

DALOVICE

ÚZEMNÍ PLÁN – NÁVRH

TEXTOVÁ ČÁST

KA * KA projektový ateliér, Tuřice 32, 294 74 Předměřice n. Jiz.

DALOVICE

ÚZEMNÍ PLÁN - NÁVRH

Ing. František Kačírek
vedoucí ateliéru

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

2010

Seznam zpracovatelů jednotlivých problematik:

Koordinace prací, komplexní hodnocení	Ing. František Kačírek
Přírodní podmínky	
Geologie	Mgr. Ivana Klírová
Geomorfologie, reliéf	Mgr. Ing. Jan Majer
Klimatologie	Mgr. Ing. Jan Majer
Krajinná ekologie	Mgr. Ing. Jan Majer
Urbanistická struktura	Ing. František Kačírek RNDr. František Matyáš
Obyvatelstvo a bytový fond	RNDr. František Matyáš
Výroba	Ing. František Kačírek
Občanská vybavenost	RNDr. František Matyáš
Technická infrastruktura	
Doprava	Ing. Josef Hajský
Vodní hospodářství	Ing. Zdeněk Vokoun
Energetika	Václav Broukal
Životní prostředí	Mgr. Ing. Jan Majer
Zemědělský půdní fond	RNDr. Zdeněk Tomáš
Grafické zpracování	Blanka Protivová
Externí spolupráce	DINATO v. o. s. Lysá n. L.
Digitální zpracování	RNDr. Zdeněk Tomáš Mgr. Jitka Tomášová Ing. Ignat Dinov
Písařské a technické práce	Jiřina Holatová

Obsah:

1. Vymezení zastavěného území	1
2. Koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot	1
3. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	1
a) <i>Urbanistická koncepce</i>	1
b) <i>Vymezení zastavitelných ploch</i>	3
c) <i>Vymezení ploch určených k přestavbě</i>	5
d) <i>Vymezení systému sídelní zeleně</i>	5
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	9
a) <i>Doprava</i>	9
b) <i>Občanské vybavení</i>	10
c) <i>Technické vybavení</i>	12
d) <i>Odpadové hospodářství</i>	12
5. Koncepce uspořádání krajiny	12
a) <i>Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</i>	12
b) <i>Územní systém ekologické stability</i>	13
c) <i>Protierozní opatření</i>	15
d) <i>Ochrana před povodněmi</i>	15
e) <i>Koncepce rekreace</i>	15
f) <i>Dobývání nerostů</i>	15
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	15
a) <i>Zastavěné území a zastavitelné plochy</i>	15
b) <i>Nezastavitelné plochy</i>	22
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	26
a) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	26
b) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	27
8. Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	29

1. Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ a v Hlavním výkrese uvedena hranice zastavěného území obce zahrnující stávající zastavěné plochy v obci Dalovice, dle § 58 zákona č.183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena k 30. 9. 2007.

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V rámci ochrany a rozvoje hodnot území jsou preferovány tři základní pilíře udržitelného rozvoje. Důležitá je zejména ochrana břehových porostů podél Jizery (která zde plní funkci nadregionálního biokoridoru). Do prvků Územního systému ekologické stability (biocenter a biokoridorů) není navrhována žádná výstavba.

Ochranu kulturních hodnot obce zajišťuje územní plán tím, že nové plochy pro bytovou výstavbu vymezuje tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání sídla. Zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě.

Z demografického hlediska je důležité, že územní plán vytváří předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel a vymezuje plochy pro další rozvoj sídla.

Z hlediska ekonomického pilíře udržitelného rozvoje přistupuje územní plán k ochraně současných hodnot.

3. Návrh urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

a) Urbanistická koncepce

Návrh dalšího rozvoje obce musí být veden především snahou o odstranění nebo zmírnění stávajících nedostatků, o vytipování vhodných ploch pro rozvoj bytové výstavby a o návrh organizace jižního skládkového a těžebního sektoru. Z hlediska celkové urbanistické koncepce to znamená především uplatnění zásad uvedených v následujících bodech:

- V návaznosti na největší rozvojové plochy obytné zástavby na ploše bývalé cihelny je navrženo nové centrum obce, které je doplněno plochami pro občanskou vybavenost a parkově upravenou veřejnou zeleň. Toto centrum je z hlediska nových rozvojových ploch na západním okraji obce prakticky v těžišti obce a může vyvažovat excentrickou polohu současného centra.
- Oproti předcházejícím urbanistickým návrhům je směřován územní rozvoj obce západním směrem, neboť logická arondace zastavěného území na východním okraji byla kategoricky odmítnuta vlastníky pozemků. Z komplexního hlediska je tato změna příznivá, neboť je možné odklonit navrhovanou přeložku silnice II/259 do souběhu s koridorem elektrického vedení v poloze, která nemá negativní vlivy na současně zastavěné území a zároveň je využít k napojení rozhodujících rozvojových ploch.

- V koncepci je také uplatněna zásada posílení severní oddychové zóny doplněním veřejné zeleně a zachováním zahrádkářské osady.
- Bytová zástavba se navrhuje především formou individuálních rodinných domků.

Návrh územního plánu územně zabezpečuje základní síť technické vybavenosti a jejich doplnění. Zásobování vodou je řešeno využitím stávajícího systému a pro jeho stabilizaci ve vztahu k rozvojovým plochám je nutno počítat s možností napojení na Skupinový vodovod Mladá Boleslav v místní části Podlázky. Odvod splaškových odpadních vod je řešen napojením na kanalizační síť Mladé Boleslavi, také v místní části Podlázky. Zásobování elektrickou energií je řešeno v návaznosti na stávající rozvodný systém.

Hlavní přepravní vztahy

Základní komunikační kostra zůstává v prvních etapách výstavby zachována. Za nejvýznamnější zásah do této oblasti je třeba považovat zprůjezdnění místní komunikace před knihovnou a stávajícími garážemi a ve 2. etapě směrové vylepšení napojení místní komunikace na silnici II/259 vyvedením oblouku za pomník na návsi.

Územní plán řeší v rámci koncepce dopravy obchvat obce silnicí II/259 včetně napojení na stávající komunikace a úpravy nevyhovujících parametrů stávajících komunikací.

Rozvojové plochy obce budou zpřístupněny navrženými místními komunikacemi, které jsou spolu s návrhem parkovacích a odstavných stání podrobněji popsány v části „Odůvodnění územního plánu“.

Systém zelených ploch v intravilánu

Stávající zeleň uvnitř zastavěného území je v návrhu bez výjimky respektována s tím, že jsou navrženy některé úpravy, vedoucí k jejímu zkvalitnění. Kromě toho jsou navrženy další parkové úpravy tak, aby vznikl systém veřejné zeleně, která by pozitivně ovlivnila životní prostředí, celkovou estetiku interiéru obce a vytvořila pohodové oddechové zóny. Konkrétně se jedná o doplnění parkově upravených ploch mezi výhledovou trasou silnice II/259 a obcí, u plochy rekultivované skládky včetně okolí obecního úřadu a kolem navrženého objektu občanské vybavenosti v novém centru obce (RP 11). Vysoká zeleň je navržena i po obvodu navrhované plochy na současné skládce a na části plochy mezi ní a intravilánem sídla.

Důraz je kladen i na propojení vnitřní, ochranné, hygienické a další zeleně s extravilánem. Tímto způsobem může dojít k propojení sídla s okolní krajinou a tím i k vhodnému zapojení obce do okolního přírodního prostředí.

Občanská vybavenost

Pro zařízení občanské vybavenosti jsou vymezeny nové plochy podle návrhu územního plánu. Zejména v případě, že by postupně došlo k naplnění navržených objemů bytové výstavby, lze jejich realizaci považovat za opodstatněnou.

Plochy občanské vybavenosti jsou vymezeny zejména v centrální části (RP 7), kde je navrženo nové centrum v kombinaci s parkově upravenými plochami. Vlastní náplň je v současné době obtížné formulovat. Územní plán počítá s tím, že funkční regulace bude spojovat vícefunkčnost jako smíšené obytné plochy s občanskou vybaveností.

Sportovní vybavení

Územní plán navrhuje rozšíření stávajícího sportovního areálu o volejbalové hřiště.

Pro přiblížení možnosti sportovního využití obyvatel k obytné zóně jsou dále navržena dvě hřiště (volejbal a tenis) na rekultivované části skládky podniku AKUMA Mladá Boleslav (OS 3). Hřiště budou ve výhledu zasazena do přírodního prostředí, které vznikne provedením parkových úprav v zázemí obecního úřadu a na ostatní rekultivované ploše skládky. Mezi obecním úřadem a plotem současné skládky je pro návštěvníky jak úřadu a prodejny, tak i sportoviště, navrženo parkoviště.

Rekreace

Územní plán si neklade za cíl vymezit přesné plochy pro výstavbu jednotlivých objektů v zahrádkářské kolonii ani navrhnout jejich vzhled. Přesto však lze doporučit, aby obec vnesla do těchto aktivit určitý řád, který by např. formou obecní vyhlášky usměrňoval jednotlivé stavebníky. Závažnost tohoto doporučení se zvyšuje tím, že na severní hraně této plochy je vymezen lokální biokoridor, jehož funkci je nutno ochránit nezastavitelností této části plochy.

Výroba a skladování

Využívání území pro tyto účely má dočasný charakter. Bývalá skládka mladoboleslavského podniku AKUMA je rekultivovaná a uzavřena a její cílové využití je v územním plánu navrženo pro sport. Zavážení bývalého hliniště inertním odpadem se postupně ukončuje a plocha je po stabilizaci určena k zástavbě obytnými objekty.

Využití stávající zahrady přiléhající k objektu bývalého statku je řešeno formou smíšené obytné plochy s možností vybudování řemeslných dílen, které svými účinky nenaruší okolní navrhovanou obytnou zástavbu.

Odstraněno:

Na jižní části zavezeného hliníku je dočasně připuštěno zřízení recyklační plochy pro inertní odpad (RP 6a)

b) Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán navrhuje plochy pro výstavbu rodinných domů, jejichž kapacita naplňuje požadavek zadání i předpokládanou potřebu bytové výstavby. Číslování ploch neobsahuje čísla ploch, které byly po projednání urbanistické studie vypuštěny.

Veškerá navržená bytová výstavba je z časového hlediska rozdělena do dvou etap.

Charakteristiku nejvýznamnějších zastavitelných ploch obce podává následující přehled:

RP 3 – plochy východně od obecního úřadu

Návrh využívá možnosti oboustranného zastavění podél současné místní komunikace a jejího navrhovaného prodloužení podél zahrad. Oboustranné zastavění podél této trasy zvyšuje ekonomiku technické infrastruktury nutné pro obsluhu navrhované výstavby. Při lokalizaci staveb na navrhované plochy je nutné regulovat vzájemné využívání funkce sousedního objektu bývalé prodejny.

Funkční regulace je plochy smíšené obytné (SV).

RP 4 – východně od vodojemu

Jedná se o část proluky mezi současnou zástavbou a rozsáhlou asanací bývalého těžebního prostoru po cihlářské hlině. Takto vzniklá proluka by ztížila zemědělské obdělávání zbylých pozemků a její využití pro obytnou zástavbu by výrazně posílilo funkci centra obce. Na základě kategorického nesouhlasu vlastníků pozemku byla do návrhu územního plánu zahrnuta pouze část této proluky oproti dřívějším návrhům územně

plánovací dokumentace. Dopravní napojení i obsluha inženýrskými sítěmi jsou řešitelné poměrně jednoduše i bez vazeb na dlouhodobé záměry, aniž by je znemožnilo.

Řešením trasy obchvatu silnice II/259 dostala vynechaná proluka tvar dlouhého protáhlého obdélníku, který lze ještě velkovýrobně obdělávat, i když dojde patrně v dlouhodobém výhledu k zastavění.

Funkční regulace je bydlení v rodinných domech - příměstské.

RP 6 – plochy na rekultivované skládce

Tyto plochy jsou zařazeny do 2. a 3. etapy výstavby nikoli z hlediska menšího významu, ale z hlediska pohotovosti využití. Plochy vzniknou na plochách bývalého hliniště skládky inertního odpadu po jejich celkové technické i biologické rekultivaci.

Z hlediska zakládání staveb jsou obecně hodnoceny pozemky na závážkách jako málo vhodné pro zástavbu. Při výpočtech namáhání rozhoduje typ materiálu, ze kterého se navážka skládá, a dále způsob vrstvení a hutnění. Důležitý je rovněž faktor času. Uvádí se, že doba potřebná pro konzolidaci navážky je rovna jednonásobku až dvojnásobku výšky navážky v metrech.

Stavebník musí počítat s realizací geologického průzkumu, zahrnujícího provedení sond statické penetrace do podloží skládky. Tyto důvody vedou k návrhu počítat se zástavbou v tomto prostoru až ve 2. etapě. Na základě geologického posouzení může dojít i k značnému prodloužení jejich využití.

Podmínkou její realizace je vybudování nové místní komunikace s napojením jak nově vybudované místní komunikace, tak na přeložku silnice II/259. Využití této plochy však není podmíněno vybudováním přeložky silnice II/259. Pokud by nebyla realizována, bude dopravně napojena plocha prostřednictvím nových komunikací místních.

V průběhu projednávání návrhu byl formulován záměr na využití jižní části rekultivované plochy pro výrobu stavebních hmot. Tím byla část vymezené plochy zařazena do třetí etapy výstavby. Aby nebyla ohrožována výstavba na celé ploše, bude oddělena tato část ochranným valem, který bude později využit pro zeleň nebo bude asanován a zapojen do obytné plochy realizované v třetí etapě (RP 6a).

V návrhu územního plánu jsou vymezeny ještě plochy pro budoucí občanskou vybavenost. Jedná se o rozvojovou plochu RP 7, kde se počítá s umístěním zařízení občanské vybavenosti, která by navazovala na navrhovanou soustředěnou výstavbu rodinných domů a posílila jednak centrum obce, jednak vytvořila druhé centrum u nové zástavby obce. Jejich funkční náplň je popsána v předchozích částech zprávy, ale je nutno počítat s jistou variabilitou jejich funkce, vycházející z potřeb v časovém období, ve kterém by se budovala.

RP 13 – plochy na západním okraji obce

Po vyhovění námitkám vlastníků byla tato plocha redukována pouze na plochy bydlení. Přitom je navrženo nové dopravní napojení. Plochy sídelní zeleně jsou vymezeny přiměřeně navrženým zastavitelným plochám.

Plocha **ZV 1 - parková zeleň** má stejný charakter. Navrhuje se parková úprava s vybudováním pěších komunikací, jednoduchých staveb zahradní architektury pro trávení volného času a odpočinek.

Plochy **ZV 3 a ZV 4** mají charakter izolační zeleně, která má oddělit dopravní plochy od budoucí zástavby.

c) Vymezení ploch určených k přestavbě

Územní plán vymezuje na území obce Dalovice následující přestavbové plochy.

RP 2 – zahrady – střed obce

Návrh zástavby využívá možnosti umístění rodinných domů na části rozsáhlých zahrad bývalých zemědělských statků. Řešení se nabízí z toho důvodu, že se jedná o konce těchto zahrad, přiléhající ke stávající místní komunikaci, která bude rekonstruována na místní komunikaci MO 6,25 + 2x chodník. Místní komunikace však musí být prodloužena až k východní hranici zahrad.

Funkční regulace je plochy smíšené obytné – venkovské (SV).

RP 9 - plocha v zastavěném území - střed

Plocha byla vytvořena vnitřním rozdělením parcel části starších zemědělských usedlostí s přístupem přímo na silnici II/259. Její zastavění je bezproblémové, napojené na stávající infrastrukturu. Funkční regulace je plochy bydlení (SB).

SV – plocha zahrady – Pohřební služba

Návrh využívá prostor zahrady v jižní části areálu statku západně od silnice II/259. Tato zahrada je navržena jako plocha smíšené obytné zástavby s možností výstavby objektů pro drobné podnikání v rámci řemesel. Podél jižního a západního okraje této lokality je navržena obsluhová místní komunikace, z níž bude také přístup na pozemek.

Funkční regulace je plocha smíšená obytná - venkovská.

Plocha **S 3**, určená pro rozvoj sportovní vybavenosti, je lokalizována na bývalé skládce nebezpečných odpadů a po její stabilizaci by byla využita jako doprovodná sportovní plocha, zejména v návaznosti na využití největší plochy pro obytnou zástavbu (RP-6). Od ní bude na jihu oddělena pásem parkové zeleně (**ZV 4**).

RP 7 – severovýchodní okraj bývalého hliniště

Celkové řešení využití území bývalého hliniště a současné skládky inertních odpadů zahrnuje v sobě také vytvoření nového centrálního prostoru obce zahrnujícího parkově upravené plochy, plochy občanské vybavenosti a kapacitní komunikační plochy, které by povýšily jeho význam v organismu obce. Součástí tohoto prostoru jsou i tyto vymezené plochy občanské vybavenosti (RP 7) a parkově upravené plochy veřejné zeleně (RP 11), které jsou také součástí přestavby.

d) Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající zeleň uvnitř zastavěného území je v návrhu bez výjimky respektována s tím, že jsou navrženy některé úpravy, vedoucí k jejímu zkvalitnění. Kromě toho jsou navrženy další parkové úpravy tak, aby vznikl systém veřejné zeleně, která by pozitivně ovlivnila životní prostředí, celkovou estetiku interiéru obce a vytvořila pohodové oddechové zóny. Konkrétně se jedná o doplnění parkově upravených ploch mezi výhledovou trasou silnice II/259 a obcí, u plochy rekultivované skládky včetně okolí obecního úřadu a kolem navrženého objektu občanské vybavenosti v novém centru obce a u nových ploch na západním okraji. Vysoká zeleň by měla být vysázena i po obvodu navrhované plochy na současné skládce a na části plochy mezi ní a intravilánem sídla.

Důraz je kladen i na propojení vnitřní, ochranné, hygienické a další zeleně s extravilánem. Tímto způsobem může dojít k propojení sídla s okolní krajinou a tím i k vhodnému zapojení obce do okolního přírodního prostředí.

Konkrétní vymezení dalších ploch je obsaženo v následujícím tabulkovém přehledu.

**PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH, ZASTAVITELNÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ,
PLOCH PŘESTAVBY A PLOCH SÍDELNÍ ZELENĚ**

Označení	Název rozvojové plochy	Funkční využití	Výměra v ha	Poznámka	Navrhované pořadí výstavby
PLOCHY BYDLENÍ					
RP 2	V zahradách	SV – plochy obytné smíšené - venkovské	1,12	Plocha v zastavěném území - přestavba	I
RP 3	Východně pod obecního úřadu	SV – plochy obytné smíšené - venkovské	0,48	Zastavitelná plocha	I
RP 4	Východně od vodojemu	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské	0,79	Zastavitelná plocha	I
RP 6	Bývalé hliniště	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské	3,64	Zastavitelná plocha na technicky rekultivované ploše po těžbě cihlářských hlín	II
RP 6a	Bývalé hliniště a okolní plochy	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské	1,54	Zastavitelná plocha, nejdříve využita přechodně pro výrobu stavebnin, poté k zástavbě pro bydlení	III
RP 9	Plocha v zastavěném území - střed	BV – bydlení ve venkovských domech	0,13	Plocha v zastavěném území - přestavba	I
RP 13	Plochy na západním okraji obce	BV – bydlení ve venkovských domech	.	Plochy na západním okraji obce byly po námítkách vlastníků redukovány pouze na část.	I
SV 1	Zahrada v areálu doprava - Škoda	SV – plochy obytné smíšené - venkovské	0,29	Plocha v zastavěném území - přestavba	I
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ					
RP 7	Severovýchodní okraj bývalého hliniště	OV 4 – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0,07	Zastavitelná plocha na technicky rekultivované skládce inertního odpadu, zčásti na rostlém terénu	II
OS 3	Plocha na rekultivované skládce AKUMA	OS – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,69	Plocha v zastavitelném území – zastavitelná jen lehkými zařízeními pro sport	II

<i>Označení</i>	<i>Název rozvojové plochy</i>	<i>Funkční využití</i>	<i>Výměra v ha</i>	<i>Poznámka</i>	<i>Navrhované pořadí výstavby</i>
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ					
<i>RP 11</i>	<i>Centrum obce - hliniště</i>	<i>ZV 1 – veřejná parková zeleň</i>	<i>0,77</i>	<i>Parkově upravená plocha mimo zastavěné území, zastavitelná jen drobnými stavbami pro doplnění zeleně</i>	<i>II</i>
<i>ZV</i>	<i>Plocha mezi úpravou napojení silnic II/259 a III/2591</i>	<i>ZV 3 – veřejná parková zeleň</i>	<i>0,12</i>	<i>Parkově upravená plocha mimo zastavěné území</i>	<i>I</i>
<i>ZV</i>	<i>Plocha mezi navrhovaným hřištěm OS 3 a navrhovanou zástavbou</i>	<i>ZV 4 – veřejná parková zeleň</i>	<i>0,04</i>	<i>Parkově upravená plocha v zastavěném území - přestavba</i>	<i>II</i>
PLOCHY ZELENĚ IZOLAČNÍ					
<i>ZO 1</i>	<i>Západní okraj bývalého hliniště</i>	<i>ZO – zeleň izolační</i>	<i>0,10</i>	<i>Izolační zeleň kolem RP 6</i>	<i>II</i>
<i>ZO 2</i>	<i>Jihozápadní okraj bývalého hliniště</i>	<i>ZO – zeleň izolační</i>	<i>0,19</i>	<i>Izolační zeleň kolem RP 6</i>	<i>II</i>
<i>ZO 3</i>	<i>Jižní okraj bývalého hliniště</i>	<i>ZO – zeleň izolační</i>	<i>0,91</i>	<i>Izolační zeleň kolem RP 6 a přeložky silnice II/259</i>	<i>III</i>

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

a) Doprava

Silnice

Na **silnici II/259**, která je základní komunikační kostrou sídla, je navržena menší úprava směrového oblouku v točce pod Dalovicemi jeho zvětšením a odsunutím severním a západním směrem. Nevyhovující průjezd obcí Dalovice je v perspektivě opuštěn, a tím by stávající trasa II/259 byla zařazena do sítě místních komunikací, a to do kategorie MO 8 s oboustrannými chodníky o šíři, která je umožněna prostorem ve stávající zástavbě. Trasa silnice II/259 je navrhována v nové poloze od vstupu do zástavby na východní straně obce, a to v souběhu s vedením vn. Krajnice nové přeložky využívá částečně ochranného pásma vedení vn, vede tímto prostorem až téměř na jižní hranici katastrálního území. Zde se novým směrovým obloukem napojuje do stávajícího průběhu silnice III/2591 a přebírá její funkci. Po krátkém úseku je nová trasa silnice II/259 odsunuta jižně od stávajícího průběhu napojení II/259 se stávající III/2591. Úprava nové trasy silnice II/259 je navržena v kategorii S 7,5 dle ČSN 736101 s ohledem na malou intenzitu dopravy.

Silnice III/2591, která je v současné době napojena na II/259 v prostoru jižní části západního okraje obce, bude v úseku cca 300 m jižně na Čejetice převedena do trasy II/259 po potřebné úpravě a vlastní III/2591 novým napojením pak zaústěna do přeložky silnice II/259 na jižním okraji obce. Vyvolané úpravy na silnici III/2591 jsou uvažovány realizovat pro kategorii S 7,5.

Zásadním řešením omezení vlivu hluku z dopravy je navrhovaná nová trasa silnice II/259 mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Místní komunikace

V případě přeložky silnice II/259 mimo zastavěné území obce přejde současná trasa II/259 do sítě místních komunikací, a to v kategorii MO8 + 2x0,4, tj. s oboustrannými chodníky v tom prostoru, kde to zástavba umožňuje.

Další stávající místní komunikace jsou navrženy v kategorii MO 5, MO 4,5, MO 6,25, nebo MO 7. Dopravní napojení zahrady v centru obce proti obecnímu úřadu a bývalé prodejně bude po stávající polní cestě, které bude realizováno v kategorii MO 6,25 + 2xchodník, tj. oboustranné chodníky s bezpečnostním pruhem 2x0,5 m. Obsluha prostoru na západním okraji obce za „statkem“ je navržena místní komunikací kategorie MO 4,5, ukončenou obratištěm tvaru T.

Veřejná doprava

S ohledem na zlepšení dostupnosti veřejné autobusové dopravy je navrženo zřízení nové autobusové zastávky u stávající silnice II/259. Všechny zastávkové pruhy u zastávek by měly být odděleny od průjezdné dopravy.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán navrhuje vybudování chodníku podél stávající silnice II/259 i podél některých dalších místních komunikací. Dále je uvažováno i pěší propojení centra obce se sportovním hřištěm.

Plochy pro dopravu v klidu

U obytné stávající i výhledové zástavby se předpokládá řešení dopravy v klidu zajištěním garážových či volných stání na vlastním pozemku. Další parkovací místa jsou navržena u hřiště při přístupové komunikaci z obce Podlázky, u navrhovaného sportovního areálu jižně od obecního úřadu a u vybavenosti v prostoru po těžbě a rekultivaci (plocha pro cca 20 vozidel, případně lze zde přímo u objektu vypracovat další stání a tím zvětšit kapacitu parkovacích ploch).

b) Občanské vybavení

Plochy občanské vybavenosti jsou vymezeny zejména v centrální části (RP 7), kde se předpokládá vytvoření nového centra v kombinaci s parkově upravenými plochami. Vlastní náplň je v současné době obtížné formulovat. Územní plán počítá s tím, že funkční regulace bude spojovat vícefunkčnost jako smíšené obytné plochy s občanskou vybaveností.

V rámci rozvoje sportovních aktivit je navrženo rozšíření stávajícího sportovního areálu (OS 1) o volejbalové hřiště. Pro přiblížení možnosti sportovního využití obyvatel k obytné zóně jsou dále navržena dvě hřiště (volejbal a tenis) na rekultivované části skládky podniku AKUMA Mladá Boleslav (OS 3).

c) Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Kromě úpravy koryta Dalovického potoka (viz kapitola e) 4. „Ochrana před povodněmi“) nejsou navrženy žádné úpravy vodních toků. Nové plochy jsou vymezeny tak, že je dodržen manipulační pruh podél Dalovického potoka v šířce 6 m, aby byl umožněn přístup pro správce toku.

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní nádrže.

Zásobování pitnou vodou

Vydatnost zdroje vody – studny v údolí Dalovického potoka je uváděna hodnotou 2 l/s. Maximální současná denní potřeba vody dle výpočtu reprezentuje hodnotu cca 0,7 l/s, takže ve zdroji je dostatečná rezerva pro další rozvoj obce. Přesto územní plán navrhuje počítat s přepojením vodovodu Dalovice na skupinový vodovod Mladá Boleslav, zejména ve vztahu k možnosti opakovaných problémů s kvalitou vody ve studních.

Z rozvojových ploch bude nutno na tlakovací stanici napojit prakticky veškeré lokality, s výjimkou malé RP 7.

Připojení nových ploch se navrhuje tak, aby jejich rozvodné řady byly na vodovodní systém obce napojeny zokruhovanou sítí. Výjimkou je pouze RP 2-3 na východním okraji obce.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán navrhuje vybudovat oddílnou kanalizační síť – oddělit zachycování splaškových a dešťových vod. Splaškové vody budou odvedeny na stávající čistírnu odpadních vod.

Pro stávající zástavbu byla v roce 2010 vybudována splašková kanalizace.

Splašková kanalizace je navrhována pro nové rozvojové plochy jako gravitační. Konfigurace terénu umožňuje návrh tras kanalizace bez jejich nadměrného zahlubování. Určité problémy může přivodit gravitační odkanalizování rozvojových ploch na východním okraji obce (RP 2 a RP 3), neboť kanalizační stoka (DN 30 cm) by musela projít zastavěnými parcelami v délce cca 70 m. Navrženou trasu nutno považovat jako orientační. V případě nemožnosti průchodu přes zastavěné parcely by bylo nutno vybudovat na východním okraji lokality přečerpací stanici a splaškové vody přečerpat cca 200 m dlouhým výtlačným potrubím do kmenové stoky odvádějící vody z RP 6.

Dešťové vody budou sváděny samostatným systémem sestávajícím z kombinace komunikačních příkopů a potrubních úseků. V nových obytných okrscích se počítá s vybudováním trubní dešťové kanalizace v nově navržených komunikacích.

K zajištění gravitačního bezproblémového odtoku dešťových vod a vedení splaškových vod potrubními systémy na lokalitě „Hlinovník“ nutno tuto plochu (dnes skládku) v rámci dokončovacích asanačních prací upravit tak, aby byl zachován původní přirozený spád přibližně směřující k východu a k severovýchodu.

K minimalizaci nepříznivého účinku okalových povrchových vod z přívalových dešťů se navrhuje v exponovaných místech na okraji intravilánu obce vybudovat odvodňovací příkopy doplněné pásem nízké zeleně v souladu s předkládanou realizací krajinné a sídlištní zeleně.

Elektrická energie

Pro zásobení především RP 6 je navržena nová trafostanice v jižním okraji navrhované RP 6, a to krátkou odbočkou z kmenového vedení. Územní plán doporučuje kioskové provedení, osazené strojem o výkonu 630 kVA se stavebně montážní rezervou pro možnost rozšíření výkonu, s přechodem volného vrchního vedení na zemní vn kabelovou přípojku.

Návrh pro ostatní rozvojové plochy RP 2, 3 a 4 uvažuje využití stavebně montážních výkonových rezerv stávajících trafostanic (U školy a U obecního úřadu). Pro posílení spolehlivosti sítě, především však pro možný další rozvoj území a změnu otopové politiky je v jižním okraji RP 4 navržena územní rezerva pro umístění nové TS s krátkou odbočkou vedení vysokého napětí.

Rozvod nízkého napětí na nových rozvojových plochách bude v provedení úplné zemní kabelizace.

Plyn

Územní plán navrhuje napojení obce na stl rozvod z obce Podlázky v severním okraji obce, s případným propojením v jižní části obce v rámci stl rozvodu s obcí Čejetice.

Spoje

Pro novou zástavbu je nutno důsledně uplatňovat požadavek plné zemní kabelizace včetně účastnických poboček.

d) Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

5. Koncepce uspořádání krajiny

a) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Návrhy výsadeb krajinné a další zeleně zahrnují nové, doplňující a rozšiřující výsadby doprovodné zeleně podél stávajících a navrhovaných cest a silnic, po obvodu stávající, navrhované a výhledové bytové výstavby, protierozní výsadby, výsadby rekultivační, izolační, hygienické, estetické zeleně apod. Nová krajinná zeleň by měla plnit několik funkcí – protierozní, ekologickou, estetickou, ochrannou, hygienickou, bioklimatickou, ale i rekreační a obytnou. Měla by rozčlenit téměř nepřekročitelné plochy orné půdy a propojit jednotlivé stávající izolované enklávy zeleně, lesní porosty a sídla. Návrhy jsou v souladu s místním ÚSES a splňují požadavky na jeho tvorbu a funkce. V katastrálním území obce se navrhuje:

- oboustranný keřový a stromový doprovod v šířce 3-5 m podél silnice II/259, postupná náhrada přestárých a nevhodných ovocných dřevin; v úseku od polní cesty na samotu Úvoz rozšíření doprovodu na cca 15 m v šířce navrhovaného lokálního biokoridoru č. 138,
- oboustranné doprovodné výsadby zelených pásů v maximální možné šířce podél navrhované přeložky silnice II/259, která by měla tvořit hygienickou (protihlukovou a protiimisní) ochranu stávající a navrhované obytné zástavby,
- oboustranný keřový a stromový doprovod v šířce 3 – 5 m podél silnice III/2591, postupná náhrada přestárých a nevhodných ovocných dřevin,
- doplnění doprovodné zeleně podél polní cesty k samotě Újezd ovocnými i dalšími dřevinami,
- oboustranné keřové a nižší stromové výsadby šířky 3-5 m podél železniční trati Mladá Boleslav-Mělník, navazující na zeleň v údolí Choboty,
- oboustranný doprovod v šířce 3 m podél polní cesty V Goliášce směrem k silnici Podlázky-Bukovno,
- oboustranný doprovod podél polní cesty v šířce 3 m z domácích a ovocných dřevin přes místní části V hlubokých honech, Pod skalskou cestou a Od dolínek ke skalské cestě,
- pás zeleně v šířce 5 m v místní části V Goliášce, mezi polní cestou na Újezd, Dalovickým dolem, silnicí do Bukovna do místní části Přední dalovická,
- pás zeleně v šířce 5 m mezi samotou Újezd, Dalovickým dolem, silnicí do Bukovna a železniční tratí,
- pás zeleně v šířce 5 m mezi Dalovickým dolem a silnicí do Bukovna,
- pás zeleně v šířce 5 m v místní části Nad městskými stráněmi,
- pás zeleně v šířce 5 m v trase bývalé polní cesty od místní části Pod skalskou cestou k polní cestě do Čejetic,
- doplnění břehového porostu Jizery v rámci katastrálního území s funkcí nadregionálního biokoridoru,
- provést rekonstrukci stávajících parkových úprav uvnitř obce – u obecního úřadu, mezi obecním úřadem a rodinnými domky,

- provést rekonstrukci stávající parkové úpravy proti škole a nově upravit plochu v okolí nevyužívané požární nádrže, provést její technickou rekultivaci (inertní zeminy, ornice) a biologickou rekultivaci formou parkové úpravy navazující na stávající parkově upravenou plochu,
- hygienický pás zeleně po obou stranách celé trasy navrhované přeložky v maximální možné šířce, odclonění ploch navrhovaných pro bytovou výstavbu a občanskou vybavenost,
- drobné parkové úpravy zbytkových ploch mezi navrhovanou výstavbou, místními komunikacemi a silnicemi, s návazností na jejich doprovodnou zeleň,
- výsadby nízké keřové zeleně (živé ploty) s jednotlivými vyššími dřevinami (stromořadí) podél navrhovaných místních komunikací uvnitř ploch navrhovaných pro bytovou výstavbu,
- pásy zeleně po vnějším obvodu ploch navrhovaných pro bytovou výstavbu na přechodu do zemědělských ploch v šířce do 5 m, místa výhledů do krajiny osázet nízkými keři.

b) Územní systém ekologické stability

Podél os nadregionálního biokoridoru je vymezena ochranná zóna (OZ) do vzdálenosti 2000 m na obě strany. V OZ je realizován zvýšený zájem orgánů ochrany přírody o významné krajinné segmenty uplatňovaný v rámci platné legislativy, jmenovitě zákona č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nevyplývají z toho žádná další omezení z hlediska funkčního využití území. OZ zahrnuje téměř celé k.ú. obce, s výjimkou jeho nejzápadnější části.

Skladebné části převzatých nadregionálního a regionálního ÚSES jsou obsaženy v následující tabulce.

Skladebné části nadregionálního a lokálního ÚSES na k.ú. obce Dalovice u Mladé Boleslavi (dle Okresního generelu, zjednodušeno)

Vysvětlivky: NRBK – nadregionální biokoridor, LBC – lokální biocentrum, LBK – lokální biokoridor; číslování shodné s Okresním generelem

číslo	název	katastrální území	rozloha délka	charakteristika
6	K 32 NRBK Jizera	Dalovice, Podlázky, Mladá Boleslav, Čejetice, Chrást, Vinec, Řehnice	6,5 km	částečně funkční biokoridor, údolní niva, tok Jizery, břehové porosty, nivní louky
17	K 32 NRBK Pojizeří	Dalovice, Podlázky, Čejetice, Vinec	5,3 km	převážně funkční koridor, příkré údolní svahy, skloní stěny, lesní porosty (dubohabřiny, teplomilné a borové doubravy) a xerothermní křoviny
168	LBC U Hradiska	Dalovice	3 ha	stávající vymezené biocentrum, občas protékané údolí s lesním porostem (buková doubrava), BC součástí VKP č. 41
138	LBK Dalovický potok I	Dalovice, Bukovno	1700 m	stávající a navrhovaný biokoridor, údolí Dalovického potoka, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou (buková doubrava), návrh prochází přes polní kultury, BK součástí VKP č. 41
139	LBK Dalovický potok II	Dalovice, Podlázky	1550 m	stávající funkční biokoridor, údolí Dalovického potoka, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou (buková doubrava), v zastavěném území částečně sady a zahrady, místy skalní výchozy s teplomilnou vegetací, západní úsek BK součástí VKP č. 41
177	LBK V kalištích I	Dalovice, Bukovno, Čejetice	2000 m	stávající a částečně funkční biokoridor, údolí, lesní porosty (buková doubrava, habrová doubrava)

c) Protierozní opatření

Územní plán neuplatňuje v oblasti protierozních opatření žádné návrhy. Jejich realizace bude řešena v rámci platných regulativů pozemkovými úpravami.

d) Ochrana před povodněmi

V rámci zkvalitnění prostředí klidové zóny sídla se navrhuje vytvořit příznivější podmínky pro soustředěný odtok přivalových vod Dalovického potoka. V úseku délky 700 m od vodárenské studny do Podlázek bude provedeno otevřené koryto potoka, dimenzované na průtok minimálně jednoleté povodně Q_1 , tj. přibližně $0,5 \text{ m}^3/\text{s}$. Trasa koryta bude sledovat polní cestu a měla by působit přírodním dojmem (např. mělké lichoběžníkově zatravněné koryto).

e) Koncepce rekreace

Za určitou formu rekreačního využití lze považovat činnost na zahrádkářských parcelách a v zahrádkářské kolonii na severním svahu za obcí. V kapitole 6 jsou navrženy regulativy pro způsob zástavby pro tyto rekreační plochy.

Územní plán nenavrhuje nové samostatné plochy pro rekreaci.

f) Dobývání nerostů

V řešeném území se již nenacházejí nerostné suroviny pro další využití, není tedy nutné v rámci územního plánu vymezovat plochy přípustné pro dobývání ložisek.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro lokality ploch bydlení, na kterých bude umístováno více než 10 rodinných domů, navrhuje územní plán, aby byla pořízena urbanistická studie na jejich rozmístění a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Odstraněno: 1

a) Zastavěné území a zastavitelné plochy

Plochy bydlení

BI – Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech městského či příměstského typu;
- místní komunikace, veřejná prostranství, veřejná zeleň, parky.

Přípustné využití:

- řadové domy;
- nezbytná technická vybavenost;
- živnostenské aktivity lokálního významu v rámci obytných objektů;
- maloobchod, stravovací a ubytovací služby.

Podmíněně přípustné využití:

- zahradní bazény;
- plochy technické infrastruktury a plochy pro kontejnery na odpady.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb o obecných požadavcích na stavby.

•

BV – Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské

Hlavní využití:

- individuální rodinné domy;
- místní komunikace, pěší cesty;
- garáže v rámci vlastního pozemku.

Přípustné využití:

- řadové domy;
- nízkopodlažní bytové domy;
- aktivity živnostenského charakteru v oboru občanské vybavenosti včetně administrativy v rámci jednotlivých obytných objektů;
- ubytovací kapacity;
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- parkoviště pro osobní automobily;
- dětská hřiště;
- nezbytná technická vybavenost.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby občanské vybavenosti sociálního charakteru;
- domy pro seniory;
- stavby pro drobné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;
- zahradní bazény;
- na plochách RP12 a RP4 výstavba v ochranném pásmu silnice II/259, za podmínky doložení hlukové studie o nepřekročení hygienických limitů hluku;
- na ploše RP6 výstavba za podmínky provedení geologického průzkumu, zahrnujícího provedení sond o statickém ustálení skládky.

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví;
- podíl zpevněných ploch max. 40 %.

RZ – Zahrádkářská kolonie severně od zastavěného území obce (IC-7)

Hlavní využití:

- smíšené plochy zahrádkářských chatků a zeleně.

Přípustné využití:

- výstavba zahrádkářských chatků o jednom nadzemním podlaží, vzdálené nejméně 10 m od severní hranice pozemku;
- nezbytná technická infrastruktura;
- přístupová komunikace;
- zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- oplocení celého pozemku.

Nepřípustné využití:

- vnitřní dělení jednotlivých parcel pevnými ploty;
- výstavba garáží a jiných doplňkových staveb.

RX – Rekreační plochy se specifickým využitím

Hlavní využití:

- objekt pro rekreační účely;
- plocha bývalého areálu dvora.

Přípustné využití

- pro dosavadní vodácké a rybářské účely bez rozšiřování (objekt je v záplavovém území);
- v areálu dvora je přípustné na zboru starých objektů vybudovat rekreační objekt.

Nepřípustné využití

- rozšiřování zastavěných ploch.

Plochy občanského vybavení

OV 1, OV 3 – Občanské vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití

- úřadovny;
- hasičské zbrojnice;
- zařízení péče o děti;
- školská zařízení.

Přípustné využití:

- stavby pro kulturu a církevní účely;
- místní komunikace, parkoviště;
- nezbytná technická infrastruktura;
- zeleň, parky.

Podmíněně přípustné využití:

- obytná a ubytovací zařízení;
- sportovní plochy;
- stavby pro ochranu obyvatelstva.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb o obecných požadavcích na stavby.

•

OV 4 – Občanské vybavení – komerční zařízení střední a malá

Hlavní využití

- zařízení obchodu a služeb;
- drobná výrobní zařízení;
- manipulační plochy;
- parkoviště;
- přístupové komunikace;
- nezbytná technická vybavenost.

Přípustné využití:

- parkoviště pro osobní automobily zákazníků;
- garáže;
- místní komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitní obytné prostředí a jsou slučitelné s hygienickými normami.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb o obecných požadavcích na stavby.

•

OS 1, OS 2, OS 3 – Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

- hřiště pro „malé sporty“ jako jsou házená, odbíjená, nohejbal nebo malý fotbal, tenis včetně potřebného vybavení a obslužných objektů;
- plochy veřejné zeleně;
- veřejná prostranství a parkoviště.

Přípustné využití:

- místní komunikace;
- dětská hřiště;
- na ploše S3 travnatá hřiště pro trávení volného času bez pevných staveb;
- nezbytná technická vybavenost.

Podmíněně přípustné využití:

- objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny, klubovny);
- zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací);
- na ploše S3 zeleň, která nepoškodí izolační vrstvy zabezpečující původní skládku.

Nepřípustné využití:

- obytné objekty;
- na ploše S3 jakékoli stavby;
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- oplocení do max. výše 2 m;
- zábrany za brankami fotbalového hřiště do max. výše 6 m.

Plochy smíšené obytné

SV - Plochy smíšené obytné – venkovské (SV, SV 1, RP 2 a RP 3)

Hlavní využití:

- rodinné domy.

Přípustné využití:

- řadové obytné domy;
- stavby pro obchod, veřejné stravování, zahradnictví, služby;
- stavby pro opravárenské služby pro obsluhu území, které jsou slučitelné s obytnou funkcí a nepřekračují hygienické standardy pro obytné plochy;
- stavby pro kulturu, školství, zdravotnictví a sociální péči;
- sportovní stavby;
- ubytovací zařízení;
- užitkové zahrady;
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- místní komunikace;
- parkoviště pro osobní automobily;
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- využívání současných hospodářských stavení pro drobnou řemeslnou, živnostenskou činnost včetně jejich rekonstrukce a přístaveb, pokud charakter činnosti v těchto objektech nebude znamenat překročení hygienických standardů stanovených pro obytná území. V případě zřizování drobných podnikatelských aktivit musí být zároveň zajištěno dopravní napojení těchto objektů, včetně parkovacích ploch na pozemku majitele;
- změna využívání obytných objektů na rekreační účely;
- výstavba obytných objektů na zborech dřívějšího zastavění, případně na místech vzniklých po demolici současného zastavění;
- na ploše SV1 výstavba v ochranném pásmu silnice II/259, za podmínky doložení hlukové studie o nepřekročení hygienických limitů hluku.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkrovní;
- podíl zpevněných ploch max. 40 %.

SX - Plochy smíšené obytné se specifickým využitím – areál bývalé stavební firmy Škoda, a.s.

Hlavní využití:

- skladování a výrobní činnost, včetně parkování stavební techniky v míře, která svými účinky nepřekročí hygienické standardy stanovené pro obytná území;
- ochranná a izolační zeleň;
- veřejná prostranství a parkoviště.

Přípustné využití:

- změny v účelu užívání pro jiné činnosti, které však musejí být individuálně vyhodnoceny z hlediska vlivu na okolí;
- dílenské objekty;
- objekty pro stravování;
- manipulační plochy;
- objekty pro administrativu;
- pohotovostní bytové objekty;
- zařízení pro sociální zázemí (WC, umývárny, šatny);
- garáže;
- plochy veřejné zeleně;
- nezbytná technická vybavenost.

Podmíněně přípustné využití:

- rekonstrukce a přestavby současných objektů s tím, že architektonický výraz staveb bude přizpůsoben současné okolní zástavbě, stejně jako výšková hladina;
- rekonstrukce a přestavby objektů, avšak nepřesahující výškovou hladinu současných staveb.

Nepřípustné využití:

- umístování objektů pro chov zvířat a činností, která by hlukovými, světelnými, parkovými a vibračními projekty nad povolené standardy mohly narušit okolní obytné prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

Plochy veřejných prostranství

PV – Plochy veřejných prostranství

Hlavní využití:

- veřejná prostranství.

Přípustné využití:

- drobná architektura (lavičky, altány, přístřešky);
- stromová a keřová zeleň;
- malé vodní nádrže, fontánky;
- příjezdové cesty k jednotlivým objektům.

Podmíněně přípustné využití:

- malá parkoviště osobních aut;
- místní komunikace;
- technická zařízení menšího rozsahu (např. zpouzdřená trafostanice).

Nepřípustné využití:

- odstavná parkoviště;

- jakékoliv stavby s výjimkou uvedených staveb.

Plochy dopravní infrastruktury

DS – Plochy dopravní infrastruktury silniční

Hlavní využití:

- krajské silnice;
- místní a účelové komunikace;
- komunikace pro pěší;
- cyklostezky;
- veřejné odstavné a parkovací plochy;
- zastávky autobusů a točny.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- odpočívadla pro motoristy;
- liniové stavby sítí technického vybavení.

Podmíněně přípustné využití:

- informační tabule.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

DZ – Plochy dopravní infrastruktury drážní

Hlavní využití

- železniční tratě celostátního významu (č.064 Mladá Boleslav-Stará Paka a č.070 Praha-Turnov) a regionálního významu (č.076 Mladá Boleslav-Mělník);

Přípustné využití

- pouze stavby a objekty související s provozem železničních tratí;

Nepřípustné využití:

- jakékoli stavby nesouvisející s provozem železnice v ochranném pásmu 60 m od krajní koleje na obě strany.

Plochy technické infrastruktury

TV – Vodojem a vodní zdroje

Hlavní využití:

- vodojem,

Přípustné využití:

- nezbytná veřejná infrastruktura;
- plochy veřejné a izolační zeleně.

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

Plochy výroby a skladování

VX – Vývojové středisko Škoda, a.s. – bývalá Česana

Hlavní využití:

- výrobní, skladovací a manipulační plochy.

Přípustné využití:

- dílenské, skladovací a výrobní objekty;
- garáže;
- odstavná stání a parkoviště;
- manipulační plochy;
- administrativní a pohotovostní bytové objekty;
- komunikace;
- ochranná a izolační zeleň;
- pro objekty a činnosti zřizované v areálu platí výškové i funkční omezení činnosti, výšková hladina současných objektů nebude překročena.

Podmíněně přípustné využití:

- rekonstrukce a přestavby současných objektů, s tím, že architektonický výraz staveb bude přizpůsoben současné okolní zástavbě, stejně jako výšková hladina.

Nepřípustné využití:

- umístování objektů a činností, které by hlukovými, světelnými, pachovými a vibračními projevy mohly narušit okolní prostředí.

b) Nezastavitelné plochy

Plochy sídelní zeleně

ZV 1 – zeleň na veřejných prostranstvích – veřejná parková zeleň

Hlavní využití:

- parkově upravené plochy.

Přípustné využití:

- výsadba stromů a keřů;
- manipulační plochy a komunikace;
- ochranná a izolační zeleň;
- nezbytná technická infrastruktura
- drobné stavby sloužící potřebám údržby zeleně.

Podmíněně přípustné využití

- parkovací plochy, cyklostezky;
- plochy pro malé dětské hřiště;
- vodní plochy;
- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy apod.);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule, odpočívadla.

Nepřípustné využití:

- jakákoli jiná investiční činnost.

ZO – zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

- stromová a keřová společenstva.

Přípustné využití:

- nezbytná technická infrastruktura;
- místní a účelové komunikace.

Podmíněně přípustné využití

- vodní plochy;
- ochranná zeleň proti větrné erozi.

Nepřípustné využití:

- jakákoli jiná investiční činnost.

Plochy vodní a vodohospodářské

VV – Vodní plocha

Hlavní využití:

- vodní plocha.

Přípustné využití:

- požární nádrž;
- ochranná a izolační zeleň;
- nezbytná technická infrastruktura;
- drobné stavby sloužící potřebám údržby vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením;
- lavičky, přístřešky, orientační tabule v okolí.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

Plochy zemědělské

NO – Orná půda

Hlavní využití:

- orná půda pro obdělávání obvyklým způsobem.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona č.183/2006 Sb.;
- pěší, cyklistické a účelové komunikace;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky);
- vodní plochy;
- založení územních systémů ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- změna kultury ve prospěch lesa;
- dělení větších ploch krajinnou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody.

NZ – Plochy zemědělské – trvalý travní porost

Hlavní využití:

- louky a pastviny pro obdělávání obvyklým způsobem.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona č.183/2006 Sb.;
- pěší, cyklistické a účelové komunikace;
- vegetační doprovody účelových komunikací;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky);
- vodní plochy;
- protierozní opatření;
- založení územních systémů ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- změna kultury ve prospěch lesa;
- dělení větších ploch krajinnou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody;
- stavby pozemních komunikací, liniové stavby a úpravy vodních toků.

Nepřípustné využití:

- změna kultury trvale zatravněných ploch na plochy orné půdy;
- výstavba rekreačních objektů.

Plochy lesní

NL – Plochy lesní

Hlavní využití:

- pozemky plnící funkci lesa.

Přípustné využití:

- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky;
- technická infrastruktura pro stavby spojené s obhospodařováním lesa;
- územní systémy ekologické stability;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- oplocenky, krmelce, přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky);
- protierozní opatření;
- vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pozemních komunikací, liniové stavby a úpravy vodních toků.

Nepřípustné využití:

- velkoplošné stavby a činnosti, které vyvolávají rozsáhlý úbytek lesního půdního fondu;

- výstavba rekreačních objektů.

Plochy smíšené nezastavěného území

NV – Zeleň vysoká mimolesní

Hlavní využití:

- stromová a keřová společenstva.

Přípustné využití:

- nezbytná technická infrastruktura;
- polní cesty;
- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona č.183/2006 Sb.;

Podmíněně přípustné využití:

- ochranná zeleň proti větrné erozi;
- vodní plochy.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv stavby s výjimkou staveb uvedených výše.

Plochy přírodní

Hlavní využití:

- územní systémy ekologické stability (ÚSES).

Přípustné využití:

- činnosti podporující ekostabilizační funkci skladebných prvků ÚSES;
- doplňování skladebných částí ÚSES s dodržением druhové skladby dle cílového společenstva s použitím výhradně domácích dřevin;
- tvorba interakčních prvků jako jedné ze skladebných částí ÚSES na lokální úrovni.

Podmíněně přípustné využití:

- křížení liniových staveb, pokud jejich trasu nelze umístit mimo ÚSES.

Nepřípustné využití:

- aktivity, které by vedly ke změně kultur pozemků (nelze měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za kultury s nižším stupněm ekologické stability);
- intenzivní hospodaření na těchto plochách;
- umísťování staveb (kromě liniových staveb);
- úprava vodních toků a nádrží;
- odvodňování;
- pozemkové úpravy;
- těžba nerostů;
- jiné narušování ekologicko-stabilizační funkce těchto ploch;
- vytváření „divokých“ skládek.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

a) Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje následující plochy a koridory jako plochy veřejně prospěšných staveb s možností s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.).

Odstraněno :

Veřejně prospěšné stavby uvádí nejdříve seznam s čísly odpovídajícími výkresu „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace“ a pak dotčené parcely.

- přeložka silnice II/259 – D1-D3

Tyto veřejně prospěšné stavby se dotýkají těchto parcel:

D1 (přeložka silnice II/259 – západní část): 795/25, 828/10, 828/38, 828/44, 855/10, 855/34, 855/39, 855/50, 855/53, 860/4

D2 (přeložka silnice II/259 – východní část): 17/1, 859, 860/4, 868/2, 871/3, 872/5, 873/6, 873/10, 873/13, 873/14, 873/20, 873/26, 873/31, 873/41, 873/42, 873/44, 877, 878/2, 879/2, 879/3, 879/4, 879/5

D3 (směrová úprava trasy silnice II/259): 17/1

b) Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nenavrhuje žádná veřejně prospěšná opatření, pro která by bylo možné práva k pozemkům vyvlastnit.

c) Vymezení staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Územní plán nenavrhuje žádné stavby k zajištění obrany a bezpečnosti státu.

d) Vymezení ploch pro asanaci

Na území obce navrhuje územní plán rekultivace skládek a celkovou asanaci opuštěného těžebního prostoru včetně přípravy asanačního prostoru pro následné založení nové obytné zóny na ustáleném povrchu, výsadby okolní a doprovodné zeleně a hlavního zeleného pásu.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):

a) Veřejně prospěšné stavby

- přeložka silnice II/2591 – D4
- místní komunikace – D5-D20
- cesta pro pěší – D21-D23
- zastavovací pruh pro autobusovou dopravu – D24-D29
- parkoviště – D30-D32
- venkovní vedení elektrické energie vn 22 kV – T1
- kabelové vedení elektrické energie nn – T2
- trafostanice – T3, T4
- vodojem – V1
- vodovodní řady – V1-V5
- přečerpávací stanice – K1, K2
- splašková kanalizace – K3-K13
- STL plynovodní potrubí – P1-P8

b) Veřejně prospěšná opatření

Nefunkční prvky Územního systému ekologické stability: lokální biokoridory.

Dopravní stavby:

D4 (napojení silnice III/2591 na budoucí trasu silnice II/259): 828/38, 828/43, 860/4,
860/5, 860/6

D5 (MK): 859, 868/2, 869

D6 (MK): 860/4, 862, 863, 864, 868/1, 868/2, 868/3, 868/4, 868/5, 869

D8 (MK): 868/1, 868/2, 868/3, 868/4, 868/5, 869, 870, 871/3

D11 (MK): 80

D12 (MK): 17/1, 144, 145

D13 (MK): 828/38, 860/3

D14 (MK): 1, 17/1, 828/38

D15 (MK): 795/25, 795/71

D16 (MK): 795/71, 814/2, 814/3

D17 (MK): 813/2, 813/3, 813/4, 814/2, 814/3

D18 (MK): 795/71, 801/1, 814/3

D19 (MK): 6, 17/1, 30, 31, 794/4, 800, 801/1

D20 (MK): 707/1

D22 (cesta pro pěší): 80, 862, 866, 868/1

D23 (cesta pro pěší): 76, 145, 706/1

D24 (zastavovací pruh pro autobusovou dopravu): 17/1, 170

D25 (zastavovací pruh pro autobusovou dopravu): 17/1, 195

D26 (zastavovací pruh pro autobusovou dopravu): 17/1

D27 (zastavovací pruh pro autobusovou dopravu): 17/1

D28 (zastavovací pruh pro autobusovou dopravu): 828/38, 855/50

D29 (zastavovací pruh pro autobusovou dopravu): 828/38, 855/50

D30 (parkoviště): 706/1
D31 (parkoviště): 862, 866, 867, 868/1
D32 (parkoviště): 868/1

Zásobování elektrickou energií:

T1 (venkovní vedení elektrické energie vn 22 kV): 828/38, 828/40, 855/10, 855/53, 860/3
T2 (kabelové vedení elektrické energie nn): 138, 139, 140/1, 868/1
T3 (trafostanice): 860/3
T4 (trafostanice): 868/2

Zásobování vodou:

V1 (vodojem): 10/1
V2 (vodovodní řad): 6, 10/1, 12, 13/3, 17/1, 31, 795/65, 795/71, 801/1, 813/2, 813/3, 813/4, 814/2, 814/3, 828/38, 860/3
V3 (vodovodní řad): 813/5, 813/2, 806/2, 801/4, 31, 869, 870
V4 (vodovodní řad): 80, 138, 860/4, 862, 863, 867, 868/1, 868/2, 868/3, 868/4, 868/5, 869, 870

V5 (vodovodní řad): 80
V6 (vodovodní řad): 60
V7 (vodovodní řad): 706

Kanalizace:

K1 (přečerpávací stanice): 860/3
K2 (přečerpávací stanice): 80
K3 (splašková kanalizace): 813/5, 813/2, 806/2, 801/4, 31
K4 (splašková kanalizace): 17/1, 828/38, 828/40, 860/3
K5 (splašková kanalizace): 17/1
K6 (splašková kanalizace): 80
K7 (splašková kanalizace): 80, 138, 860/4, 862, 863, 867, 868/1, 868/2, 868/3, 868/4, 868/5, 869, 870
K8 (splašková kanalizace): 80
K9 (splašková kanalizace): 17/1, 80, 133
K10 (splašková kanalizace): 17/1, 17/5, 159, 251
K11 (splašková kanalizace): 145, 159
K12 (splašková kanalizace): 17/1, 159
K13 (splašková kanalizace): 17/1, 17/5, 159, 251

Plyn:

P1 (STL plynovod): 145, 159, 706/1

P2 (STL plynovod): 17/1
P3 (STL plynovod): 17/1
P4 (STL plynovod): 813/5, 813/2, 806/2, 801/4, 31
P5 (STL plynovod): 17/1, 828/38, 828/40, 860/3
P6 (STL plynovod): 80, 118/3
P7 (STL plynovod): 80, 133
P8 (STL plynovod): 80, 860/4, 862, 863, 867, 868/1, 868/2, 868/3, 868/4, 868/5, 869,

870

Územní systém ekologické stability:

LBK 138 (část): 795/1, 795/9, 819/1, 821/2, 821/3,

9. Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 29 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

1. Výkres základního členění 1 : 5000
2. Hlavní výkres I - Urbanistická koncepce 1 : 5000
3. Hlavní výkres II - Koncepce uspořádání krajiny 1 : 5000
4. Hlavní výkres III – Dopravní a technická infrastruktura 1 : 5000
5. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1 : 5000