVL) a ptačí oblasti (PO) je zabezpečit ochranu těch druhů živočichů, rostlin a typů přírodních stanovišť, které jsou z evropského pohledu nejcennější, nejvíce ohrožené, vzácné či omezené svým výskytem jen na určitou oblast (endemické).

V řešeném území se území / lokality soustavy NATURA 2000 nenacházejí.

E.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Zajištění základní prostupnosti krajiny je řešeno prostřednictvím vymezených ploch dopravní infrastruktury. Pro zlepšení prostupnosti krajiny je podmíněně přípustné vytváření nových účelových komunikací ve všech typech ploch

s rozdílným způsobem využití, a to tehdy, pokud nedojde k negativnímu ovlivnění hlavního způsobu využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití nebo k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny. Potřebu zachování, případně zlepšení propustnosti území je nutné zohlednit i při konkrétních technických řešeních staveb dopravní infrastruktury anebo protipovodňových opatření. Stávající polní a lesní či jiné účelové cesty, pokud nejsou zobrazené v územním plánu, a jsou užívané, nejsou územním plánem určeny k odstranění.

E.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Nejsou navrhována žádná speciální protierozní opatření. Opatření proti vodní a větrné erozi budou částečně plnit prvky ÚSES, zejména v severozápadní, severní až severovýchodní části řešeného území, kde pásy zeleně doprovázejí vodní toky a cesty v zemědělské krajině, ve spolupráci s liniovou zelení navrhovanou kolem motorových komunikací. Z hlediska převládajících směrů proudění vzduchu je nejvíce účinné zakládání pásů kompaktní vyšší zeleně podél cest vedených ve směru sever – jih.

Návrh a realizace konkrétních protierozních opatření jsou obecně přípustné nebo podmíněně přípustné ve všech typech ploch v nezastavěném území. Podmíněně přípustné jsou tam, kde by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny.

E.5. VODNÍ TOKY A PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA

Řešeným územím protéká významný vodní tok Šembera (vyhlášená lososovou vodou), dále drobné vodní toky Kounický potok (IDVT 10185580), Štolmířský potok (IDVT 10179467), s jeho levostranným bezejmenným přítokem (IDVT 14000533), Bušinec (IDVT 10185566, vyhlášen kaprovou vodou), a jeho pravostranný bezejmenný přítok (IDVT 10179051). Správcem toků je Povodí Labe, státní podnik.

Pozemky vodních toků a jejich nejbližšího okolí nebudou oplocovány a bude sledováno jejich uvolnění od případné zástavby. Bude sledována koncepce, že podél vodních toků mají vznikat pásy doprovodné zeleně, pásy ÚSES, pěší a cyklistické rekreační cesty a trasy. Podél obou břehů významného vodního toku Šembera budou pozemky přístupné o šířce min. 8 m od břehové čáry na obě strany, u ostatních vodních toků řešeného území (drobných vodních toků) v šířce min. 6 m od břehové čáry na obě strany v souvislosti s právem a povinnostmi správce vodního toku.

Na ochranu území před extrémními stavy vody se navrhuje zejména tato opatření:

- obnova, odbahnění a rekonstrukce vodních nádrží, rybníků. Jedná se zejména o Mlýnský rybník a Podviniční rybník (Podviňák), situované jižně mimo řešené území, zachycující vody Šembery před zastavěným územím Českého Brodu, o Pivovarský rybník, a dále o soustavu Nouzovských rybníků a Chodotínský rybník. Nádrže jsou významné rovněž pro snížení a plynulost odtoku vod z území a regulaci stavů východně od řešeného území. Též za účelem zavlažování.
- zvýšení retenční schopnosti krajiny: v území je zakládána soustava plošných prvků krajinné zeleně a ÚSES, kde by mělo docházet k zadržování, vsaku a odparu vod lépe než na zemědělsky obhospodařovaných plochách, jejichž rozloha se ve prospěch ploch přírodních a lesních porostů výrazně nemění.
- úprava koryt vodních toků tam, kde není nezbytné mít koryta kamenná nebo betonová, případně vytváření meandrů na vodních tocích v místech, která byla regulována přímočarým vedením toku.
- využíváním trubní retence při rekonstrukci odkanalizování území.

Záplavové území vodoteče Šembera bylo v řešeném prostoru stanoveno vodohospodářským rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje v roce 2022. Pro využití zaplavovaných území a území v AZZÚ se stanovují regulativy, uvedené v kapitole F.1.

Povolení staveb v plochách pro novou výstavbu (zastavitelných plochách) v záplavových územích Q_5 , Q_{20} , Q_{100} a Q_{500} podléhá podmínkám a souhlasu vodohospodářského orgánu a souhlasu správce toku. Plochy pro novou výstavbu se v AZZÚ nenavrhují.

U stávajících zastavěných ploch se navrhuje ochrana takto:

- dle Studie vodního toku Šembery je záplavové území se stávajícími stavbami značně rozsáhlé a nelze je proti rozlivu vod plně a účinně ochránit. Ochranu před povodněmi nelze u nich zajistit plným oplocením ani navýšením terénu. Ochranu je tedy možno zajišťovat případně pouze mobilními těsnícími prvky protipovodňové ochrany, které nemají vliv na výkresovou část územního plánu (hlavní výkres, výkres VPSO), případně způsobem, projednaným s vodohospodářským orgánem a správcem toku.

E.6. ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ

Zemědělství ve formě pěstování zemědělských plodin je základní formou využití krajiny řešeného území, a s tímto využitím se nadále uvažuje. V řešeném území však není v současnosti existující, a ani není navrženo situování zemědělské strojné technické základny.

V řešeném území se vyskytují plochy sadů ovocných stromů užívané k domácí produkci ovoce a k jeho následnému zpracování. Územní plán potvrzuje využití těchto ploch k danému účelu, tj. k užívání, udržování a obnově těchto kultur.

V řešeném území se nenavrhuje obnovení dříve existující živočišné výroby. Plocha bývalé živočišné výroby ve Štolmíři bude asanována a zbytky staveb odstraněny.

Plochy určené pro plnění funkce lesa jsou v řešeném území vzhledem k jeho rozloze poměrně malé, a není do nich zasahováno. Tam, kde současně plní funkci územního systému ekologické stability, je prioritou zajištění tohoto systému před využíváním pro hospodaření (těžbou dřeva). Stávající plochy jsou současně nositelem možnosti krátkodobé rekreace obyvatel v krajině (viz E.7.). Nové plochy pro lesní hospodaření nejsou navrhovány. Tím se nevyklučuje, že nelze dřevinnou výsadbu případně zahrnout do pozemků určených pro plnění funkce lesa.

E.7. REKREACE V KRAJINĚ

Rekreační využití krajiny je obecně přípustné, pokud nedojde k negativnímu ovlivnění hlavního způsobu využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití nebo k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny.

Rekreace v krajině je plněna formou pěší turistiky a cykloturistiky, pro které je navržen systém pěších a cyklistických ploch (tras) dopravní infrastruktury. Obdobně je tomu při zimním využití, kdy je možno uvažovat běh na lyžích.

E.8. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ. SESUVNÁ ÚZEMÍ

Území výhradního ložiska cihlářských hlín Český Brod – Vrátkov, dobývací prostor Vrátkov a chráněné ložiskové území (CHLÚ) Český Brod – Vrátkov, jsou vyznačeny ve výkresu životního prostředí. Při realizaci staveb a zařízení netěžebního charakteru uvnitř CHLÚ je nutno postupovat dle § 18 a § 19 zákona č. 44/1988 Sb. – horní zákon v platném znění, tj. stavby je zde možno budovat pouze se souhlasem příslušného odboru Krajského úřadu Středočeského kraje.

Území, ve kterých je možno těžit nerostné suroviny, jsou v rámci ploch s rozdílným způsobem využití navržena do cílového stavu po rekultivaci. Z tohoto důvodu se nové plochy pro těžbu nerostů nenavrhuje. Pro případnou možnost budoucího využití nevytěžené části se stanovuje územní rezerva.

V řešeném území se nacházejí sesuvná území SESUZ 1196 Český Brod a 1197 Český Brod. Pro povolení stavby na sesuvném území je předepsána nezbytnost provedení podrobného inženýrsko-geologického průzkumu.

F. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

F.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 označené 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 funkčních ploch a jejich označení. V sloupci je uvedeno, dle kterého paragrafu výše uvedené vyhlášky je plocha stanovena:

značka	název (druh) plochy s rozdílným způsobem využití	dle:
BI	Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech	§4
BI-Ř	Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech, ve kterých je přípustné situovat i řadové rodinné domy	§4
BV	Plochy bydlení – individuální, venkovského typu	§4
BH	Plochy bydlení – hromadné, v bytových domech	§4
RI	Plochy rekreace – individuální,	§5
RH	Plochy rekreace – hromadné	§5
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
OH	Plochy občanského vybavení - hřbitovy	§6
ZP	Plochy veřejných prostranství – plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, parky přírodě blízké plochy	§7
SC	Plochy smíšené obytné – v centrech měst	§8
SM	Plochy smíšené obytné – městské	§8
SX	Plochy smíšené obytné - specifické	§8
DS	Plochy dopravní infrastruktury – silniční pro realizaci pohybu	§9
DO	Plochy dopravní infrastruktury – silniční vybavenost, odstavné plochy	§9
DZ	Plochy dopravní infrastruktury – železniční	§9
TI	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	§10
VP	Plochy výroby a skladování – průmysl	§11
VN	Plochy výroby a skladování – výroba nerušící – lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba	
VV	Plochy vodní a vodohospodářské	§13
OP	Plochy zemědělské - orná půda	§14
ZS	Plochy zemědělské - zahrady a sady	§14
LH	Plochy lesní – lesní hospodářství	§15
-	Plochy přírodní – vymezené pro ÚSES	§ 16
ZK	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká krajinná	§17
ZN	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodní nízká, louky	§17
NT	Plochy těžby nerostů	§18

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

- 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 veřejně prospěšné stavby pozemní komunikace I/12 (včetně mimoúrovňového křížení této komunikace s komunikacemi II. a III. třídy), nebo v hranicích ochranného koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby Obchvat (Východní obchvat) Českého Brodu, je možnost výstavby omezena na údržbu a nezbytné opravy stávajících staveb, a není připuštěno měnit stávající využití území.

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 Brodu a ochranného pásma kulturní památky kostela sv. Havla ve Štolmíři, je nutno respektovat podmínky stanovené pro tato území.

Pokud plocha s rozdílným způsobem využití obsahuje možnost změny stavby s bytem (s byty), musí být doprava v klidu řešena na pozemku stavby, s výjimkou, bude-li doloženo trvalé zajištění odstavu vozidla (vozidel) na jiném pozemku, například pokud by z důvodů ochrany zájmů památkové péče zajištění odstavu či parkování vozidla na pozemku stavby nebylo možno zajistit, nebo z jiných důvodů veřejného zájmu. Pokud plocha s rozdílným způsobem využití obsahuje možnost novostavby s byty, musí být doprava v klidu (odstavná stání pro osobní vozidla) řešena jako součást stavby, v obou případech bude doprava v klidu zabezpečena minimálně v počtu stání dle příslušné ČSN.

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 (dešťové) vody budou pro zachování odtokových poměrů zachyceny, zadrženy (zdrženy) a využity v maximálním množství na pozemku (svedeny do nádrží, uváděny do vsaku, užívány na zálivku 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, Štolmírský 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, a to tehdy, pokud bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech, respektive nepřekročení hluku stanovené platnými hygienickými předpisy.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro

ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní infrastrukturu (včetně pěších a cyklistických stezek), technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

V nezastavěném území se nesmí umísťovat stavby pro zemědělství, těžbu nerostů, a taková technická opatření a stavby (kromě pěších a cyklistických stezek), které by zlepšily podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, vyjma prvků krátkodobé rekreace a rekreačního sportu uvedených v konkrétních regulativech dané plochy s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území se nesmí umísťovat oplocení.

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 prostoru Městské památkové zóny města Český Brod je třeba prostorové kvality historického urbanistického půdorysu města chránit a rozvíjet (doplňovat) tak, aby historicky vzniklé jádro města bylo dotvářeno hmotami nadzemních staveb (jejich rozměry a tvarem a jejich umístěním při uličních čarách) v návaznosti na stávající urbanistické a architektonické hodnoty.

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 problematický stav v deficitu odstavných a parkovacích ploch pro osobní automobily obyvatel a návštěvníků zástavby, výstavbou hromadných garáží uvolnit parter sídliště užívaný k odstavu 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 střechách),
- 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 střechách), 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 podlaží), 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.

Výstavba na rozsáhlé ploše přestavby SX - LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ (převážně volná rozvojová plocha po odstranění cukrovaru) bude regulována výše uvedenými obecnými regulativy, a současně regulativy stanovenými pro plochu SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ, a dalšími regulativy stanovenými ve výrokové části územního plánu. V případě, že se

regulativy plochy SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ liší od výše uvedených obecných regulativů, použijí se regulativy plochy SX - LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ.

F.2. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou obsaženy ve výkresu č. 2.2. – hlavní výkres, kde jsou rozlišeny hranicemi s popisem (zkratkou) o dvou písmenech, a barvou. K tomuto výkresu se stanovuje závazný text regulativů určující funkční a prostorové využití v členění: rámcová charakteristika, určené využití, přípustné využití, nepřípustné využití, a regulativy prostorového využití.

F.2.1. BI: PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, V RODINNÝCH DOMECH BI-Ř: PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, V RODINNÝCH DOMECH, VE KTERÝCH JE PŘÍPUSTNÉ SITUOVAT I ŘADOVÉ RODINNÉ DOMEY

Rámcová charakteristika: plochy pozemků 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, nebo v rodinných dvojdomech, 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, servisny atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení. Nové samostatné stavby pro podnikatelskou činnost.

Regulativy prostorového uspořádání:

Minimální velikost pozemků pro zástavbu izolovaným rodinným domem je 600 m².

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.

Na pozemku vymezeném pro stavbu izolovaného rodinného domu lze umístit i rodinný dvojdům, pokud výměra tohoto pozemku před jeho rozdělením na dvě části bude minimálně 700 m² (pro polovinu dvojdому minimálně 350 m²), hmotově (velikostí) bude dvojdům odpovídat okolní existující zástavbě izolovanými rodinnými domy, a obě části dvojdому budou jednotného vzhledu.

Maximální míra zastavěnosti pozemku pro zástavbu polovinou rodinného dvojdому se stanovuje o výši 30 % jeho celkové výměry.

Minimální podíl ploch zeleně na rostlém terénu pozemku pro zástavbu polovinou rodinného dvojdому 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 podkroví (platí pro šikmou střechu). Zástavba o šikmých střeších bude užívat střech sedlových nebo valbových.

Ve Štoltvířích a Liblicích bude zástavba hmotově a vzhledově přizpůsobována venkovskému charakteru sídel (který se vyznačuje například oboustranně souměrnou klasickou sedlovou střechou, nad jednopodlažním 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, případně vytvářející s rodinným domem vzhledově jednotný celek). 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 je přípustné situovat izolované rodinné domy, dvojdomy a řadové rodinné domy, jsou označeny BI-Ř.

Minimální velikost pozemků pro zástavbu řadovým rodinným domem uvnitř řady je 250 m², pro koncový rodinný dům řadové zástavby 350 m² (dtto jako polovina dvojdomu).

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 změny stavby (i stavební úpravy) na 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 pozemků 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, obvykle jednoho nadzemního podlaží a podkroví, výjimečně maximálně dvou nadzemních podlaží a podkroví; ohrazená zahrada s funkcí užitkovou, rekreační, či okrasnou. Zástavba venkovského typu s případným hospodářským zázemím, charakteristická zejména pro původní zástavbu venkovských sídel v zemědělsky využívané krajině.

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. Nezávadná 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 nenesou 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 m².

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, jedno nadzemní podlaží a podkroví, pokud jsou situovány v starší venkovské zástavbě o jednom nadzemním podlaží a podkroví, či v jejím okolí; v ostatních případech maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví v šikmé střeše. Zástavba o šikmých střeších 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, případně vytvářející s rodinným domem vzhledově jednotný celek). 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 možnou příměsí občanského vybavení a 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 využitelném podkroví, 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.

Případná dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kontext a charakter okolní zástavby.

Doprava v klidu bude řešena na pozemku stavby. Garáže novostaveb budou součástí dispozice objektů.

Objekty a zařízení technické infrastruktury budou řešeny s ohledem na atmosféru města a charakter okolní zástavby jako integrovaná součást zástavby.

Zastavěnost pozemků č. parc. 653/2 a 653/3, k. ú. Štolmíř, a 752, k. ú. Český Brod, v částech, určených pro

bydlení – hromadné, bude maximálně 20 % z plochy pozemku.

F.2.4. RI: PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

Rámcová charakteristika: existující plochy individuálních (soukromých) zahrad s možností situování malých staveb pro rodinnou rekreaci (tzv. chat či měřítkem drobných rekreačních domků, které nedosahují stavebně technických parametrů požadovaných u rodinných domů) v těchto zahradách, a u kterých jsou stanoveny prostorové regulativy omezující například výšku stavby, zastavěnou plochu apod., neboť se nejedná o plochy a stavby k trvalému bydlení.

Určené využití (dominantní): rekreace, relaxace, zahrádkaření, souvislá území převládající rekreační zástavby s převahou soustředěných individuálních zahrad.

Přípustné využití: lokální obchod a služby, lokální parkoviště pro dané území, 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. Bydlení. Pěstební a rekreační činnost komerční.

Regulativy prostorového uspořádání:

Objekty musí architektonickým ztvárněním a členěním stavebních forem, zejména pak celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní přírody a přírodní charakter území.

Stavba pro rodinnou rekreaci může mít maximální zastavěnou plochu 100 m².

Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 %.

Podíl zeleně musí být minimálně 80 % z celkové plochy pozemku.

Stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a podkroví a musí být k tomu účelu určena a užívána.

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

F.2.5. RH: PLOCHY REKREACE HROMADNÉ

Rámcová charakteristika: převažují plochy pro hromadnou rekreaci osob na plochách přírodního charakteru, nebo i parkově upravených plochách, využití podporující zájmovou a krátkodobou rekreační (sportovně rekreační) aktivitu obyvatel.

Určené využití (dominantní): rekreační a pobytové louky, porosty dřevinné zeleně (stromy, keře), zatravněné prostory kolem přírodního koupaliště, veřejná tábořiště, prostory, kde mohou být umístovány pouze stavby přípustné v nezastavěném území (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění).

Přípustné využití: plochy pro výcvik psů, koní pro jezdecký sport, plochy pro zoologický koutek, pozemky dalších staveb a zařízení doplňujících určené využití, které jsou využitelné a slučitelné s rekreací, například plochy veřejných prostranství (zpevněné plochy), doplňujícího, rozsahem drobného občanského vybavení (ubytování, stravování, prodej, drobná sportovní a relaxační zařízení, fitcentra, posilovny, byt správce, apod.), plochy související dopravní (parkoviště pro danou funkci) a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

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

Regulativy prostorového uspořádání:

Objekty musí architektonickým ztvárněním a členěním stavebních forem, zejména pak celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a přírodní charakter území. Maximální zastavěnost novostavbami bude 5 % z celkové plochy pozemku (funkční plochy, výjimkou je stávající rekreační zařízení při rybníku Podviňák, stabilizované ve stávající podobě), výška staveb: jedno nadzemní podlaží, případně jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Využití plochy RH a možnost situování staveb v záplavovém území a v aktivní zóně záplavového území kolem Chodotínského rybníka 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. Využití území bude podléhat projednání s vodohospodářským orgánem.

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

a norem stanovených pro ochranu tohoto druhu zařízení.

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

Rámcová charakteristika: plochy převážně nekomerčního občanského vybavení

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 infrastruktury 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.

Využití návrhové plochy OV při ulici Jiřího Wolkera a Žižkova bude koncipováno tak, aby nebyla zvýšena hluková zátěž v přilehlých prostorách města v zónách se stávající zástavbou bydlení v rodinných domech. Plocha může být využita přednostně pro zařízení hasičského záchranného sboru.

F.2.7. OK: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ

Rámcová charakteristika plochy: plochy převážně komerčního občanského vybavení (služby za úplatu). Situování nekomerčního občanského vybavení tímto není vyloučeno.

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 infrastruktury 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 infrastruktury 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 dle 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 měřítko prostředí a na polohu v okolním panoramatu sídla; zastavěnost stavbou hlavní může být maximálně 30 % z plochy pozemku.

F.2.10. OH: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY

Rámcová charakteristika: plocha specifického občanského vybavení

Určené využití (dominantní): plochy hřbitovů, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky, obřadní síně, smuteční síně; to vše včetně oplocení.

Přípustné využití: obslužná a provozní zařízení s vazbou na dominantní činnost, doprovodné služby pro provoz hřbitovů (např. kancelář, prodejna květin, kamenictví, plocha pro uskladnění hřbitovního odpadu), plocha pro oddech, 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, pietu místa, nebo narušují životní prostředí.

Regulativy prostorového uspořádání:

Objekty je nutno navrhovat se zřetelem na měřítko prostředí a na polohu v panoramatu sídla, zastavěnost stavbou hlavní (obřadní síň) 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; parky; 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 (občanského vybavení): 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.

Změna dokončené stavby obsahující byty či změna stavby před jejím dokončením obsahující byty, nebo novostavba obsahující byty, je přípustná za předpokladu, že minimálně první nadzemní podlaží stavby bude obsahovat pouze nebytové prostory nesouvisející s provozem bydlení (pro situování obchodu a nevýrobních i výrobních služeb).

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 infrastruktury 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.

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.

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 (občanského vybavení) 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. Veřejná prostranství, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Drobné plochy parkově upravené a plochy zeleně.

Změna dokončené stavby obsahující byty či změna stavby před jejím dokončením, obsahující byty, nebo novostavba obsahující byty, je přípustná za předpokladu, že minimálně první nadzemní podlaží stavby bude obsahovat pouze nebytové prostory nesouvisející s provozem bydlení (pro situování občanského vybavení obchodu a nevýrobních i výrobních služeb).

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 infrastruktury 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.

Doprava v klidu bude řešena na pozemku stavby. Garáže novostaveb budou součástí dispozice objektů.

V ploše SM na pozemcích nebo jejich částech č. parc. 172/3, 437, 1284, k. ú. Český Brod, se připouští stavba záchytného parkovacího domu za účelem zajištění odstavu osobních vozidel na okraji městské památkové zóny Český Brod. Pro možnost situování objektu se k předmětné ploše SM uděluje výjimka z výše uvedených ustanovení o celkové zastavěnosti pozemku (plochy) a podílu zeleně na pozemku (ploše). Při situování předmětné stavby, pokud to bude nezbytné a důvodné, je přípustný nepodstatný přesah půdorysu stavby parkovacího domu přes hranice plochy SM do plochy DS za předpokladu průkazu, že tím nebude omezeno dopravní řešení přilehlého komunikačního systému města.“

F.2.14. SX: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SPECIFICKÉ:

PLOCHA SX - LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ

Rámcová charakteristika: plocha smíšená obytná městského charakteru (obytné předměstí) určená zejména pro hromadné bydlení a pro veškerou související veřejnou infrastrukturu dopravní, technickou, pro základní občanské vybavení a veřejná prostranství, se současným situováním nebytových funkcí (administrativy, drobných služeb výrobních a nevýrobních) nerušících bydlení, s doporučeným situováním většího množství nebytových prostor pro vznik nových pracovních příležitostí zejména v místech, kde místní podmínky neumožňují plnohodnotné bydlení nebo kvalitu bydlení snižují (například podél železničního koridoru). Stavby a areály mohou být polyfunkční i monofunkční.

Určené využití (dominantní): plochy, stavby a zařízení městské obytné zóny (byty i nebytové prostory nerušící bydlení situované společně v budově nebo bloku budov) včetně základního občanského vybavení (zejména mateřského školství a základního školství, zdravotnictví, sociálních služeb a sportu pro veřejnost), dimenzovaného kapacitou a rozlohou minimálně pro navrhovaný počet obyvatel této plochy SX.

Před povolením prvých objektů v ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ musí být zpracována a městským úřadem odsouhlasena aktualizace a doplněk územní studie této plochy s funkční a prostorovou návazností na okolí a s plochami veřejné infrastruktury včetně občanského vybavení dimenzovanými kapacitami staveb i rozlohou pozemků kolem nich (areálů) minimálně na navrhovaný počet obyvatel v ploše SX.

Plošné - funkční využití plochy SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ bude uzpůsobeno dle následných regulativů takto:

- plocha SX bude obsahovat samostatně vymezenou plochu (případně plochy) veřejného prostranství (náměstí, parku, parkově upravené plochy); do této plochy nebudou započteny pozemní komunikace. Výměra plochy veřejného prostranství bude stanovena tak, že pro každé dva hektary plochy SX bude uvnitř plochy SX vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (§ 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.),
- plocha SX bude obsahovat jednu nebo více samostatně vymezených ploch (oplocených areálů) pro uspokojení potřeb základního občanského vybavení mateřského školství minimálně dle počtu obyvatel bytů navržených v ploše SX, přičemž bude kalkulováno 40 míst pro děti v mateřské škole na 1000 obyvatel, 1 oddělení mateřské školy bude dimenzováno pro 20 dětí, výpočet minimální plochy areálu mateřské školy bude stanoven tak, že na 1 místo (dítě) v mateřské škole připadá 12 m² podlažní plochy stavby a 20 m² nezastavěného pozemku. MŠ bude navržena maximálně o dvou nadzemních podlažích. Stání pro vozidla návštěvníků budou situována vně areálu,
- plocha SX bude obsahovat samostatně vymezenou plochu (areál) k umístění stavby pro sport a tělovýchovu (sportovní haly) o výměře minimálně 0,5 ha. Stání pro vozidla návštěvníků budou situována vně areálu. Pro tuto plochu se nevyžaduje plnění regulativů zastavěnosti a podílu zeleně stanovených pro plochy OS,
- v případě areálů základního školství a sportu lze připustit jejich situování kromě plochy SX i případně v blízkém okolí plochy SX (v krátké pěší docházkové vzdálenosti) za předpokladu, že jejich souběžná realizace s realizací prvých staveb obsahujících byty bude reálná s ohledem na vlastnictví předmětných pozemků areálů. V případě výpočtu kapacity základní školy bude užit výpočet 136 žáků na 1000 obyvatel, v případě ploch sportu a tělovýchovy tak, aby součet výměr ploch odpovídal minimálně požadavku 4 m² na 1 obyvatele plochy SX,
- uvnitř plochy SX při její jižní hranici bude situován pás veřejně přístupné přírodní zeleně charakteru stanoveného pro plochu smíšenou nezastavěného území - ZK o šíři cca 15 m až 20 m, rozšiřující pás zeleně podél řeky Šembery.

Přípustné využití: bydlení v rodinných domech, v rodinných dvojdomcích, v řadových domech, v bytových domech, samostatné stavby pro maloobchod, ubytování, stravování, kulturní, vzdělávací (školské, školící) zařízení (areály), administrativní provozy, servisní služby, drobná zařízení služeb výrobních i nevýrobních, drobná nerušící výroba. Nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu pro obsluhu daného území. Veřejná prostranství. Plochy parkově upravené a plochy zeleně přírodě blízké.

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

Regulativy prostorového uspořádání:

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména objemem a výškou zastavění navázat na historické centrum města a respektovat jeho měřítko a smíšený obytný městský charakter. Území musí být přístupné pro pěší pohyb. Objekty a zařízení technické infrastruktury budou řešeny jako integrovaná součást zástavby s ohledem na atmosféru města.

Prostorové využití plochy SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ se stanovuje takto:

- celková zastavěnost plochy SX (po odečtu plochy stanovené pro veřejná prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění) nebo její kalkulované části, pokud bude výstavba předměstí rozdělena do etap (areálu, pozemku) může být maximálně 28 %. Do zastavěné plochy nebude započteno podzemní podlaží, plnící funkci odstavu a parkování osobních vozidel (garáží), pokud bude opatřeno střechou, na níž bude realizováno pokrytí úrodnou půdou nebo pěstebním substrátem o mocnosti minimálně 30 cm a více, a vybavena, aby umožnila trvalou existenci porostů vegetace (tzv. zelená střecha).
- podíl zeleně plochy SX (po odečtu plochy stanovené pro veřejná prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění), i každé její kalkulované části, pokud bude výstavba předměstí rozdělena do etap, musí být minimálně 25 %. Výpočet procentuálního podílu zastoupení zeleně bude proveden součtem ploch zeleně na terénu a ploch zeleně umístěných nad zastřešenou stavbou (na tzv. zelené střechě) v úrovni parteru, redukovaných dle mocnosti úrodné půdy / pěstebního substrátu na stavební konstrukci umožňující trvalou existenci porostů vegetace, kdy pro mocnost 100 cm a nad 100 cm lze započítat 100 % takové plochy, pro mocnost do 99 cm (včetně) lze použít redukovanou plochu o procentuální hodnotě výměry dané počtem centimetrů mocnosti úrodné půdy / pěstebního substrátu nad zastřešenou stavbou.
- maximální přípustná výška domů (bloků staveb) v metrech se stanoví podle počtu viditelných podlaží, včetně ustupujících podlaží, násobených výpočtovou hodnotou 3,30. Maximální počet podlaží plochy SX nepřesáhne 4 viditelná podlaží a případné páté ustupující podlaží.
- za viditelné podlaží se pro účely plnění výše uvedeného regulativu považuje podlaží, které má úroveň podlahy výše nebo rovno 200 cm pod nejnižší úroveň přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu, včetně podlaží ustupujících,
- za ustupující podlaží se pro účely plnění výše uvedeného regulativu považuje podlaží, jehož hmota bude ustupovat od obvodových zdí směřujících do uličního prostranství více než 2 m a současně bude výměrou dosahovat maximálně 2/3 (dvě třetiny) půdorysné plochy podlaží situovaného pod ním, přičemž strojovna výtahu, její část ani jiná hmota nebude situována nad toto ustupující podlaží. Uličním prostranstvím se rozumí část veřejného prostranství tvořená ulicemi, náměstími a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy území. Uliční prostranství může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; jeho součástí nejsou veřejně přístupné plochy, které jsou uvnitř blokové zástavby či pomyslných stavebních bloků,
- v případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku stavby pro její ucelenou část (pro část bloku),
- v prvním nadzemním podlaží domu situovaném podlahou cca v úrovni přilehlého veřejného prostranství s pozemními komunikacemi bude umístěno občanské vybavení (zejména obchodní vybavení a služby) orientované především pro potřeby obyvatel předmětné plochy. Tím není vyloučeno situování nebytových funkcí i v jiných podlažích stavby,
- výšková hladina zástavby se bude snižovat směrem k řece Šemberce tak, že podél Šembery bude připuštěna výška staveb do maximálně 3 viditelných podlaží.

Podmínkou pro povolení maximální výšky zástavby 4 viditelných podlaží a případného využitelného podkroví nebo pátého ustupujícího podlaží (zvýšení zástavby o jedno podlaží) v některých částech plochy SX je, že bude pro nové obyvatele předměstí navržena a zajištěna v souběhu s realizací bytů komplexní výstavba, tj. výstavba včetně staveb a areálů základního občanského vybavení mateřského školství a základního školství, zdravotnictví, sociálních služeb a sportu, to vše dimenzované výslednou kapacitou a rozlohou pozemku (území) minimálně pro navrhovaný celkový počet

obyvatel plochy SX – Liblické předměstí. Případná výstavba částí areálů a staveb výše jmenovaného základního občanského vybavení po etapách, pokud výstavba v ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ bude po etapách realizována, je přípustná.

Cca na místě bývalého sila cukrovaru, pokud bude toto místo shledáno jako kompozičně důvodné, lze připustit případnou existenci stavby přesahující výše stanovenou výšku (hladinu) zástavby, tj. existenci lokální dominanty významné architektonické kvality, za podmínky, že bude vhodnost takové stavby ověřena veřejnou architektonickou soutěží dle pravidel České komory architektů a potvrzena odbornou porotou a dotčenými orgány jako přípustná s ohledem na to, že nenaruší panorama historického města. Následně se ukládá průkaz studií krajinného rázu, že navrhovaná stavba nenaruší pozitivní charakteristiky krajinného rázu.

Garáže pro zajištění odstavení osobních vozidel k uspokojení nároků dopravy v klidu budou zajištěny minimálně dle příslušné ČSN 736110 a budou vestavěny do podzemních podlaží stavby. Mimo podzemní garáže může být umístěno na parkovištích a veřejných prostranstvích s pozemní komunikací, a výjimečně i v prvním nadzemním podlaží, do 5 % z celkového vypočteného množství stání pro osobní vozidla. Toto ustanovení platí pro celek i případnou etapu výstavby.

Před rozhodováním o výstavbě a využití území plochy SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ bude k dispozici prověřené intenzity dopravních zátěží na pozemních komunikacích města a jeho okolí včetně oblasti MPZ Český Brod ve vztahu k objemu a funkčnímu využití a produkci nových pohybů automobilové dopravy z nové zástavby plochy SX – Liblické předměstí v různých etapách zaplnění plochy SX – Liblické předměstí a v různých etapách realizace staveb dopravní infrastruktury (bez východního obchvatu města, s obchvatem města, s modelováním vztaženým k různým denním hodinám – provoz v dopravních špičkách, a jeho dopad na životní prostředí / podmínky ochrany zdraví a užitnost vnitřní části města včetně dopadu na prostor MPZ). Tento dokument bude k dispozici při řízeních o umístění prvních staveb v území SX - LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ.

Při rozhodování o výstavbě a využití území plochy SX - LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ je nutno zajistit plnění veškerých regulativů, týkajících se této plochy SX, tedy regulativů obsažených v kapitolách C.1., C.2.1., C.2.3., C.2.5., D.2.2., E.1.1., F.1., F.2.14., J.2.; K.1., a K.2.

PLOCHA SX - BÝVALÁ CIHELNA

Rámcová charakteristika: plocha obsahující v současnosti čtyři objekty k bydlení v územně odložené lokalitě od veškeré ostatní zástavby. V sousedství této plochy je prostor významně poznamenaný těžbou, obsahující stavby pro výrobu, jehož část je navržena k obnově krajiny a přírody, a současně vedená jako variantně uvažovaná územní rezerva pro přestavbu na plochu smíšenou SX. Pokud by v této části případně namísto navrženého návratu přírody a krajiny došlo ke změně územního plánu z územní rezervy územního plánu (SX) na návrhovou plochu smíšenou SX, bylo by v této ploše SX umožněno situování výrobní sféry i drobné nerušící výrobní činnosti, zařízení obslužné sféry, s možností doplnění ubytování či bydlení pro zaměstnance, pokud by bydlení umožnily hygienické podmínky dané funkční plochy.

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

Právní stav existujících staveb kolaudovaných k bydlení v ploše stavu se nemění.

Přípustné využití: bydlení ve stavbách jmenovaných v určeném (dominantním) využití, maloobchod, ubytování, stravování, sociální, zdravotní, kulturní, vzdělávací (školské, školící), administrativní provozy, sportovní stavby a provozy. Veřejné prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu pro obsluhu daného území. Plochy parkově upravené a plochy zeleně přírodě blízké.

Nepřípustné využití: veškeré takové provozy, a činnosti, u nichž by produkce hluku, prachu nebo emisí překračovala hranice plochy a měla negativní vliv na existující stavby pro bydlení. Činnost, která by nadměrně zatížila území dopravou.

Regulativy prostorového uspořádání:

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména objemem a výškou zastavění max. 2 nadzemní podlaží a podkroví respektovat skutečnost, že se jedná o odloženou zástavbu ve volné krajině; výjimka může být přiznána za předpokladu, že by se jednalo o plochu, kde došlo ke změně územního plánu z územní rezervy na návrhovou plochu SX, a stavby byly situovány v místech, kde byl terén uměle snížen těžbou, a provedené terénní úpravy (vyhloubeného zemníku) byly zachovávány. Objekty a zařízení technické infrastruktury budou řešeny jako integrovaná součást zástavby.

Změna dokončené stavby obsahující byty či změna stavby před jejím dokončením, obsahující byty, nebo novostavba obsahující byty, je přípustná za předpokladu, že minimálně první nadzemní podlaží stavby bude obsahovat

pouze nebytové prostory nesouvisející s provozem bydlení (pro situování výroby, skladování, občanského vybavení a služeb).

Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %.

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

Před povolením změn dokončených staveb nebo nových objektů obsažených v prostoru vyznačeném jako územní rezerva SX, musí být zpracována a městem odsouhlasena územní studie pro území plochy SX – BÝVALÁ CIHELNA i územní rezervy s návazností na její okolí, která bude podkladem pro řízení o změně územního plánu na návrhovou plochu SX, a toto řízení ukončeno schválením změny.

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 převážně zpevněná 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: odstavňá 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 krajinně 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 bude 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, odstavňá stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavňé a parkovací plochy, záchytná parkoviště, čerpací stanice pohonných hmot. Areály pro opravy a údržbu dopravní infrastruktury, technické dvory. Oplocení.

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.2.17. DZ: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ŽELEZNIČNÍ

Rámcová charakteristika: plochy drážní dopravy včetně zařízení k tomu potřebných a souvisejících.

Určené využití (dominantní): plochy drážní dopravy (kolejiště) až k obvodu dráhy, tj. včetně naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, mostků včetně doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště, přístupové cesty, provozní plochy a budovy, pozemky dep, opraven, vozoven, seřadišť, překladišť, správních budov apod.

Přípustné využití: vedlejší drobná výrobní, servisní a skladovací činnost spojená s určeným využitím. Odbytová zařízení - obchodní a stravovací zařízení, občerstvení, služební a pohotovostní byty, administrativa. 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 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 zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí.

Součástí přestaveb nebo novostaveb dopravní železniční infrastruktury musí být ochrana proti šíření hluku z železniční 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 SÍŤE

Rámcová charakteristika: plochy plošných staveb a areálů technické infrastruktury.

Určené využití (dominantní): zařízení technického vybavení území místního nebo nadmístního významu, tj. zařízení pro zajištění rozvodu vody a odkanalizování (například úpravna vody, vodojem, čistírna odpadních vod, retenční a usazovací nádrž pro regulaci a čištění dešťových vod), zařízení výroby a distribuce energetických medií (například regulační stanice, rozvodny a transformovny, malé vodní elektrárny, fotovoltaické elektrárny), telekomunikační zařízení, zařízení a stavby pro nakládání s odpady a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Areály pro opravu a údržbu technické infrastruktury, technické dvory. 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 pokud možno 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.

Městská ČOV bude navržena o kapacitě a rozloze pozemku pro výsledný výhledový stav počtu obyvatel území Českého Brodu i okolních sídel, které je možné a vhodné na ČOV napojit.

Na pozemku č. parc. 2021/5, k. ú. Český Brod, se připouští v ploše DO situovat podzemní retenční nádrž pro

zachycení a zpomalení odtoku dešťových vod.

F.2.19. VP: PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL

Rámcová charakteristika: plochy průmyslových výrobních areálů a komplexů a velkoskladů s možným dopadem na své okolí (ochranné pásmo).

Určené využití (dominantní): průmyslové výrobní a skladovací provozy, zařízení na zpracování nerostných surovin, výzkumná - vývojová pracoviště. Areály zemědělské živočišné a rostlinné výroby.

Přípustné využití: vedlejší činnosti a pomocné provozy ve spojení s primárním průmyslovým a skladovým využitím, administrativní, vědeckovýzkumná činnost, servisní provozy, dílny, lakovny apod. Místní elektrárny (fotovoltaické, jiné). Stravovací zařízení pro potřeby hlavní funkce, obchodní zařízení spojené s vyráběným sortimentem. Služební a pohotovostní byty. Nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Plochy upravené parkově a plochy zeleně. Venkovní skladovací a manipulační plochy (například stavební dvory) pouze pokud nejsou na pohledově exponovaných místech a pokud jsou uvnitř areálu za plným neprůhledným oplocením.

Nepřípustné využití: veškeré hygienicky chráněné či sledované stavby a zařízení, jako například bydlení (vyjma služebních a pohotovostních bytů), zdravotnictví (nemocnice a lůžková zdravotnická zařízení), sociální služby s pobytem (domovy důchodců), školská a sportovní zařízení, apod. Činnost vyvolávající jízdy nákladních vozidel k plochám VP je přípustná tehdy, pouze pokud nákladní dopravu lze vést mimo obytná a smíšená městská území a mimo území vyžadující zvýšenou kvalitu životního prostředí. V opačném případě lze provozovat pouze činnost nevyvolávající nákladní dopravu. Větrné elektrárny.

Regulativy prostorového uspořádání:

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby vůči okolí a vůči panoramatu města respektovat měřítko, charakter a kontext okolí. Areály je nutno doplňovat zejména podél jejich hranic vzrostlou izolační zelení.

Maximální výška staveb je 9 m.

Celková maximální zastavěnost může být 50 % z plochy pozemku (areálu), a minimální podíl zeleně 15 % pozemku (areálu), to vše za předpokladu, že střecha novostavby nad 300 m² půdorysné plochy, nebo změny stavby, která přesáhne 300 m² půdorysné plochy, bude na svém povrchu pokryta úrodnou půdou nebo pěstebním substrátem, a vybavena, aby umožnila trvalou existenci porostů vegetace (tzv. zelená střecha).

Areály budou při změně staveb nebo při situování novostaveb vybaveny tak, aby byl zregulován nárazový odtok srážkových vod ze střech a zpevněných ploch celého areálu (například dešťovými zdržemi).

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. Doplnující 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. Činnost vyvolávající jízdy nákladních vozidel k plochám VN je přípustná tehdy, pouze pokud nákladní dopravu lze vést mimo obytná a smíšená městská území a mimo území vyžadující zvýšenou kvalitu životního prostředí. 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.

Nová výstavba v ploše VN východně ulice Tuchorazské se podmiňuje existencí mimoúrovňové křižovatky I/12 x silnice 1132, případně povolením takových provozů a provozoven, nevýžadujících příjezd nákladní automobilové dopravy.

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.

Jakákoliv stavební činnost v areálu č. parc. 489/1 a další, k. ú. Český Brod (dvůr Chouranice), podléhá projednání s orgány památkové péče.

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.2.22. OP: PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA

Rámcová charakteristika: plochy k zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití – k pěstování plodin, rostlinné produkce.

Určené využití (dominantní): orná obdělávaná půda - pole, i půda ležící dočasně ladem, zelinářské a květinářské kultury.

Přípustné využití: louky, sečené louky, pastviny, drobné vodní plochy, zeleň nízká i dřevinná (samostatnou plochou nevedené meze, remízky apod.), stavby dopravní infrastruktury - cesty vozidlové pro zajištění funkce plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nevyznačené samostatnou plochou, stavby technické infrastruktury (upřednostňuje se podzemní varianta nad vzdušným vedením). Výjimečně jsou přípustná hnojiště a silážní jámy, volné skladování plodin.

Zemědělská živočišná produkce je přípustná pouze využitím pastvin luk pro výběh a pastvu. Oplocení je přípustné formou ohradníků.

Nepřípustné využití: veškeré ostatní výše neuvedené funkce.

Regulativy prostorového uspořádání: nestanovují se.

F.2.23. ZS: PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY

Rámcová charakteristika: plochy určené k pěstitelské činnosti.

Určené využití (dominantní): sady, pěstební zahrady s porosty ovocných stromů, prostory pro rekultivaci porostů s předpokladem nového založení sadů, oplocení.

Přípustné využití: doprovodné funkce pro pěstitelskou činnost, například chov včelstev, drobné objekty pro skladování nářadí k obhospodařování plochy, dopravní stavby pro využití, údržbu a obnovu plochy, stavby technické infrastruktury (upřednostňuje se podzemní varianta umístění stavby). Stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné.

Nepřípustné využití: veškeré ostatní nejmenované funkce a stavby jsou nepřípustné.

Regulativy prostorového uspořádání: nestanovují se.

F.2.24. LH: PLOCHY LESNÍ – LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Rámcová charakteristika: lesní plochy jsou plochami s převažujícím využitím pro lesní produkci (plochy určené pro funkci lesa).

Určené využití (dominantní): lesní porosty, plochy rostoucí zeleně, které jsou volně přístupné veřejnosti; lesní školky, trvalé travní porosty, mýtiny; dočasné stavby oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří a dočasné stavby oplocení obor nebo farmových chovů zvěře. Lesní cesty pro údržbu a dané využití plochy.

Přípustné využití: cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a stavby technické infrastruktury, stavby pro plnění funkcí lesa a to: lesní cesty, stavby hrazení bystřin a strží, stavby odvodnění lesní půdy, malé vodní nádrže v lesích; Pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství - pro výkon správy (myslivna - kancelář a služební byt správce) a pro údržbu plochy a obnovu zeleně; oplocení. Stavby pro výkon práva myslivosti a to: samostatně stojící posedy, kazatelny do 5 m² a krmelce do 20 m².

Stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné a to tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak a za podmínky, že žadatel prokáže, že pro daný účel nelze užít stávající lesní cesty. U staveb technické infrastruktury se vždy upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby.

Nepřípustné využití: tyto plochy zeleně jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše. Veškeré ostatní nejmenované funkce jsou nepřípustné.

Regulativy prostorového uspořádání: nestanovují se.

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

Rámcová charakteristika: plochy přírodní - 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. Umísťování 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 poškozování 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, situované v nezastavěném území. Situování ploch ZK v zastavěném území tím není vyloučeno (například při průchodu prvků ÚSES nebo z jiných důvodů). 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, respektive porosty odpovídající charakteristice lesních porostů, 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, krajinnotvornou a estetickou.

Přípustné využití: plošně nepřevažující 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 liniové technické infrastruktury se vždy upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby.

Přípustné je ojedinělé a vůči výměře celé plochy ZK nevýznamné situování venkovních prvků podporujících krátkodobý oddech, rekreaci či neorganizované sportovní aktivity v přírodě (například situování lavičky, přístřešku proti dešti, drobného mobiliáře pro hry a venkovní tělocvik).

Nepřípustné využití: plochy jsou nezastavitelné s výjimkou staveb uvedených v textu výše. Plochy nejsou oploceny.

Regulativy prostorového uspořádání: nestanovují se.

F.2.27. ZN: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ PŘÍRODNÍ NÍZKÁ, LOUKY

Rámcová charakteristika: plochy přírody vymezené za účelem zachování a ochrany přírody a krajiny v nezastavěném území. Situování ploch v zastavěném území tím není vyloučeno (například při průchodu prvků ÚSES nebo z jiných důvodů). Zahrnují mj. zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit, pozemky smluvně chráněné, prvky ÚSES aj. Nízké, přirozeně existující převážně luční a travní plochy.

Určené využití: přírodní plochy s trvalými přirozeně rostoucími lučními a travními porosty, které nejsou užívány k zemědělské rostlinné produkci.

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

Přípustné je ojedinělé a vůči výměře celé plochy ZN nevýznamné situování venkovních prvků podporujících krátkodobý oddech, rekreaci či neorganizované sportovní aktivity v přírodě (například situování lavičky, přístřešku proti dešti, drobného mobiliáře pro hry a venkovní tělocvik).

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

Regulativy prostorového uspořádání: nestanovují se.

F.2.28. NT: PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Rámcová charakteristika: plochy se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro hospodárné

využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů.

Určené využití (dominantní): pozemky určené pro těžbu nebo jako územní rezerva pro potenciální možnost těžby, pozemky otevřených povrchových dolů, lomů, pískoven, technologických zařízení a staveb pro těžbu. Oplocení.

Přípustné využití: pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, dále pozemky rekultivací po těžební činnosti. Sklady a garáže, dílny pro místní opravu zařízení pro těžbu. Administrativa. Nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu, to vše pro obsluhu daného území. Plochy zeleně, izolační zeleně po obvodu plochy, případně vodní plochy.

Nepřípustné využití: veškeré ostatní nejmenované funkce.

Regulativy prostorového uspořádání: stavby technologických zařízení pro těžbu nesmí zasahovat do panoramatu města a významně měnit a narušovat krajinný ráz a vzhled.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Mezi tyto veřejně prospěšné stavby a opatření náleží navrhované veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (terminály autobusové dopravy, významná pěší propojení a prvky cyklistické infrastruktury, pozemní komunikace včetně jejich křižovatek, parkoviště a garáže (včetně záchytné dopravy P+R), prvky a zařízení železnice aj.), dále navrhované veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (pro zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem, elektrickou energií, teplem, kolektory, odpadové hospodářství), navrhované veřejně prospěšné stavby a opatření pro ochranu před povodněmi (vodní toky a jejich úpravy, revitalizace drobnějších vodních toků), dále veřejně prospěšná opatření pro rozvoj přírodního dědictví (funkční i nefunkční části územního systému ekologické stability nadregionální, regionální, lokální, interakční prvky), veřejně prospěšná opatření na ochranu stávajícího archeologického dědictví a stavby a opatření pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu, a asanace (ozdravení) území, pokud je v řešeném území navrhována.

pořadové č.	stav	název, popis, identifikace (identifikace dle výkresu 2.3. – VPSO)	poznámka
Dopravní infrastruktura – přeložky a návrhy nových významných staveb (pozemní komunikační síť včetně technické infrastruktury, a případných protihlukových opatření)			
DS-01	N	Zkapacitnění / rozšíření komunikace I/12 na kategorii S 11,5/80 (2+1) vč. mimoúrovňových křižovatek (MÚK)	
DS-02	N	Přeložka III/1133	
DS-03	N	Východní obchvat Českého Brodu (přeložka II/272)	
DS-04	N	Rozšíření komunikace mezi sídlem Štolmíř a ulicí Zborovská	
DS-05	N	Doplnění komunikačního systému Kouřimského předměstí	
DS-06	N	Úpravy komunikačního systému, ulice Krále Jiřího, Jana Kouly	
DS-07	N	Návrh komunikací Liblické předměstí	
DS-08	N	Návrh komunikace k rekreačnímu území - městskému parku	
DS-09	N	Rozšíření a prodloužení komunikace Cukrovarské - Průmyslové	
DS-10	N	Prodloužení bezejmenné ulice dle Územní studie Kounická	
DS-11	N	Komunikační systém lokality Kounická dle Územní studie Kounická	
DS-12	N	Rozšíření a prodloužení ulic V Lukách a Na Křemínku, a doplnění komunikačního systému mezi nimi dle Územní studie Kounická	
DS-13	N	Rozšíření ulice Českobrodské a podjezdu pod železnicí na Štolmíř	
DS-14	N	Nové komunikace ve Štolmíři	
DS-15	N	Rozšíření ulice vedoucí ke hřbitovu ve Štolmíři	
DS-16	N	Rozšíření ulice Na Vanderkách a prodloužení komunikace podél trati	
DS-17	N	Komunikační systém dle Územní studie Český Brod - západ (část sever)	
DS-18	N	Úpravy III/1131 (ulice Žižkova) při vjezdu do Českého Brodu	
DS-19	N	Komunikační systém dle Územní studie Český Brod – západ (část jih)	
DS-20	N	Komunikační systém dle Územní studie Jahodiště	
DS-21	N	Rozšíření ulice Hřbitovní a nová ulice ke komunikaci III/1132	

DS-22	N	Propojení výhledového prodloužení ulice Nové k Přistoupimské	
DS-23	N	Propojení ulice Na Parcelách - Lstibořská	
DS-24	N	Nová obslužná komunikace pro navrhovanou dostavbu území	
DS-25	N	Rozšíření a prodloužení ulice nad Veterinární nemocnicí	
DS-26	N	Rozšíření stávající ulice Polomská	
DS-27	N	Pěší, turistická a cyklistická trasa podél Šembery, doplnění chybějících úseků, rozšíření (Šemberská větev, Nymburská větev)	
DS-28	N	Pěší a cyklistická trasa (Kounická větev)	
DS-29	N	Pěší, případně cyklistické propojení stávající cesty k vodnímu zdroji Štolmíř s Kounickou větví	
DS-30	N	Pěší, případně cyklistická trasa směr Kounice – východ a Poříčany	
DS-31	N	Komunikace pro pěší dle Územní studie Kounická	
DS-32	N	Pěší a cyklistické propojení Liblické předměstí – Bylany (Bylanská větev)	
DS-33	N	Pěší a cyklistické propojení Šemberské a Bylanské větve	
DS-34	N	Pěší trasa podél železniční trati (přednádražní prostor – ulice Žitomířská – směr Rostoklaty)	
DS-35	N	Podchod pod tratí – propojení lokalit Český Brod – západ a Kounická	
DS-36	N	Pěší cesta v lokalitě Český Brod – západ	
DS-37	N	Prodloužení stávající pěší cesty z Liblic na Klučov	
DS-38	N	Doplnění trasy pěší polní cesty Štolmíř	
DS-39	N	Pěší polní cesta pro zajištění průchodnosti krajiny	
DS-40	N	Přístup k vyústění stoky a ke korytu Kounického potoka	
DS-41	N	Úprava trasy cesty Jateční - Tůmov	
DS-42	N	Pěší cesta kolem Chodotínského rybníka	
DS-43	N	Propojení Liblického předměstí s cestou podél Šembery	
DS-44	N	Komunikace pro pěší dle Územní studie Jahodiště	
DS-45	N	Pěší propojení k sídlišti Jahodiště	
DO-01	N	Parkoviště P+R východně při severním vstupu do pěšího podchodu pod nástupištěm železniční stanice Český Brod	
DO-02	N	Rozšíření parkoviště P+R v přednádražním prostoru železniční stanice Český Brod	
DO-03	N	Záchytné parkoviště při severovýchodním vstupu do historické části města	
DO-04	N	Veřejné parkoviště pro návštěvníky rekreačních městských ploch (městského parku a okolí)	
DO-05	N	Rozšíření parkoviště (hromadná garáž) pro sídliště Jahodiště (zajištění chybějících míst pro dopravu v klidu)	
DO-06	N	Plocha pro odstav vozidel / parkování při vjezdu do Českého Brodu od jihozápadu	
DO-07	N	Alternativní otočka navrhované městské linky autobusu	
DZ-01	N	Rozšíření ploch pro železnici pro zvýšení propustnosti trati v úseku Praha Hlavní nádraží - Poříčany	

Technická infrastruktura – přeložky a návrh nových významných staveb

TI-01	N	Propojení vodovodu Žitomířská - Štolmíř	
TI-02	N	Vodovodní přeložka DN 150 v nově navrhované zástavbě	
TI-03	N	Plocha pro situování technického dvora města	
TI-04	N	Plocha pro rozšíření centrální městské čistírny odpadních vod (ČOV)	
TI-05	N	VTL plynovod Štolmíř – Svatbín (E 40, P 03)	
TI-06	N	RS VTL/STL Štolmíř	
TI-07	N	Přeložka VTL OC 300 ze souvislé městské zástavby k jihozápadnímu okraji navrhované zástavby města Český Brod	
TI-08	N	RS VTL pro plynofikaci STL jižní části Českého Brodu, případně pro území jižně Českého Brodu (Tuchoraz aj.)	

TI-09	N	Přeložka VTL OC 80 pro uvolnění plochy pro sport	
TI-10	N	OC 150 v ulici Palackého z navrhované přeložky VTL 300 do stávající RS VTL u sídliště Jahodiště	
TI-11	N	STL Štolmíř – větev propojení na stávající STL OC 100	
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	
TI-13	N	Přípolož druhého potrubí podél ropovodu DN 500 (rezerva po obou stranách stávajícího potrubí pro možnost volby umístění)	
TI-14	N	Kabelová trasa - přeložka nadzemního vedení VN 22 kV včetně nové TS, Štolmíř	
TI-15	N	Kabelová trasa – přeložky nadzemního vedení VN 22 kV lokalita Kounická	
TI-16	N	Kabelová trasa – přeložka nadzemního vedení VN 22 kV mezi stávajícími TS KO 0892 a KO 0932 (část v souvislosti s výstavbou MÚK I/12 x II/113)	
TI-17	N	Kabelová trasa – přeložka nadzemního vedení VN 22 kV mezi stávajícími TS KO 0019 a KO 0662, náhrada nadzemního vedení VN 22 kV kabelovou trasou v ulici Tucharazské	
TI-18	N	Kabelová trasa VN 22 kV včetně nových TS, náhrada nadzemního propojení VN 22 kV – TS KO 0853, Kouřimské předměstí	
TI-19	N	Kabelová trasa – přeložka nadzemního vedení VN 22 kV do ulice Lstibořská, k TS KO 1159, Liblice	
TI-20	N	Kabelová trasa VN 22 kV + nová TS v ulici Průmyslové	
TI-21	N	Přeložka kabelového vedení společnosti Telefonica O2 z důvodu nové výstavby	
TI-22	N	Stavební úpravy odkanalizování v ulici Sportovní a Krále Zikmunda	
TI-23	N	Retenční nádrž pro zachycení vod z východního obchvatu Český Brod	

Ochrana a rozvoj přírodního dědictví (ÚSES) – současné i navrhované prvky

ÚR-01	S	Regionální biokoridor, úsek Dolánka - Tucharaz	Šembera
ÚR-02	S	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera
ÚR-03	N	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera
ÚR-04	N	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera
ÚL-05	N	Lokální biocentrum	Šembera
ÚR-06	N	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera
ÚR-07	N	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera
ÚL-08	N	Lokální biocentrum	Šembera
ÚR-09	N	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera
ÚR-10	S	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera
ÚL-11	N	Lokální biocentrum	Šembera
ÚR-12	S	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera
ÚR-13	S	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera
ÚL-14	S	Lokální biocentrum	Šembera
ÚR-15	S	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera
ÚR-16	S	Regionální biokoridor, úsek Tucharaz - Klučov	Šembera
ÚR-17	S	Regionální biocentrum	Šembera
IP-18	S	Interakční prvek	
IP-19	S	Interakční prvek	
IP-20	S	Interakční prvek	
IP-21	S	Interakční prvek	
IP-22	S	Interakční prvek	
IP-23	S	Interakční prvek	
IP-24	S	Interakční prvek	
ÚL-25	N	Lokální biocentrum	Bušinec
ÚL-26	S	Lokální biokoridor	Bušinec

ÚL-27	S	Lokální biokoridor	Bušinec
ÚL-28	S	Lokální biokoridor	Bušinec
ÚL-29	N	Lokální biokoridor	Bušinec
IP-30	N	Interakční prvek	
IP-31	S	Interakční prvek	
IP-32	S	Interakční prvek	
IP-33	S	Interakční prvek	
IP-34	S	Interakční prvek	
IP-35	S	Interakční prvek	
ÚL-36	S	Lokální biokoridor	Jalový p.
ÚL-37	S	Lokální biocentrum	Jalový p.
ÚL-38	S	Lokální biokoridor	Jalový p.
ÚL-39	S	Lokální biokoridor	Jalový p.
IP-40	S	Interakční prvek	
IP-41	S	Interakční prvek	
IP-42	S	Interakční prvek	
ÚL-43	S	Lokální biocentrum	Kounický p.
ÚL-44	N	Lokální biokoridor	Kounický p.
ÚL-45	N	Lokální biokoridor	Kounický p.
ÚL-46	N	Lokální biocentrum	Kounický p.
ÚL-47	N	Lokální biokoridor	Kounický p.
ÚL-48	S	Lokální biokoridor	Kounický p.
IP-49	N	Interakční prvek	
IP-50	S	Interakční prvek	
IP-51	S	Interakční prvek	
IP-52	S	Interakční prvek	
ÚL-53	N	Lokální biokoridor	Štolmíř. p.
ÚL-54	N	Lokální biocentrum	Štolmíř. p.
ÚL-55	N	Lokální biokoridor	Štolmíř. p.
IP-56	S	Interakční prvek	
IP-57	S	Interakční prvek	
IP-58	S	Interakční prvek	
ÚL-59	S	Lokální biokoridor	
ÚL-60	N	Lokální biokoridor	
ÚL-61	N	Lokální biocentrum (na stávajícím lesním pozemku, N dle podkladů úřadu)	
ÚL-62	N	Lokální biokoridor	
ÚL-63	N	Lokální biocentrum	
ÚL-64	N	Lokální biokoridor	
ÚL-65	S	Lokální biokoridor	
IP-66	S	Interakční prvek	
IP-67	S	Interakční prvek	
IP-68	S	Interakční prvek	
IP-69	S	Interakční prvek	
IP-70	S	Interakční prvek	
IP-71	S	Interakční prvek	
IP-72	S	Interakční prvek	
IP-73	S	Interakční prvek	
IP-74	S	Interakční prvek	
IP-75	S	Interakční prvek	
IP-76	S	Interakční prvek	
IP-77	S	Interakční prvek	
IP-78	S	Interakční prvek	
ÚL-79	N	Lokální biokoridor	
ÚL-80	N	Lokální biokoridor	

ÚL-81	N	Lokální biokoridor	
ÚL-82	N	Lokální biokoridor	
IP-83	N	Interakční prvek	
ÚL-84	S	Lokální biokoridor	
ÚL-85	N	Lokální biocentrum	
ÚL-86	N	Lokální biokoridor	
ÚL-87	N	Lokální biocentrum	
ÚL-88	S	Lokální biokoridor	
ÚL-89	N	Lokální biokoridor	
ÚL-90	N	Lokální biokoridor	
ÚL-91	N	Lokální biokoridor	

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Mezi veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, náleží navrhované veřejně prospěšné stavby občanského vybavení (záchranný systém - integrovaný záchranný systém, městská správa, sport a rekreace, školství, zdravotní a sociální služby, veřejné vybavení ostatní nespécifikované dle potřeb sídelní struktury), navrhované veřejné prostory se zelení (hřbitovy, parky, kompozičně významná zeleň).

Vymezují se tyto veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo pro Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod, IČ 002 35 334, vše s výčtem parcelních čísel pozemků a názvu katastrálního území (Š – Štolmíř, ČB – Český Brod, L – Liblice):

pořadové č.	stav	název, popis, identifikace	č. parc., katastrální území
Sport a rekreace - navrhované plochy a stavby			
OR-01	N	Plocha pro sport (sportovní hala, plavecká hala apod.)	517/26, 517/34, 517/35 ČB
OR-02	N	Rekreační plocha Městský park	686/2, 690/7, 691/2, 691/3, 691/4, 1057, ČB, 577, 578/4, 581, 582/1, 583, 584, 666, L.
Školství – navrhované plochy a stavby			
OS-01	N	Plocha pro situování školství Štolmíř	179, 180, Š
OS-02	N	Plocha pro situování školství V Lukách	622/1, 638, 653/2 Š
OS-03	N	Plocha pro situování školství U Jahodiště	226/51, 226/52, 253, 900, ČB
Zdravotnictví, sociální péče – navrhované plochy a stavby			
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
Hřbitovy – navrhovaná rozšíření			
OH-01	N	Rozšíření hřbitova v Českém Brodu	631/14, 638/20, 638/21, 638/27, 866/3, ČB
Veřejná prostranství - Parky a významná zeleň – navrhované plochy			
PZ-01	N	Park u sídliště Jahodiště	226/1, 226/49, 226/50, 247, ČB
PZ-02	N	Parková plocha zeleně u hřbitova v Českém Brodu	631/14, 631/15, 631/16, 638/20, 638/21, 638/22, 638/27, 866/3, 866/7, 866/9, ČB

Pozn.: městská správa nemá plochu pro rozšíření úřadu (situování úřadu do jednoho místa) navrženou, protože pozemek č. parc. 947/2, k. ú. Český Brod, na který je rozšíření hlavní budovy navrženo, a je již v současnosti užíván jako parková plocha, je ve vlastnictví Města Český Brod, a Město Český Brod tento pozemek může k rozšíření úřadu, a tedy k žádoucímu situování pracovišť do jednoho místa, kdykoliv využít, regulativy územního plánu takové využití umožňují.

Veřejně prospěšné stavby výše uvedených účelů, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou obsaženy ve výše uvedeném seznamu, pokud jsou umístěny na pozemky ve vlastnictví Města Český Brod.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE § 50 ODS. 7 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán neobsahuje takové návrhy, které by měly negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačí oblasti. Kompenzační opatření nejsou stanovena.

V řešeném správním území města Český Brod se nenachází žádná lokalita soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita (EVL) ani ptačí oblast (PO).

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ

J.1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Pro naplnění záměrů koncepce jsou v územním plánu stanoveny územní rezervy. Územní rezervy se týkají jednak ploch pro budoucí rozvoj funkcí pro případ naplnění návrhových ploch územního plánu, a jednak koridorů či částí staveb, stanovených pro rozvoj dopravní infrastruktury. Změna územní rezervy na návrhovou plochu se provádí změnou územního plánu.

Územní rezerva pro případný západní obchvat města byla z návrhu územního plánu vypuštěna, protože zátěže a její konkrétní trasování v krajině západně od Štolmíře nevedly k potvrzení její nezbytnosti a oprávněnosti. Pro případ, že by v budoucnu bylo s uzavřením dopravního okruhu vně města Český Brod uvažováno, jedná se o nezastavitelná území, kterými by tato větev procházela, takže nehrozí, že by nová zástavba její případnou realizaci ovlivnila.

Mezi plochy územních rezerv náleží plochy v Kounickém předměstí, plochy u hřbitova v Českém Brodu, plochy v Liblicích, plochy výroby severovýchodně města (rezerva po vyčerpání stávajících návrhových ploch včetně ploch přestavby), plocha SX – bývalá cihelna (podmínkou je zpracování ÚS), obchvat Štolmíře, a tzv. Malechovská spojka.

J.2. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, V NICHŽ JE PRO ROZHODOVÁNÍ PODMÍNKOU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, A (PŘÍPADNĚ) DOHODOU O PARCELACI

Plochy a koridory, v nichž je pro rozhodování podmínkou pořízení územní studie, se nestanovují. Plochou, kde je pro rozhodování podmínkou dohoda o parcelaci, zůstává plocha v hranicích územní studie Kounické předměstí.

Územní studie Liblické předměstí bude pro rozhodování v ploše SX aktualizována a doplněna o funkční a prostorovou návaznost na okolí, o počty obyvatel a bytů, a o plochy veřejné infrastruktury včetně občanského vybavení dimenzované kapacitami staveb i rozlohou pozemků (areálů) minimálně na navržený počet obyvatel v ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ (respektive na počet obyvatel východní části Českého Brodu a Liblic), a o další náležitosti dle regulativů obecných i stanovených pro plochu SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ tímto územním plánem.

Areály základního občanského vybavení nezbytné pro zajištění služeb obyvatelům nové plánované městské čtvrti Liblické předměstí budou umístěny v ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ, v případě základního školství a sportu je možno připustit jejich situování případně rovněž v jejím blízkém okolí za předpokladu, že jejich realizace nebo částečná realizace staveb v jejich části odpovídající nárůstu potřeb v případné etapě bude reálná s ohledem na vlastnictví ploch souběžně již s prvou etapou výstavby staveb s byty (bytovou výstavbou) v předmětné ploše SX.

Kladným posouzením aktualizované a doplněné územní studie Liblického předměstí, které bude zpracováno pořizovatelem za spolupráce s městskými odbory, a které bude konstatovat úplné splnění všech podmínek stanovených územním plánem pro plochu SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ (soulad s Územním plánem Český Brod), se podmiňuje vydávání rozhodnutí stavebního úřadu v předmětné ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ.

J.3. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, V NICHŽ JE PRO ROZHODOVÁNÍ PODMÍNKOU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Plochy a koridory, v nichž je pro rozhodování podmínkou pořízení regulačního plánu, se nestanovují.

K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ, ETAPIZACE, PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

K.1. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ, ETAPIZACE

Další vývoj a rozvoj města bude ovlivněn jednak investiční schopností města, jednak investičními schopnostmi (možnostmi) a zájmem fyzických a právnických osob.

Současná situace ve městě Český Brod je charakteristická jednak a zejména problematikou nákladní, ale i osobní automobilové dopravy, která z nedostatku jiných spojení (tras) projíždí středem města. Dílčí dopravní úpravy a nařízení regulující těžkou nákladní dopravu nejsou pro město plně uspokojivým řešením, byť došlo v minulých letech i k řadě příznivých zásahů do stávajícího komunikačního systému. Východní obchvat Českého Brodu je třeba připravovat projekčně a majetkově. Je pro Český Brod jednou z priorit, neboť nárůst obyvatel předpokládaný územním plánem vyvolá nárůst zátěží systému pozemních komunikací ve městě, a v součtu se stávajícími zátěžemi včetně tranzitní dopravy způsobí ve výsledném stavu vznik prostředí negativně ovlivňujícího zejména kvalitní životní prostředí obyvatel a uživatelů středu města a prostorů při hlavních komunikacích procházejících městem. Výše uvedené očekávané jevy nejsou zásadní pro konkrétní stanovení pořadí změn v území či etapizaci staveb, jsou však uvedeny, protože by v určitém období podmíněčný stav, a tedy i pořadí změn, mohly vyvolat.

Z oboru technického vybavení je třeba v pořadí změn v území preferovat a uvést intenzifikaci a rozšíření kapacity městské čistírny odpadních vod na výslednou kapacitu, a rovněž připravit město na nárůst potřeby pitné vody.

Dalším problémem, který ovlivní pořadí změn ve funkčním využití území města, je naplněná kapacita školských zařízení, kumulace základních škol v západní části města, a relativně malá nabídka různorodých pracovních příležitostí, za kterými je nutno odjíždět. Výstavba mateřské a základní školy (škol) ve východním prostoru města je druhou prioritou výstavby, a realizace podmiňuje zejména možnost rozšiřování bytové výstavby. Tato výstavba je současně v zájmu okolních spádových obcí, které toto vybavení nemají nebo počet obyvatel nedává předpoklad pro naplnění a realizaci takového zařízení v místě (oddělení MŠ, nižší nebo vyšší ročníky ZŠ či devítitřídní úplná ZŠ). Situaci v základním občanském vybavení bude řešit město ve spolupráci se spádovými obcemi a s investory nové výstavby, kteří výstavbou navýšení potřebných kapacit vyvolají. Nová bytová výstavba je podmíněna existencí dostatečné kapacity mateřského i základního školství, zejména ve východní části města Český Brod.

Z oboru technického vybavení řešeného území je třeba mimo výše uvedené jmenovat zejména nezbytnost realizace staveb zásobování vodou (zejména ke zlepšení parametrů) a odkanalizování, včetně rekonstrukcí stávajících staveb, realizace staveb pro nakládání s dešťovými vodami, a rozvod středotlakého plynu, včetně plynofikace sídla Štolmíř. Toto jsou priority, které je nutno naplňovat projekčně i realizačně k celkovému zlepšení situace ve městě, nejsou však zcela striktně svazující či podmiňující pro postupné dostavby proluk či naplňování parcelace menších lokalit rodinných domů, a neobytných nebo rekreačních ploch města, pokud by se nejednalo o významnou investici, vyžadující významně vyšší výkony technické infrastruktury (výstavba v Liblickém předměstí). Volné kapacity technického vybavení budou závislé i na tom, jak budou zatěžovány případným připojením okolních spádových obcí, které je budou čerpat.

Z městských investic se tedy jeví nezbytné postupné investice do veřejné infrastruktury, zejména technické infrastruktury a základního občanského vybavení, a spolupráce s krajem na projekční i majetkové přípravě dopravních staveb, zejména východního obchvatu města, tj. investic, které významnou měrou přispějí ke zlepšení životního prostředí a dopravní situace ve městě Český Brod a umožní další bytovou výstavbu dle územního plánu. Neméně potřebnou se jeví investice do uvolnění a vybudování přírodního koridoru podél řeky Šembery včetně pěší a cyklistické cesty; v návaznosti na to by bylo třeba připravovat založení a vybudování sousedícího městského parku, v prvé řadě alespoň především

výkupem pozemků do vlastnictví města.

Městskou investicí zcela nebo částečně bude revitalizace parteru a dovybavení sídliště Jahodiště, současný stav je již delší dobu nevyhovující (včetně zajištění dopravy v klidu).

Z hlediska soukromých investic je možno očekávat zájem o výstavbu rodinných a bytových domů, časově i množství svázaný s ekonomickou situací státu a populace.

V etapizaci výstavby staveb s byty by bylo žádoucí preferovat a nejprve provést doplnění volných pozemků v zastavěném území a přestavbou modernizovat a intenzifikovat zastavěné území, případně doplnit zástavbu rozestavěných lokalit s existující parcelací na okrajích sídel do ucelených plynulých nevyčnávajících tvarů, toto pořadí je však nereálné regulovat.

V současnosti je tedy třeba s ohledem na výše uvedené priority v pořadí změn a na možnou nebo vhodnou etapizaci spatřovat možný rozvoj města zejména formou lokální drobné výstavby v zastavěném stabilizovaném území (přestavby), která nahradí méně kvalitní stávající zástavbu a využití, případně naplňovat parcelaci pro rodinné domy v zastavitelných plochách. Tato dílčí přestavba či dostavba je přípustná, pokud budou k dispozici dostatečné kapacity zejména technické infrastruktury a základního občanského vybavení.

Následně lze očekávat výstavbu východně od ulice Jana Kouly v Liblickém předměstí (plocha SX), kde je předepsáno aktualizovat a doplnit územní studii pro stanovení vhodné regulace zástavby.

Prostor Liblického předměstí je polohou, velikostí a důležitostí nejvýznamnějším rozvojovým prostorem města Český Brod pro hromadné bydlení a smíšené využití včetně občanského vybavení a pracovních příležitostí, který bude postupně naplňován řadu let či desetiletí s tím, že jeho naplňování by mělo probíhat dle předem stanovené kompletní regulace směrem ze západu na východ, s výjimkou nových školských staveb, bez jejichž časově předřazené či souběžné realizace s novou kapacitní bytovou zástavbou nelze rozšiřovat obytnou funkci města. Kolaudace školských staveb vyvolaných novou zástavbou v ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ musí předcházet kolaudaci prvních staveb s byty v prostoru Liblického předměstí.

V prostoru Liblického předměstí na území bývalého cukrovaru jsou sice vedeny některé velké pozemky jako orná půda (například pozemek 688 a 689, k. ú. Liblice u Českého Brodu), ale je to pouze legislativní stav, neboť se zde již delší dobu zemědělská půda nevyskytuje, a tak ke skutečným záborům ZPF nedojde.

Další rozvoj města je možno uvažovat v postupném naplňování větších lokalit určených zejména pro výstavbu rodinných domů, a to nejlépe nejdříve takových, jejichž výstavba již byla zahájena (Český Brod – západ, částečně i Český Brod - Kounická, tj. v několika málo případech tam, kde parcelace je celkem jednoznačná či určená územními studiemi). Tato výstavba sice vyžaduje zábory ZPF, ale je odůvodněna ucelením tvaru sídla Český Brod.

Z pohledu výše uvedených skutečností není zřejmě nezbytné stanovovat pořadí jednotlivých změn v území, respektive etapizaci dalšího vývoje města vztaženou časově ke konkrétním stavbám nebo konkrétním lokalitám. V časové posloupnosti lze do výhledu po roce 2022 předpokládat nejprve zejména rozsahem nepřilíš podstatnou přestavbu, dostavbu a novou výstavbu zejména v zastavěných územích a dostavbu drobných lokalit rodinných domů v zastavitelných plochách včetně jejich dovybavení místní technickou infrastrukturou, za předpokladu investic do městské veřejné infrastruktury (technické infrastruktury pro zásobení vodou, zkapacitnění ČOV a občanského vybavení) i postupnou výstavbu větších lokalit pro bydlení (Liblického předměstí), či naplňování některých dalších ploch umožňujících stavby s byty, při této výstavbě by měla být založena alespoň část městského parku jižně od výstavby Liblického předměstí. Rovněž by měla být připravována realizace obchvatu města, významná pro snížení zátěží uvnitř města, které vzrostou současně s naplněním větších ploch pro bydlení. Výsledné naplnění rozsáhlejších nových obytných a smíšených obytných ploch by bylo žádoucí časově vázat na realizaci východního obchvatu města, respektive na uvolnění vnitroměstských komunikací částečným přesunem dopravních pohybů na obchvat nebo obecně mimo převážně obytnou / historickou centrální část, a jejich uvolněním pro nárůst dopravních zátěží produkovaný a očekávaný novou výstavbou.

Realizace sportovních a rekreačních ploch (například městského parku jižně od plochy SX – Liblické předměstí) bude pravděpodobně i přes jejich potřebu investic vzdálenější. Počet nových obyvatel ale rozhodně vyvolá i potřeby realizovat plochy a stavby se sportovní a rekreační funkcí. Pozornost by měla být věnována i areálu nemocnice a službám pro seniory.

K.2. PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

Pro další rozvoj Českého Brodu a kvalitu života v něm je podmiňující investicí vybudování komunikačního systému, zejména obchvatu – stavby pro možnost zklidnění středu města, a vymístění některých zejména výrobních

provozoven pro větší komfort a rozvoj bydlení v zastavěných obytných a smíšených obytných plochách.

Pro kvalitu života v řešeném území a zajištění souladu užívání území města Český Brod i okolních sídel Štolmíř, Liblice s hygienickými normami je podmiňující investicí realizace staveb či opatření proti nadměrnému hluku ze železniční dopravy.

Pro kvalitu života v řešeném území je podmiňující investicí rozvoj ploch pro celoroční kondiční sport a krátkodobou denní rekreaci veřejnosti.

Výše uvedené podmiňující investice nejsou takovými, které by vyloučily či konkrétně zásadně časově podmínily rozvoj dalších funkcí.

Pro jakoukoliv výstavbu je realizačně z hlediska času zásadně podmiňující zajištění dostatečného množství pitné vody a dostatečná kapacita v centrální městské čistírně odpadních vod (ČOV).

Pro jakoukoliv výstavbu v plochách stanovených k přestavbě a výstavbě je podmiňující investicí vybudování dopravní a technické infrastruktury a založení veřejných prostranství včetně sídelní zeleně v těchto plochách. V některých případech vybudování přeložek nadřazených sítí (VTL, STL apod.).

Pro další realizaci nových ploch bydlení v obytných a smíšených územích a bydlení v izolovaných rodinných domech je podmiňující investicí vybudování mateřských škol a nové základní školy (základních škol).

Pro realizaci výjimečně rozsáhlého a kapacitního Liblického předměstí, kde se předpokládá převažující funkce hromadného bydlení a podíl administrativy a služeb, je podmiňující investicí základní vybavení, zejména mateřské a základní školství včetně plochy pro sport, a rovněž realizace opatření proti hluku ze železniční dopravy. Nová výstavba Liblického předměstí je podmíněna souběžnou výstavbou mateřské školy a základní školy s dostatečnou kapacitou míst pokrývajících ve výsledné podobě nárůst této potřeby, vzniklý z veškeré obytné a smíšené obytné výstavby tohoto předměstí, případně ve spolupráci s městem řešících i nárůst potřeby z jiných rozvojových částí města, protože v této východní části města školství chybí či je nedostatečně pokryto, a docházková vzdálenost z Liblic nebo Liblického předměstí do základních škol kumulovaných v západní části města je nadměrná a vede přes frekventované dopravní stavby.

Pro realizaci nové zástavby sídla Štolmíře je podmiňující investicí (nikoliv však výstavbu vylučující) zejména vybavení Štolmíře technickou infrastrukturou a základním občanským vybavením pro možnost rozvoje obytných ploch.

Pro realizaci nových zastavitelných ploch takových funkcí, kde jsou stanoveny hygienické hlukové limity (například plochy BI, SM) je podmiňující investicí ochrana před hlukem tak, aby hluk nepřekročil maximální přípustné hladiny hluku stanovené příslušným platným předpisem.

L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PD JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Architektonickými a urbanisticky významnými stavbami, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt, jsou existující objekty vedené jako nemovité kulturní památky v evidenci Národního památkového ústavu, objekty navrhované na pozemky vedené v evidenci Národního památkového ústavu, objekty vybrané k prohlášení za nemovité kulturní památky, ostatní památkově hodnotné objekty. Uvedené objekty a pozemky jsou obsaženy ve výkresu Archeologická a památková ochrana.

U ostatních staveb a pozemků je účast autorizovaného architekta na vypracování projektové dokumentace žádoucí.

M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část výroku územního plánu obsahuje 50 stránek textu a 10 výkresů (grafická část).