

# SADSKÁ

## ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.03

OBJEDNATEL:  
MĚSTO SADSKÁ



POŘIZOVATEL:  
MĚSTSKÝ ÚŘAD SADSKÁ

PROJEKTANT:



ING.ARCH. PAVEL KOUBEK **UK-24** URBANISTICKÁ KANCELÁŘ  
VEDOUČÍ PROJEKTANT: Ing. arch. Pavel KOUBEK  
SVATOPLUKA ČECHA 328, 267 51 ZDICE, e-mail: uk24@volny.cz

č.z. UK24-1115-01

listopad 2018

Územní plán sídelního útvaru Sadská byl zpracován v r.1998 formou „Plánu využití území“ (viz výkres č. 1 a textový doprovod přílohy č.1 k návrhu vyhlášky o závazných částech ÚPNSÚ Sadská – Funkční využití územních zón, prostorové uspořádání) a slouží k funkční a rámcové prostorové regulaci využití územních ploch s rozdílným způsobem využití.

Obsah elaborátu úplného znění je vázán obsahem původní dokumentace s výjimkou příloh dokumentujících širší vztahy a vyhodnocení půdního fondu (viz §2, dost.2 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti) , tj. úplné znění zahrnuje části:

**TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST -  
včetně původního separátu:  
NÁVRH VYHLÁŠKY O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚZEMNÍHO PLÁNU  
SÍDELNÍHO ÚTVARU SADSKÁ**

**GRAFICKÁ ČÁST - výkresy**

č. 1	Hlavní výkres – Komplexní návrh využití území, doprava, krajina / Koordinační výkres	1 : 5 000
č. 2	Zásobování vodou	1 : 5 000
č. 3	Odkanalizování	1 : 5 000
č. 4+5	Elektrorozvody, telekomunikace	1 : 5 000
č. 6	Zásobování plynem	1 : 5 000
č. 8	Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000

**TÝM ZPRACOVATELŮ ÚPNSÚ 1998 :**

koordinace, urbanismus, obslužná sféra:	Ing. arch. Pavel KOUBEK Ing.arch.Libuše HADRAVOVÁ
sídelní potenciál, demografie:	Ing. Karel NETTWALL
přírodní podmínky, ÚSES,krajina, zeleň:	Ing. Miroslav KUBOVÝ
dopravní řešení:	Ing. Václav PIVOŇKA
vodní hospodářství:	Ing. Karel JIČÍNSKÝ,CSc.
elektrorozvody, telekomunikace:	Věra HALTUFOVÁ
zásobování plynem, vytápění:	Miroslav MATĚJÍČEK
životní prostředí	Ing. Miloš ANDRŠ
zemědělství, lesnictví, půdní fond:	Ing. Vladimír MACKOVIČ
grafická spolupráce:	Eliška KRÁLOVÁ

## OBSAH

## A. ÚVOD

A.01 Zadání a cíle řešení .....	5
A.02 Vymezení řešeného území .....	5
A.03 Použité podklady, průběh zpracování.....	7
A.04 Naplnění Souborného stanoviska (SS) .....	7
A.05 Popis doplnění řešení návrhu ÚPNSÚ Sadská, vyplývající z připomínek k návrhu .....	7

B. ŠIRŠÍ VZTAHY .....	7
-----------------------	---

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.01 Urbanistická koncepce, prostorové uspořádání.....	8
C.02 Kulturní památky a historicky cenné objekty .....	16

## D. OBYVATELSTVO, ZAMĚSTNANOST, BYDLENÍ

D.01 Obyvatelstvo, zaměstnanost .....	17
D.02 Bydlení .....	20
D.03 Charakteristika rozvojových ploch pro bydlení.....	21

## E. OBSLUŽNÁ SFÉRA, REKREACE

E.01 Obslužná sféra .....	26
E.02 Rekreace a sport. ....	27

## F. VÝROBA

F.01 Průmyslová výroba a služby .....	30
F.02 Zemědělská výroba .....	31
F.03 Lesní výroba .....	31
F.04 Těžba nerostných surovin .....	32

G. DOPRAVA.....	33
-----------------	----

## H. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

H.01 Zásobování pitnou vodou.....	38
H.02 Odkanalizování a čištění odpadních vod .....	42
H.03 Vodní toky .....	44

I. ENERGETIKA	
I.01 Zásobování elektrickou energií.....	46
I.02 Zásobování plynem a teplem .....	51
J. TELEKOMUNIKACE .....	56
K. KRAJINA, ÚSES, ZELEŇ V SÍDLE.....	58
L. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	66
M. OCHRANA PŮDNÍHO FONDU .....	73
N. PŘEHLED LIMITŮ ROZVOJE ÚZEMÍ.....	73
<hr/>	
PŘÍLOHA č.1 - k Vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská ROZHODOVÁNÍ O VYUŽITÍ PLOCH .....	74
PŘÍLOHA č.2 - k Vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ .....	110

## A. ÚVOD

### A.01 Zadání a cíle řešení

Návrh územního plánu využití území následuje po ukončené návrhové etapě urbanistické studie rozvoje města Sadská (1997). Výsledný komplexní návrh využití území analyzuje vstupní údaje o území a respektuje připomínky, vznesené při projednání návrhové části urbanistické studie.

Podle dohody zpracovatele s představiteli města (MÚ Sadská - starosta p.Ing.Fiala) a zadavatelem (SÚ Sadská – p.Homola) je návrhová část ÚPNSÚ vypracována za účelem regulace využití území s cílem vytvoření pravidel a limitů pro situování výstavby a činností na konkrétních pozemcích. Vytvořená soustava regulativů - funkčních, objemových a prostorových pokrývá celé správní území města, tj. stávající zastavěné území sídla, včetně rozvojových ploch i krajinné zázemí sídla.

Návrhová část územního plánu sídelního útvaru Sadská byla zpracována na základě projednaného a městským zastupitelstvem schváleného Souborného stanoviska..

### A.02 Vymezení řešeného území

**Řešené území návrhové etapy ÚPNSÚ Sadská** bylo vymezeno shodně s administrativní hranicí obce.

#### ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

okres .....Nymburk  
stavební úřad .....pověřený Městský úřad Sadská  
rozloha správního území .....1 641 ha  
počet obyvatel ..... 3 104  
plocha zemědělského půdního fondu ..... 1 151 ha  
plocha lesního půdního fondu ..... 212 ha  
nadmořská výška v území .....180 - 190 m n.m.

#### **Řešené území změny č.01**

ÚPN SÚ Sadská v lokalitě Valešek - Za kapličkou je vymezeno z jihozápadu hranicí k.ú. a sídlem Třebestovice, ze severu komunikací II/611a z jihovýchodu komunikačním propojením III/3309 Sadská - Třebestovice a souběžnou železniční tratí č. 060 Nymburk - Poříčany. Lokalita propojuje zastavěné území Sadské na severovýchodě se zastavěným územím Třebestovic na jihozápadě.

#### **Řešené území změny č.02**

Souborem změn č.02 se upravuje využití území v následujících lokalitách správního území města Sadská:

- Z02.1 - PK poz.č.1614/9 (sousední PK 1616) [716 m2]; pro individuální rekreaci;
- Z02.2 - PK poz.č.1988 (část); pro individuální bydlení;
- Z02.3 - KN poz.č.514/2 [1414 m2]; zázemí svazu chovatelů – specifická občanská vybavenost;
- Z02.4 - KN poz.č. 2050/79 [1500 m2]; pro individuální bydlení (změna využití zastavitelné plochy OV);
- Z02.5 - KN poz.č. 2050/80 [1867 m2]; pro individuální bydlení (změna využití zastavitelné plochy OV);
- Z02.6 - KN poz.č. 1535/1; 1536/1; 2099/15 [516 m2]; pro individuální bydlení;
- Z02.7 - PK poz.č. 2035 a 2036 (část); pro bydlení individuální (změna horizontu využití);
- Z02.8 - PK poz.č. 2035, 2036 a 2042 (část); pro bydlení individuální (změna horizontu využití);
- Z02.9 - PK poz.č. 1649; KN poz.č. 2056/13; 2056/14; 2056/22 [10637 m2]; pro bydlení individuální;
- Z02.10 - KN poz.č. 1217/3 [1200 m2]; pro bydlení individuální;
- Z02.11 - KN 1457/1; + st 1457/3 [4742 m2]; pro bydlení individuální;
- Z02.12 - PK poz.č. 1530/2 (+ KN poz.č. 2060/25); pro bydlení individuální (včetně záměru „Fitness“);
- Z02.13 - PK poz.č. 1984 (část); pro bydlení individuální (změna horizontu využití);

- Z02.14 - KN poz.č. 754; 755; 789 [12107 m<sup>2</sup>]; pro bydlení individuální (změna funkce využití plochy OV);  
Z02.15 - KN poz.č. 2056/26 [1730 m<sup>2</sup>]; pro bydlení individuální;  
Z02.16 - KN poz.č. 1981/2 + st. 1163 [828 m<sup>2</sup>]; pro bydlení v ploše smíšeného využití (změna využití zastavitelné plochy VP);  
Z02.17 - PK poz.č. 3760/2; pro individuální rekreaci;  
Z02.18 - KN poz.č. 1963/5 [1467 m<sup>2</sup>]; pro bydlení individuální;  
Z02.19 - KN poz.č. 1018/1 [1469 m<sup>2</sup>]; - od změny využití plochy VD žadatel v průběhu zpracování souboru změn upustil;  
Z02.20 - PK poz.č. 2012 [3635 m<sup>2</sup>]; pro bydlení individuální (změna horizontu využití);  
Z02.21 - KN poz.č. 753 [1086 m<sup>2</sup>]; pro bydlení individuální (změna využití plochy OV) – přeřadit do SC;  
Z02.22 - KN poz.č. 751 [1160 m<sup>2</sup>]; pro bydlení individuální (změna využití plochy OV) – přeřadit do SC;  
Z02.23 - PK poz.č. 1593 + 4017/19 (+KN poz.č. 2183/1); pro plochu technické vybavenosti (rozšíření sběrného dvora);  
Z02.24 - KN poz.č. 514/1 + st. 514/3 [13207 m<sup>2</sup>]; dokončení a úprava využití rozestavěné sportovní haly - specifická občanská vybavenost;  
Z02.25 - PK poz.č. 1947 a 1948/1 (KN poz.č. 2050/77); pro bydlení individuální (změna využití zastavěné plochy OV);  
Z02.26 - KN st. poz.č. 1180 @2235 m<sup>2</sup>]; pro občanskou vybavenost (stravovací služby a restaurace v ploše VP);  
Z02.27 - KN poz.č. 1018/2 (část) pro drobnou výrobu a služby (přehodnoceno pro plochu smíšeného využití a služeb (změna využití zastavěné plochy RS);

V rámci zpracování souboru změn č.02 byly podle možnosti jednotlivé pozemky s požadovanými úpravami spojeny do ucelených lokalit souvisle navazujících na zastavěné území města tak, aby nevznikaly nespojitě plochy a proluky v nově vymezených zastavitelných plochách. Současně jsou zpřesněny podmínky regulativů funkčního i prostorového využití území platného územního plánu.

Lokality jsou vymezeny v souladu se schváleným Zadáním souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská.

### Řešené území změny č.03

Souborem změn č.03 se upravuje využití území v následujících lokalitách správního území města Sadská:

- Z03.3 - poz.p.č. 2387/231, 2387/232 k.ú. Sadská [638 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.4 - poz.p.č. 2387/229 k.ú. Sadská [358 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.5 - poz.p.č. 2387/233 k.ú. Sadská [332 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.9 - poz.p.č. 904/1, 904/2 k.ú. Sadská [2.743 m<sup>2</sup>]; individuální bydlení / smíšená obytná městská plocha;  
Z03.13 - poz.p.č. 2387/115 k.ú. Sadská [4.359 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.18 - poz.p.č. 2387/234 k.ú. Sadská [125 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.19 - poz.p.č. 1268/1 k.ú. Sadská [16.532 m<sup>2</sup>]; pro individuální bydlení;  
Z03.24 - poz.p.č. 1273/2, 1280/3 k.ú. Sadská [7.058 m<sup>2</sup>]; pro skladovací plochy;  
Z03.25 - poz.p.č. 1280/2, 1280/6, 1280/7 k.ú. Sadská [3.723 m<sup>2</sup>]; pro skladovací plochy;  
Z03.30 - poz.p.č. 2387/200 1217/3 k.ú. Sadská [818 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.31 - poz.p.č. 2387/115, 2387/194 k.ú. Sadská [4.856 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.32 - poz.p.č. 2387/201, 2387/202 k.ú. Sadská [1.216 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.33 - poz.p.č. 2387/220 k.ú. Sadská [2.711 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.34 - poz.p.č. 2387/203, 2387/204 k.ú. Sadská [1.109 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.35 - poz.p.č. 2387/291 k.ú. Sadská [611 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.36 - poz.p.č. 2387/190, 2387/257 k.ú. Sadská [1.611 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.37 - poz.p.č. 2231/2 k.ú. Sadská [9.098 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.38 - poz.p.č. 2387/195, 2387/196, 2387/197, 2387/215, 2387/216, 2387/217 k.ú. Sadská [5.025 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;  
Z03.39 - poz.p.č. 2387/308 k.ú. Sadská [449 m<sup>2</sup>]; pro individuální rekreaci;

Při zpracování souboru změn č.03 byly jednotlivé pozemky s požadovanými úpravami podle místních podmínek spojeny do ucelených lokalit souvisle navazujících na zastavěné území města tak, aby nevznikaly nespojitě plochy a proluky v nově vymezených zastavitelných

plochách. Současně jsou v souladu se zadáním souboru změn č.03 koordinovány podmínky a záměry využití severní části správního území v návaznosti na územní studii „Sadská – jezero Vodrážka“ z r. 2012 – tj. využití severozápadního břehu jezera Sadská pro individuální rekreaci [lok. Z03.40] a navazující vybavenost pláže [lok. Z03.41], využití severního ústí bývalého slepého ramene Labe pro realizaci chráněného přístavu (veřejného kotviště) s technickým zázemím [lok. Z03.43] a nezbytné rozšíření zázemí ČOV pro úpravu odtoku, dočišťovací laguny a sběrného dvora odpadového hospodářství [lok. Z03.42].

Souborem změn č.03 jsou zpřesněny podmínky regulativů ploch s rozdílným využitím území a jejich prostorového uspořádání.

### A.03 Použité podklady, průběh zpracování

*Kapitola není zahrnuta do úplného znění územního plánu – ve smyslu § 2, odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti nejsou součástí úplného znění územního plánu kapitoly, které náležejí do části odůvodnění dokumentace.*

### A.04 Naplnění Souborného stanoviska (SS)

*Kapitola není zahrnuta do úplného znění územního plánu – ve smyslu § 2, odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti nejsou součástí úplného znění územního plánu kapitoly, které náležejí do části odůvodnění dokumentace.*

### A.05 Popis doplnění řešení návrhu ÚPNSÚ Sadská, vyplývající z připomínek k návrhu

*Kapitola není zahrnuta do úplného znění územního plánu – ve smyslu § 2, odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti nejsou součástí úplného znění územního plánu kapitoly, které náležejí do části odůvodnění dokumentace.*

## B. ŠIRŠÍ VZTAHY

*Kapitola není zahrnuta do úplného znění územního plánu – ve smyslu § 2, odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti nejsou součástí úplného znění územního plánu kapitoly, které náležejí do části odůvodnění dokumentace.*

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### C.01 Urbanistická koncepce, prostorové uspořádání

Historie města je úctyhodně dlouhá. Zejména v přemyslovské době hrála Sadská významnou roli. Ztrácela ji až v době pozdní městské kolonizace. Po celou historii si ale zachovala statut a význam městečka, pak města (s výjimkou socialistického období).

V době industrializace koncem 19. stol. zde nevznikl žádný významný průmyslový provoz. Největším byl polygrafický závod, asi 150 max. zaměstnanců. Vznikl ale průmysl v nejbližším okolí - ve Zvěřínku (nehořlavé materiály), v Hořátví (léčiva) i v Třebestovicích (stav. základna).

Od 17. stol. zde byly známé lázně, jejichž svědkem je krásný kostelík Panny Marie bolestné nad "záračným" pramenem od I.K.Dienzenhofera (který také barokně dostavěl původně gotický kapitulní kostel sv. Apolináře v místech přemyslovského hradu). Lázně nejsou v současnosti v provozu z důvodů problémů vzniklých restitucí, ale město Sadská je nadále lázeňským místem dle §44 odst.1 zák.č.20/66 Sb., o péči o zdraví lidu, ve znění pozdějších předpisů.

Díky exponované poloze se území obce dotýká řada systémů nadřazené infrastruktury a chráněných území. Rozvoj samotného sídla však výrazně neomezuje.

Hlavním krajinnotvorným prvkem na katastru je vrch Sadská, představující jedno z typických, pro Labskou rovinu izolovaných, svědeckých návrší.

Charakteristickou dominantou města je právě na návrší nad místem umístěný kostel sv. Apolináře. Druhou dominantou města je věž zvonice umístěná v centru historické zástavby na náměstí.

Jádro Sadské si zachovalo původní půdorys i přiměřenou výškovou úroveň staveb. Přestože k růstu města docházelo živelně, má historické jádro hodnotu urbanistickou, kterou bude nutné do budoucna zachovat.

Veškeré nové záměry by měly respektovat měřítko okolní zástavby a celkový charakter sídla. Především se jedná o zachování výšky i objemu zástavby objektů, rozložených na úpatí vrchu s ústřední dominantou chrámu.

Samotný vrch nad městem by neměl být využit pro novou výstavbu. V návrhu proto převažuje nízkopodlažní, v odůvodněných případech max. třípodlažní obytná zástavba.

Výstavbou železnice byla vytvořena trvalá územní bariéra ve městě. Město se tak pozemkem železnice rozdělilo na větší část severní a menší jižní. Obě části města jsou propojeny železničním přejezdem. Na železniční trať a průtah komunikace II/611 je vázána většina průmyslových provozoven ve městě, které se tak dostávají blíže k centru zastavěného území sídla.

Pro rozvoj města a zachování jeho historické kontinuity by bylo žádoucí podpořit působení historického jádra města a zachovat působnost dominanty (kostela sv. Apolináře), zjednodušit řešení dopravního systému a stanovit zásady prostorového a funkčního charakteru zástavby jednotlivých urbanistických zón.

Koncepce regulace využití zastavěného území předpokládá členění území podle dominantních činností (viz kapitoly D.Obyvatelstvo, zaměstnanost, bydlení a F.Výroba), přičemž je však nutno brát v úvahu také vliv okolí. Např. území zasažená rušivými vlivy dopravy silniční, železniční nebo výrobní činnosti doporučujeme využít jako prostory pro situování provozoven drobné řemeslné výroby a výrobních služeb, případně skladových zařízení - v odůvodněných případech i smíšených zón přípouštějících obytnou zástavbu. Čisté obytné území je situováno v polohách, které jsou takto "stíněny" před rušivými vlivy. Kontakt obytné zóny s vnitroměstskými sběrnými komunikacemi je možné v případě potřeby řešit výstavbou bariérových objektů, resp. objektů polyfunkčního charakteru (obchody, provozovny služeb v parteru).



V urbanistickém návrhu je funkční regulace jednotlivých pozemků doplněna o prvky objemové regulace pro modernizaci, přestavbu i novou výstavbu, podrobněji popsané v návrhu obecně závazné vyhlášky města Sadská o závazných částech ÚPNSÚ Sadská.

**Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Jihozápadní územní rozvoj Sadské (lokalita změny č.01.a) směřuje na plochy mezi komunikacemi II/611 (s přímým napojením na dálniční tah D11) a koncovou spojnicí silnice III/3309 Sadská - Třebestovice, která je v současnosti spíše frekventovanou trasou zejména pěší a cyklistické dopravy mezi oběma sídly a v budoucnu i páteří propojení systému jejich technické infrastruktury. Takto vymezené území přiléhá svým jihozápadním okrajem k lesnímu masívu Kerského lesa a k okraji zástavby sídla Třebestovice.

Z uvedených předpokladů vyplývá i navrhované funkční členění této rozvojové plochy. V logické vazbě na příjezdovou komunikaci II/611 a výrobní plochy jihozápadního okraje Sadské jsou navrhovány další rozvojové plochy sídla pro výrobně obslužnou zónu (v pásu cca 200m širokém podél silnice II/611). Město tak získává nové pozemky o výměře více než 12 ha pro nabídku investorům zajišťujícím pracovní příležitosti jeho obyvatel. Tyto rozvojové plochy jsou zařazeny do regulativu funkčního využití území pro průmyslovou výrobu specifickou, sklady a služby – „VP<sub>1</sub>“.

V jižním cípu lokality - v přímé návaznosti na obytnou část Třebestovic je navržen rozvoj individuální obytné zástavby, přičemž je nutné respektovat ochranná pásma lesa, železnice č. 060 (Nymburk - Poříčany), silnice III/3309 a nadřazených sítí technické infrastruktury. Lokalita poskytuje možnost realizovat cca 60 až 67 rodinných domů, t.j asi 80 až 87 bytů (Přibližně 30% dvoubytových) – v posloupnosti realizačních etap možná na úkor původně v územním plánu předpokládané výstavby bytových viladomů. Rozvojové plochy jsou zařazeny do regulativu pro bydlení individuální - „BI“.

Mezi oběma těmito funkčně různorodými plochami je v návaznosti na stávající vysokou zeleň na Valešku navržen pás střední a vysoké ochranné izolační zeleně v šíři cca 100m, který odděluje plochy pro výrobní sféru od obytné zóny.

V celé rozvojové lokalitě budou respektovány územní limity:

- ochranné pásmo pozemků určených k plnění funkcí lesa v šíři 50m (masív Kerského lesa na západním okraji lokality) je uplatněno dle dohody s RŽP OkÚ Nymburk takto: v pásu 30 m od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa nebudou realizovány žádné stavby. Každý stavebník, který bude žádat o umístění stavby do pásma 50 m od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa bude o výjimku z ust. §14, odst.2 zák.č.289/1995 Sb. o lesích žádat individuálně.
- ochranné pásmo železnice č.060 (Nymburk – Poříčany) na jihovýchodním okraji sledované lokality takto: dopravní obsluha pozemků podél silnice III/3309 určených pro bydlení a zčásti zasahujících do ochranného pásma železnice je navržena s přístupem z vnitřní místní obslužné komunikace, takže části pozemků situované v ochranném pásmu železniční dráhy jsou určeny jako nezastavěné plochy zahrad.

V souběhu se silnicí III/3309 je nad nadřazenými technickými sítěmi (vodovod, plynovod) vedena nová pěší a cyklistická stezka mimo vlastní těleso stávající vozovky.

**Změnou č.02 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská nezasahuje do zásad urbanistické koncepce stanovené platným územním plánem.

Principy plošného a prostorového uspořádání území navržené platným územním plánem nejsou souborem změn č.02 ÚPNSÚ Sadská měněny. Návrh změn vychází ze závazné urbanistické koncepce platného územního plánu a z charakteru řešeného území se zvláštním zřetelem na ochranu krajinného rázu. Řešení změn bude obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí ve smyslu platné legislativy.

Úpravy požadované v rámci souboru změn č.02 se týkají:

- doplnění nových ploch pro bydlení ve formě nízkopodlažní obytné zástavby v přímé návaznosti na zastavěné území obce – a to v lokalitách:
  - Z02.2 - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na východní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.13; (dle ÚPNSÚ zčásti územní rezerva plochy pro bydlení).
  - Z02.7 - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na jihovýchodní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.8a+b; (dle ÚPNSÚ zčásti územní rezerva plochy pro bydlení).
  - Z02.8a+b - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na jihovýchodní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.7; (dle ÚPNSÚ zčásti územní rezerva plochy pro bydlení).
  - Z02.9 - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na severní okraj ploch „OV“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.15.
  - Z02.11 - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na severozápadní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.18; (dle ÚPNSÚ územní rezerva plochy pro bydlení).
  - Z02.12 - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na severozápadní okraj plochy „BI“ zastavěného území.
  - Z02.13 - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na východní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.2; (dle ÚPNSÚ zčásti územní rezerva plochy pro bydlení).
  - Z02.15 - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na severní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.9.
  - Z02.18 - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na severozápadní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.11.
  - Z02.20a+b - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na jihovýchodní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitami Z02.7 a Z02.8a+b; (dle ÚPNSÚ územní rezerva plochy pro bydlení).
- změny využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách – na plochy pro bydlení ve formě nízkopodlažní obytné zástavby – a to v lokalitách:
  - Z02.4 - **bydlení individuální (BI)** - změna využití zastavitelné plochy na severním okraji centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – bude sceleno s lokalitami Z02.5 a Z02.25.
  - Z02.5 - **bydlení individuální (BI)** - změna využití zastavitelné plochy na severním okraji centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – bude sceleno s lokalitami Z02.4 a Z02.25.
  - Z02.6 - **bydlení individuální (BI)** – změna využití zastavitelné plochy při severozápadním okraji zastavěného území po zpřesnění zákresu místní komunikace.
  - Z02.10 - **bydlení individuální (BI)** - změna využití zastavitelné plochy na západním okraji centrální části určené dle ÚPNSÚ pro bydlení hromadné.
  - Z02.25 - **bydlení individuální (BI)** - změna využití zastavitelné plochy na severním okraji centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – bude sceleno s lokalitami Z02.4 a Z02.5.
  - Z02.14b - **bydlení individuální (BI)** - změna využití zastavitelné plochy v centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – východní část.
- doplnění nových ploch pro individuální rekreaci – v lokalitách:
  - Z02.1 - **rekreace individuální (RI)** – v návaznosti na výběžek plochy „RI“ zastavěného území – vymezení plochy v rozsahu skutečného využití území.
  - Z02.17 - **rekreace individuální (RI)** – v návaznosti na plochu „RI“ zastavěného území územně odloučené chatové lokality.
- změny využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách – na plochy pro smíšené obytné využití – v lokalitách:

- Z02.14a - **bydlení v ploše smíšeného využití centra města (SC)** – změna využití zastavitelné plochy v centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – západní část bude scelena s lokalitami Z02.21 a Z02.22.
- Z02.21 - **bydlení v ploše smíšeného využití centra města (SC)** – změna využití zastavitelné plochy v centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – bude sceleno s lokalitami Z02.14 a Z02.22.
- Z02.22 - **bydlení v ploše smíšeného využití centra města (SC)** – změna využití zastavitelné plochy v centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – bude sceleno s lokalitami Z02.14 a Z02.21.
- Z02.16 - **bydlení v zóně smíšeného obytného využití území (SM.1)** - změna využití zastavitelné plochy v západní části zastavěného území určené dle ÚPNSÚ pro průmyslovou výrobu – podmíněná průkazem splnění hygienických limitů stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- změny využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách – na plochy pro smíšené využití a služby (výrobní i nevýrobní) – v lokalitách:
- Z02.27 - **smíšené využití území a služby (SM.3)** – změna využití zastavěné plochy v jižní části města určené dle ÚPNSÚ pro sport a rekreaci – v návaznosti na sportovní areál.
- změny využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách – na plochy pro občanskou vybavenost – v lokalitě:
- Z02.26 - **občanská vybavenost (OV)** – změna využití zastavitelné plochy v západní části města určené dle ÚPNSÚ pro průmyslovou výrobu (lokalita těsně navazuje na objekt kulturní památky – Kaple Panny Marie Bolestné – K.I.Dienzenhofer).
- změny využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách – na plochy pro specifickou občanskou vybavenost – v lokalitách:
- Z02.3 - **občanská vybavenost specifická (OV.2)** – změna využití zastavitelné plochy v centrální části města určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – bude sceleno s lokalitou Z02.24.
- Z02.24 - **občanská vybavenost specifická (OV.2)** – změna využití zastavitelné plochy v centrální části města určené dle ÚPNSÚ pro rekreaci a sport – bude sceleno s lokalitou Z02.3.
- doplnění nových ploch pro technickou vybavenost – v lokalitě:
- Z02.23 - **Technické vybavení (OT)** – v návaznosti na severní výběžek plochy „OT“ zastavěného území města (lokalita ČOV - určeno pro rozšíření odpadového hospodářství).

Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská nezasahuje do urbanistické koncepce rozvoje sídla. Nové pozemky musí být zastavovány s ohledem na kontext zastavěného území, tj. pozemky přiléhající k hranici zastavěného území je třeba zastavovat jako první a části pozemků směřující do krajiny je třeba ponechat s vyšším podílem střední a vysoké zeleně. Pozemky souboru změn č.02 leží v zásadě v dosahu místních obslužných komunikací nebo komunikací II. a III.tř., které je možné využít k připojení nových úseků komunikací lokální obsluhy nově zastavitelných ploch. Pro navrhované rozšíření zastavitelných ploch je vždy nutno ověřit a zpřesnit způsob dopravní a technické obsluhy území v podrobnějším stupni dokumentace.

V lokalitách Z02.6, Z02.23, Z02.12, Z02.11, Z02.18 budou ve shodě s Nařízením Středočeského kraje č.12/2010 uplatněny podmínky ochrany přírodního parku Kersko – Bory. V lokalitě Z02.6 je doporučeno v následných fázích územního nebo stavebního řízení provést přírodovědný průzkum z důvodu možného výskytu zvláště chráněných druhů živočichů.

Lokality řešené souborem změn č.02 se kromě lokality Z02.17 nacházejí v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů (dále OP PLZ) II. stupně lázeňských míst Poděbrady a Sadská. Rozsah OP PLZ je patrný ze zákresu ve výkresu č. 1/O.1.

Lokalita Z02.23 je na své hranici v kontaktu s vymezeným záplavovým územím toku Labe. Využití lokality je vhodné přizpůsobit podmínkám vodoprávního úřadu a správy povodí.

**Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Soubor změn č.03 ÚPNSÚ Sadská respektuje zásady urbanistické koncepce stanovené platným územním plánem. Plošné a prostorové uspořádání jednotlivých lokalit souboru změn č.03 ÚPNSÚ Sadská navazuje na stanovenou urbanistickou koncepci při zachování principu kontextuality ve vztahu k charakteru a využití okolních navazujících ploch a se zřetelem na ochranu krajinného rázu. Platná urbanistická koncepce se souborem změn č.03 ÚPNSÚ Sadská nemění.

Úpravy požadované v rámci souboru změn č.03 se týkají především důkladné inventury ploch využívaných k individuální rekreaci a k veřejnému využití rekreačního potenciálu krajiny včetně stanovení podmínek směřujících ke stabilizaci vyváženého udržitelného stavu využití území. Další úpravy se týkají změn využití ploch uvnitř zastavěného území – a to na plochy pro bydlení individuální nebo bydlení v ploše smíšené obytné městské a dále rozšíření ploch pro skladování. Nová zastavitelná plocha je vymezena pro rozšíření plochy technického vybavení v sousedství areálu ČOV.

**Plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné městské:**

- změna využití ploch v zastavěném území – na plochy pro bydlení ve formě nízkopodlažní obytné zástavby – v lokalitě:

Z03.19 – poz.p.č. 1268/1, k.ú. Sadská (Resslova ulice (bývalá cihelna) – změna využití plochy původně vymezené pro průmyslovou výrobu, výrobní služby a sklady na plochu pro bydlení individuální (B1);

Přestavbové území areálu bývalé cihelny – plocha se nachází na západním okraji zastavěného území při ulici Resslově. Dlouhodobý brownfield trpí opakovaným rizikem vzniku živelné skládky. Pozemek je dosud územním plánem veden jako plocha pro průmyslovou výrobu a sklady. Nový záměr vlastníka provozovny na transformaci plochy pro nízkopodlažní individuální bydlení se jeví jako nekonfliktní – ve srovnání s případnou obnovou výrobních aktivit. Nová struktura zástavby musí formou izolovaných rodinných domů s vyšším podílem zeleně a dřevin reagovat na sousedství veřejného prostranství nezastavěného návrší významného krajinného prvku.

- změna využití ploch v zastavěném území – na plochy pro smíšené obytné využití – v lokalitách:

Z03.9 – poz.p.č. 904/1; 904/2, k.ú. Sadská (Na Valech – U Nadjezdu) – změna využití na plochu, která připouští realizaci objektu pro individuální bydlení (SM);

Požadavek transformace plochy vymezené zahrádkové kolonie na plochu umožňující výstavbu objektu pro bydlení – smíšenou obytnou městskou. Pozemek je z větší části dotčen ochranným pásmem železnice – jeho využití proto bude v podrobnějším stupni dokumentace stavby podmíněno ověřením potřeby realizace opatření proti hluku a vibracím z dopravy.

**Rekreační využití a sport:**

- Šíje mezi tokem Labe a jezerem Sadská, kde v důsledku rozprodeje pozemků soukromým subjektům dochází k živelnému využití území pro formy individuální rekreace:

Z03.3 – poz.p.č.2387/231; 2387/232, k.ú. Sadská (šíje Labe) – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.3);

Z03.4 – poz.p.č. 2387/229, k.ú. Sadská (šíje Labe) – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.3);

Z03.5 – poz.p.č. 2387/233, k.ú. Sadská (šíje Labe) – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.3);

Z03.13 – poz.p.č. 2387/115, k.ú. Sadská (šíje Labe) – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.3);

Z03.18 – poz.p.č. 2387/234, k.ú. Sadská (šíje Labe) – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.3);

- Z03.30 – poz.p.č. 2387/200, k.ú. Sadská (šije Labe) – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.3);
- Z03.31 – poz.p.č. 2387/115; 2387/194, k.ú. Sadská (šije Labe) – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.3);
- Z03.32 – poz.p.č. 2387/201; 2387/202, k.ú. Sadská (šije Labe) – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.3);
- Z03.33 – poz.p.č. 2387/220, k.ú. Sadská (šije Labe) – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.3);
- Z03.34 – poz.p.č. 2387/203; 2387/204, k.ú. Sadská (šije Labe) – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.3);
- Z03.35 – poz.p.č. 2387/291, k.ú. Sadská (šije Labe) – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.3);
- Z03.36 – poz.p.č. 2387/190; 2387/251, k.ú. Sadská (šije Labe) – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.3);

Z důvodu čitelnosti grafických příloh souboru změn č.03 ÚPNSÚ Sadská jsou všechny výše uvedené požadavky změn zahrnuty do jedné souvislé plochy tak, aby nevznikaly nespojitě plochy a proluky v nově vymezených zastavitelných plochách a ve výkresech jsou označeny jako lokalita **Z03.A**. Proto jsou do ucelené rekreační plochy RI.3 zahrnuty mezilehlé pozemky p.č. 2387/1, 2387/205, 2387/218, 2387/219, 2387/228, 2387/230, 2387/235 a 2387/290.

Územní plán z r.1998 vymezil území šije Labe spadající do záplavového území řeky jako plochu Krajinné zóny smíšené S.RP, kde je podle indexů P a R zastoupena přírodní funkce a nepobytová rekreace ve volné krajině. V průběhu let se požadavky na využití sledovaného území podstatně změnily v důsledku prodeje dílčích parcel soukromým subjektům. Vzhledem k tomu, že v současné době jednotlivci využívají své pozemky pro různé formy individuální rekreace, je nezbytné stanovit nové regulativy pro využití území přednostně v souladu s podmínkami Povodí Labe, s.p., orgánů ochrany přírody (režim přírodního parku Kersko – Bory) a dalších dotčených orgánů a limitů ochranných pásem technické infrastruktury.

Pro území šije Labe, které se nachází ve vymezeném záplavovém území Q100 toku Labe a je dotčeno chráněným ložiskovým územím a dalšími limity, jsou stanoveny specifické podmínky pro rekreační využití bez zástavby (RI.3) – viz Příloha č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská. Využití území je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru.

□ doplnění ploch pro individuální rekreaci – v lokalitách:

○ V Bořích:

Z03.37 – poz.p.č. 2231/2, k.ú. Sadská (V Bořích) – změna využití území pro individuální rekreaci (RI);  
Lokalita V Bořích navazuje na poměrně rozsáhlou stávající chatovou zástavbu na sousedních pozemcích, doplňuje a rozšiřuje její vymezení v severní části. Podmínky využití území jsou stanoveny zpřesněním znění regulativu RI – viz Příloha č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská. Zastavěné území i navazující nově vymezená zastavitelná plocha lokality zůstanou nadále enklávou odloučenou od souvisle kompaktně zastavěného území města. Charakter krajiny s odloučenými enklávami chatových lokalit ale zůstává zachován.

○ Chatová osada Vodrážka:

Z03.38 – poz.p.č. 2387/195; 2387/196; 2387/197; 2387/215; 2387/216; 2387/217, k.ú. Sadská (chatová osada Na Vodrážce – jih) – změna využití území pro individuální rekreaci (RI);  
Z03.39 – poz.p.č. 2387/308, do ucelené plochy jsou zahrnuty pozemky p.č. 2387/305, 2387/306, 2387/307, 2387/316, 2387/317, 2387/347, 2387/348 k.ú. Sadská (chatová osada Na Vodrážce – jih) – změna využití území pro individuální rekreaci (RI);

Rozšíření stávající chatové osady Vodrážka na severovýchodním břehu jezera Sadská. Podmínky pro využití těchto pozemků, které se nacházejí mimo vymezené záplavové území Q100, ale jsou dosud dotčeny chráněným ložiskovým územím, jsou stanoveny

zpřesněním znění regulativu RI – viz Příloha č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská. Využití území je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru. Vzhledem k vysoké hustotě chatové zástavby v této lokalitě a tím i riziku znečištění vody v jezeře průsakem splaškových vod písčitém podložím je v rámci změny č.03 navrženo zásobování chatové lokality Vodrážka pitnou vodou a její odkanalizování (viz kap. H).

○ Jezero Sadská – severozápadní břeh:

Z03.40 – poz.p.č. 2387/123, 2387/126, 2387/127, 2387/129, 2387/131, 2387/133, 2387/135, 2387/137, 2387/139, 2387/141, 2387/143, 2387/145, 2387/147, 2387/149, 2387/151, 2393/23, 2387/153, 2387/155, do ucelené plochy jsou zařazeny poz.p.č. 2392/6, 2393/3 (část), 2393/23, 2185/13, 2187/272 k.ú. Sadská – změna využití a stanovení specifických podmínek pro rekreační využití území (RI.4);

V souvislosti s prováděnými terénními úpravami po ukončení těžby se předpokládá využití severozápadního břehu jezera Sadská pro 12 až max. 15 objektů individuální rekreace. Podmínky pro využití této nové chatové enklávy, která je dosud dotčena chráněným ložiskovým územím, vymezeným záplavovým územím Q100 toku Labe a dalšími limity, jsou stanoveny specifickým regulativem RI.4 – viz Příloha č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská. Využití území je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru a geodetickým zaměřením, které prokáže výšku terénu nad úrovní Q100. Vzhledem k hustotě chatové zástavby a tím i riziku znečištění vody v jezeře průsakem splaškových vod je v rámci změny č.03 navrženo zásobování chatové lokality pitnou vodou a její odkanalizování (viz kap. H).

Z03.41 – poz.p.č. 2387/114, 2387/350 k.ú. Sadská – změna využití a stanovení specifických podmínek pro vybavenost v návaznosti na veřejné pláže (OV.3);

Na rozhraní mezi plochami individuální rekreace [Z03.40] a plochami veřejných pláží se předpokládá lokalizace objektu občanské vybavenosti (restaurace) a navazujícího sociálního zázemí veřejných pláží. Podmínky pro využití uvedených pozemků, které jsou dosud dotčeny chráněným ložiskovým územím, vymezeným záplavovým územím Q100 toku Labe a dalšími limity, jsou stanoveny specifickým regulativem OV.3 – viz Příloha č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská. Využití území je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru.

□ doplnění nových ploch pro sport a specifickou rekreaci – v lokalitě:

○ Slepé rameno Labe - sever:

Z03.43 – poz.p.č. 2185/1(část), 2393/3(část), 2185/52(část), 2393/1, 2393/24, 2387/192, 2387/110 a 2216 (část) k.ú. Sadská – změna využití území pro specifické sportovně-rekreační zařízení - chráněný přístav – veřejné kotviště s technickým zázemím (RS.1);

V severní části slepého ramene v návaznosti na vlastní tok Labe je v rámci projektu rozvoje rekreační plavby plánováno umístění veřejného kotviště – chráněného přístavu pro rekreační lodě včetně jeho technického zázemí. Podmínky pro využití uvedeného specifického sportovně rekreačního zařízení na pozemcích, které jsou dosud dotčeny chráněným ložiskovým územím, vymezeným záplavovým územím Q100 toku Labe a dalšími limity, jsou stanoveny regulativem RS.1 – viz Příloha č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská. Využití území pro stavby související s využitím vodního toku je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru.

---

Souborem změn č.03 je v návaznosti na výše uvedené záměry dále zpřesněno vymezení ploch krajinného zázemí slepého ramene Labe a břehů jezera s cílem koordinovat využití ploch pro zajištění veřejného přístupu k vodní ploše jezera (veřejné pláže – regulativ RH.1 v příloze č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská) a pro zajištění průchodu biokoridoru ÚSES po jižním segmentu bývalého slepého ramene Labe plochami smíšenými nezastavěného území (regulativy S.PL a S.PLV v příloze č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská).

Plochy pro skladování:

- Zpřesnění zákresu využití ploch v zastavěném území – plochy pro průmyslovou výrobu, výrobní služby a sklady – v lokalitách:

Z03.24 – poz.p.č. 1273/2; 1280/3, k.ú. Sadská (Prokopova ulice – bývalá železniční vlečka) – změna využití na plochu, která připouští realizaci služebního bytu (VP);

Z03.25 – poz.p.č. 1280/2; 1280/6; 1280/7, k.ú. Sadská (Prokopova ulice – manipulační plocha) – změna využití na plochu, která připouští realizaci služebního bytu (VP);

Požadavek na úpravu zákresu plochy vychází z potřeby stabilizovat současné manipulační a skladové plochy spediční firmy na pozemcích po bývalé železniční vlečce a zahrádkové kolonii a současně umožnit realizaci vlastního služebního bytu v rámci provozního objektu areálu. Vzhledem ke kontextuálním vztahům využití území ve sledované lokalitě je zpřesněno znění regulativu plochy VP, který odpovídá stávajícímu způsobu využití areálu. Současně budou do této plochy zahrnuty i pozemky po již neexistující železniční vlečce.

Plochy pro technickou obsluhu území:

- doplnění nových ploch pro technickou vybavenost – v lokalitě:

Z03.42 - poz.p.č. 2183/29 (část), 2099/7 (část), 2099/57 k.ú. Sadská – změna využití na plochu pro technickou vybavenost (OT);

V rámci souboru změn č.03 ÚPNSÚ Sadská se počítá s rozšířením nezbytného zázemí ČOV pro úpravu odtoku, dočišťovací laguny a sběrného dvora odpadového hospodářství.

---

Soubor změn č.03 ÚPNSÚ Sadská nezasahuje do urbanistické koncepce rozvoje sídla.

V lokalitách Z03.A, Z03.19, Z03.37, Z03.38, Z03.39, Z03.40, Z03.41, Z03.42 a Z03.43 budou ve shodě s Nařízením Středočeského kraje č.12/2010 uplatněny podmínky ochrany přírodního parku Kersko – Bory. Všechny lokality řešené souborem změn č.03 se nacházejí v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů (dále OP PLZ) II. stupně lázeňských míst Poděbrady a Sadská. Rozsah OP PLZ je patrný ze zákresu ve výkresu č. 1/O.1. Využití lokalit dotčených vymezeným záplavovým územím Q100 toku Labe je možné pouze za předpokladu splnění podmínek stanovených místně příslušného vodoprávního úřadu a správy povodí toku Labe.

V rámci souboru změn č.03 ÚPNSÚ Sadská jsou s ohledem na dosažení souladu s platnou legislativou (§ 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) vymezena veřejná prostranství celoměstského významu v základní struktuře:

PV – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, tj. prostranství se zpevněnými plochami pro vyšší frekvenci pohybu chodců (náměstí a uliční síť centra města a pěší zóny s vyššími nároky na reprezentaci a úpravu parteru)

PZ – veřejná prostranství s převahou ozelenění, tj. prostranství zahrnutá do kostry systému veřejné sídelní zeleně za účelem stabilizace přírodní složky uvnitř zastavěného území sídla. Plochy dosud označené jako „ZS“ (sídelní zeleň) jsou plochami „PZ“ v zásadě nahrazeny a doplněny.

Podmínky pro využití území ploch PV a PZ jsou zpřesněny v odpovídajících regulativech (v případě potřeby specifických – PZ.1) v příloze č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská). Pro území plochy PZ.1 je třeba vypracovat studii / projekt krajinářských úprav, přičemž relaxační volnočasové využití (nezpevněné stezky pro pěší a cyklisty, lavičky, informační tabule, apod.) nenaruší funkci VKP. Úpravy ve VKP budou projednány s příslušným orgánem ochrany přírody.

V rámci změny č.03 ÚPNSÚ Sadská je provedena aktualizace využití území a vymezení hranice zastavěného území města. Vzhledem k tomu, že změna č.03 je zpracována nad podkladem rastrových výkresů ÚPNSÚ z r. 1998, je do relevantních míst podkladu usazen výřez aktuální katastrální mapy. Přesto je však nutné chápat zákres úprav jako orientační

## C.02 Kulturní památky a historicky cenné objekty

Kulturně – historický vývoj Sadské byl podrobněji popsán v textové části návrhu urbanistické studie rozvoje města (3/1997). V návrhu ÚPNSÚ Sadská proto následující seznam evidovaných nemovitých památek a historicky cenných objektů představuje přehled objektů s právní ochranou, vyplývající z příslušných právních norem.

### SEZNAM EVIDOVANÝCH NEMOVITÝCH PAMÁTEK registrační číslo a název kulturní památky

---

1951	areál kostela sv. Apolináře
1951/1	kostel sv. Apolináře
1951/2	kříž zv. Mardlovský
1951/3	náhrobní pomník (empírový)
1951/4	socha sv. Václava
1951/5	ohradní zeď
1952	kaple Bolestné P. Marie ( Rodičky Boží)
1955	hodinová věž - zvonička
1954	kaplička zv. Krodeškovská
1953	mariánský sloup
1958	socha sv. Jana Nepomuckého (1749 )
1957	socha sv. Gotharda ( z roku 1777)
1956	pomník O.G. Paroubka
3163	kaplička zv. Paroubkovská

### PŘEHLED EVIDOVANÝCH HISTORICKY CENNÝCH OBJEKTŮ

---

#### č.p.79, 80, 81 a 82

na úpatí svahu, východně od kostela - zděné přízemní domky s hospodářskými křídly v uzavřených dvorech z konce 19.století

#### č.p. 166, 167, 168 a 91

domy v Tyršově ulici - usedlosti venkovského typu z období poloviny a 2.poloviny 19. století. Obytná stavení orientovaná štítem do komunikace s tradičním trojdílným dispozičním řešením

#### č.p.252

na severní straně návsi, východně od kostela - klasicistní dům s podélnou orientací vůči komunikaci, zděný přízemní s trojdílným dvouraktovým členěním z třetiny 19.století.

#### č.p.284

na severním okraji historického jádra - zděný přízemní dům se sedlovou zvalbenou střechou s trojdílným členěním obytné části a navazujícím hospodářským zázemím z 1.poloviny 19.století.

#### č.p. 357

drobná usedlost na severovýchodním okraji historického jádra - datováno rokem 1804

#### č.p. 369

východně od centra obce - patrový zděný dům s valbovou střechou s členitým průčelím. Hodnotná raně klasicistní stavba - brána s klenákem datovaným rokem 1794.

#### č.p. 372

v historickém centru - malý domek ( patrně výminek) drobné usedlosti z 1.poloviny 19.století

Na základě provedeného průzkumu v terénu byly vytipovány další historicky a architektonicky cenné objekty v historickém jádru města Sadská. Jsou dokumentovány graficky v rozborovém schématu v měřítku 1 : 5 000 v etapě zhodnocení průzkumů a rozborů ÚS.



## D. OBYVATELSTVO, ZAMĚSTNANOST, BYDLENÍ

### D.01 Obyvatelstvo, zaměstnanost, pracovní příležitosti

#### OBYVATELSTVO

##### Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel

Rok censu	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991
Počet obyvatel	3121	3244	3125	3150	3096	3057	3238	3099	3011	2904	3058	3104
Vývoj v % ročně	+0,4	-0,4	+0,1	-0,2	-0,1	+0,7	-0,2	-0,3	-0,4	+0,5	+0,1	

Počet obyvatel Sadské je dlouhodobě velmi vyrovnaný.

Maxima svého počtu dosáhlo město v censech v letech 1880 a 1930, minima v censu 1970, kdy tu jedinkrát klesl počet pod hranici tří tisíc.

Uvedený vývoj počtu obyvatel svědčí o stabilizovanosti sídelního významu města.

##### Věková skladba obyvatel (1991)

Věková skupina	0 – 14			15 - 59(ž 54)			60 a víc ( ž55)			CELKEM		
	M	Ž	C	M	Ž	C	M	Ž	C	M	Ž	C
Počet obyvatel	336	333	669	967	854	1 821	223	391	614	1 526	1578	3 104
v %			21,5			58,7			19,8			100

Věková skladba obyvatel Sadské není nepříznivá (zejména vzhledem k špatné demografické situaci okresu Nymburk), avšak bez přistěhování nových obyvatel mladších reprodukčních ročníků by přirozenou měnou (narození minus zemřelí) počet obyvatel obce nerostl. Index stáří činil 1,09 (počet obyvatel v předproduktivním věku dělený počtem obyvatel poproduktivního věku).

#### JINÉ CHARAKTERISTIKY OBYVATEL

Českou národnost mělo v roce 1991 přesně 3 000 obyvatel, tj. 96,6 %, slovenskou národnost 44 obyvatel, tj. 1,4 %, zbytek pak jinou národnost. K rómské národnosti se hlásilo 27 obyvatel (oproti počtu těch, co se k rómské národnosti hlásí, bývá počet Romů v populaci obcí několikanásobně vyšší).

Co se vzdělání týká, mělo 490 obyvatel maturitu (400 ÚSO, 90 ÚSV), což znamená 15,8 obyvatel na sto a 107 obyvatel mělo vysokou školu, což je 3,4 obyvatel na sto. Úroveň vzdělání je na průměru srovnatelných obcí.

Od narození žilo v obci 1 278 obyvatel, tj. 41,2 %, což je také odpovídající podíl.

#### ZAMĚSTNANOST

Statistické údaje o zaměstnanosti jsou k dispozici ze "Sčítání lidu" v roce 1991. Od té doby prochází česká ekonomika transformací a mnohé se mění. Přesto se domníváme, že základní proporce sociálně ekonomických charakteristik v Sadské se výrazně nezměnily:

Počet trvale bydlících obyvatel .....	3 104
Počet ekonomicky aktivních obyvatel .....	1 623
Procento ekonomicky aktivních obyvatel .....	51,3 %
Vyjíždělo za prací osob .....	1 086
Dojíždělo za prací osob .....	364
Saldo pohybu za prací osob .....	- 772
Počet pracovních příležitostí .....	901
Práci hledalo osob .....	32
Mírně podprůměrné je procento ekonomicky aktivních obyvatel.	

Sadská má velmi slabou vlastní ekonomickou základnu. Zhruba polovina pracovních příležitostí byla v menších výrobních jednotkách průmyslu, stavebnictví a zemědělství, zbytek pak, tedy druhá polovina v obslužné sféře.

Za prací vyjížděly dvě třetiny výdělečně činných obyvatel, obec je tedy výrazně nocležná.

## POHYB ZA PRACÍ

### **Dojížd'ka za prací**

Do Sadské se dojíždí z blízkého okolí. Čas dojížd'ky nad 60 minut mělo jen 14 % dojíždějících. Dojíždělo se z těchto obcí:

Sídlo dojíždějících	počet dojíždějích osob	% z celkového počtu
Třebestovice	53	14,6
Nymburk	45	12,4
Pečky ( okr.Kolín)	41	11,3
Poděbrady	35	9,6
Kostelní Lhota	21	5,8
Hradištko	18	4,9
Poříčany ( okr.Kolín)	12	3,3
Semice	11	3,0
ostatní obce okresu	92	25,2
z ostatních okresů	36	9,9
<b>CELKEM</b>	<b>364 osob</b>	<b>100,0 %</b>

### **Vyjížd'ka za prací**

Více než polovina vyjíždějících směřovala do Nymburku a Zvěříneku. Třetím hlavním směrem vyjížd'ky byla Praha. Téměř čtvrtina vyjíždějících potřebovala k dosažení pracoviště více než 60 minut. Vyjíždělo se do těchto obcí:

Sídlo	Počet vyjíždějících osob	% z celkového počtu vyjíždějících
Nymburk	410	37,9
Zvěřínek	173	15,9
Praha	140	12,9
Poděbrady	70	6,4
Pečky ( okr. Kolín )	62	5,7
Hořátev	47	4,3
Třebestovice	22	2,0
Český Brod ( okr. Kolín )	16	1,5
ostatní obce okresu	74	6,8
ostatní obce mimo okres	65	6,0
vyjíždělo do zahraničí	2	0,6
<b>CELKEM</b>	<b>1 086 osob</b>	<b>100,0%</b>

## CESTY DO ŠKOL

### **Vyjížd'ka**

V roce 1991 vyjíždělo do škol 218 žáků a studentů, z toho 24 žáků do jiných základních škol, 109 žáků do učilišť a 85 studentů do středních a vysokých škol. Vyjíždělo se zejména do těchto měst:

Nymburk .....	63 osob
Praha .....	41 osob
Kolín .....	27 osob
Poděbrady .....	25 osob
ostatní obce .....	62 osob.

### **Dojížd'ka**

Do Sadské dojíždělo 371 žáků, z toho 212 do základní školy a 159 do učení. Dojíždělo se převážně z blízkého okolí (zejména z obvodu základní školy).

## PŘEDPOKLÁDANÝ DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ

Rozsah možné budoucí bytové výstavby lze odvodit z retrospektivy a z rozboru ostatních charakteristik města (zejména v předchozím textu o obyvatelstvu a bydlení). Za přiměřené považujeme, když v návrhovém období budou stanoveny plochy pro zhruba 100 až 125 bytů v rodinných domech (asi 90 až 110 domů) a ve výhledu rezerva pro dalších asi 80 až 100 bytů (70 až 90 rodinných domů).

Domníváme se, že stavět bytové domy nebude v Sadské potřebné. Územní plán však počítá s možností výstavby určitého počtu "činzovních vil" až do tří nadzemních podlaží. Při využití všech výše uvedených ploch pro výstavbu bytů by **vývoj obyvatel a bytů** byl zhruba následující:

	stav 1991	návrh 2010	výhled
Trvale bydlících obyvatel	3 140	3 200	3 300
Trvale obydlené domy	1 095	1 165	1 230
Obyvatel/TOB	2,83	2,75	2,70
Nová výstavba bytů	100 – 125	80 – 100	
Úbytek bytů	40	25	
Čistý přírůstek bytů	60 – 85	55 – 75	

Předpokládáme, že odpad trvale obydlených bytů už nebude tak silný jako v minulých desetiletích a naopak, že bude mírně klesat průměrný počet obyvatel na byt.

Růst počtu obyvatel města by byl celkem realistický, tedy nepatrný - asi 1,5 promile ročně, menší než v průměru minulých desetiletí.

Uvedená bytová výstavba by si vyžádala v návrhovém období asi 8 až 12 hektarů nových ploch (spíše méně, protože budou využity také vnitřní rezervy města) a ve výhledu plošnou rezervu dalších asi 7 až 10 hektarů ploch.

Zdůrazňujeme, že takový rozsah nových ploch pro bydlení je nabídkový a nemusí být zcela využit, což platí i pro nové plochy pro ekonomické aktivity v následujících odstavcích.

## ROZVOJ SOCIÁLNĚ-EKONOMICKÝCH PODMÍNEK

Sadská má příznivou polohu a dopravní propojení, což bylo formulováno již v naší kapitole o osídlení. Nikdy zde ale nevznikl větší průmyslový závod a zřejmě ani nevznikne. Přesto bude žádoucí stanovit v územním plánu nové plochy pro podnikání a výrobu. Odpovídající rozsah by mohl být 5 až 8 hektarů pro návrhové období i výhled dohromady. V Sadské by měly být umísťovány aktivity, které nejsou příliš náročné na plochy a neovlivní negativně životní prostředí. Bylo by záhodno obnovit v městě lázeňství.

Nové pracovní příležitosti, které by v Sadské poskytly budoucí možné ekonomické aktivity, nejsou potřebné pro nepodstatný nárůst obyvatel, ale snižovaly by pohyb za prací (samozřejmě kromě ekonomického přínosu obci). Jejich dostatečnou rezervu však město stanovenou mít musí.

### Vývoj ekonomické základny a zaměstnanosti (v tisících osob a míst):

	1991	2010	výhled
Počet trvale bydlících obyvatel	3,10	3,20	3,30
Počet ekonomicky aktivních obyv.	1,62	1,65	1,65
% EA	52,3	51,5	50,0
Vyjíždka za prací	1,09	0,90	0,80
Dojíždka za prací	0,36	0,35	0,30
Saldo pohybu za prací	-0,73	-0,55	-0,50
Počet pracovních příležitostí	0,90	1,10	1,15
z toho:			
sektory I+II	0,45	0,50	0,45
sektor III (ev. IV)	0,45	0,60	0,70

## D.02 Bydlení

### BYTOVÝ A DOMOVNÍ FOND (1991)

	Počet domů	Trvale neobyd. domů	%trvale neobyd. domů	Počet bytů	Trvale obyd. bytů	Trvale neobyd. bytů	%trvale neobyd. bytů	TOB v RD	% TOB v RD
Sadská	986	117	21,3	118	95	23	19,5	87	91,6

	Trvale obyd. bytů	Počet obyv.	Obyv. /TOB	Cens. domác.	CD /TOB	Obyt. pl.m <sup>2</sup> /TOB	Obyt. pl.m <sup>2</sup>	Kategorie TOB I II III IV	Zastoupení I+II kateg. v %
Sadská	1 095	3 104	2,83	1 188	1,08	58496	53,4	486 409 58 142	81,7

Procento neobydlených bytů je oproti srovnatelným obcím nižší. Rozhodující podíl neobydlených bytů byl ve starých rodinných domech (staveních). Čtyři pětiny bytů jsou v rodinných domech. Sadská má charakter zahradního města.

Průměrný počet obyvatel na jeden trvale obydlený byt je mírně podprůměrný vzhledem ke srovnatelným obcím i převažujícího charakteru individuálního bydlení. Celkem odpovídající je počet censových domácností na jeden TO byt (vlastně procento soužití více generací v jednom bytu). Plošný standard bytů odpovídá charakteru města. Podobně odpovídá také standard z hlediska tzv. kategorií (vymezení dle předlistopadové legislativy). Lze shrnout, že bytový fond v Sadské je poměrně intenzivně využitý a nemá větší disponibilní rezervy.

**STÁŘÍ BYTOVÉHO FONDU**

Doba výstavby	do r.1899		1900-1919		1920-1945		1946-1970		1971-1980		1981-1991		Celkem abs.
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	
Sadská	241	22,0	178	16,3	315	28,7	55	5,0	200	18,3	106	9,7	1 095

Z hlediska stáří je v Sadské z poválečného období (od r. 1945) jen třetina bytů, což je dosti pod průměrem srovnatelných sídel a zejména měst. V Sadské však byla poměrně silná a kvalitní meziválečná výstavba, takže bytový fond lze považovat převážně za moderní.

V minulém desetiletí (1981-1991) bylo postaveno ve městě 106 bytů, avšak 86 bytů činil úbytek trvale obydlených bytů. V poslední dekádě se stavěly výhradně rodinné domy, v dekádě 1971-1980 bylo postaveno 106 bytů v bytových domech a 94 v rodinných domech.

**Vývoj počtu bytů (a jejich obydlenost)** v posledních dvou dekádách byl následující:

	1970	1980	1991
Počet trvale bydlících obyvatel	2904	3058	3104
Počet trvale obydlených bytů	1036	1075	1095
Trvale bydl.obyv./Trv.obydl.byt	2,80	2,84	2,83
Nově postaveno bytů		200	106
Úbytek bytů		161	86
Čistý přírůstek bytů		39	20

V Sadské nebyla výstavba nových bytů malá, ale velice silný byl zároveň úbytek trvale obydlených bytů. V obou dekádách činil úbytek 80 % počtu nově postavených bytů. Na pět nově postavených bytů tedy čtyři TOB (trvale obydlený byt). Je to velmi silný, neobvyklý úbytek bytů využitých k trvalému bydlení.

Zvláštní byl v Sadské také vývoj obydlenosti bytů, resp. průměrného počtu bydlících obyvatel na jeden byt. Zatímco bylo obvyklé, že toto číslo během posledních desetiletí klesalo u měst a větších sídel o 5-15 setin obyvatele, v Sadské nejenže k poklesu nedošlo, ale naopak k mírnému růstu.

**VYBAVENOST BYTŮ A DOMÁCNOSTÍ (1991)**

	Vodovod v bytě	Vodovod v domě	% bytů TOB s vodovodem	Kanal. veřejná kanalizace	% TOB kanalizace	Kanal. jímka	Telefon v bytě	% dom. s telefonem	Osobní auto v domác.	% domác. s autem
Sadská	947	19	88,2	623	56,9	385	127	11,6	495	45,2

Co se vybavení vodovodem týká, ve statistickém šetření v roce 1991 nebylo sledováno napojení na veřejný vodovod, ale pouze zda byt má vodovod, tedy také z vlastní studny s boilerem. Více informací o vodě a kanalizaci podá kapitola této zprávy o vodním hospodářství.

Stupeň telefonizace domácností v Sadské byl zhruba na úrovni srovnatelných sídel, ale přesto velmi nízký. Mírně pod průměrem srovnatelných měst bylo vybavení domácností osobním automobilem.

**D.03 Charakteristika rozvojových ploch pro bydlení****CHARAKTERISTIKA ROZVOJOVÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ**

V návrhovém období jsou vymezeny plochy pro výstavby 155 bj. v rodinných domech a 24 bj. v bytových domech. Předpokládáme, že nabídka pracovních příležitostí v místě a nové ekonomické vztahy obecně zintenzivní míru využití stávajícího bytového fondu. Ve výhledu je navrženo 148 bytů v RD. Rozhodujícím typem nově navrhované obytné zástavby je individuální rodinný dům. Samozřejmě je předpokládána modernizace starších obytných domů v centrální části města.

**Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavce:**

S ohledem na posilující trend výstavby individuálních rodinných domů se dá předpokládat v návrhovém období menší zájem o investice do bytových domů. Nabídka nových obytných ploch pro individuální rodinné domy u Třebestovic je tak v jistém smyslu náhradou za původně předpokládanou výstavbu tzv. vilodomů, jejichž realizaci je možné případně přesunout až do výhledového období.

Podobně - s ohledem na nižší kvalitu půdního fondu v prostoru u Třebestovic - je možné zvážit pomalejší tempo růstu lokalit na kvalitní půdě na severovýchodním okraji sídla a naopak rychlejší rozvoj a dokončení nově navrhované lokality Valešek - Za Kapličkou.

Nabídka ploch pro obytnou zástavbu by v tom případě byla následující:

**SOUHRNNÁ ORIENTAČNÍ NABÍDKA PLOCH PRO OBYTNOU ZÁSTAVBU**

Lokalita	Návrhové období do r. 2010			Výhledové období po r. 2010		
	RD/bj.	BD/bj.	bj.celkem	RD/bj.	BD/bj.	bj.celkem
Na Borku				8/ 9		9
Ke Hradištku				4/ 4		4
Sever – U Modré hvězdy	10/ 11		11	12/ 15		15
U Gottharda	30/ 33		33	44/ 48		48
Ke Zvěřínku				12/ 14		14
Severozápad				60/ 66		66
Jihozápad - Valešek	60/80		80			
Východ	30/ 33		33			
Střed - Černá zahrada		8	8		16	16
Za hřištěm				16/ 18		18
Jihovýchod	11/ 12		12			
Západ	20/ 22		22	8/ 9		9
<b>Celkem</b>	<b>161/191</b>	<b>8</b>	<b>199</b>	<b>164/183</b>	<b>16</b>	<b>199</b>

Návrhem územního plánu obce bylo vymezeno více pozemků pro obytnou zástavbu než je výše uvedený počet rodinných domů. Důvodem je předpoklad možnosti výběru pozemků stavebníky, demolice nevyhovujících objektů a případná rekolaudace objektů trvale obydlených na rekreační.

**Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavce:**

V návrhovém období jsou po úpravě vymezeny plochy pro výstavbu cca 191 bytů ve 161 rodinném domě a 8 bytů v bytovém domě. Nabídka ploch pro bydlení se tak zvyšuje asi o 15% proti původnímu předpokladu. Současně je však třeba brát v úvahu, že navrhované plochy pro bydlení nejsou právě ničím víc, než nabídkou a jejich větší množství vytváří pouze předpoklad pro případnou delší „životnost“ územního plánu.

Ve výhledu je navrženo opět 199 bytů - z toho 183 v RD a 16 v BD.

V průběhu návrhového období se tedy více přizpůsobujeme současnému trendu preference individuální bytové výstavby.

**Změnou č.02 se kapitola doplňuje o odstavce:**

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská byly vymezeny následující nové lokality pro rozšíření ploch bydlení:

Z02.2 + Z02.13 **bydlení individuální** – scelená plocha pozemků vytváří plochu uceleného stavebního bloku navazujícího na ulici Hálkovu a Mládežnickou na severovýchodním okraji centrální části města. Zástavbu na pozemcích přímo přiléhajících k silnici II/330 je třeba řešit formou bariérových objektů - tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb, případně ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů. Protihluková opatření budou realizována na náklady stavebníků obytných objektů. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím. S ohledem na velikost

lokality a potřebu koordinace dopravní a technické obsluhy v širším území je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci.

Z02.7 + Z02.8a+b + Z02.20a+b **bydlení individuální** – scelená plocha pozemků vytváří plochu spojitého okraje zastavitelné plochy na východním okraji centrální části města v návaznosti na ulici Hlouškovu a Barákovu. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím. S ohledem na velikost lokality a potřebu koordinace dopravní a technické obsluhy v širším území je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci.

Z02.9 + Z02.15 **bydlení individuální** – scelená plocha pozemků vytváří plochu uceleného stavebního bloku na východním okraji severní části města mezi ulicemi Lázešská, Pod Bory a oboustranně podél ulice U Růží. Vzhledem k sousedství sportoviště při západním okraji lokality je vhodné zástavbu v přímém sousedství sportovního areálu řešit formou bariérových objektů - tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku ve vnitřních chráněných prostorech staveb, případně ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů. Protihluková opatření budou realizována na náklady stavebníků obytných objektů. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím. S ohledem na velikost lokality a potřebu koordinace dopravní a technické obsluhy v širším území je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci.

Z02.11 + Z02.18 **bydlení individuální** – scelená plocha pozemků vytváří doplnění stavebního bloku na severozápadním okraji centrální části města ve druhém pořadí zástavby za ulicí Lázeňskou; dopravní obsluhu je nutno zajistit stávající prolukou z ulice Rašínovy. Návrh parcelace musí umožnit budoucí propojení obslužných komunikací s prodlouženou ulicí Adamcovou. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím. S ohledem na velikost lokality a potřebu koordinace dopravní a technické obsluhy v širším území je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci.

Z02.12 **bydlení individuální** – scelená plocha pozemků zaplňuje proluku stavebního bloku na severozápadním okraji centrální části města u ulice Lázeňské; dopravní obsluhu je nutno zajistit úpravou tvaru křižovatky ulic Lázeňská a U Celný. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská jsou pro rozšíření ploch bydlení navrženy následující úpravy využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách:

Z02.4 + Z02.5 + Z02.25 **bydlení individuální** – scelená plocha pozemků vytváří jižní hranici stavebního bloku při ulici Pístecké. Úpravou se mění původně navrhované využití pro občanskou vybavenost na plochu pro individuální bydlení. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.

Z02.6 **bydlení individuální** – úprava, resp. zpřesnění zákresu místní komunikace U Celný na severozápadním okraji severní části města umožňuje zpřesnit plochu využití pozemku pro individuální bydlení. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.

Z02.10 **bydlení individuální** – úprava vymezení hranice mezi plochami pro bydlení individuální a bydlení hromadné při ulici Jabloňové. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní nízkopodlažní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.

Z02.14b **bydlení individuální** – úprava využití území „vnitrobloku“ vymezeného Palackého náměstím a ulicemi Karolíny Světlé a Hlouškova v centrální části města – zpřesnění hranic mezi plochami smíšené centrální městské zóny (SC), občanské vybavenosti (OV) a plochou pro individuální bydlení (BI). Vnitroblok je možné obsloužit automobilovou dopravou pouze z ulice Hlouškovy. Podmínkou je zachování pěšího propojení k náměstí Palackého. Vzhledem ke zvýšeným nárokům na hmotové řešení jihovýchodní hrany centrálního městského prostoru (Palackého náměstí) je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci s cílem ověřit systém dopravní a technické obsluhy. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská jsou pro rozšíření ploch bydlení ve smíšených obytných plochách navrženy následující úpravy využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách:

Z02.14a + Z02.21 + Z02.22 **bydlení v ploše smíšeného využití centra města (SC)** – úprava využití území „vnitrobloku“ vymezeného Palackého náměstím a ulicemi Karolíny Světlé a Hlouškova v centrální části města – zpřesnění hranic mezi plochami smíšené centrální městské zóny (SC), občanské vybavenosti (OV) a plochou pro individuální bydlení (BI). Vnitroblok je možné obsloužit automobilovou dopravou pouze z ulice Hlouškovy. Podmínkou je zachování pěšího propojení k náměstí Palackého. Vzhledem ke zvýšeným nárokům na hmotové řešení jihovýchodní hrany centrálního městského prostoru (Palackého náměstí) je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci s cílem ověřit systém dopravní a technické obsluhy a hmotové řešení zástavby.

Z02.16 **bydlení v zóně smíšeného obytného využití území (SM.1)** - úpravou se mění využití celé plochy původně navrhované pro průmyslovou výrobu (VP) v západní části zastavěného území města při ulici Poděbradské. Zástavbu na pozemcích přímo přiléhajících k silnici II/611 (Poděbradská) a k železniční trati č. 060 Poříčany - Nymburk je třeba řešit formou bariérových objektů – s podmínkou, aby v dalším stupni projektové přípravy bylo prokázáno splnění limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů. Plnění hygienických limitů je povinností investora. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím. S ohledem na velikost lokality a potřebu koordinace dopravní a technické obsluhy v širším území je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci.

Dohody o parcelaci budou vždy obsahovat grafickou přílohu c) zpracovanou autorizovanou osobou (viz příloha 12 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů). Dohoda bude zahrnovat ověření dopravní a technické obsluhy území a zpřesnění omezujících limitů ÚAP. Je-li hranice mezi lokalitami vymezenými pro dohodu o parcelaci vedena osou komunikace, musí být v lokalitě vymezena šířka plochy komunikace minimálně v odpovídajícím podílu.

**Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

V rámci zpracování souboru změn č.03 ÚPNSÚ Sadská jsou vymezeny následující transformační lokality pro plochy bydlení, resp. smíšeného obytného území:

Z03.19 – **bydlení individuální (BI)**: využití brownfieldu po bývalé cihelně vytváří nabídku cca 16 až 20 parcel pro individuální bydlení v rámci stávajícího zastavěného území. Lokalita je dopravně obsloužena z jednostranně obestavěné ulice Resslovy a přímo navazuje na specifické plochy veřejného prostranství – bývalých sadů na návrší Skála (od r. 2000 registrovaný VKP) s městským hřbitovem, areálem kynologického cvičiště a na další stávající obytné plochy města. Hladina zástavby nesmí překročit dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.



Z03.9 – **plocha smíšená obytná městská (SM)**: využití části pozemku zahrádkové kolonie k oddělení 1 parcely pro individuální bydlení. Pozemky jsou s ohledem na částečné dotčení ochranným pásmem železnice převedeny do plochy smíšené obytné městské. Zamýšlená stavba musí splnit limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách stavby, resp. ve venkovním chráněném prostoru v souladu s nařízením vlády č. 217/2016 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů. Protihluková opatření budou realizována na náklady stavebníka obytného objektu. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.

Rozsah ploch vymezených pro bydlení – celkem přibližně 20 domů s cca 50 obyvateli (tj. přírůstek cca 1,51%) nevyžaduje přehodnocení kapacit občanské vybavenosti nebo kapacit sítí technické infrastruktury města navrhovaných územním plánem.

## E. OBSLUŽNÁ SFÉRA, REKREACE

### E.01 Obslužná sféra

Oblast komerční i nekomerční vybavenosti je v současné době velmi živou, dynamicky se rozvíjející sférou života města. Dnešní situace se zásadně liší od minulé praxe, kdy se na základě tzv. "urbanistických ukazatelů" dislokovaly pouze nutné a minimalizované provozovny podle docházkových vzdáleností obytného okrsku. Tržní mechanismus skýtá obyvateli vyšší než jen minimální nabídku služeb. V současné době však tato sféra teprve vzniká a zatím nedosahuje plného spektra potřebných zařízení.

Úloha správce území resp. projektanta v tomto procesu je dnes také zcela jiná. Protože není možné předvídat investorskou aktivitu jednotlivých podnikatelů ani zaměření jejich činností, je nutno stanovit podmínky, za kterých je ta která činnost (služba) provozovatelná v té které územní zóně. Např. zatímco podnikatel bude logicky hledat místa optimálního odbytu v centrální nebo obytné zóně, správa území musí posoudit zda jeho živnost přímo (charakterem technologie) nebo nepřímo (např. zásobováním ...) nesníží kvalitu prostředí a nebude zdrojem stížností. Tomu účelu slouží vyhláška městského úřadu, která je nedílnou součástí plánu využití území a specifikuje činnosti, resp. podmínky, které musí činnosti v konkrétních zónách plnit.

#### **Změnou č.02 se kapitola doplňuje o odstavce:**

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská jsou pro rozšíření ploch občanské vybavenosti navrženy následující úpravy využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách:

Z02.26 - **občanská vybavenost (OV)** – úpravou vymezení plochy pro průmyslovou výrobu (VP) u Poděbradské ulice v západní části města je specifikována plocha pro občanskou vybavenost - stravovací služby a restauraci. Změna využití území zakládá záměr na revitalizaci prostoru v bezprostředním sousedství objektu kulturní památky – kaple Panny Marie Bolestné Kiliána Ignáce Dienzenhofera. Podmínkou nového využití plochy je vypracování stavební dokumentace autorizovaným architektem a kladné stanovisko místně příslušného orgánu památkové péče.

Z02.3 - **občanská vybavenost specifická (OV.2)** – úprava využití plochy vnitrobloku mezi ulicemi Za Sokolovnou, Hlouškova a Karolíny Světlé umožní využití pro zázemí sdružení lokálních iniciativ a spolkovou činnost.

Z02.24 - **občanská vybavenost specifická (OV.2)** – úprava využití plochy vnitrobloku mezi ulicemi Za Sokolovnou, Hlouškova a Karolíny Světlé umožní situovat víceúčelové zařízení s kulturním a sportovním využitím.

#### **Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

V rámci souboru změn č.03 ÚPNSÚ Sadská jsou v souvislosti s prověřením využití okolí jezera Sadská vymezeny plochy se specifickými podmínkami pro občanskou vybavenost veřejných pláží – jak stávajících zařízení na východním břehu jezera (Rybářka), tak nově zamýšleného zařízení na západním břehu jezera:

Z03.41 – **občanská vybavenost veřejných pláží (OV.3):** specifická občanská vybavenost veřejné pláže jižně od navrhovaných ploch individuální rekreace [Z03.40] v přímé návaznosti na veřejné pláže (např. restaurace, občerstvení a navazující sociální zázemí). Podmínky pro využití území jsou stanoveny specifickým regulativem OV.3.

Využití území s lokalitou Z03.41 dotčeného vymezením chráněného ložiskového území 00350000 Sadská (Ve vohradě) a dobývacího prostoru 70794 Sadská je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru.

### ZÁSADY LOKALIZACE ZAŘÍZENÍ OBSLUŽNÉ SFÉRY

Vzhledem k tomu, že většinu zařízení např. v oblasti sociálních služeb a školství je vhodné situovat v obytných zónách a dále s ohledem na to, že některá tato zařízení mohou být během

doby komercializována, nelze dnes přistoupit k jednoznačné lokalizaci těchto zařízení. To spíše vyplývá z poptávky a nabídky. Přesto je však nutné stanovit zásady lokalizace těchto zařízení, která se případ od případu liší

- zařízení školská a předškolní péče o děti:

V současné době předpokládáme zřizování nových (i komercializovaných) forem péče o předškolní děti - mikrojesle, mikroškolky uvnitř vilových čtvrtí, jako výsledek iniciativy podnikatelek ve spolupráci s městským úřadem. Hromadná zařízení jsou stabilizována. Kapacity základní školy se jeví jako dostatečné i pro návrhový počet obyvatel. Situování škol v obytných zónách je vyhovující.

- sociální služby, penzióny pro důchodce, sociální byty, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců:

Všechna tato zařízení je vhodné budovat uvnitř obytných zón v klidové poloze, avšak s přímou vazbou na centrum města. Tak mohou i starší občané zůstat stále částí "svého" města a v dobré dostupnosti svých blízkých. Zařízení tohoto typu se budují v menších velikostních kategoriích.

- zdravotnictví:

V současné době prochází privatizačním procesem. Lze však předpokládat, že stávající zařízení bude dále využíváno formou pronájmů a po delší dobu bude ještě kryt potřebu obyvatel. Nové soukromé ordinace budou vznikat postupně v centrech poptávky - v centru města. Návrh předpokládá rozšíření areálu léčebny Na Borech ve směru východním.

- zařízení pro kulturu, výstavní sály, muzea...:

Městské kino by mohlo dále sloužit jako víceúčelový sál. Je to však ojedinělé zařízení a lze předpokládat vznik dalších zařízení např. i se smíšenou funkcí - videokavárny, diskokavárny apod.

- zařízení obchodu a služeb obyvatelstvu (komerční sféra)

podléhá nejvýrazněji procesu samoregulace. Druhy a spektrum zařízení se bude řídit v maximální míře nabídkou a poptávkou. Lokalizace obchodů, restaurací, resp. provozoven služeb se soustředí do míst největší poptávky.

- centrum a pěší zóna:

Specifickou částí této skupiny jsou zařízení typu supermarketu, které je vhodné situovat na okrajích měst při obchvatových komunikacích s dostatečně dimenzovanými plochami parkingů uvnitř areálu. Optimální poloha je při navrhované komunikaci II/330 na severním okraji města.

- zařízení městské správy, spořitelny, pošty a požární zbrojnice:

Provozovny spořitelny a pošty je žádoucí situovat do centra sídla (pěší zóna) v optimální dostupnosti obyvatel města i jeho širšího zázemí. Provozy těchto zařízení jsou již v Sadské stabilizovány. Naproti tomu situování požární zbrojnice vyžaduje zajištění plynulého bezkolizního výjezdu požární techniky jak na hlavní komunikace sídla (městské sběrné třídy), tak na vnější komunikační síť - do širšího zázemí města.

Rozestavěné nákupní středisko na náměstí předpokládá urbanistický návrh využít k umístění převážně komerční vybavenosti nebo nerušícího zařízení smíšené zóny drobné výroby a služeb.

## E.02 Rekreace a sport

Atraktivita přírodní partie Labské roviny podél původního toku Labe je značná. Rekreční potenciál prostoru narůstá díky stávající i doporučené rekreační vybavenosti - chov koní, jezdecký sport s možností komerčního využití, rybářské lokality, cyklistické stezky podél Labe, koupání, vodní sporty atd. Zázemí kvalitních lesních porostů Přírodního parku Kersko- Bory a na východě u chatové osady Vodrážka, možnosti využití některých objektů občanské vybavenosti pro ubytovací účely (hotel Modrá hvězda), výhledové využití vodní plochy pro rekreaci dává tušit (při dobrém dopravním spojení) případný zájem o využití ze strany obyvatel Prahy a provozovatele cestovních kanceláří.

Navrhovaná zařízení pro turistický ruch, rekreaci a sport by měla mít přímou vazbu na urbanizované a přírodní prostředí ve městě. Návrh územního plánu doporučuje následující rekreační funkční využití některých optimálně situovaných pozemků:

- Sportovní areály fotbalového hřiště a u sokolovny budou propojeny rekreačními trasami s ostatními atraktivitami - historickými i rekreačními.
- Dětská hřiště u bytových domů a řadové zástavby rodinných domů budou náležitě udržována a ozeleněna.

Rekreační zázemí pro vlastní obyvatele Sadské je kromě výše zmíněné nabídky dále rozšířeno o využití stávajících ploch zeleně (hlavně veřejné) a dále navržených krajinných zón smíšených, určených k rekreačnímu využití (S<sub>RP</sub>). Především se jedná o využití vytiženého písničku Sadská (viz kapitola F.04 Těžba nerostných surovin) k sezónnímu koupání.

Hledisko zvýšení rekreačního využití krajiny se stalo rozhodujícím při návrhu turistických, cyklistických a jezdeckých tras v krajině. Jedná se především o lokalitu Na Vodrážce, kde lze jednoznačně pěší a cyklistické stezky podél jezera, ale i toku Labe považovat za veřejné účelové komunikace. Z tohoto důvodu jsou ve svém návrhu v návrhu obecně závazné vyhlášky uváděny jako stavby veřejně prospěšné.

Chatové lokality U Vodrážky, V Borech, U Mrsolské cesty a Na zámečku považujeme za stabilizované. Se zvýšením počtu rekreačních objektů je v rámci volných ploch pozemků počítáno uvnitř těchto lokalit a v bezprostředně navazujícím území (U Mrsolské cesty, Na zámečku, Bory a Vodrážka). S ohledem na vyšší koncentraci rekreačních objektů v uváděných lokalitách a kvalitu krajinného zázemí Sadské, byl regulativ I.09 Individuální rekreace upřesňován v průběhu zpracování ÚP a doplněn některými specifickými podmínkami pro výstavbu v rekreačních lokalitách charakteru spíše hromadné (individuální) rekreace.

Ve smíšené zástavbě Na Borech, směrem k Zvěřínku je vymezena lokalita rekreačních domků na pozemcích, jejichž velikost bude odpovídat požadavkům na výstavbu rodinných domů s odpovídajícím technickým zázemím.

**Změnou č.02 se kapitola doplňuje o odstavce:**

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská byly vymezeny následující nové lokality pro rozšíření ploch rekreace:

**Z02.1 rekreace individuální** – vymezená lokalita rozšiřuje plochu stávajícího výběžku plochy na severovýchodním okraji severní části města při ulici Pod Brdy – pouze v rozsahu skutečného současného využití území.

**Z02.17 rekreace individuální** – vymezená lokalita rozšiřuje plochu stávající územně odložené chatové lokality individuální rekreace (RI) v severozápadní části katastrálního území jižně od ulice Na Zámku.

**Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Souborem změn č.03 ÚPNSÚ Sadská je provedena „inventura“ ploch využívaných pro rekreační a relaxační aktivity s cílem stanovit přiměřené podmínky pro jejich využití v závislosti na podmínkách a limitech daného území. Zpravidla se jedná o požadavky soukromých vlastníků pozemků, které jsou již dnes užívány k nějaké formě rekreačních aktivit. Změnou č.03 jsou vymezeny následující nové lokality pro rozšíření ploch rekreace:

Prostor jezera Sadská:

**Z03.A – rekreace individuální specifická – šije Labe (RI.3)** zahrnuje požadavky na změnu využití Z03.3, Z03.4, Z03.5, Z03.13, Z03.18, Z03.30, Z03.31, Z03.32, Z03.33, Z03.34, Z03.35, Z03.36. Pro plochu původně vymezenou jako součást nezastavěného území krajinné zóny smíšené S<sub>RP</sub> jsou souborem změn č.03 stanoveny specifické podmínky pro rekreační využití a relaxaci vlastníků pozemků. I když s ohledem na požadavky Povodí Labe, s.p. není možné v dané

lokalitě situovat stavby nebo zařízení plnící funkci staveb, stanovené podmínky umožňují alternativní využití nezastavitelných pozemků pro individuální rekreaci – viz Příloha č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská - regulativ RI.3.-

**Z03.38 a Z03.39 - rekreace individuální (RI) – chatová osada Vodrážka** je rozšířena o cca 10 pozemků pro individuální rekreaci v těsné návaznosti na stávající jižní okraj zastavěného území osady. Současně došlo k dělení a prodeji převážné části břehových parcel zasahujících přímo k hladině vodní plochy, kde tak vznikly specifické druhy **rekreace individuální – soukromé pláže (RI.5), rekreace hromadná – pláže veřejné (RH.1) a rekreace hromadná – pláže poloveřejné (RH.2)**. Podmínky využití ploch mimo vymezené záplavové území Q100 (Z03.38 a Z03.39) jsou stanoveny zpřesněním znění regulativu „RI“. Podmínky využití pláží jsou stanoveny specifickými regulativy „RI.5“, „RH.1“ a „RH.2“ – v upraveném znění Přílohy č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská.

**Z03.40 – rekreace individuální specifická – západní břeh jezera (RI.4)**. V souvislosti s úpravami po ukončení těžby a navýšením nivelety upraveného terénu nad stanovenou kótu hladiny Q100 se předpokládá využití severozápadního břehu jezera Sadská pro 12 až max. 15 objektů individuální rekreace. Podmínky pro využití této nové chatové enklávy jsou stanoveny specifickým regulativem RI.4 – viz Příloha č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská.

**Z03.43 – sport, rekreace specifická – přístaviště rekreačních lodí (RS.1)**. Záměr realizace veřejného kotviště – chráněného přístavu pro rekreační lodě včetně jeho technického zázemí navazuje na vyhledávací studii „Infrastruktura vodních cest“ (zpracovanou pro Ředitelství vodních cest ČR a projednávanou s městem Sadská a s Krajským úřadem Středočeského kraje v r. 2016). Lokalizace přístavu a staveb souvisejících s využitím vodního toku je podmíněna realizací, resp. zpevněním účelové komunikace v dimenzích umožňujících průjezd návěsů s rekreačními loděmi zejména v průchodu plochou RI.4 a obdobnou šířkovou úpravou komunikace procházející podél plochy RI.3, která je využívána současně i pro údržbu toku Labe a opravu navigace řeky Labe. V rámci podrobnějšího stupně projektové přípravy přístavu musí být zajištěna kontinuita této komunikace podél Labe pro údržbu toku – viz též kap. G.

Využití území s výše popsanými lokalitami Z03.A, Z03.38, Z03.39, Z03.40 a Z03.43, které je dosud dotčeno vymezením chráněného ložiskového území 00350000 Sadská (Ve vohradě) a dobývacího prostoru 70794 Sadská je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska po ukončení těžby štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru. Navrhované využití musí současně respektovat podmínky záplavového území Q100 toku Labe, ochranných pásem technických sítí, režimu přírodního parku Kersko – Bory, atd.

#### Prostor V Bořích:

**Z03.37 – rekreace individuální (RI) – chatová osada V Bořích** - Lokalita rozšiřuje severní část osady o území pro cca 8 nových parcel pro individuální rekreaci. Podmínky využití území jsou stanoveny zpřesněním znění regulativu RI – viz Příloha č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská. Chatová osada V Bořích tvoří odloučenou část zastavěného území města.

#### DRUHÉ BYDLENÍ - 1991

Na území obce bylo poměrně hodně individuálních rekreačních objektů, a to převážně chat (255) a dále chalup nevyčleněných z bytového fondu (nevyužívaných k trvalému bydlení - bylo jich 32). Vyčleněné chalupy v obci nebyly. Celkový počet objektů druhého bydlení tedy činil 287, což představuje asi 900 lůžek pro individuální rekreaci.

## F. VÝROBA

### F.01 Průmyslová výroba a služby

V současné době jsou hlavními stabilizovanými průmyslovými areály: Polygrafia a.s., Staviva - Isostav Praha, IPS (IPS, CMS, JERNIS, AGA), Sběrné suroviny a Betra, Středočeské energetické závody a Nissan.

Na severozápadním okraji řešeného území jsou umístěny některé objekty areálu TEMAC, patřící k zastavěnému území Zvěřínku.

Výrobní zóna, představující zdroje a cíle nákladové silniční dopravy a železniční je situována do prostoru mezi komunikací II/611 a těleso železniční dráhy. Ve výhledu budou přístupné z navrhovaného obchvatu komunikace II/334 přímo.

Zařízení výrobně obslužné sféry jsou v návrhu členěna na provozy drobné výroby a služeb (VD) a průmyslovou výrobu a služby (VP).

Zatímco zařízení drobné výroby lze snadno lokalizovat i v sousedství obytných zón, v případě průmyslových provozů a areálů velkoskladů je zapotřebí uvažovat o vymezení limitní hranice pásma hygienické ochrany před negativními vlivy výroby (viz podklad obecně závazné vyhlášky k územnímu plánu města).

Lokality drobné výroby proto navrhujeme v prostoru kontaktu obytných zón a dalších rušivých vlivů:

- na západě mezi areál průmyslové výroby a obytnou zónu
- na jihu v pásu mezi železniční tratí a obytnou zástavbou (výhledové komunikační napojení mimo obytnou zónu by bylo žádoucí)
- na východě v pásu mezi komunikací II/611 a železniční tratí.

**Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavec:**

V nové jihozápadní rozvojové lokalitě města (Valešek - Za Kapličkou) jsou vymezeny plochy pro výrobní zónu v návaznosti na trasu průjezdu komunikace II/611. Vzhledem k tomu, že tato zóna bude oddělena od ploch pro bydlení jen cca 100m širokým pásem izolační ochranné zeleně, je území výrobní zóny (včetně cca 12,6 ha nových nabídkových ploch) zařazeno do specifické výrobní zóny „VP<sub>1</sub>“, kde je nepřipustné situování provozů těžké výroby s negativním dopadem na širší okolí (viz doplnění regulativů v příloze č.1 vyhlášky města k závazným částem ÚPD). V lokalitě je tak možné situovat např. skladová, servisní a obslužná zařízení, která nenaruší nadměrným hlukem, prachem a zplodinami obytné území v blízkém sousedství.

**Změnou č.02 se kapitola doplňuje o odstavec:**

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská jsou pro rozšíření ploch smíšeného využití výrobních i nevýrobních služeb navrženy následující úpravy využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách

**Z02.27 smíšené využití území a služby (SM.3)** – úpravou vymezení plochy pro sport a rekreaci (RS) u Poděbradské ulice na jižním okraji centrální části města v návaznosti na sportovní areál je specifikována plocha pro smíšené využití a služby (výrobní i nevýrobní), která umožní ulicové obestavění a oživení Poděbradské ulice.

**Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavec:**

Souborem změn č.03 ÚPNSÚ Sadská je provedeno zpřesnění zákresu plochy výrobní (průmyslová výroba, výrobní služby a sklady) v lokalitě:

**Z03.24 a Z03.25 - plocha výrobní - průmyslová výroba, výrobní služby a sklady (VP)**  
Zpřesnění zákresu plochy je provedeno v rozsahu zahrnujícím sousední pozemky dříve vymezené, ale dnes již neexistující železniční vlečky v zastavěném území města, které jsou užívány jako manipulační a skladová plocha spediční firmy. Předmětem žádosti je potřeba stabilizovat stávající využití skladového zázemí na sledovaných pozemcích a současně

možnost realizace vlastního služebního bytu v rámci provozního objektu areálu. Podmínky využití území jsou stanoveny zpřesněním znění regulativu VP – viz Příloha č.1 k vyhlášece o závazných částech ÚPNSÚ Sadská.

## F.02 Zemědělská výroba

Řešené území svým podílem zemědělské půdy (74 %) a procentem zornění (86 %) lze charakterizovat jako území zemědělsky významné.

V řešeném území dříve hospodařila velkovýrobním způsobem Oseva, semenářský státní statek. Na jihozápadním okraji sídla je vybudovaný rozsáhlý areál. Z informací Okresní hygienické stanice Nymburk vyplývá, že areál neměl vyhlášené pásmo hygienické ochrany. Po restituci a privatizaci již nejsou objekty pro zemědělskou výrobu využívány. V současné době se jedná o zařízení firem Stavex a Izostav. Vlastníci ZPF většinou sami zemědělsky nehospodaří a své pozemky pronajali. V průzkumové fázi nebyl zjištěn zájem o samostatné zemědělské hospodaření, na které by byla vázána potřeba nové zemědělské účelové výstavby. Stávající zařízení nejsou zemědělsky využívána a nové plochy pro zemědělskou účelovou výstavbu nejsou požadovány.

V zadání návrhové části urbanistické studie rozvoje města nebyl požadavek na vymezení nových ploch pro zemědělskou víceúčelovou výstavbu. Provoz zahradnictví na pozemcích u Šembery mimo zastavěné území je stabilizován i v návrhovém období.

V urbanistickém návrhu bylo neurbanizované území rozčleněno na krajinné zóny, kterým navrhuje územní regulativy a limity pro jejich užívání. Z hlediska zemědělské výroby je významná produkční krajinná zóna s dominantní zemědělskou funkcí (Z). V této zóně lze, po individuálním posouzení záměru jeho lokalizace, realizovat výstavbu účelových objektů pro zemědělskou prvovýrobu. Novou výstavbu může navrhnout vlastník, resp. uživatel zemědělských pozemků v řešeném území.

Opakem krajinné zóny zemědělské výroby (Z) jsou zóny přírodní (P), kde by měla být zemědělská výroba postupně tlumena a následně by měly být v rámci zemědělské činnosti zajišťovány pouze mimoprodukční funkce zemědělské půdy (pokud je ZPF do zóny zahrnuta).

Ve smíšených krajinných zónách je zemědělství přípustné v těch, které mají index "z"(S<sub>Z</sub>). Zemědělská výroba má však kompromisní charakter, s ohledem na ostatní funkce v zóně. Kompromisní opatření jsou buď obecně známa (např. pravidla hospodaření v PHO vodních zdrojů) nebo bude nutné kompromis zastoupených činností a funkcí následně přijmout po detailnějším posouzení zóny.

## F.03 Lesní výroba

V řešeném území je přibližně 212 ha lesních pozemků, což tvoří zhruba 13 % jeho výměry.

Lesy spadají pod Lesní hospodářský celek (LHC) Nymburk. Zemědělský tok Smradlák tvoří hranici mezi lesní správou Kersko (levý břeh) a lesní správou Kluk. Lesní závod Nymburk má platný Lesní hospodářský plán (LHP) od 1.1.1996 do 31.12. 2005.

Lesy spadající pod LS Kersko jsou zařazeny do kategorie (10) = lesy hospodářské. Do kategorie (32) = lesy zvláštního určení v ochranném pásmu zdrojů přírodních léčivých a stolních minerálních vod (§ 8 odst. 16 zákona č. 289/95 Sb.) jsou zařazeny lesy LS Kluk.

Urbanistický návrh vymezuje na lesní půdě smíšené krajinné zóny s lesní výrobou (S<sub>L</sub>), vodohospodářskou funkcí (S<sub>V</sub>) nebo rozptýlenou rekreací (S<sub>P</sub>). Rozsah lesních pozemků, nacházejících se v krajinné zóně s přírodní funkcí (P) je značný. V návrhu není uvažováno s výstavbou rekreační zástavby na lesních pozemcích v této krajinné zóně. To se týká i navržených rekreačních lesů ve smíšené zóně s přírodní funkcí. Plochy navržené k zalesnění

- hospodářské lesy a lesopark jsou podrobněji popsány v kapitolách K.Krajina, ÚSES, zeleň v sídle a M.Ochrana půdního fondu.

#### F.04 Těžba nerostných surovin

V současné době se na katastru Sadské nacházejí tyto ložiskové objekty:

1. Dobývací prostor Sadská č. 7/794 na ploše 33,7 ha. Organizace Pískovny a kamenolomy s.p. Poděbrady těžbu zastavila, prostor nadále spravuje. Zbývající zásoby suroviny jsou zde evidovány ve výši 684 tis. m<sup>3</sup>. Ložisko je v podstatě před vytěžením.

2. Prozkoumané výhradní ložisko slévárenských písků Zvěřinec č. 3089800 s vyhlášeným chráněným ložiskovým územím. CHLÚ má název Sadská a bylo vyhlášeno Obvodním báňským úřadem v Kladně 6.8.1990, plocha 80,1 ha, správce Geoindustria Praha, U průhonu 32, Praha 7. Celkové zásoby 4 466 tis. m<sup>3</sup> písků pro použití ve slévárenství. S těžbou nelze za současných podmínek počítat, na území ložiska je přírodní rezervace, celé ložisko je v lese. Ložisko však musí být chráněno před zablokováním zásob zástavbou.

3. Vyhledané ložisko štěrkopísků Sadská - Hradištko č. 3216400 s výpočtem zásob v kategorii C<sub>2</sub>. Ložisko zatím není připravováno k těžbě. Chráněné ložiskové území není vyhlášeno. Celkové zásoby suroviny jsou vypočteny k 30.9.1983 (dosud beze změn): 14 145 tis. m<sup>3</sup> štěrkopísků (volné i vázané v ochranných pilířích). Jedná se o nevýhradní ložisko, v případě plánování stavební činnosti v této oblasti je třeba žádat o souhlas MŽP ČR, odbor ochrany horninového prostředí.

4. Prognózní bloky č. 9028100 zásob štěrkopísků, které jsou součástí ložiska Sadská - Hradištko. O využití této plochy pro jiné než ložiskové účely lze jednat, prognózy eviduje NIS - středisko Geofond, Kostelní ul., Praha 7.

Návrh územního plánu nepředpokládá využívání žádné z uvedených lokalit do roku 2010. Ve výhledu po roce 2010 je předpoklad využití vytěženého písníku dobývacího prostoru Sadská pro rekreaci a koupání.

**Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Těžba štěrkopísku ve vymezeném dobývacím prostoru 70794 Sadská v chráněném ložiskovém území 00350000 Sadská (Ve Vohradě) byla ukončena. Stávající legislativa (Horní zákon) však neumožňuje jiné nové využití sledovaného území. Souborem změn č.03 navrhované nové využití oblasti přiléhající k jezeru Sadská dotčené vymezeným ložiskovým územím nebo dobývacím prostorem je proto podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru po ukončení těžby.



## G. DOPRAVA

Řešené území obce Sadská se rozkládá v jihozápadní části okresu Nymburk. Jižním cípem je vedena trasa dálnice D 11. Přímou v místě se kříží několik silnic II. a III. třídy. Územím prochází elektrizovaná jednokolejná železniční trať č. 060II. Severní okraj tanguje Labská vodní cesta evropského významu. Z ostatních dopravních oborů má dále pro řešené sídlo význam ještě hromadná autobusová doprava a ve městě a v blízkém okolí i intenzivní cyklistická doprava.

### ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Z pohledu širších dopravních vztahů je dopravní napojení zájmového území v rámci okresu, kraje i státu v současné době v podstatě stabilizováno. Sídlo je přímo napojeno na síť silničních komunikací II. třídy a železniční trať. Přes tyto komunikační propojení lze teprve využít nadřazenou silniční síť, v tomto případě na jihu reprezentovanou dálnicí D 11 nebo připravovaný I. tranzitní koridor ČD E61 (Praha, Česká Třebová, Břeclav). Ve výhledu je reálná i možnost využití plánované úpravy Labské vodní cesty přes nově koncipovaný přístav a překladiště v Nymburce.

V oboru silniční dopravy mají pro vlastní sídlo největší význam následující komunikace II. třídy:

- silnice II/330, která je vedena ve směru jihozápad - - severovýchod na trase Český Brod, Sadská, Nymbursk, Činěves. Mezi Poříčany a Třebestovicemi je tato silnice napojena mimoúrovňovou všesměrnou křižovatkou na dálnici D 11, přes kterou je již dnes kapacitní spojení mezi hlavním městem republiky a Poděbrady. Po dokončení dalších úseků východním směrem bude možné pokračovat přes Hradec Králové buď severním směrem na Trutnov a polskou Wroclav nebo jihovýchodním směrem na Svitavy, Olomouc, Ostravu a polské Katowice

- silnice II/334 umožňující lokální propojení ve směru na jih na Kouřim a Sázavu

- silnice II/611 (dřívější I/11) propojující řešené území ve směru západ-východ po trase Praha, Sadská, Poděbrady, Hradec Králové, Žamberk, Šumperk, Bruntál, Opava a Ostrava

Tato hlavní komunikační spojení jsou doplněna silnicemi III. třídy, které propojují Sadskou s okolními obcemi menšího významu.

Dopravní vztahy zprostředkované železnicí jsou vedeny po celostátní trati č. 060 na trase Praha, Poříčany a Nymburk. Z pohledu širších vazeb se jedná o propojení této trati na jihu s tzv. I. tranzitním koridorem (SRN, Ústí nad Labem, Praha, Kolín, Česká Třebová, Brno, Břeclav, Rakousko - - v dotčeném úseku se jedná o železniční trať č. 011 Praha, Kolín) a na severu s další významnou tratí č. 231 (Praha, Nymburk, Kolín).

### SILNIČNÍ DOPRAVA

Vlastním sídlem prochází již zmíněné silnice II. třídy. Ve směru západ-východ je to II/611, bývalá silnice I/11, jejíž tranzitní funkci z velké části dnes převzala dálnice D 11. S ní je v západní polovině obce v souběhu vedena ještě silnice II/330. Ta se pak v centru odklání k severu na čtyřramenné křižovatce, jejíž jižní rameno tvoří od jihu II/334. Z uvedeného je zřejmé, že komunikace II. třídy vytváří přes centrum obce osový kříž, přes který je přenášena naprostá většina dopravních vztahů zdroj-cíl a zbylá část tranzitní složky dopravy s regionálními cíli severně dálnice D 11.

V severní části obce je navržena v návrhovém období úprava vedení silnice II/330 od stávající křižovatky se silnicí III/2722. Důvodem je bodová dopravní závada způsobená značným zúžením průjezdného profilu v dané zástavbě, severně od zmíněné křižovatky. Nově navrhovaná trasa využívá cca 300 m původní stopy III/2722 až k rozcestí a potom po novém tělese je vedena podél severozápadního okraje dnešní bytové zástavby mimo obec a nakonec dvěma protisměrnými oblouky zpátky na svou původní trasu.

Další navrženou úpravou je ve výhledu držení územní rezervy pro úpravu trasy II/334 od křižovatky s II/611 až na jižní okraj obce. Nová trasa je navržena západně od sportovního areálu a Mlýnského potoka. Křížení s tratí je předpokládáno mimoúrovňově.

Intenzity individuální automobilové dopravy (IAD) dosahují hodnot na silnici:

- II/330 přibližně 2800/700 vozidel (v úseku D 11 - II/611) a 3700/550 (v úseku Sadská-Zvěřínek),
- II/334 okolo 1250/300 vozidel (v úseku Sadská-Milčice),
- II/661 přibližně 6000/1150 vozidel (v úseku západně od křižovatky s II/334) a 4000/650 (v úseku východně od křižovatky s II/334).

Na ostatních komunikacích III. třídy a obslužných komunikacích uvnitř obce nejsou v rámci celostátního sčítání další intenzity uváděny. Jejich hodnoty se mohou řádově pohybovat ve stovkách automobilů za 24 hod. průměrného dne.

Hodnoty uvedených intenzit jsou převzaty z výsledků celostátního sčítání silniční dopravy z r. 1995 a uvádějí počet všech vozidel za 24 hod. průměrného dne / z toho nákladních.

Pro návrhové období jsou dále uvedeny předpokládané **růstové koeficienty individuální automobilové dopravy:**

Rok	osobní automobily	nákladní automobily	celkem
2005	1,40	1,25	1,35
2010	1,59	1,29	1,49

Na tyto základní silniční osy navazuje v obci síť místních obslužných komunikací různé kvality. Většina těchto ulic má zpevněný povrch, v centrální zóně místy dlážděný. V historické zástavbě jsou značně proměnlivé šířkové profily s několika místy o průjezdné šířce okolo 3,0 m. V návrhu se počítá s jejich rekonstrukcemi v daných šířkových dispozicích.

V novější zástavbě již uliční profily odpovídají požadavkům současné dopravní obsluhy. Některé ulice mají zakomponovány i pásy s liniovým ozeleněním. Tyto komunikace budou dokončovány, především zpevněním povrchů a doplňováním o pěší chodníky. Variantou může být ve vhodných případech i zřízení tzv. obytných ulic. Takový charakter ulice umožňuje preferenci pěších, snížení rychlosti automobilů, vymezení parkovacích míst apod.

Z výhledových záměrů na výstavbu významnějších obslužných komunikací je potřeba se zmínit o paralelní ulici ve východní části obce ve směru severně od II/611 a novém napojení osady u Vodrážky. Podle postupu výstavby nových rozvojových lokalit bude samozřejmě postupovat i výstavba nových komunikací zajišťujících jejich přímou dopravní obsluhu.

**Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavec:**

Nově navrhovaná lokalita Valešek - Za Kapličkou na jihozápadním okraji města je dopravně napojena na silnici II/611 a III/3309. Výrobní zóna, která je potenciálním zdrojem a cílem těžké nákladní dopravy je napojena přímo na tyto komunikace a odtud pak prostřednictvím komunikace II/330 na dálnici D11 (Praha - Hradec Králové). Plochy pro výrobní zónu záměrně nejsou (!) komunikacemi pro motorová vozidla propojeny s obytnými plochami v jižním cípu lokality.

Obytná část lokality je napojena na komunikaci III/3309 a místními obslužnými komunikacemi přímo na navazující zastavěné území sídla Třebestovice.

Ochranné pásmo komunikace II/611 a III/ 3309 , resp. komunikace B2 je zákonem č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích stanoveno v šíři 15m od osy přilehlého jízdního pruhu vozovky a bude v rámci zasituování objektů v následné prováděcí projektové dokumentaci respektováno.

**Změnou č.02 se kapitola doplňuje o odstavce:**

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská je s ohledem na platnost nové nadřazené dokumentace zapracován záměr nadmístního významu evidovaný v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje pod označením D154. V souboru změn ÚPNSÚ Sadská je záměr označen Z02.101:

**Z02.101 - koridor pro přeložku silnice II/330 (OD)** - obchvat Sadské v úseku cca od katastrální hranice Zvěřinek až k novému napojení na dálnici D11, včetně nové mimoúrovňové křižovatky na dálnici D11.

Koncepce dopravní obsluhy ve vlastním sídle zůstává nadále zachována s tím, že v důsledku výše zmíněného záměru nadmístního významu napříště pozbývá platnost územní rezerva na přeložení stávající trasy silnice II/330 ze stranově sevřené ulice Hálkovy do ulice Pístecké.

Základní kostru systému dopravní obsluhy soubor změn č.02 ÚPNSÚ nemění. Ve všech lokalitách souboru změn č.02 je využívána současná síť místních obslužných komunikací, případně jsou doplňovány pouze místní obslužné komunikace nebo komunikace obytné, jejichž poloha bude upřesněna v rámci vypracování dohod o parcelaci nebo vlastního návrhu parcelace území. Pozemky nově navrhované zástavby jsou připojeny zpravidla na prodloužení stávajících místních obslužných komunikací upravených do parametrů odpovídajících obsluze příslušné funkční plochy. Místní komunikace musejí funkční třídou odpovídat kategorii „C3“, v koncových polohách případně „D1“ – se zajištěním pro eventuální příjezd vozidel Hasičského záchranného sboru a rychlé zdravotní pomoci. Návrh komunikací bude vypracován v souladu s aktuálně platnou legislativou a technickými normami. Možnosti připojení jsou konkrétněji rozepsány v popisu jednotlivých lokalit v kap. B.

V plochách pro bydlení situovaných podél nebo v blízkosti průjezdných komunikací II. nebo III. třídy je třeba splnit limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů. Protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), budou realizovány na náklady investorů jednotlivých lokalit.

**Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Lokality souboru změn č.03 se nacházejí v přímé návaznosti na síť místních obslužných (případně účelových) komunikací a komunikační kostry města. Koncepce dopravní obsluhy ve vlastním sídle zůstává nadále zachována; základní kostru systému dopravní obsluhy soubor změn č.03 nemění. Pro lokality změn je využívána současná síť místních obslužných komunikací, případně jsou doplňovány pouze místní obslužné komunikace, komunikace obytné nebo účelové komunikace, jejichž poloha bude upřesněna v rámci podrobnějšího stupně dokumentace. Pozemky nově navrhované zástavby jsou připojeny zpravidla na prodloužení stávajících místních obslužných komunikací upravených do parametrů odpovídajících obsluze příslušné funkční plochy. Místní komunikace musí funkční třídou odpovídat kategorii „C3“, v koncových polohách případně „D1“ – se zajištěním pro eventuální příjezd vozidel Hasičského záchranného sboru a rychlé zdravotní pomoci. Návrh komunikací bude vypracován v souladu s aktuálně platnou legislativou a technickými normami.

V plochách pro bydlení situovaných v blízkosti průjezdných komunikací II. nebo III. třídy nebo železnice je třeba splnit limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 217/2016 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů. Protihluková opatření budou realizována na náklady investora takto dotčených lokalit.

Pro navrhované rozšíření zastavitelných ploch je vždy nutno ověřit a zpřesnit způsob dopravní a technické obsluhy území v podrobnějším stupni projektové dokumentace. Při řešení je třeba dodržovat aktuálně platná legislativní opatření a technické normy (Projektování místních komunikací; Projektování křižovatek na silničních komunikacích; Prostorové uspořádání sítí technického vybavení; Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel).

Lokality souboru změn č.03 ÚPNSÚ Sadská nevyvolávají potřebu úpravy koncepce dopravní obsluhy města.

### ŽELEZNICE

Od jihozápadu, od Třebestovic, se k Sadské přibližuje celostátní trať č. 060 na trase Praha, Poříčany a Nymburk. Obloukem se stáčí a podél jižního okraje obce pokračuje na východ. Západně od stanice se úrovně kříží s II/334. Za Sadskou se stáčí k severovýchodu, mimoúrovňově se podjezdem kříží s II/611 a pokračuje dále na Nymburk.

Jedná se o jednokolejnou elektrizovanou trať se smíšeným osobním a nákladním provozem. Ve výhledu nepočítají České dráhy s žádným výrazným zásahem do stávajícího stavu, snad s výjimkou modernizace zabezpečovacího zařízení. Ve výhledu je navržena územní rezerva pro přeložku II/334 západním směrem, která předpokládá i realizaci mimoúrovňového křížení s touto železniční tratí.

#### ***Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavec:***

Ochranné pásmo železniční tratě č.060 (Nymburk – Poříčany), které zasahuje jihovýchodní okraj území řešené změny je urbanistickým řešením lokality respektováno – do ochranného pásma zasahují zahrady pozemků, které nebudou určeny k zastavění.

#### ***Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavec:***

### VODNÍ DOPRAVA

Souborem změn č.03 ÚPNSÚ Sadská je zapracován záměr realizace veřejného kotviště – chráněného přístavu pro rekreační lodě a jeho technického zázemí – lokalita Z03.43. Realizace přístavu, který má sloužit výhradně říční rekreační dopravě v souladu se záměrem Ředitelství vodních cest ČR, zvýší atraktivitu a rekreační kredit lokality jezera Sadská.

Přístav rekreačních lodí je třeba v nezbytné míře připojit k silniční síti. Vzhledem k relativně odloučené poloze laguny u břehu Labe a režimu přírodního parku Kersko – Bory počítá návrh dopravního připojení s využitím účelových jednopruhových komunikací v dimenzích, které umožní průjezd návěsů s rekreačními loděmi při okraji ploch RI.4 (Z03.40) a RI.3 (Z03.A). Jednopruhová účelová komunikace s veřejným provozem vytváří spolu se stávající trasou připojení lokality Vodrážka a potahovou stezkou podél Labe objezdový okruh jezera a musí být v dohledových vzdálenostech opatřena výhybnami pro běžný provoz dopravní obsluhy chatových lokalit, pláží i přístavu. Návrh komunikace v podrobnějším stupni dokumentace musí směrovými a šířkovými parametry umožnit případný průjezd návěsů s loděmi minimálně v jednosměrném režimu.

Potahová stezka podél Labe, která tvoří součást zmíněného okruhu jezera, musí podržet svůj původní účel a umožnit technickou údržbu navigace – tj. musí být zachována podél celé břehové linie toku.

### HROMADNÁ DOPRAVA

Hromadná přeprava osob je v obci zajišťována autobusy ČSAD nebo po železniční trati ČD. V návrhu se s ohledem na poměrně dobrou úroveň osobní přepravy v sídle nepočítá s žádnými zásadními změnami. Pokud dojde k nějakým změnám, tak pravděpodobně pouze v rámci úpravy jízdních řádů nebo grafikonů.

Jak již bylo konstatováno v rozborové části ÚPD, obcí projíždí, nebo v ní je ukončeno 75 autobusových spojů a cca 37 vlakových souprav během průměrného pracovního dne. Některé spoje jsou v Sadské ukončeny na autobusovém obratišti v blízkosti centra, jihovýchodně od křižovatky silnic II/6111- -II/334.

### DOPRAVA V KLIDU

Odstavování vozidel se v současnosti děje z části v soukromých jednotlivých garážích nebo povrchových stáních na vlastních pozemcích nebo na veřejných komunikacích.

Z větších zařízení pro krátkodobá a střednědobá stání je potřeba se zmínit o hromadném parkingu v centru na náměstí - cca 40 parkovacích stání (PS), v blízkosti rekreačního prostoru jižně od osady U Vodrážky - přibližně 30 až 60 neorganizovaných a neupravených PS. Okolo 10 PS je k dispozici u léčebny, hřbitova apod. V návrhu jsou tyto lokality potvrzeny s tím, že bude provedeno z kvalitnění jejich povrchu a s rostoucími požadavky na jejich kapacitu bude nutné přikročit k cenové regulaci dopravy v klidu jako celku (zejména v centrální části obce). V nových rozvojových lokalitách se předpokládá vyřešení potřebného počtu parkovacích stání pro jednotlivé účely na vlastních pozemcích. Ve veřejných prostorech by mělo být řešeno parkování pouze návštěvníků.

Pokud by se mělo zvažovat nějaké zásadnější řešení této problematiky, bylo by potřebné provést podrobnou analýzu včetně marketingových dopadů.

V návrhovém období je uvažováno vytvoření parkingu pro nákladovou dopravu v prostoru za čerpací stanicí PHM. Jedná se o odstavnou parkovací plochu, určenou ke krátkodobému odstavení nákladních vozů a střednědobému parkování uživatelů nákladových vozidel (weekend, přes noc).

### DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Z dalších dopravních zařízení je v obci situována, na jejím západním okraji poblíž II/611, čerpací stanice pohonných hmot.

### CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Cyklistická doprava má v řešeném území s ohledem na jeho rovinatost bohatou tradici. Obyvatelé využívají tento druh dopravy účelově (tzn. cesty za prací, nákupy, škola apod.) i ke sportovně turistickým účelům. V území nejsou vymezeny samostatné cyklistické stezky ani pruhy. Využívá se povrchu stávajících automobilových komunikací nebo polních cest.

Přes Sadskou je vedena dálková cykloturistická trasa z Nymburka na Čelákovice.

V návrhu se počítá s doplněním především cykloturistických cest západním a severovýchodním směrem, viz výkres č.1 Komplexní návrh využití území.

#### ***Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavec:***

Součástí nové rozvojové lokality Valešek - Za Kapličkou bude realizace frekventované cyklistické a pěší stezky v souběhu se silnicí III/3309 mezi Sadskou a Třebestovicemi. Stezka bude provedena jako obousměrná s kombinovaným pěším provozem v šířkovém parametru min. 3m a bude vedena nad uvažovanými inženýrskými sítěmi (skupinový vodovod, plynovod STL) a jako taková bude veřejně prospěšnou stavbou.

### PĚŠÍ DOPRAVA

Pěší doprava je v obci většinou vedena v trasách automobilových komunikací, které jsou z části vybaveny jednostrannými i oboustrannými chodníky. Tyto šířkové profily jsou v některých případech doplněny ještě zelenými pásy. V historické zástavbě při zúžených profilech komunikací jsou chodci využívány ve smíšeném provozu i povrchy vozovek. V návrhu se jedná především o doplnění již založené sítě pěších cest, kvalitnější úpravu jejich povrchů a jejich doprovod nově navrhovaných úprav základních a obslužných komunikací. Alternativně je možné problém pěších řešit v rámci obytných celků zřizováním tzv. obytných ulic.

Velmi významnými pěšími a cyklistickou trasami se stávají účelové komunikace vedoucí kolem břehu jezera a původních labských ramen. Mnohé plní v současnosti úlohu účelových lesních, nebo zemědělských cest. Z tohoto důvodu návrh územního plánu předpokládá jejich rekreační využití i v budoucnu. Bude proto nutné počítat i se z kvalitnění jejich šířkových parametrů, údržbou povrchu, vytvořením odpočinkových a vyhlídkových míst a zabezpečením kontinuální průchodnosti celé trasy.

## H. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

### H.01 Zásobování pitnou vodou

#### **Současný stav**

V obci je veřejný vodovod, zásobující zatím pouze její část. Je napojen přivaděčem na úpravnu vody Písty severně řešeného území (na levém břehu Labe u vodního díla Kostomlaty - jez + plavební komora), kde jsou také zdroje podzemní vody. Zatím není vodovod vybaven vodojemem. ÚV Písty zajišťuje vstupní tlak v přivaděči 45 m v.sl. První (stávající) etapa vodovodu byla dobudována v roce 1995, první odběry z vodovodu pro objekty byly uskutečněny 03/95. V témže roce bylo dodáno cca 9 000 m<sup>3</sup> pro 400 napojených obyvatel (tj. cca 75 l/ob/den). Koncem roku 1996 byla zprovozněna další část vodovodní sítě a napojeny další objekty.

Závod Polygrafia má samostatný vodní zdroj.

Veřejné studny jsou vyznačeny v grafické příloze:

1 - Alkalka (Fe)    2 - u Gottharda    3 - Žižkova ulice    4,5 - Podskalí    6 - Spálená.

#### **Navrhované řešení**

Pro dobudování vodovodní sítě (včetně vodojemu 2 x 400 m<sup>3</sup>, max. kóta hladiny 214,10 m n.m.) byla zpracována projektová dokumentace k územnímu řízení (neobsahuje vodovodní řady k nově navrhované zástavbě v této studii), zpracovaná firmou Ing. Čápková Jaroslava, Poděbrady (07/96). Je navrženo rozdělit vodovodní síť do dvou tlakových pásem (dolní TP bude zásobováno z vodojemu, horní TP přes ATS - nad kótou 195 m n.m.). V této projektové dokumentaci se předpokládá zásobovat 3100 trvale bydlicích obyvatel (150 l/ob/den, výroba limonád 2,5 l/s). Stavební povolení již bylo vydáno.

Dále bude třeba dobudovat uliční síť v rozvojových plochách nové zástavby, navržené v územním plánu.

#### **Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavec:**

Změna 01.a ÚPNSÚ Sadská řeší zásobování nových lokalit v katastru obce, které nebyly v původním návrhu zahrnuty. Jedná se o plochu pro bydlení a specifickou výrobu na jihozápadním okraji obce mezi současnou zástavbou Sadské a Třebestovicemi.

#### **Změnou č.02 se kapitola doplňuje o odstavec:**

Vzhledem k mozaikovitému rozptýlení lokalit souboru změn č.02 a jejich situování v blízkosti stávajících komunikací a koridorů inženýrských sítí je zásobování lokalit změn zajištěno ze stávajících vodovodních řadů. Prodloužení vodovodních řadů v souvislosti s realizací nových úseků místních obslužných komunikací, resp. návrh přípojek k jednotlivým pozemkům bude zpřesněno v rámci podrobnější dokumentace. Prodloužení nových vodovodních řadů, resp. dobudování uliční sítě v rozvojových plochách nové zástavby je v souladu s koncepcí zásobování pitnou vodou dle platného ÚPNSÚ.

#### **Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavec:**

Lokality souboru změn č.03 jsou zpravidla situovány v dosahu stávajících komunikací, kde je možné i připojení k místní vodovodní síti. To neplatí o lokalitách rozvoje individuální rekreace nebo sportu (Z03.38, Z03.39, Z03.40, Z03.41, Z03.43) v oblasti kolem jezera Sadská, která není v současné době zásobována vodou z veřejného vodovodu. Stávající chatová zástavba může dnes využívat pouze lokální individuální zdroje (studny, vrtly).

V rámci souboru změn č.03 je zásobování této oblasti pitnou vodou navrženo z nového veřejného vodovodu. Navrhovaná vodovodní síť bude mít dva přívodní řady, na které bude navazovat distribuční síť realizovaná pro stávající i nově uvažovanou chatovou zástavbu. Obsahem výkresové části jsou pouze dva výše uvedené přívodní řady, vedené ke stávající či

plánované zástavbě. Distribuční řady, rozvedené k jednotlivým pozemkům nemovitostí, budou obsahem podrobnějšího stupně dokumentace.

Oba přívodní vodovodní řady budou navazovat na stávající vodovodní síť města Sadská. Napojení bude provedeno na stávající vodovod DN 150 vedený v ulicích Lázeňská a Pod Bory. V případě požadavku provozovatele vodovodní sítě mohou být na obou navrhovaných přívodních řadách vysazeny armaturní šachty s vodoměry.

K výstavbě nových přívodních i distribučních vodovodních řadů se předpokládá použití potrubí z polyetylénu o průměru D 90 mm. Dimenze vodovodního potrubí jsou navrženy i v souladu s požadavky požárního zabezpečení, na řadech budou v potřebných místech osazeny nadzemní či podzemní požární hydranty DN 80.

Pozemky a stavební objekty budou zásobovány pitnou vodou vlastními přípojkami z navrhovaných vodovodních řadů, měření jednotlivých odběrů bude zajištěno fakturačními vodoměry. Předpokládá se použití polyetylenového potrubí průměru D 40 mm či D 32 mm.

Vodovodní potrubí bude uloženo v nezámrné hloubce v pažené rýze na pískové lože. Obsyp vedení bude proveden ze štěrkopísku. Pro zásyp bude použit původní vytěžený materiál.

### POTŘEBA PITNÉ VODY

Specifické potřeby pitné vody byly v minulém období stanovovány jednak podle "Směrnice č. 9/73 o výpočtu potřeb pitné vody", jednak podle "Metodických pokynů pro výpočet potřeb pitné vody pro dlouhodobý výhled" (věstník MLVH ČSR ze dne 15.4.1984, částka 15-16, ročník 1984). Tam uváděné hodnoty jsou společenským vývojem překonány a do vydání objektivních plánovacích údajů je třeba vycházet z trendů spotřeby pitné vody v uplynulých letech, odrážejících zejména vliv zdražení pitné vody (a následně i stočného). MZ ČR vydalo v roce 1993 "Pokyny pro výstavbu vodovodů v malých obcích". Tam uváděné následující hodnoty mohou být pro další výpočet orientačním vodítkem:

- domácnosti	110 - 130 l/ob/den
- ostatní (technická a občanská vybavenost)	10 - 50 l/ob/den
- voda nefakturovaná	10 - 40 l/ob/den
- hodnoty pro průmysl, zemědělství a rekreaci se řeší individuálně.	

Na základě uvedených skutečností byly stanoveny pro naše výpočty orientační hodnoty specifických potřeb pitné vody.

### Návrhové období - r. 2010

počet obyvatel - 3200, počet zaměstnaneckých příležitostí v podnikatelských aktivitách - 1100 (lehká výroba, sklady, služby apod.).

### **Průměrná denní potřeba $Q_p$ :**

- domácnosti:	130 l/ob/den x 3200 obyv.	= 416,0 m <sup>3</sup> /den
- ostatní (OV)	30 l/ob/den x 3200 obyv.	= 96,0 m <sup>3</sup> /den
- podnikatelské aktivity	1100 zam.x 50 l/z/den	= 55,0 m <sup>3</sup> /den
- podnikatelské aktivity - výroba limonád (2,5l/s)		= 216,0 m <sup>3</sup> /den
		<hr/>
		783,0 m <sup>3</sup> /den
- voda nefakturovaná:	783,0: (1-0,7)-783,0	= 160,4 m <sup>3</sup> /den
		<hr/>
Celkem		$Q_p = 943,4 \text{ m}^3/\text{den} = 10,92 \text{ l/s}$

**Maximální denní potřeba  $Q_d$ :**

$$Q_d = 1,35 \times Q_p = 1,35 \times 943,4 = 1\,273,6 \text{ m}^3/\text{den} = 14,74 \text{ l/s}$$

**Maximální hodinová potřeba  $Q_h$ :**

$$Q_h = 1,9 \times Q_d = 1,9 \times 14,74 \text{ l/s} = 28,0 \text{ l/s}$$

Výhledové období - po roce 2010

počet obyvatel - 3300, podnikatelské aktivity na úrovni r. 2010.

**Průměrná denní potřeba  $Q_p$ :**

- domácnosti:	130 l/ob/den x 3300 obyv.	= 429,0 m <sup>3</sup> /den
---------------	---------------------------	-----------------------------

- ostatní (OV)	30 l/ob/den x 3300 obyv.	= 99,0 m <sup>3</sup> /den
----------------	--------------------------	----------------------------

- podnikatelské aktivity vč. výroby limonád		= 271,0 m <sup>3</sup> /den
---------------------------------------------	--	-----------------------------

---


$$799,0 \text{ m}^3/\text{den}$$

- voda nefakturovaná:	799,0: (1-0,7)-799,0	= 163,7 m <sup>3</sup> /den
-----------------------	----------------------	-----------------------------

---

Celkem	$Q_p = 962,7 \text{ m}^3/\text{den} = 11,14 \text{ l/s}$
--------	----------------------------------------------------------

**Maximální denní potřeba  $Q_d$ :**

$$Q_d = 1,35 \times Q_p = 1,35 \times 962,7 = 1\,299,6 \text{ m}^3/\text{den} = 15,04 \text{ l/s}$$

**Maximální hodinová potřeba  $Q_h$ :**

$$Q_h = 1,9 \times Q_d = 1,9 \times 15,04 \text{ l/s} = 28,58 \text{ l/s}$$

**Potřebný objem akumulace (vodojemu):**

$$V_a = 0,6 Q_d = 0,6 \times 1\,299,6 \text{ m}^3 = 779,8 \text{ m}^3.$$

Navrhovaný vodojem 2 x 400 m<sup>3</sup> vyhovuje, pro případné napojení Třebestovic na Sadskou bude nutno posoudit nutnost vybudování VDJ Třebestovice podle celkové bilance akumulačních objemů pro skupinový vodovod (viz níže).

Přivaděč DN 150 z ÚV Písty do VDJ Sadská vyhoví i při napojení Třebestovic.

Navrhovaný vodovod vyhovuje (včetně stávajících řadů) pro protipožární účely.

**Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavec:**

Specifická potřeba vody – aktualizace na základě změny č.01:

Obyvatelstvo: 160 l/obyv.den (včetně vybavenosti)

Výroba: 80 l/zam.den

a) průměrná denní potřeba  $Q_p = q \cdot N$  (l/den)

b) maximální denní potřeba  $Q_m = Q_p \cdot k_d$  (l/den),  $k_d = 1,4$

c) maximální hodinová potřeba  $Q_h = Q_m \cdot k_h$  (l/s),  $k_h = 1,9$

d) roční potřeba  $Q_r = 365 \cdot Q_p$  (m<sup>3</sup>/rok)

Plocha Sadská – Třebestovice (lokality Valešek - Za Kapličkou):

Pro účely bilancí se uvažuje s maximálním přírůstkem 87 bytových jednotek v RD v jižní části plochy, tj. cca 270 obyvatel a s počtem cca 300 zaměstnanců na ploše 12,6 ha pro drobnou průmyslovou výrobu.



## Potřeba vody pro navržený rozvoj řešeného území :

Lokalita	Obyvatel	Zaměstn.	Ubyt.	Ost.	Q <sub>p</sub> (l/den)	Q <sub>m</sub> (l/den)	Q <sub>h</sub> (l/s)	Q <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /rok)
A	270	300			67 200	94 080	2,07	24 528
<b>Celkem</b>	270	300	----	----	<b>67 200</b>	<b>94 080</b>	<b>2,07</b>	24 528

## Navržený způsob zásobování:

Lokalita Valešek - Za Kapličkou (Sadská – Třebestovice):

Podél jihovýchodního okraje plochy je navržena nová pěší a cyklistická komunikace mezi Třebestovicemi a Sadskou. V této trase bude podle územního plánu veden nový vodovodní řad DN 150 ze Sadské pro zásobování Třebestovic. Z tohoto řadu bude možno zásobovat dalšími odbočnými větvemi a okruhovou sítí celou lokalitu. Zásobování jižní části obytné plochy je rovněž možné ve směru od zástavby obce Třebestovice podle územního plánu této obce (Ateliér ISA s.r.o. - 12.99).

Uvedená vodovodní síť vyhoví za předpokladu zřízení požárních hydrantů i pro potřeby odběru vody pro hasební účely.

**Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Předpokládaný přírůstek potřeby vody:

V současné době se pohybuje skutečná spotřeba vody pro domácnosti do hodnoty 100 l/os/den, tento údaj je použit vzhledem k charakteru zástavby i v následujícím výpočtu.

Odběr pitné vody je ve výpočtu stanoven jako maximální pro výhledový stav. Jedná se z převážné části o zásobování chatové zástavby s omezeným podílem trvalého bydlení, takže odběr vody bude mít sezónní špičkový charakter s výraznou spotřebou pro zálivku zeleně, a s útlumem v zimních měsících.

- *specifická denní potřeba:*

- bydlení	460 osob	100 l/os,d	46 m <sup>3</sup> /d
- zalévání			65 m <sup>3</sup> /d
celkem .....			111 m <sup>3</sup> /d
- *maximální denní potřeba:*  
111 m<sup>3</sup>/d x 1,5 ..... 167 m<sup>3</sup>/d
- *maximální hodinová potřeba:*  
(167 m<sup>3</sup>/d x 1,8) : 24 hod ..... 12,5 m<sup>3</sup>/hod = 3,5 l/s

ŠIRŠÍ VZTAHY

V nadsídelních souvislostech se předpokládá realizace skupinového vodovodu pro sídla jižně od ÚV Písty, která jej bude saturovat (Zvěřínek, Písty, Hořátev, Sadská, Třebestovice). Podle dostupné dokumentace jsou potřeby pro sídla tohoto skupinového vodovodu vyčíslena takto:

Písty	0,9 l/s
Zvěřínek	2,15 l/s
Hořátev	6,91 l/s
Sadská	11,04 l/s
Třebestovice	1,83 l/s.

K tomu přistupuje zásobování Nymburka (sladovny) 20 l/s. Celkem tedy 42,3 l/s.

V rezervě kapacity ÚV Písty zůstává cca 9 l/s, z nichž je možno pokrýt jak vyšší potřebu Sadské dle našeho odhadu, tak případně ji i využít k zásobování dalších sídel (např. na pravém břehu Labe).

V současné době je rozpracována studie zásobování sídel okresu Nymburk (Komprin Praha) - s tam uvedenými hodnotami potřeb (prozatímními) se naše údaje vcelku shodují.

## H.02 Odkanalizování a čištění odpadních vod

### Současný stav

V sídle je v části severně od silnice Praha - Hradec Králové vybudována vesměs jednotná kanalizace (ne ve všech ulicích), napojená na ČOV Sadská u labského meandru severně jádra sídla. ČOV typu Sigma - Prefa s projektovanou kapacitou 5000 ekviv. obyvatel (999 m<sup>3</sup>/den), je využívána zhruba ze 2/3 (v r. 1995 bylo vyčištěno 234 tis. m<sup>3</sup> odpadních vod, tj. 641 m<sup>3</sup>/den, z přítoku látkového zatížení 41 tun/rok BSK<sub>5</sub> bylo odstraněno 36,5 t/rok, tj. účinnost 89 % a koncentrace BSK<sub>5</sub> na přítoku 175 g/l).

V severní části sídla u ČOV je kanalizace splašková s přečerpávací stanicí.

### Navrhované řešení

Dobudovat kanalizační síť, (PD není dosud zpracována). ČOV vyhoví i do budoucna. Stávající kanalizační síť a objekty jsou zakresleny v grafické příloze.

#### *Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavec:*

Územní plán obce (U-24, s.r.o. - 11.98) navrhuje pro nové lokality rozšíření a dostavbu stávající jednotné resp. splaškové kanalizace s napojením na stávající čistírnu odpadních vod, která je umístěna na severním okraji obce jižně od jezera. Její kapacita (5000 EO) je dostatečná i pro navržený rozvoj v nových lokalitách, neboť je v současnosti využita zhruba na 70%.

Množství splaškových vod, které bude v nových lokalitách přírůstkem k současnému stavu, odpovídá zhruba vyčíslené potřebě vody (po převodu cca 600 EO) s tím, že je v této fázi obtížné odhadnout počty zaměstnanců ve službách a v ploše drobné průmyslové výroby.

Lokalita Valešek - Za Kapličkou (Sadská – Třebestovice):

Pro odvádění splaškových vod z území je navržena nová síť splaškové kanalizace DN 300, napojená na koncový úsek stávající jednotné stoky DN 400 a dále do ČOV. Tato kanalizace nemůže být využita pro odvádění dešťových vod vzhledem k tomu, že by došlo k překročení jejích kapacitních možností. Po upřesnění parcelace plochy a výškového řešení lze očekávat nutnost přečerpávání splaškových vod z některých okrajových částí lokality. (Měřítko mapového podkladu této změny ÚPn konkrétní řešení neumožňuje).

Dešťové vody bude nutno co nejvíce zdržet v území: v obytné zástavbě bude odtokové množství neznečištěných dešťových vod z jednotlivých parcel (zastavěných ploch) minimalizováno. Pro tento účel by měl být stanoven závazný regulativ v podobě výstavby akumulací dešťové jímky s bezpečnostním přelivem pro zachycení přívalových dešťových vod ze střech a zastavěných nebo zpevněných ploch na každé nemovitosti. V případě, že pro zpoždění odtoku neznečištěných dešťových vod bude navrženo vsakování těchto vod na vlastním pozemku, musí být doloženo návrhem způsobu vsakování, výpočtem vsakovaného množství a hydrogeologickým posudkem reálné možnosti infiltrace výpočtového množství na předemném pozemku. Ke vsakování a retenci by mohla být využita i plocha izolační zeleně ve střední části lokality. Přebytečné dešťové vody bude nutno odvádět povrchově v příkopech podél komunikací, se zaústěním do drobných místních vodních toků (potok Smradlák). V případě návrhu ploch s možností soustředěného odtoku dešťové vody, znečištěné ropnými produkty, bude nutno dbát na realizaci odpovídajících čistících zařízení.

Odvodnění jižní části obytné plochy je rovněž možné ve směru k zástavbě obce Třebestovice podle územního plánu této obce (Ateliér ISA s.r.o. - 12.99).

**Změnou č.02 se kapitola doplňuje o odstavce:**

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská byla vymezena následující nová lokalita pro rozšíření plochy odpadového hospodářství:

Z02.23 - **technické vybavení (OT)** – v návaznosti na areál ČOV zastavěného území města je vymezena plocha pro rozšíření provozu odpadového hospodářství (komunální kompostárna, sběrný dvůr, ...apod.).

Odkanalizování lokalit souboru změn č.02 S je s ohledem na jejich rozptýlení a situování v blízkosti stávajících komunikací a koridorů inženýrských sítí zajištěno stávajícími kanalizačními stokami – a to přímým navázáním v prodloužení nebo doplnění kanalizačních stok v návaznosti na koncepci a systém odkanalizování dle návrhu platného územního plánu. Prodloužení kanalizačních stok v souvislosti s realizací nových úseků místních obslužných komunikací, resp. návrh přípojek k jednotlivým pozemkům bude zpřesněno v rámci podrobnější dokumentace. (dohody o parcelaci nebo ve vlastním návrhu parcelace území).

Kanalizační sítě budou uloženy v souladu s požadavky ČSN 73 6005. Ochranné pásmo navržených vedení činí 1,5m na obě strany od vnějšího líce potrubí

Dešťové vody ze zpevněných ploch budou likvidovány vždy na vlastním pozemku přednostně zásakem pomocí vsakovacích příkopů či rýh. Rovněž dešťové vody ze střech nemovitostí budou zasakovány přímo na jednotlivých pozemcích, případně budou jímány pro potřebu zálivky.

**Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Lokality souboru změn č.03 jsou zpravidla situovány v dosahu stávajících komunikací, kde je možné i připojení k místní kanalizační síti. To opět neplatí o lokalitách rozvoje individuální rekreace nebo sportu (Z03.38, Z03.39, Z03.40, Z03.41, Z03.43) v oblasti kolem jezera Sadská, která není v současné době odkanalizována do veřejné kanalizace. U stávající chatové zástavby jsou v současnosti k likvidaci splaškových vod využívány zpravidla individuální žumpy či septiky. Dešťové vody se likvidují na místě zasakováním.

Souborem změn č.03 je navrženo odvádění splaškových vod z oblasti jezera novou veřejnou tlakovou kanalizací. Předpokládá se větvový systém s individuálními čerpacími jímkami, umístěnými na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Navrhovaná kanalizační síť bude mít dva výtlačné řady, které budou navazovat na sběrnou síť realizovanou ve stávající i nově uvažované chatové zástavbě. Obsahem výkresové části jsou pouze dva výše uvedené výtlačné řady, vedené od stávající či plánované zástavby. Sběrné řady v uvažované zástavbě budou obsahem podrobnějšího stupně dokumentace.

Oba výtlačné kanalizační řady budou vedeny do stávající kanalizační sítě města Sadská. Napojení bude provedeno přes ukliďovací šachty na stávající gravitační kanalizaci vedenou v ulici Pod Bory směrem k městské ČOV.

K výstavbě dvou nových výtlačných řadů se předpokládá použití potrubí z polyetylenu o průměru D 90 mm. Dimenze navazujících potrubí v zástavbě budou určeny výpočtem dle počtu připojených nemovitostí, předpokládá se vedení o průměru D 63 až D 90 mm. Na řadech tlakové kanalizace budou v potřebných místech osazeny šachty s odzdušňovacími a čistícími armaturami či tvarovkami.

Pozemky a jednotlivé objekty budou odkanalizovány přes individuální čerpací jímky vlastními přípojkami do navržených výtlačných řadů splaškové kanalizace. Pro přípojky se předpokládá použití polyetylenového potrubí průměru D 40 mm či D 50 mm – dle typu použitého čerpacího zařízení.

Kanalizační potrubí bude uloženo v nezámrazné hloubce v pažené rýze na pískové lože. Obsyp vedení bude proveden ze štěrkopísku. Pro zásyp bude použit původní vytěžený materiál.

Dešťové vody budou přednostně zasakovány na vlastních pozemcích, v případě nutnosti svedeny do místních recipientů, s využitím příkopů a průlehů. Odvádění dešťových vod musí být řešeno tak, aby se odtok z území redukoval vhodnými urbanistickými a technickými zásahy na co nejmenší možné hodnoty (snížení koeficientu odtoku, zelené pásy, zasakovací příkopy apod.). V případě potřeby bude vhodné i zřízení lokálních retenčních a vsakovacích zařízení.

U nemovitostí se doporučuje jímat dešťovou vodu na pozemcích pro potřebu zálivky či domovního rozvodu užitkové vody. Dešťové vody z ploch, kde hrozí kontaminace ropnými produkty, budou v případě likvidace zásakem vedeny přes odlučovač lehkých kapalin. Hydrotechnický výpočet není součástí územního plánu. Množství likvidovaných dešťových vod bude dáno požadavkem na odvodnění komunikací a případně na částečné odvedení srážek ze střech a okolních zpevněných ploch objektů. Vzhledem ke skutečnosti, že v souladu s ustanovením § 10 stavebního zákona územní plán obce stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné, nepřípustné, popřípadě podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území a hranice současně zastavěného území obce, je z uvedeného zřejmé, že odvod srážkových vod nemůže být řešen výpočtem, neboť v rámci územního plánu se rozloha odvodňovaných ploch nestanoví. Tato množství bude možné určit až po zpracování hydrotechnické situace v dalších stupních územně plánovací dokumentace (regulační plány), na základě podrobnějších údajů o využití a členění řešených území.

Předpokládaný přírůstek množství splaškových odpadních vod:

Množství splaškových odpadních vod odváděných na ČOV města Sadská z řešeného území bude odpovídat potřebě vody uvedené v části „Zásobování pitnou vodou“ (snížené o potřebu na zálivku), která činí 46 m<sup>3</sup>/den.

Souborem změn č.03 ÚPNSÚ Sadská je rozšířen areál ČOV o nové plochy v lokalitě

**Z03.42 plocha obslužná - technické vybavení (OT)** – v návaznosti na zastavěné území areálu ČOV města je vymezena plocha pro úpravu odtoku, dočišťovací laguny a sběrného dvora odpadového hospodářství.

### H.03 Vodní toky

#### VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Hlavním vodním tokem v řešeném území je Šembera, obtékající obec z jihu a východu. Je levostranným přítokem Výrovky, se kterou se stéká u Zvěřínku. Ústí Výrovky do Labe je pod VD Kostomlaty. Západně obce protéká potok Smradlák, ústící do Labe u Hradiška. Sídlem protékal Mlýnský potok směrem od Třebestovic, nyní v sídle přerušený. Na jihovýchodním okraji řešeného území se do Šembery vlévá Milčický potok.

Severní část řešeného území je významně ovlivněna tokem Labe, ač leží již mimo katastr (hydrogeologické poměry). Významným vodním a přírodním prvkem je zde rameno Labe.

Koryta Šembery, Milčického potoka a Smradláku jsou upravena, k zátopám prakticky nedochází.

Do toků jsou zaústěny svodnice odvodňovacích soustav zemědělských pozemků. Významnější vodní nádrže v řešeném území nejsou, v labském rameni vznikne po dokončení těžby štěrkopísku nádrž vhodná k rekreaci.

#### **Základní hydrologické údaje:**

tok/profil	plocha povodí km <sup>2</sup>	délka toku km	lesnatost %	řád toku
č.hydrolog.pořadí				
LABE pod ústím Výrovky 1-04-07-001	10285,069	195,3	20	I
ŠEMBERA ústí do Výrovky -04-06-049	186,571	29,5	10	III
SMRADLÁK ústí do Labe 1-04-07-004	18,822	6,0	50	II

Kvalita vody v přítocích Labe je vesměs III. - V. třídy čistoty.

### OCHRANNÁ PÁSMA

Do severního okraje řešeného území zasahuje PHO vodních zdrojů ÚV Písty (II).

Řešené území leží v ochranných pásmech přírodních léčivých zdrojů Poděbrady a Sadská stanovena usnesením vlády ze dne 2.6.1976 č.127) .

Objekty státní pozorovací sítě mělkých podzemních vod č. 466 (východně Sadské) a č. 520 (severozápadně Sadské u Smradláku) mají ochranná pásma 500 m.

Ochranné pásmo ČOV nebylo vyhlášeno, mělo by být min. 50 m. Uvedená ochranná pásma jsou zakreslena v grafické příloze 1 : 25 000.

Ochranné pásmo vodního toku Labe činí 10 m od břehové čáry ( Vyh..č.19/78 Sb.).

Na tocích se kromě běžné údržby nepředpokládají jiné akce.

## I. ENERGETIKA

### I.01 Zásobování elektrickou energií

#### **Současný stav**

##### SÍŤ 22 kV

Řešené území je napojeno elektrickou energií venkovním vedením 22kV z rozvodny Nymburk Babín 110/22kV. Převládá síť venkovního vedení 22kV v provedení 3x95 mm<sup>2</sup> zrekonstruovaná, a 3x50mm<sup>2</sup> stávající. V Sadské je provozováno celkem 23 transformačních stanic.

##### SÍŤ 1 kV

Sekunderní síť i veřejné osvětlení je z větší části tvořena kabelovým vedením, pouze v okrajových částech je nadzemní vedení.

#### PŘEHLED ZMĚN U STÁVAJÍCÍCH TRANSFORMAČNÍCH STANIC V NÁVRHU

Označení/ místo	stav/výkon	návrh	výhled
TS-1 sběr.suroviny	PTS/100		
TS-2 ČD	věž/400	zrušena - N TS 2 /k/630	
TS-3 IPS	k/400+630		
TS-4 MŠ	PTS/400		zrušena – V TS 3 /k/630
TS-5 ZŠ	k/630		
TS-6 na Lávkách	k/630		
TS-7 za kinem	k/630		
TS-8 Barákova	PTS/250		zrušena – V TS 4 /k/630
TS-9 Mládežnická	PTS/630		zrušena – V TS 6 /k/630
TS-10 u Faltusů	PTS/400	zrušena - N TS 12 /k/630	
TS-11 Modrá hvězda	věž/250	zrušena – N TS 14 /k/630	
TS-12 uč.stř.	holtab/630		
TS-13 ČOV	PTS/100		
TS-14 Adamcová	PTS/630		zrušena – V TS 8 /k/630
TS-15 vinice	věž/400	zrušena - N TS 8 /k/630	
TS-16 Jordán	PTS/400	zrušena – N TS 9 /k/630	
TS-17 statek	BTS/250		
TS-18 Polygrafie	k/630		
TS-19 ČSSS	PTS/250		
TS-20 chaty	PTS/100	trafo /400	
TS-21 chaty	PTS/250		
TS-22 Vodrážka	PTS/250		
TS-23 Nisan	PTS/400		

V situačním plánu m 1:5000 jsou zakreslena stávající i nově navrhované zařízení, trafostanice spolu s trasami primárního vedení.

Urbanistický návrh sídla je omezen existencí uvedených tras vysokého napětí 22kV. Z provozního hlediska je nutné hlavní trasu procházející navrhovanou lokalitou u Gottharda zachovat a respektovat její ochranné pásmo. Odbočky z této trasy jsou v návrhu určeny ke zrušení.

## Návrh

### REKAPITULACE URBANISTICKÉHO NÁVRHU

Zóna	Návrh	Výhled
Na Borku		8 RD+OV
Ke Hradištku		4 RD
Sever – U Modré hvězdy	22 RD	2 RD
U Gottharda	50 RD+OV	24 RD
Ke Zvěřínku		12 RD+OV
Severozápad		60 RD+DSS
Východ	37 RD	
Střed – Černá zahrada	24b.j.+DSS	
Za hřištěm		16 RD
Jihovýchod	11 RD	VD
Jih		VD+VP
Západ	20 RD + OD	8 RD+VP+VD
Celkem	140 RD + 24 b.j.	134 RD

### Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavec:

#### REKAPITULACE URBANISTICKÉHO NÁVRHU ZMĚNY č.01.A

lokalita	návrh	příkony
Valešek - Za Kapličkou		
Výrobní zóna I. a II.	specifická výroba	200+200kW
B1 bydlení individuální	60 bytů v RD	390kW
SM smíšené bydlení	20 bytů v RD	160kW
náhrada za zrušenou TS-3		300kW
celkem příkony lokality Valešek navíc		1,2MW

## ENERGETICKÁ BILANCE

Elektrický příkon plně elektrizovaného RD je vypočítán dle pravidel pro elektrizační soustavu 15kW/RD se soudobostí rovno 1.

Při alternativě plynového vytápění je elektrický příkon uvažován 7,0kW, se soudobostí ve skupině 0,8.

### PŘEHLED NÁROKOVANÝCH PŘÍKONŮ PRO VÝČET NOVÝCH TRANSFORMAČNÍCH STANIC:

Zóna alternativa	Návrh kVA		Výhled kVA	
	elektro	plyn	elektro	plyn
Na Borku			170	70
Ke Hradištku			60	50
Sever – U Modré hvězdy	340	120	105	50
U Gottharda	1000	410	300	120

Ke Zvěřínku			250	170
Severozápad			820	330
Východ	620	230		
Střed - Černá zahrada	240	170		
Za hřištěm			220	100
Jihovýchod	180	65	200	
Jih	200		100	
Západ	430	230	140	60
Celkem	3,4 MW	1,1 MW	2,3 MW	1 MW

**Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavec:**

**ENERGETICKÁ BILANCE – změna č.01**

Elektrický příkon plně elektrizovaného RD je vypočítán dle pravidel pro elektrizační soustavu 15kW/RD se soudobostí 1,0.

Při alternativě plynového vytápění je elektrický příkon uvažován 8kW, se soudobostí ve skupině 0,8, u smíšeného bydlení je uvažován příkon 10kW/RD se soudobostí 0,8.

**PŘEHLED NÁROKOVANÝCH PŘÍKONŮ PRO VÝČET NOVÝCH TRANSFORMAČNÍCH STANIC:**

Zóna alternativa	Návrh kVA		Výhled kVA	
	elektro	plyn	elektro	plyn
celkem dle návrhu ÚPNSÚ 11.98	3,4MW	1,1MW	2,3MW	1MW
A. Valešek - Za Kapličkou				
výroba		400kW		
bydlení		550kW		
náhrada za zruš. TS-3		300kW		
+ změna 01.a		1,25MW		
Celkem		2,35MW		

**NÁVRH ŘEŠENÍ**

Doporučujeme realizovat navržené transformační stanice ve středu města bez ohledu na urbanistický návrh rozvojových ploch pro zlepšení současného stavu poměrů v síti VN.

Urbanistický návrh je pro porovnání zpracován pro varianty plně elektrifikované a plynové. Při plynové variantě by počet navržených stanic byl podstatně nižší.

Návrhová výstavba je navržena v několika lokalitách. V lokalitě sever, u Gottharda a západ je kromě nových stanic navrženo ještě demontování venkovního vedení a přechod přes kabelový svod na kabelové primerní vedení. V lokalitě u Gottharda bude ponechán hlavní tah VN ve směru R-Babín.

Pro výhled jsou navrženy demontáže kolizních venkovních vedení, s propojením do kabelové primerní sítě stávající nebo navržené.

**Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavec:**

Změnou č.01.a územního plánu je zahrnuta rozvojová lokalita u Třebestovic, kde prochází trasa linky 22kV k transformační stanici umístěné v Třebestovicích TS-3 PTS/400kVA. Tato trasa je navržena ke zrušení spolu se stanicí. Požadované příkony ze zrušené stanice budou pokryty z nově navržené kabelové stanice N-TS-20 o výkonu 630kVA.

U výrobní lokality zóny jsou požadované příkony pouze orientační. Budou známy až v případě konkretizace investičních záměrů v lokalitě. V zóně jsou navrženy transformační stanice N-TS-16, N-TS-17, příhradové do výkonu 630kVA, napojené na procházející venkovní vedení 22kV závěsným kabelem.



Lokality s individuálním bydlením (cca 60 bytů v RD) a smíšeným bydlením (cca 20 bytů v RD) při uvažované plynofikaci zástavby a předpokládaných příkonech cca 550kW budou zásobeny el. energií z nově navrhovaných kabelových transformačních stanic N-TS-18 a N-TS-19 s předpokládaným výkonem 630kVA.

Obytná část lokality a stávající příkony v Třebestovicích budou napojeny z nové transformační stanice N-TS-20 kabelové o výkonu 630kVA. Nově navrhované kabelové transformační stanice budou připojeny kabelovým svodem z procházejícího venkovního vedení 22kV a smyčkově propojeny.

**Změnou č.02 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Zásobování lokalit souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská elektrickou energií vychází z koncepce platného územního plánu. Pokrytí energetických nároků nových lokalit bude vzhledem k jejich rozptýlu ve správním území města zajištěno především ze stávajících (případně výměnou traťů posílených) nebo územním plánem již dříve navržených trafostanic.

Lokality budou zásobovány využitím stávající sítě, případně posílením trafostanic (případně v souladu s koncepcí platné ÚPD):

Lok. Z02.14a, Z02.14b, Z02.21, Z02.22 ... N-TS 5

Lok. Z02.7, Z02.8a+b, Z02.20a+b ... V-TS 3

Lok. Z02.3, Z02.24 ... TS 5

Lok. Z02.10, Z02.16, Z02.26, Z02.27 ... TS 16 (N-TS 9), TS 7 (N-TS 6)

Lok. Z02.26 ... TS 18

Lok. Z02.17 ... TS 20

Lok. Z02.2, Z02.13 ... TS 9 (N-TS 6)

Lok. Z02.4, Z02.5, Z02.25 ... TS 10 (N-TS 12)

Lok. Z02.11, Z02.18 ... TS 14

Lok. Z02.12 ... TS 11 (N-TS 14)

Lok. Z02.1, Z02.9, Z02.15 ... TS 12, V-TS 11

Lok. Z02.6, Z02.23 ... TS 13

V rámci prověření v úrovni dohody o parcelaci, resp. dokumentace k ÚR nebo SP bude v souvislosti s konkretizací návrhu parcelace zpřesněna na základě stanoviska správce sítě potřeba realizace nových trafostanic.

**Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Zásobování lokalit souboru změn č.03 ÚPNSÚ Sadská elektrickou energií vychází z koncepce platného územního plánu. Pokrytí energetických nároků nových lokalit bude vzhledem k jejich rozptýlu ve správním území města zajištěno především ze stávajících (případně posílených) nebo územním plánem již dříve navržených trafostanic.

Lokality budou zásobovány využitím stávající sítě, případně posílením trafostanic v souladu s koncepcí platné ÚPD:

Lok. Z03.9 ... V-TS 3

Lok. Z03.19, Z03.24, Z03.25 ... TS 16 (N-TS 9), TS 7 (N-TS 6)

Lok. Z03.38, Z03.39, Z03.A ... TS 12, V-TS 11

Lok. Z03.40, Z03.41, Z03.42, Z03.43, Z03.A ... TS 13

V rámci prověření v úrovni podrobnějšího stupně dokumentace nebo dohody o parcelaci bude v souvislosti s konkretizací návrhu parcelace zpřesněna na základě stanoviska správce sítě potřeba realizace nových trafostanic.

## PŘEHLED NAVRŽENÝCH TRANSFORMAČNÍCH STANIC V NÁVRHOVÝCH LOKALITÁCH

N-TS 1	1/630 - jih
N-TS 2	k/630 – náhrada za stávající TS 2 ČSD
N-TS 3	PTS/630 - sever
N-TS 4	k/400 - jihovýchod
N-TS 5	k/400 - černá louka
N-TS 6	k/630 - zahuštění
N-TS 7	k/630 - zahuštění
N-TS 8	k/630 – západ, náhrada za TS 15
N-TS 9	k/630 – západ, náhrada za TS 16
N-TS 10	PTS/400 - VP jih
N-TS 11	k/630 - zahuštění
N-TS 12	k/630 - u Gottharda, náhrada za TS 10
N-TS 13	k/630 - u Modré hvězdy
N-TS 14	k/630 – u Gottharda, náhrada za TS 11
N-TS 15	PTS/400 – západ VP

## PŘEHLED NAVRŽENÝCH TRANSFORMAČNÍCH STANIC V NÁVRHOVÝCH LOKALITÁCH změny č.01

N-TS-16	PTS/630kVA	výrobní zóna u Třebestovic
N-TS-17	PTS/630kVA	-“- -“-
N-TS-18	k/630kVA	rodinné bydlení
N-TS-19	k/630kVA	smíšená zóna
N-TS-20	k/630kVA	RD a stávající odběry v Třebestovicích

## PŘEHLED NAVRŽENÝCH TRANSFORMAČNÍCH STANIC VE VÝHLEDOVÝCH LOKALITÁCH

V-TS 1	PTS/440 - VP jih
V-TS 2	k/400 - VP jihovýchod
V-TS 3	k/630 - za hřištěm, náhrada za TS 4
V-TS 4	k/630 – východ, náhrada za TS 8
V-TS 5	k/400 - východ
V-TS 6	k/630 – východ, náhrada za TS 9
V-TS 7	k/630 - severozápad
V-TS 8	k/630 - - " - , náhrada za TS 14
V-TS 9	k/630 - severozápad
V-TS 10	k/400 - u Gottharda
V-TS 11	k/400 – na Borku

Toto řešení návrhu ÚPNSÚ bylo konzultováno s ing. Káninským na STE-RZ Nymburk.

Konečný návrh oproti konceptu nedoznává změn.

## OCHRANNÁ PÁSMA

Zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětví č. 458/2000 Sb. stanoví ochranná pásma rozvodných zařízení takto:

### **stávající venkovní vedení**

o napětí 22kV.....	10m od krajního vodiče na obě strany
110kV.....	15m od krajního vodiče na obě strany
trafostanice .....	30m od hranice oplocení

### **nově navrhovaná vedení**

nad 1kV do 35kV včetně ...	7m od krajního vodiče na obě strany
nad 35kV do 110kV -" ....	10m -" -"
nad 110kV do 220kV -"..	15m -" -"
nad 220kV do 400kV -"....	20m -" -"
trafostanice .....	20m od hrany oplocení.
trafostanice stožárové	7m okolo stanice
trafostanice kompaktní	2m okolo stanice

V lesních průsecích jsou vlastníci a uživatelé nemovitostí povinni udržovat volný pruh pozemků o šířce 4m po jedné straně základů podpěrných bodů.

V ochranném pásmu venkovního vedení je zakázáno :

- a) zřizovat stavby či umisťovat konstrukce, jakož i uskladňovat hořlavé nebo výbušné látky
- b) vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3m
- c) provádět činnost ohrožující venkovní vedení, spolehlivost a bezpečnost jeho provozu nebo životy, zdraví a majetek osob.

### **podzemní vedení**

do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí.....	1m po obou stranách krajního kabelu
nad 110kV .....	3m po obou stranách krajního kabelu

Výjimky z ochranných pásem povoluje ministerstvo.

## I.02 Zásobování plynem a teplem

### **Současný stav**

Město Sadská leží přibližně 10 km jihozápadně od Poděbrad. Zastavěné území města slouží většinou k bydlení, převážně v rodinných domech. Bytová zástavba je doplněna běžnými objekty služeb a technické vybavenosti. Ve městě lze v budoucnu předpokládat rozvoj výrobně podnikatelských aktivit, především drobné výroby a služeb. Často je zde zahuštěná obytná zástavba bez potřebného zázemí. Možnost gazifikace města byla konzultována s ing.Frumarovou a ing.Zuranem 29.1.1997 a návrh byl aktualizován 7.4.1998. Na jednání bylo konstatováno že platí stanovisko z vyjádření STP a.s. k návrhu ÚPSÚ č. ORG/97/831 z 2.6.1997. Zástupci města Sadská se bohužel nezúčastnili jednání předcházejícímu zřízení

VTL RS ve Zvěřínku. Návrh nových ploch pro navrhovanou výstavbu po obvodě města je vymezen ve výkresové dokumentaci. Celkově je v obytné zástavbě, v návrhu předpokládána výstavba 128 rodinných domů a celkem 179 bj., ve výhledu 132 rodinných domů se 146 bj.. Z ostatní zástavby je předpokládán nárůst průmyslové výroby, technických služeb, drobné výroby, relaxační a rehabilitační výstavby jak v centru města, tak po jeho obvodu.

Město ani jeho okolí nejsou plynofikovány. Řešeným územím neprocházejí žádné trasy plynovodů. Z hlavních VTL plynovodů je nejbližší veden řad DN 500 "Středočeská magistrála", jižně od dálnice Praha - Poděbrady, v blízkosti obcí Dobříchov a Poříčany. Od jihu na sever je veden VTL plynovod DN 300 "Plaňany - Nymburk -Mladá Boleslav". Z těchto dálkovodů odbočují VTL přípojky. VTL přípojka DN 100 "Poříčany - SSÚD Třebestovice", a VTL přípojka DN 150 "ZD Hořátek" s odbočkou DN 100 pro Léčiva. Dále pokračuje VTL plynovod DN 100, z Hořátek do TEMAC Zvěřínky. Zde byla přípojka ukončena VTL RS, když bylo zajištěno její umístění. Při konzultaci na STP, v Praze 3, Písecké ulici č. 5, s ing. Zuranem bylo konstatováno, že při výstavbě nové VTL RS ve Zvěřínku nebylo možno při neúčasti zastupitelstva Sadské a případné finanční účasti zohlednit připojení města Sadská. Kapacita RS bude před případnou gazifikací Sadské znovu prověřena a výkon upraven. Na STL výstup z VTL RS Zvěřínky by byla napojena větev pro Sadskou cca □ 225. Její trasa je navržena podél silnice č. 330, ze Zvěřínku do Sadské. Skutečná dimenze STL přívodního plynovodu a velikost regulační stanice bude upřesněna výpočtem, po dohodě se zástupci STP.

**Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavce:**

#### **Rekapitulace současného stavu a záměrů plynofikace města**

Město ani jeho okolí nejsou dosud plynofikovány. Řešeným územím neprocházejí žádné trasy plynovodů. Z hlavních VTL plynovodů je nejbližší veden řad DN 500 jižně od dálnice Praha - Poděbrady, v blízkosti obcí Dobříchov a Poříčany. Od jihu na sever je veden VTL plynovod DN 300 "Plaňany - Nymburk -Mladá Boleslav". Z těchto dálkovodů odbočují VTL přípojky. VTL přípojka DN 100 "Poříčany - SSÚD Třebestovice", a VTL přípojka DN 150 "ZD Hořátek" s odbočkou DN 100 pro Léčiva. Dále pokračuje VTL plynovod DN 100, z Hořátek do TEMAC Zvěřínky.

V roce 1999 zpracovala firma Ingas generel plynofikace Třebestovic, který zahrnuje rovněž plynofikaci Sadské. Předpokládá se prodloužení VTL plynovodu z předem vysazené odbočky DN 80 do areálu SOK na okraji Třebestovic. Zde bude vybudována VTL RS 5000. Z RS bude STL plynovod veden podél areálu SOK až na místní komunikaci. Za Třebestovicemi bude plynovod d<sub>n</sub> 160 kolem nových ploch pro bydlení a specifickou výrobu pokračovat dále do Sadské, kde bude rozvedena STL distribuční plynovodní síť.

**Změnou č.02 se kapitola doplňuje o odstavce:**

V závislosti na postupu plynofikace a v návaznosti na koncepci stanovené platným územním plánem se předpokládá zásobování lokalit souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská prodloužením navrhovaných STL plynovodů.

Každé odběrní místo musí být opatřeno STL regulátorem tlaku plynu a plynoměrem pro měření odebíraného množství.

**Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

V závislosti na postupu plynofikace a v návaznosti na koncepci stanovené platným územním plánem se předpokládá zásobování lokalit souboru změn č.03 ÚPNSÚ Sadská přípojkami jednotlivých pozemků k již existující síti, resp. prodloužením navrhovaných STL plynovodů.

Každé odběrní místo musí být opatřeno STL regulátorem tlaku plynu a plynoměrem pro měření odebíraného množství.

#### **BILANCE POTŘEB ZEMNÍHO PLYNU**

Bilance potřeb je provedena dle údajů urbanisty o celkové zástavbě. Dále bude upřesněna při zpracování GRG, který bude nutno zpracovat. V kategoriích odběrů obyvatelstva je uvažováno se 70% gazifikací u stávající zástavby, a s 90% u nově navržené. Stanovení hodinové a roční

potřeby vychází z jmenovitých příkonů jednotlivých spotřebičů užívaných v domácnostech a z ročních specifických potřeb ZP pro daný druh spotřeby. Jednotlivé druhy spotřeb a jim odpovídající příkony jsou uvedeny v následující tabulce.

Druh spotřeby	Hodinová [v m <sup>3</sup> .h <sup>-1</sup> ]	Roční [v m <sup>3</sup> .rok <sup>-1</sup> ]
Vaření	1,2	200
příprava TUV – velký PO	2,1	350
topení RD (jednogenerační)	3,5	3 500

Pro korekci na současnost chodu spotřebičů v oblasti jsou použity následující koeficienty současnosti odběru:

$$K_1 = \frac{1}{\ln(n+16)} \quad \text{vaření + TUV:}$$

$$K_2 = \frac{1}{n^{0,2}} \quad \text{otop v RD}$$

otop individuální v soustředěné zástavbě:

$$K_3 = \frac{1}{n^{0,15}}$$

kotelny v kategorii MO:

$$K_4 = 0,8$$

Koeficienty  $K$  byly použity ve vzorci pro hodinovou potřebu:

$$Q_{H1} = n(1,2 + 2,1)K_1 + 3,5n \cdot K_2 \quad (\text{pro RD}) \text{ [v m}^3 \cdot \text{h}^{-1}]$$

$$Q_{H2} = n(1,2 + 2,1)K_1 + 2,5n \cdot K_3 \quad (\text{pro BJ}) \text{ [v m}^3 \cdot \text{h}^{-1}]$$

$$Q_{R1} = n(200 + 350 + 3500) \quad (\text{pro RD}) \text{ [v m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}]$$

$$Q_{R2} = n(180 + 500 + 2500) \quad (\text{pro BJ}) \text{ [v m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}]$$

Pro výpočet předpokládaných odběrů v kategorii velkoodběr pro stávající zástavbu byli kontaktováni zástupci předpokládaných VO - ing. Homola, stav. odbor MÚ, ing. Micka, Polygrafia, ing. Němeček, IPS-ústř. Dílny a ing. Otová, Odbor. uč. a Speciální rodinná škola. Z jejich údajů o potřebách stávajícího paliva a předpokládaném rozvoji byl proveden přepočtení potřeby ZP v kategorii VO.

V kategorii stávající MO byly potřeby plynu stanoveny odhadem dle obdobných, již realizovaných zařízení.

U nové zástavby, návrh i výhled, (mimo kategorie obyvatelstvo) vychází výpočet ze specifické potřeby plynu 34 m<sup>3</sup>.h<sup>-1</sup> na 1 ha (313 kW/ha).

Hodnoty jednotlivých odběrů plynu pro stávající zástavbu i zástavbu navrhovanou v návrhu a ve výhledu pro kategorie odběrů obyvatelstvo, MO a VO jsou zpracovány v tabulkách.

Celková hodinová potřeba plynu je 2 297 m<sup>3</sup>.h<sup>-1</sup>, celková roční 4 762 056 m<sup>3</sup>.rok<sup>-1</sup>.

Uvedené bilance jednotlivých odběrů plynu budou, po schválení koncepce plynifikace, upřesněny a dále zpracovány v generelním řešení gazifikace, které bude následně zpracováno.

**STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA**

Oblast - kategorie	n - plocha	Q <sub>H</sub> (m <sup>3</sup> .h <sup>-1</sup> )	Q <sub>R</sub> (tis.m <sup>3</sup> .r <sup>-1</sup> )
<u>Obyvatelstvo</u>			
Stávající RD	870	1 207,65	3 376
Stávající BJ	225	384,89	716
<i>Součet - obyv.</i>		<i>1 592,54</i>	<i>4 092</i>
<i>70% gazifikace</i>		<i>1 114,78</i>	<i>2 864</i>
<u>Maloodběr</u>			
Buil. S		12	26
Pošta		8	17
CSPO		9	18
Dřevoodbyt		6	14
ELI		5	11
Hotel		15	32
Kult. centr.		10	22
Autoservis		8	17
Restaurace 3x		18	38
Zahradnictví		20	46
<i>Součet - MO</i>		<i>111</i>	<i>241</i>
<u>Velkoodběr</u>			
Polygrafia		180	300
IPS - ÚD		150	250
Odb.uč. + SRŠ		140	240
Centr.MU,MŠ,ZŠ		40	86
<i>Součet - VO</i>		<i>510</i>	<i>876</i>
<b>CELKEM SZ</b>		<b>1 736</b>	<b>3 981</b>

**NOVÁ ZÁSTAVBA**

Oblast - kategorie	Návrh			Výhled		
	n - plocha	Q <sub>H</sub> (m <sup>3</sup> .h <sup>-1</sup> )	Q <sub>R</sub> (m <sup>3</sup> .r <sup>-1</sup> )	n - plocha	Q <sub>H</sub> (m <sup>3</sup> .h <sup>-1</sup> )	Q <sub>R</sub> (m <sup>3</sup> .r <sup>-1</sup> )
<u>Obyvatelstvo</u>						
Sever	22	62	85360	2	14	10280
Ke Zvěřínku				12	38	46560
Severozápad				60	139	232800
Východ	37	94	143560			
Černá zahrada	24	59	76320			
Za hřištěm				16	48	62080
Jihovýchod	11	35	42680			
Západ	20	57	77600	8	27	31040
Ke Hradištku				4	16	15520
U Gottharda Borek	50	128	196000			
<i>Součet - obyv.</i>		<i>335</i>	<i>621520</i>		<i>317</i>	<i>442320</i>
<i>90% gazifikace</i>		<i>302</i>	<i>559370</i>		<i>285</i>	<i>398088</i>

## Návrh řešení

Vychází z předpokladů udaných zástupci STP. Jako zdroj plynu bude využita VTL přípojka plynu pro ZD a Léčiva Hořátek, napojená na VTL plynovod DN 300 "Plaňany - Nymburk - Mladá Boleslav". Tato přípojka byla prodloužena z Hořátek do TEMACU a.s. Zvěřínka. Zde je vybudována VTL - RS. Přípojka je navržena tak, aby mimo jiné pokryla kapacitně potřebu plynu města Sadská. Město Sadská se před plynofikací pravděpodobně dohodne s TEMACem a.s. na sdružení investic. Ze severu od Zvěřínka bude přiveden, podél silnice č. 330, STL plynovod v délce cca 2 500 až 3 000 m do centra města Sadská v předpokládané dimenzi □ z IPE. Zásobování města plynem bude provedeno ze STL plynovodů z IPE, řada těžká SDR 11. Rozvody včetně předpokládaných profilů jsou patrné z výkresové dokumentace. Veřejná část přípojek bude ukončena na hranicích pozemků kulovými kohouty jako HUP. Za HUP naváže odběrní zařízení domovním regulátorem tlaku s plynoměrem a s vnitřními rozvody. Nejprve budou budovány páteřní rozvody plynu se STL distribuční sítí pro stávající zástavbu. Na ně pak naváže, s postupem výstavby, plynovody pro novou zástavbu "návrhu" i "výhledu". Tlakové poměry v sítí a upřesněné profily jednotlivých STL plynovodů stanoví výpočet GRG ve vazbě na další záměry STP.

Rozvod distribuční sítě plynu města Sadská (bez přívodního plynovodu) předpokládá, pro stávající zástavbu i novou zástavbu v návrhu i výhledu, celkově asi 17 000 m STL plynovodů. Z toho bude pro nově navrženou zástavbu položeno cca 5 800 m.

Návrh plynofikace města bude upřesněn a doplněn před zahájením projednávání a doplněn před zahájením projednávání realizace záměru v generálním řešení plynofikace města.

### Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavce:

Mimo kategorie obyvatelstvo vychází výpočet ze specifické potřeby plynu  $34 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$  na 1 ha (313 kW/ha).

Hodnoty jednotlivých odběrů plynu pro navrhovanou zástavbu:

Sadská – Třebestovice (lokalita Valešek - Za Kapličkou)		
87 b.j. v RD	$155,45 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$	$200 \text{ } 100 \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$
Drobná výroba 12,6 ha	$428,40 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$	$908 \text{ } 208 \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$

Celková hodinová potřeba plynu pro sledovanou lokalitu je  $583,85 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$ , celková roční potřeba plynu je  $1 \text{ } 108 \text{ tis. m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$ . Uvedené bilance jednotlivých odběrů plynu budou po schválení koncepce upřesněny a dále zpracovány v generálním řešení plynofikace.

## ZÁVĚRY

Na základě vstupní konzultace na STP 29.1. 1997 a následující konzultace ze 7.4.1998 vzniknou počáteční požadavky na VTL RS, které jsou podmiňující investicí pro plynofikaci Sadské. Reálnost a efektivnost plynofikace bude ověřena novým GRG. Etapizace a termíny realizace jednotlivých etap budou záviset na struktuře odběratelských kategorií ve městě a investičních možnostech STP, která předpokládá finanční spoluúčast ze strany města Sadská. Výpočet efektivity plynofikace bude proveden v rámci GRG.

## J. TELEKOMUNIKACE

### MÍSTNÍ TELEKOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Řešené území je po stránce telekomunikační začleněno do místního telefonního obvodu MTO Sadská, ÚTO Nymburk. V Sadské je osazena nová digitální telefonní ústředna.

Místní telekomunikační síť je provedena kabelovým vedením, v okrajových částech vzdušným vedením. V obci jsou provedeny telekomunikační rozvody k síťovým a účastnickým rozvaděčům kabelově. Nová a doplňující MTS je z jedné 1/3 již provedena. Ostatní oblasti jsou projektově zpracovány a postupně se budou realizovat dle čerpání finančních prostředků.

#### **Změnou č.01 se kapitola doplňuje o odstavce:**

V Sadské je vybudována nová telekomunikační budova s osazenou digitální telefonní ústřednou o dostatečné kapacitě s možností dalšího rozšíření dle požadavků.

Na ATÚ Sadská jsou připojeny okolní obce Milčice a Třebestovice. Spolu s pokládkou optokabelů byly v trase provedeny rozvody MTS. V návrhových i výhledových lokalitách je navržena telekomunikační síť kabelová, soustředěná do míst osazení SR, které budou propojeny do ATÚ.

Je uvažováno s 200% telefonizací lokalit bytové výstavby a u lokalit s podnikatelskými aktivitami s telefonizací dle požadavků investorů. V lokalitách podnikatelských aktivit nelze přesně určit kapacitu připojovacích vedení.

V návrhové lokalitě Valešek - Za Kapličkou bude nové telefonní vedení napojeno z trasy procházejícího stávajícího kabelu.

Ve všech nových lokalitách budou vybudovány síťové rozvaděče SR.

### DÁLKOVÉ KABELY

Řešeným územím prochází trasy dálkových kabelů správce sítě SPT-Telecom, přenosová technika - ochrana dálkových kabelů Praha, i trasy optokabelů. Trasy těchto sítí jsou zakresleny v mapovém podkladě, podléhají schvalovací povinnosti správce sítě.

V rámci digitalizace ÚTO Nymburk jsou všechny rozvody tras dálkových kabelů v Sadské provedeny.

### RADIORELÉOVÁ TRASA

Řešeným územím prochází trasa radioreléových spojů I. řádu Úvaly - Piska.

### **Návrhové řešení**

#### MÍSTNÍ TELEFONNÍ SÍŤ

V Sadské je vybudována nová telekomunikační budova s osazenou digitální telefonní ústřednou o dostatečné kapacitě, s možností dalšího rozšíření dle požadavků.

Na ATÚ Sadská jsou připojeny okolní obce Milčice a Třebestovice.

V současné době probíhá kabelizace a rozšíření MTS v Sadské. Spolu s pokládkou optokabelů byly v trase provedeny rozvody MTS. Realizace a dokončení celé rekonstrukce spadá do časového horizontu roku 2000.

V návrhových i výhledových lokalitách zástavby je navržena telekomunikační síť kabelová, soustředěná do míst osazení SR, které budou propojeny do ATÚ.

Je uvažováno s 200% telefonizací RD, a u lokalit s podnikatelskými aktivitami s telefonizací dle požadavků investorů. V lokalitách podnikatelských aktivit nelze přesně určit kapacitu připojovaných vedení.



V návrhových lokalitách pro podnikatelské aktivity je proto v dalších stupních projektové dokumentace nutná spolupráce se správcem sítě SPT Telecom oblast Nymburk, pro určení kapacity připojovaných linek, zejména v lokalitě podnikatelské aktivity jih.

### OCHRANNÁ PÁSMA

Ochranná pásma jsou dána zákonem o telekomunikacích takto:

Kabelové sdělovací vedení ..... 1m po celé délce trasy na obě strany od krajního vodiče

Radioreléové trasy ..... jsou dány výškou terénu a jsou dány pro každou lokalitu zvlášť. Pro oblast Sadská představuje výškové omezení pro výstavbu úroveň 231 m.n.m.

## K. KRAJINA, ÚSES, ZELEŇ V SÍDLE

### ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V roce 1992 zpracoval Keramický servis (Ing. Fridrich, Ing. Hájková CSc.) Generel územního systému ekologické stability pro oblast Sadská.

V roce 1996 byl dokončen ÚTP NR - R ÚSES ČR. Aby koncepce lokálního generelu byla v souladu s ÚTP ČR, je lokální biokoridor č. 19a povýšen na osu nadregionálního biokoridoru - borového typu.

### Koncepce ÚSES

V řešeném území se nacházejí **dvě osy nadregionálních biokoridorů č. 21 a 19a**. Osy nadregionálních biokoridorů v lesním porostu jsou propojeny lokálním biokoridorem 19b. Součástí nadregionálního systému je i **ochranná zóna NRBK**.

Na regionální úrovni jsou zastoupeny dvě regionální biocentra č. 1, č. 16 a jeden regionální biokoridor č.4.

Na biokoridoru Šembera jsou lokální biocentra č.24 Pod Bory, č. 6 Obička, č. 7 Za Krodeškovi, č. 8 V Chuchli a č. 22 V Chuchli.

Z regionálního biokoridoru vychází:

- a) **lokální biokoridor č. 5 - 3** Mlýnský potok - Ke kožichu, **s biocentrem č. 2** U Zvěřínku
- b) **lokální biokoridor č. 11 - 14 - 17** Smradlák - Psí půle - MRSOL, **s biocentrem č. 12** Kukla, **13** Pod skalou a **15** U horky.
- c) **lokální biokoridor č. 9** Milčický potok (v řešeném území bez biocentra) **s biocentrem č.10** V lukách.

#### **č.1 - BORY**

regionální biocentrum - funkční

biocentrum v řešeném území se nachází na lesní půdě

Regionální biocentrum Bory oproti generelu ÚSES bylo tvarově upraveno a upřesněno na tyto porostní skupiny: 802A<sub>5</sub> (část), 802A<sub>5a</sub>, 802A<sub>7</sub>, 802B<sub>9</sub>, 802D<sub>7</sub>, 802D<sub>9</sub>, 803A<sub>10b</sub>, 803C<sub>2</sub> (část), 803C<sub>6</sub>, 803C<sub>10</sub> (LZ Nymburk, polesí Kluk). Celková výměra regionálního biocentra v řešeném území je 35,8 ha (rukověť projektanta ÚSES doporučuje minimální rozlohu lesního biocentra v 1. a 2. vegetačním stupni 30 ha.

#### **č.2 - U ZVĚŘÍNKU**

lokální biocentrum - navržené

zatravnění na orné půdě o rozloze 3 ha

#### **č.3 - KE KOŽICHU - funkční a k navržení**

lokální biokoridor vymezený

založit zelený pás podél polní cesty, na lesní půdě je koridor funkční

#### **č.4 - ŠEMBERA (Černý potok)**

regionální biokoridor - vymezený, založit porost

zatravněné upravené vodní koryto široké 20 m, místy se vzrostlými stromy

nutno rozšířit na 50 m, zábor zemědělské půdy

Jižní břehy Šembery navrhujeme osázet dřevinami (např. jasan ztepilý, olše lepkavá, dub letní, vrba).

#### **č.5 - MLÝNSKÝ POTOK**

lokální biokoridor vymezený

rozšířit zelený pás podél vodního toku na šířku 20 m, výsadba dřevin je možná jen po jedné straně vodoteče

**č.6 - OBIČKA**

lokální biocentrum - navržené  
zatravnění na orné půdě o rozloze 3 ha

**č.7 - ZA KRODEŠKOVI**

lokální biocentrum - navržené, k doplnění  
rozšířit plochu stávajícího stabilizačního prvku, zatravnění na orné půdě o rozloze do 3 ha.

**č.8 - V CHUCHLI**

lokální biocentrum - navržené, k doplnění  
předpokládaná funkce: trvalé travní porosty a extenzivní ovocné sady

**č.9 - MILČICKÝ POTOK**

lokální biokoridor vymezený, s nutností doplnit  
rozšířit zelený pás podél vodního toku na šířku 20 m, výsadba dřevin je možná jen po jedné straně vodoteče

**č.10 - V LUKÁCH**

lokální biocentrum - navržené  
zatravnění na orné půdě o rozloze 3 ha  
pouze část v řešeném území

**č.11 - SMRADLÁK**

lokální biokoridor vymezený, s nutností doplnit  
rozšířit zelený pás podél vodního toku na šířku 20 m, doplnit výsadbou dřevin, nová výsadba dřevin je možná jen po jedné straně vodoteče

**č.12 - KUKLA**

lokální biocentrum - navržené, k doplnění  
rozšířit plochu stávajícího stabilizačního prvku, zatravnění na orné půdě o rozloze do 3 ha.

**č.13 - POD SKALOU**

lokální biocentrum - navržené  
zalesnění na orné půdě o rozloze 3 ha

**č.14 - PSÍ PŮLE**

lokální biokoridor vymezený, s nutností doplnit  
rozšířit zelený pás podél vodního toku na šířku 20 m, doplnit výsadbou dřevin, nová výsadba dřevin je možná jen po jedné straně vodoteče

**č.15 - U HORKY**

lokální biocentrum - funkční  
biocentrum na lesní půdě

**č.16 - KERSKO II**

lokální biokoridor – funkční  
leží převážně na lesní půdě s loukami na okraji lesních celků  
biocentrum Kesko II ( dle ÚTP NR + R č.1850) bylo s přihlédnutím k ÚTO oproti Generelu ÚSES na lokální úrovni přesunuto za hranice řešeného území. V řešeném území bylo nahrazeno funkčním LBK č.16.

**č.17 - MRSOL**

lokální biokoridor vymezený, s nutností doplnit  
zatravněný zelený pás o šířce 5 m rozšířit na 20 m, doplnit výsadbou dřevin

**č.19a, 19 - ZA BORY**

nadregionální biokoridor - funkční  
borový

v řešeném území je veden převážně na lesní půdě šířka osy je 50 m  
Úsek 19b je lesním lokálním biokoridorem o šířce 20 m.

#### **č.21 - LABE**

nadregionální biokoridor - funkční  
vodní a nivní

vodní tok s břehovými porosty, trvalými travními porosty a lesní půdou. Plocha koridoru je totožná s ochranným pásmem Labe, které je 10 m.

#### **č.22 - V CHUCHLI**

lokální biocentrum - navržené  
zatravnění na orné půdě o rozloze 3 ha

#### **č.23 -**

lokální biocentrum - navržené  
zatravnění na orné půdě o rozloze 3 ha

#### **č.24 -**

lokální biocentrum - navržené  
zatravnění na orné půdě o rozloze 3 ha

#### **č.25 -**

biocentrum je přiřazeno k RBK 19a

#### **č.26 -**

lokální biocentrum - navržené  
smíšené lesní porosty s převahou borovice lesní. Výhledově by měl být zejména trnovník akát.

#### **Změnou č.02 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Do vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská je s ohledem na platnost nové nadřazené dokumentace (Zásad územního rozvoje Středočeského kraje) zapracováno zpřesnění nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability v rozsahu následujících prvků:

**NK 10 - nadregionální biokoridor K10 Stříbrný roh – Polabský luh** - vedený v trase vodního toku a v nivě Labe – osa vodní (V) a nivní (N). V souběhu s vodním tokem Labe je lesními komplexy Borky, Bory a Kersko vedena osa borová (B). Nadregionální biokoridor propojuje nadregionální biocentra Stříbrný roh (v celostátní evidenci č. 19) a Polabský luh (č.7). V trase nadregionálního biokoridoru jsou v ekologicky přijatelných vzdálenostech vložena regionální a lokální biocentra.

**RC 1000 - regionální biocentrum Bory** – je vloženo do nadregionálního biokoridoru K10 v trase osy borové; zahrnuje komplex borových lesů v k.ú. Sadská a Písty. Celkem 58,5 ha, z toho v řešeném území 35,2 ha.

Nadregionální biokoridory tvoří kromě osy i nárazníková (ochranná) zóna. Obě části jsou jejich neoddělitelnou součástí a po celé ploše koridoru se podporuje tzv. koridorový efekt – všechny ekologicky významné segmenty krajiny, skladebné části regionálních i lokálních ÚSES, chráněná území, významné krajinné prvky a území s vyšším stupněm ekologické stability se stávají neoddělitelnou součástí nadregionálního biokoridoru. Minimální šířka osy odpovídá šířce regionálního koridoru příslušného typu, pro luční a kombinovaná společenstva je to 50m. Maximální šíře ochranné zóny je 2 km, na území obce Sadská je ochranná zóna vymezena dle ZÚR Středočeského kraje. Pro praktické využití v rámci územního plánu nemá velký význam – téměř celé administrativní území obce Sadská se nachází v této zóně.

Řešeným územím dále procházejí dva regionální biokoridory a vymezeno je jedno regionální biocentrum. Regionální biokoridory jsou složené, v jejich trase jsou v ekologicky přijatelných vzdálenostech vložena lokální biocentra (po 400 – 700 m).

**RK 1234 - regionální biokoridor Kersko – Šembera;** biokoridor složený, částečně funkční, je veden tokem Šembery s břehovými a doprovodnými porosty, v řešeném území v délce 1960 m; v celostátní síti propojuje regionální biocentra RC 1025 Kersko I a RC 999 Šembera.

**RK 1239 - regionální biokoridor Šembera – K10;** biokoridor složený, částečně funkční, pokračuje ve směru od RC 999 Šembera dále po toku Šembery k Výrovce a Zvěřineckému potoku, kde se napojuje na nadregionální biokoridor K10 - osu borovou. V řešeném území je koridor veden ve dvou úsecích v délce 562 m a 925 m po hranicích k.ú. Kostelní Lhota a Zvěřínek.

**RC 999 - regionální biocentrum Šembera;** biocentrum vložené mezi RK 1234 a 1239 na soutoku Šembery a Milčického potoka; převážně navržené na orné půdě. Základ tvoří regulované vodoteče s břehovou a doprovodnou zelení, remízek na soutoku a louka rozdělující dva celky orné půdy. Mimo řešené území pak borový hájek v poli u dálnice D11 (v k.ú. Kostelní Lhota). Rozloha 38,5 ha, z toho v řešeném území 31,4 ha.

**Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Souborem změn č. 03 se nemění základní koncepce nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability vymezeného dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Pouze v souvislosti s úpravami krajinného zázemí slepého ramene Labe a břehů jezera jsou zpřesněny hranice nadregionálního biokoridoru NK 10 "Stříbrný roh – Polabský luh" – osa borová (B) a navazujícího lokálního systému ÚSES. Trasa lokálního biokoridoru LBK 19b je vymezena po laguně bývalého slepého ramene Labe, resp. po západním břehu a navazujících lesních pozemcích. Tím dochází k úpravě – ke změně hranic a k rozšíření lokálního biocentra LBC 26 vložného na křížení nadregionálního biokoridoru NK10/B a lokálního biokoridoru LBK 19b. Zrušeno je lokální biocentrum LBC 20 v místě navrhované plochy Z03.43 (přístaviště), ponechán je pouze průchod pro lokální biokoridor.

## ZELEŇ V SÍDLE

### **Zeleň veřejná**

Veřejná zeleň v sídle je tvořena drobnými parkovými úpravami a zelení sídlištní.

1. Drobné parkové úpravy mají převážně velmi dobrou údržbu. Tyto sadové úpravy nevyžadují výrazné změny nebo zásahy
2. Zeleň sídlištní při více podlažní bytové zástavbě doporučujeme obohatit vhodnými dosadbami z dřevin a to nejlépe dle odpovídajícího projektu sadových úprav. Zejména by bylo vhodné založit na této lokalitě zeleň izolační, aby celé sídliště mělo polosoukromý charakter.

**Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

V rámci souboru změn č.03 ÚPNSÚ Sadská jsou s ohledem na dosažení souladu s platnou legislativou (§ 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) vymezena veřejná prostranství celoměstského významu v základní struktuře:

PV – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, tj. prostranství se zpevněnými plochami pro vyšší frekvenci pohybu chodců (náměstí a uliční síť centra města a pěší zóny s vyššími nároky na reprezentaci a úpravu parteru)

PZ – veřejná prostranství s převahou ozelenění, tj. prostranství zahrnutá do kostry systému veřejné sídelní zeleně za účelem stabilizace přírodní složky uvnitř zastavěného území sídla. Plochy dosud označené jako „ZS“ (sídelní zeleň) jsou plochami „PZ“ v zásadě nahrazeny a doplněny.

Podmínky pro využití území ploch PV a PZ jsou zpřesněny v odpovídajících regulativech (v případě potřeby specifických – PZ.1) v příloze č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská).

### **Uliční stromořadí**

V obci je několik stávajících uličních stromořadí a to jak z velkých alejových stromů (lípy), tak i menších stromků (převážně z kulovité formy javoru). V rámci návrhu jsou v grafické části

zakresleny stávající uliční stromořadí, ale i navržená. Nově navržené aleje by měly být tvořeny z méně vzrůstných dřevin, jako jsou např. *Robinia pseudoacacia* 'Bessoniana', *Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera', *Acer platanooides* 'Globosum', *Crataegus oxyacantha*.

## ZELEŇ V KRAJINĚ

Zeleň v krajině je tvořena lesy stávajícími i nově navrženými, poměrně málo trvalými travními porosty, zelení doprovodnou a rozptýlenou.

**Zeleň doprovodná a rozptýlená** je nelesní zeleně podél komunikací a vodotečí. Nově navržená zezeň v krajině je většinou součástí územního systému ekologické stability (biokoridory, interakční prvky). Druhovú skladbu dřevin by měla vycházet z původních rostlinných společenstev. Ve vlhčích polohách doporučujeme vysázet jasan ztepilý, olši lepkavou, dub letní a vrby. Ve středně vlhkých polohách kde se vyskytovaly, než byla krajina zemědělskou činností přetvořena, subxerofilní doubravy a dubohabrové háje doporučujeme tuto druhovou skladbu: dub letní, dub zimní, habr obecný, lípu malolistou, lípu velkolistou, javor mléčný, javor klen, babyku, zimolez pýřitý, lísku obecnou, ptačí zob, kalinu tušalaj, brslen bradavičnatý, svídu krvavou. Polní cesty by měly být osázen jen po jedné straně a to tak aby stín z liniové zeleně dopadal pokud možno co nejvíce na komunikaci, nikoliv na polní kultury. Jednostranné výsadby na polních cestách umožňují také snadnější transport zemědělské techniky na pole, než výsadby oboustranné.

Rovněž i u vodotečí navržená zezeň, z důvodu údržby, je po jedné straně. V grafické části oboustranná zezeň u vodotečí je zezeň stávající. Zezeň nesmí výrazně omezovat či zabraňovat plnění povinností správce toku dle zákona 138/73 Sb. "Zákon o vodách" a je nutno respektovat zemědělskou funkci toku. Proto při zpracování projektu ozelenění vodních toků je nutné návrh konzultovat se správcem vodního toku, to je SMS Poděbrady. Problematika doprovodné zeleně při vodotečích byla konzultována se SMS Poděbrady, Ing. Vybíralíková a projednána s orgánem ochrany přírody OkÚ Nymburk.

### **Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Souborem změn č.03 je v souvislosti s vymezením ploch pro individuální rekreaci, sport a specifickou rekreaci (v oblasti Slepé rameno Labe) zpřesněno vymezení ploch krajinného zázemí slepého ramene Labe a břehů jezera s cílem koordinovat využití ploch pro zajištění veřejného přístupu k vodní ploše jezera (veřejné pláže – regulativ RH.1 v příloze č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská) a pro zajištění průchodu biokoridoru ÚSES po jižním a západním segmentu bývalého slepého ramene Labe plochami smíšenými nezastavěného území (regulativy S.PL a S.PLV v příloze č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská).

## ZALESNĚNÍ

V krajině jsou navrženy dvě lokality k zalesnění, Vodrážka a Pod skálou.

Lokalita Vodrážka se nachází v severní části řešeného území. Druhovú skladbu porostu by měla charakter lužního lesa (topol, olše, jasan).

Lokalita Pod skálou je východním svahem vrchu Sadská, kde v minulost se nacházelo původní rostlinné společenstvo dubohabrových hájů - *Carpinion betuli*. Proto vůdčí dřevinou v lesním porostu by měl být dub a v příměsi habr a lípa.

## OCHRANA PŘÍRODY

Z hlediska ochrany přírody se v území nachází:

### **1. Památný strom**

a) lípa malolistá - *Tilia cordata*, p.č. 4017, u starého labského ramene v lese "Bor", místní trať "Strž" (stáří 170 let, výška 24 m, obvod kmene ve výšce 130 cm je 420 cm.

b) dřevozec trojtrnný - *Gleditsia triacanthos* p.č. 1632, v objektu učiliště, Adamcova ul. 505, Sadská – Bory; výška 12 m, obvod kmene ve výšce 130 cm je 116 cm, stáří 80 let.

c) deset dubů letních - *Quercus robur*, k.ú. Sadská, p.č. 1597/2 u cesty k bývalé parkové úpravě, les Bor, místní trať Jáchym; výška 25 - 27 m, obvod kmene ve výšce 130 cm je 290 - 400 cm, stáří 170 - 200 let.

## 2. Přírodní park Kersko - Bory

Lesní podmáčená společenstva a mokřadní louky na pleistocenních terasách Labe.

Hranice přírodního parku Kersko vycházejí z vyhlášky ONV v Nymburce z 24.1. 1986.

Dle čl. 2 vymezení oblasti klidu (dnes přírodní park) vyhláška uvádí: počáteční bod je na křižovatce k obci Sadská, při odbočce k odbornému učilišti a hranice pokračuje po silnici na Hradištko na styk s lesem Kersko a dotud po severní hranici lesa až k jeho styku s Velenským potokem až k polní cestě u Velenky a po hranici lesa k dálnici Praha - Hradec Králové a po její severní hranici k přivaděči Třebestovice a po jeho hraně až k silnici do Sadské. Zde hranice pokračuje po severozápadním okraji obce Sadská až k počátečnímu bodu. Dle doplňku vyhlášky ze dne 20.4.90 k vyhlášce ONV Nymburk ze dne 24.1.1986 o zřízení klidové oblasti Kersko byla plocha přírodního parku rozšířena o lesní porost Bory.

V konceptu i návrhu územního plánu byla navržena změna hranice PP oproti původní (u SZ okraje současně zastavěného území města byl navržen posun SZ směrem o 110 m).

### **Změnou č.02 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská respektuje vyhlášení přírodního parku Kersko – Bory. Podmínky ochrany přírodního parku a využití území budou ve shodě s Nařízením Středočeského kraje č.12/2010 uplatněny v lokalitách: Z02.6, Z02.23, Z02.12, Z02.11, Z02.18. V lokalitě Z02.6 je doporučeno v následných fázích územního či stavebního řízení provést přírodovědný průzkum z důvodu možného výskytu zvláště chráněných druhů živočichů.

### **Změnou č.03 se kapitola doplňuje o odstavce:**

Soubor změn č.03 ÚPNSÚ Sadská respektuje vyhlášení přírodního parku Kersko – Bory. Podmínky ochrany přírodního parku a využití území budou ve shodě s Nařízením Středočeského kraje č.12/2010 uplatněny v lokalitách: Z03.A, Z03.19, Z03.37, Z03.38, Z03.39, Z03.40, Z03.41, Z03.42 a Z03.43.

V lokalitách Z03.38, Z03.39, Z03.40, Z03.41, Z03.42 a Z03.43 bude nutno v následujících fázích územního či stavebního řízení provést biologický průzkum z důvodu výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Dle náleзовé databáze AOPK ČR se v dané oblasti jedná zejména o tyto přírodní biotopy a zvláště chráněné druhy:

biotopy: L.1 (mokřadní olšiny), L2.3 (tvrdé luhy nížinných řek), V1.G (vegetace eutrofních a mezotrofních stojatých vod s přirozeným nebo přírodě blízkým charakterem dna a břehu), M1.1 (rákosiny eutrofních stojatých vod); zvláště chráněné druhy: bahnička chudokvětá, ostřice pobřežní, cvrčilka slavíková, skokan zelený.

Do návrhu souboru změn č.03 ÚPNSÚ Sadská je dále zapracován a zohledněn registrovaný významný krajinný prvek Skála (dále VKP Skála). Předmětem ochrany jsou teplomilná společenstva – stepní trávníky s uměle vytvořenými skalními odkryvy a sady na temeni a svahu tzv. "svědecké hory" nazývané Skála. Význam je ekologický, krajinařský a geomorfologický. Vzhledem k výskytu vzácné stepní flóry a fauny je snaha, aby využíváním území nedocházelo k jeho poškozování a ničení a nebyla narušována jeho ekologická stabilita. V souvislosti se zapracováním plochy VKP Skála jsou nově upraveny plochy s rozdílným způsobem využití území, včetně odpovídajících regulativů. Plocha dosud označená jako "ZS" (sídlení zeleň) se v prostoru VKP mění na plochy specifické:

- PZ.1 Veřejná prostranství s převahou ozelenění – s režimem VKP
- ZI Sídlení zeleň individuální – nezastavitelné zahrady s režimem VKP

Okrajově do prostoru VKP zasahuje plocha bydlení při ulici Resslova.

- BI.1 Plocha (zóna) bydlení - individuální městské – s režimem VKP

Hlavním cílem ochrany území je zachování přírodních stanovišť a pomocí vhodně zvolené péče zlepšení stávající struktury rostlinných porostů. Zároveň by mělo být umožněno šetrné rekreační využití části území s funkcí veřejného prostranství.

Cílem ochrany území je zabránění sukcesním pochodům, tedy zarůstání území křovinami a lesními porosty; zachován by měl být stávající charakter sadu. Ideálním způsobem péče je tradiční způsob hospodaření – kosení luk, pastva. Pro dosadby dřevin do sadů jsou doporučeny vysokokmeny tradičních krajových odrůd ovocných stromů. Lokalitu nutno chránit před zaváděním nepůvodních druhů.

Pokud budou jednotlivé parcely v ploše ZI oddělovány, nesmí být oddělení provedeno stavebním oplocením, pouze takovým, které umožní volný průchod drobných živočichů.

Pro území plochy PZ.1 je třeba zpracovat studii /projekt krajinářských úprav. Běžné rekreační využívání, volnočasová sportovní aktivita, turistika, apod. území neuškodí; naopak šetrným rekreačním využíváním je možno podpořit biodiverzitu území. Součástí plochy mohou být pouze nebezpečné stezky pro pěší a cyklisty, drobná vybavenost pro nepobytovou rekreaci obyvatel (lavičky, informační tabule) za podmínky, že nebude narušena funkce VKP. Veškeré zásahy a změny ve VKP je nutno individuálně posoudit, tzn. projednat s příslušným orgánem ochrany přírody.

Plocha BI.1 – pozemky i když oplocené jsou zahrnuty do VKP z důvodu odhalení vzniklého při těžbě opuky (jsou i nadále vedeny jako dobývací prostor), a to proto, aby nedošlo k jejich poškození, případně zničení. Proto na nich lze provádět činnosti pouze na základě vydaného závazného stanoviska orgánu ochrany přírody k zásahu do VKP.

### 3. Významný krajinný prvek - ze zákona

VKP ze zákona je geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny. Utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. VKP v řešeném území jsou:

a) **niva Labe**

b) **lesní porosty**

c) VKP by se výhledově mohla stát i **vodní plocha vzniklá po těžbě písku**, ale až v období kdy by bylo litorální pásmo zcela vyvinuto.

### 4. Ochranná pásma

a) na k. ú. Sadská zasahuje část ochranné pásma PP Písečného přesypu u Píst. Jedná se o pruh v šířce 50 m a délce cca 370 m, který je souběžný s katastrální hranicí.

b) každý památný strom má ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí.

## NÁVRH OPATŘENÍ NA ZKVALITNĚNÍ KRAJINNÉHO PROSTŘEDÍ

### **Krajinný ráz**

Prostorové uspořádání krajiny v řešeném území vychází z vymezení dvou základních krajinných celků :

**labské nivy** ( uzavřený)

**rovinná krajina** (otevřený)

Severní část řešeného území má krajinný ráz charakteristický pro krajinu podél Labe. Přírodní, kulturní i historickou hodnotu tohoto území navrhované řešení chrání před činnostmi, snižujícími jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Většina řešeného území představuje typickou krajinu Polabí, jejímiž hlavními znaky jsou rozsáhlé pozemky, intenzivně zemědělsky obhospodařované. V tomto krajinném celku je poněkud menší zastoupení luk, než bylo v minulosti. Doprovodná zeleň je nevýrazná.



Revitalizaci krajinného prostředí bude možné zajistit pouze potlačením zemědělské velkovýrobní funkce, členěním krajinného celku sítí účelových komunikací (zemědělské, cyklistické, pěší atd.) a zvýrazněním hranic jednotlivých pozemků (meze, doprovodná zeleň). Ke zlepšení krajinného prostředí přispěje i zalesnění Pod skálou.

Provádění zásahů do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, jakož i jiných činností, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, bude uvedeno v obecně závazném předpisu, resp. charakteristice příslušné krajinné zóny.

Při projednání návrhu úpravy hranice Přírodního parku Kersko – Bory doporučujeme ověřit, zda nelze uvažovat o jeho vymezení za hranicí výhledově uvažované zástavby na západě a blíže specifikovat v obecně závazném předpisu (viz § 12 odst.3 zák.č.114/92 Sb.) podmínky využití území.

### Krajinné zóny

Návrh územního plánu Sadské rozlišuje 3 typy krajinných zón, odlišné mírou produkčního využívání území :

- krajinná zóna s **dominantní zemědělskou produkční činností**  
Představuje území intenzivně zemědělsky obhospodařované, sloužící především zemědělské výrobě na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké produkční schopnosti.
- krajinná zóna **smíšená**  
je situována na pozemcích, kde je výrazně zastoupena přírodní funkce, avšak tuto funkci nelze určit jako dominantní. Indexem jsou vyjádřeny přijatelné činnosti, které jsou v zóně výrazně zastoupeny. Žádná z uvedených činností nesmí negativně působit na ostatní v rámci tohoto polyfunkčního území.
- krajinná zóna **přírodní**  
je tvořena ekologicky stabilním územím, příznivě působícím na ekologicky méně stabilní území. Dominantní funkcí zóny je uchování druhového a genového bohatství přírodních druhů. Vývoj ekosystémů v této krajinné zóně bude usměrňován na základě zpracovaného orgánem ochrany přírody plánu péče.

## L. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V komplexním hodnocení kvality životního prostředí posuzováno sedm vybraných faktorů hygienické vhodnosti:

- koncentrace oxidu siřičitého
- koncentrace polévatého prachu
- jiné plynné škodliviny
- zápach zemědělského původu
- zápach průmyslového původu
- hluk z pozemní dopravy
- hluk z letecké dopravy

a pět faktorů krajinářských a urbanistických:

- krajinářská hodnota
- devastace povrchu
- hygienicky nezávadný zápach
- inundace s bodavým hmyzem
- ohrožení vegetace imisemi

Syntézou těchto ukazatelů bylo na území ČR stanoveno 5 kvalitativních tříd označujících stupeň kvality prostředí. Město Sadská leží v území zařazeném do III. třídy tj. v oblasti s **narušeným** životním prostředím.

### OVZDUŠÍ

#### **Imisní situace**

Měřicí stanice celostátní monitorovací sítě jsou na území okresu Nymburk pouze v Záhornici a Sánech. Rovněž stanice v okolních okresech jsou od Sadské poměrně daleko, takže zde naměřené údaje nejsou pro Sadskou použitelné. Dlouhodobé (vypočtené) aritmetické průměry hlavních znečišťujících látek podle modelového pole koncentrací (ČHMÚ, 1988) činily v oblasti Sadské asi **58 ug.m<sup>-3</sup>** polévatého prachu (PP) a **26 ug.m<sup>-3</sup>** oxidu siřičitého (SO<sub>2</sub>).

#### **Imisní limity:**

IH<sub>r</sub> - nejvyšší přípustná průměrná roční koncentrace

IH<sub>d</sub> - nejvyšší přípustné průměrná denní koncentrace

IH<sub>8h</sub> - průměrná osmihodinová koncentrace

IH<sub>k</sub> - průměrná půlhodinová koncentrace

Koncentrace IH<sub>d</sub> a IH<sub>k</sub> nesmí být v průběhu roku překročeny ve více než 5 % případů

	IH <sub>r</sub>	H <sub>d</sub>	IH <sub>8h</sub>	IH <sub>k</sub>
PP - polévatý prach	60 ug.m <sup>-3</sup>	150 ug.m <sup>-3</sup>	-	500 ug.m <sup>-3</sup>
SO <sub>2</sub> - oxid siřičitý	60 ug.m <sup>-3</sup>	150 ug.m <sup>-3</sup>	-	500 ug.m <sup>-3</sup>
SO <sub>2</sub> + PP	-	250 ug.m <sup>-3</sup>	-	-
NO <sub>x</sub> -oxidy dusíku	80 ug.m <sup>-3</sup>	100 ug.m <sup>-3</sup>	-	200 ug.m <sup>-3</sup>
CO – oxid uhelnatý	-	5000 ug.m <sup>-3</sup>	-	10000ug.m <sup>-3</sup>
O <sub>3</sub> – ozón	-	-	160	-

Dlouhodobé imisní limity tedy nejsou v Sadské překračovány. V hodnocení metodou indexu kvality ovzduší IKO (metodika navržená Státním zdravotním ústavem) je kvalita ovzduší podle dlouhodobých průměrných ročních koncentrací :

IKO = 2,799 tj. třetí úroveň IKO - **mírně znečištěné ovzduší** (zdravotně přijatelné ovzduší)

Metodika IKO se v současné době prakticky ověřuje. Hodnoty IKO je proto třeba využívat jako orientační a doplňující při souborném hodnocení kvality ovzduší.

Zemědělská laboratoř ACHP Mstěnice prováděla v roce 1996 měření imisních koncentrací oxidu siřičitého a oxidu dusíku přímo v Sadské.

#### Měsíční průměry průměrných 24 hodinových koncentrací (ug.m<sup>-3</sup>)

	Oxid siřičitý	Oxidy dusíku
Leden	47	34
Únor	52	29
Březen	33	-
Prosinec	28	25

Měsíční průměrné koncentrace oxidu siřičitého jsou vyšší než dlouhodobé vypočtené koncentrace. Měření probíhala v topné sezóně a je možné je interpretovat jako důkaz vlivu spalování tuhých paliv na kvalitu ovzduší.

#### Zdroje znečišťování

Do správního území města částečně zasahuje 1 velký zdroj znečišťování ovzduší (výpis z Registru emisí a zdrojů znečišťování ovzduší REZZO I, údaje za rok 1994, údaje za rok 1995 jsou zpracovány, ale nebyly dosud uvolněny Ministerstvem životního prostředí).

Prehled zdroju znečišťování ovzduší

\*\*\*\*\*

Kraj : 32 Stredocesky kraj Katastralni uzemi : 79383

Okres : 08 NYMBURK Ident.cislo zdroje: 014

Rezort: MP CSR Lokalita : 19383

TEMAC A.S.

289 13 ZVERINEK

Sklad.zdroje: KOT.A TECHN.S ODLUC. Poplatky: 475380 Kc

A. Zdroj - Misto uniku

-----  
Komin Vyska Tuhe emise Oxid Oxidy Oxid Uhlo-

[m] siricity dusiku uhelnaty vodiky

-----  
001 52 155.876 219.207 32.850 10.950 5.475

002 7 4.900

003 8 55.500

004 4 0.125

006 5 0.202

007 6 0.041

-----  
Komin Vyska Dalsiznečistujicilatky

[m] Druh Mnozství

-----  
 001 52 Organické sl.- směs 0.027

B. Zdroj - Technologický celek

-----  
 Kom. Druh výroby Vykon Druh paliva Spotřeba paliva  
 kotlu [MW] [ tun / tis.m3]

-----  
 001 Vyt.Tepł.Elektrárny 17.8 HNEDE UHLI PRACHOVE 10950.000

002 OSINEK+VYR.Z OSINKU PALIVO NENI SPOTREB

003 OSINEK+VYR.Z OSINKU PALIVO NENI SPOTREB

004 OSINEK+VYR.Z OSINKU PALIVO NENI SPOTREB

006 OSINEK+VYR.Z OSINKU PALIVO NENI SPOTREB

007 TRUHLARNY PALIVO NENI SPOTREB

C. Zdroj - Uzemní celek

-----  
 Znečišťující látka Celková emise Z t o h o :

[t/rok] Spal.procesy Technologie

-----  
 Tuhé emise 156.245 155.876 0.368

Oxid siricity 219.207 219.207

Oxidy dusíku 32.850 32.850

Oxid uhelnatý 10.950 10.950

Uhlíkovodíky 65.875 5.475 60.400

Organické sl.- směs 0.027 0.027

-----  
 Druh paliva Celková spotřeba Z t o h o :

[ tun /tis.m3] Spal.procesy Technologie

-----  
 HNEDE UHLI PRACHOVE 10950.000 10950.000

-----  
 Celkový instalovaný tepelný výkon : 17.8 MW

-----  
 Výrazný vliv na přízemní vrstvu ovzduší mohou mít malé zdroje znečišťování a především domácí topeniště. Evidence malých zdrojů je doposud neúplná ( jejich provozovatelé obvykle neplní oznamovací povinnost), jejich přibližný počet je 40 – 50. Spalují převážně méně kvalitní paliva a emitují škodliviny do blízkosti dýchací zóny. Nedokonalým spalováním za nízkých teplot vznikají emise nemetanových organických látek (mezinárodně označovaných VOC) tj. olefinů, aldehydů a ketonů s prokázanými nebo pravděpodobnými karcinogenními účinky. Domácí topeniště jsou podle bilančních výpočtů 3. největším zdrojem VOC v ČR.

### Porovnání množství emisí škodlivin při vytápění rodinného domu různými palivy. (předpokládaná vytápěná plocha 100 m<sup>2</sup>, potřeba tepla 80 Gj, tepelné ztráty 20 kW).

	t/rok	emise (kg/rok)				
		tuhé	SO <sub>2</sub>	NO <sub>x</sub>	CO	VOC
hnědé uhlí	7,99	119,80	151,75	23,96	359,4	79,87
černé uhlí	5,14	61,68	78,13	7,71	231,3	51,4
koks	4,61	42,91	70,12	6,92	207,6	46,13
nafta	2,28	3,24	27,36	11,4	1,62	0,93
zemní plyn	2,68*	0,05	0,03	4,29	0,86	0,34

\* tis. m<sup>3</sup>

V Sadské je pevnými palivy vytápěno asi 85% domácností. Podle údajů MěÚ se v domácnostech ročně spálí 2 340 t hnědého uhlí a 100 t briket, černého uhlí a koku asi 560 t. Jiné způsoby vytápění – elektřinou, propanem a dřevem jsou spíše ojedinělé. Vláda ČR v současné době připravuje program na podporu využití obnovitelných zdrojů a úspor energie. Současný podíl obnovitelných zdrojů je v ČR velmi nízký – cca 1%. Program podpory je plánován na roky 1999 – 2007, v jeho rámci by stát měl vložit do obnovitelných zdrojů a úspor 15,6 mld. Kč, z toho 12,4 mld. formou návratných podpor. Předmětem podpory bude využití geotermální energie, energie mělkého horninového prostředí a ovzduší, přímého slunečního záření, společná výroba elektřiny a tepla, úspory energie v technologických procesech a komunální sféře, snížení ztrát při výrobě a rozvodu energie a další doprovodné aktivity.

### POVRCHOVÉ A PODZEMNÍ VODY

Hlavní vodoteč odvodňující řešené území - Labe je v daném úseku silně znečištěno. Na kontrolním profilu Lysá nad Labem byly v roce 1994 zjištěny tyto charakteristické hodnoty vybraných ukazatelů:

		třída jakosti
BSK <sub>5</sub>	6,3 mg.l <sup>-1</sup>	III.
CHSK-Cr	114,0 mg.l <sup>-1</sup>	V.
Nerozp. Látky	30,3 mg.l <sup>-1</sup>	II.
N-NH <sub>4</sub>	1,37mg.l <sup>-1</sup>	III.
N-NO <sub>3</sub>	6,97mg.l <sup>-1</sup>	III.
Celkový P	0,65mg.l <sup>-1</sup>	IV.
Cd	0,30ug.l <sup>-1</sup>	I.
Hg	0,11ug.l <sup>-1</sup>	II.
Pb	13,0 ug.l <sup>-1</sup>	II.

Městská kanalizace je ve výstavbě. V současné době je na novou kanalizaci a ČOV napojena pouze část města. Část splaškových vod je vedena starou dešťovou kanalizací, část je zneškodňována v septicích a jímkách na vyvážení. Jedním z důsledků je i nevyhovující kvalita vody ve studnách (především vysoký obsah dusičnanů a mikrobiální znečištění). Kapacita ČOV ( 5 000 EO) by po dobudování kanalizace měla umožnit dodržování limitů přípustného znečišťování vod i po roce 2005, kdy se tyto limity zpřísní.

### HLUK A VIBRACE

**kapitola se změnou č.01 doplňuje o odstavce a upravuje ve znění:**

Hluk je jedním z hlavních faktorů ovlivňujících kvalitu městského prostředí a je považován za jeden z nejzávažnějších faktorů negativně působících na zdravotní stav obyvatel. Důsledkem hlukové zátěže je zvyšování celkové nemocnosti, vznik neuróz, poruch spánku, poškozování sluchu i chorobných změn krevního tlaku. Nárůst ekvivalentní hladiny hluku A o 10 dB se projeví 10 - 12% přírůstkem celkové nemocnosti. Následky se většinou projevují s určitým

zpožděním a s individuálním účinkem podle citlivosti každého jedince. Více než 90% hluku je způsobováno lidskou činností a z toho přibližně 80% hluku je vytvářeno dopravou, zejména automobilovou.

#### Hygienické limity

(viz. nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací)

Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve venkovním prostoru (s výjimkou hluku z leteckého provozu) se stanoví součtem základní hladiny hluku  $L_{AeqT} = 50$  dB a korekcí přihlížejících k místním podmínkám a denní době.

#### Korekce pro stanovení hodnot hluku ve venkovním prostoru:

Způsob využití území	Korekce dB(A)
Nemocnice – objekty	0*
Nemocnice – území, lázně, školy, stavby pro bydlení a území	+5 ***) (**)
Výrobní zóny bez bydlení	+ 20(***)

Pro noční dobu se použije další korekce -10 dB s výjimkou hluku z železnice, kde se použije korekce -5 dB.

\*) Pro zdroje hluku uvedené v poznámce \*\*) platí korekce – 5 dB.

\*\*) Stanovená korekce neplatí pro hluk z provozoven (například továrny, výroby, dílny, prádelny, stravovací a kulturní zařízení) a z jiných stacionárních zdrojů například vzduchotechnické systémy, kompresory, chladící agregáty).

\*\*\*) V okolí hlavních komunikací, kde je hluk z dopravy na těchto komunikacích převažující a v ochranném pásmu drah, se použije další korekce + 5 dB.

V případě hluku působeného „starou zátěží“ z pozemní dopravy je možné použít další korekci + 12 dB.

Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina hluku ve venkovním prostoru obytné zóny je **55 dB(A) ve dne / 45 dB(A) v noci**; v okolí hlavních městských komunikací a komunikací I. a II. tř. nebo v ochranném pásmu drah pak při použití povolených korekcí je **60 dB(A) ve dne / 50 dB(A) v noci**; pokud je hluková zátěž působena hlukem z dopravy v historicky daných trasách vzniklých do dne účinnosti nařízení vlády č.502/2000 Sb., je nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina hluku **72 dB(A) ve dne / 62 dB(A) v noci**.

Nejvýznamnějším zdrojem hluku v Sadské je automobilová a železniční doprava. Z výpočtů provedených při vypracování návrhu územního plánu sídelního útvaru (11.98) bylo patrné, že při tehdy platných limitech hlukové zátěže (55 dB(A) ve dne / 45 dB(A) v noci) a při uplatnění korekce +10 dB(A) byly tehdejší hygienické limity splněny. Vzhledem k tomu, že současně platné nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. stanoví v případě starých zátěží limit v hodnotách až 72 dB ve dne a 62 dB v noci, spadá hluková expozice lokality změny č.1a do mezí tolerance hygienického limitu. Navíc – vlastní obytné území je od komunikace II/611, která představuje nejvyšší frekvenci automobilové dopravy, odcloněno zástavbou specifické výrobní zóny (s omezením provozů, které by nadměrným hlukem zatěžovaly okolí) a 100m širokým pásem izolační zeleně. Lokální komunikační propojení silnicí III/3309, která je v Třebestovicích zaslepena, nepředstavuje z hlediska hlukové zátěže zvýšené riziko.

I přes výrazný pokles intenzity dopravy na bývalé komunikaci I/11, způsobený zprovozněním dálnice D 11 je v Sadské zasažena nadměrným hlukem značná část obytné zástavby. K mírnému snížení hlukové zátěže došlo patrně v souvislosti se snížením nejvyšší povolené rychlosti v obcích na 50 km/hod v říjnu 1997.

#### RADONOVÉ RIZIKO

Radon  $^{222}\text{Rn}$  je inertní přírodní radioaktivní plyn, bez chuti a zápachu, nepostižitelný lidskými smysly. Radon vznikající radioaktivním rozpadem horninového uranu je uvolňován ze zrn minerálů a může migrovat do objektů (zejména do jejich sklepních a přízemních částí). Radon se s poločasem rozpadu 3,825 dne dále mění na izotopy polonia, olova a vizmutu, které jsou

kovové povahy, jsou schopné vázat se na prachové částice v ovzduší a s nimi jsou vdechovány do plic. V plicích pak působí jako vnitřní zářiče, které mohou iniciovat karcinomy plic.

Lidský organismus může být ovlivněn radonem pocházejícím ze tří hlavních zdrojů: z půdního vzduchu, z podzemní vody a ze stavebních materiálů. První dva zdroje úzce souvisejí s geologickým podložím. Podle odvozené mapy radonového rizika leží Sadská v oblasti 2 - **se středním radonovým rizikem z geologického podloží.**

### Kategorie radonového rizika podloží

Radonové riziko	Objemová aktivita radonu v půdním vzduchu (kBq.m <sup>-3</sup> )		
<b>1. nízké</b>	<b>&gt; 30</b>	<b>&gt; 20</b>	<b>&gt; 10</b>
2. střední	30 – 100	20 – 70	10 – 30
3. vysoké	< 100	< 70	< 30
Propustnost podloží	nízká	střední	vysoká

Požadavky na omezování ozáření z radonu a dalších radionuklidů stanoví vyhl. Ministerstva zdravotnictví ČR č. 76/1991 Sb. V souladu s touto vyhláškou požaduje stavební úřad v Sadské k vydání stavebního povolení pro výstavbu a přestavbu budov výsledky měření radonu na staveništi. Podle nového zákona není možné měření radonu na staveništi vyžadovat, ale pouze doporučit.

### ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Obce jsou podle zákona 238/1991 Sb. (zákon o odpadech) považovány za původce komunálních odpadů, vznikajících na jejich území. Komunálním odpadem je podle Kategorizace a katalogu odpadů skupina 91, obsahující 7 druhů odpadu:

- 91101 Domovní odpad z domácností
- 91102 Ostatní odpad z obcí podobný domovnímu odpadu
- 91103 Odděleně vyříděný domovní odpad s obsahem škodlivin
- 91301 Objemný odpad z domácností
- 91302 Ostatní objemný odpad z obcí
- 91501 Uliční smetky
- 91701 Odpad ze zeleně

Za odpadové hospodářství u ostatních odpadů, které vznikají na území měst a obcí (odpady z průmyslu, stavebnictví, zdravotnictví atd.) jsou zodpovědní jednotliví původci. Město má zpracovaný a schválený Program odpadového hospodářství (POH), podle kterého zde ročně vzniká asi 887 t komunálních odpadů. Domovní odpady jsou shromažďovány v běžných sběrových nádobách 110 l, svoz provádí společnost NYKO, odpady jsou zneškodňovány skládkováním na skládce 4. skupiny v Radimi.

Od roku 1996 je v Sadské zaváděn separovaný sběr odpadů. V současné době se separuje sklo, další uvažovanou komoditou je papír. Sběr je prováděn donáškovým systémem do velkoobjemových kontejnerů. V prostoru ČOV město zřídilo sběrné místo především pro objemný odpad. K tomuto řešení jsou nepřilíhající konkrétní připomínky ze strany vodohospodářských a hygienických orgánů. Obec hodlá sběrný dvůr provozovat i nadále.

1.1.1998 vstoupil v platnost nový zákon o odpadech. Zákon č. 125/1997 Sb. ukládá obcím některá nová práva a povinnosti. Obce budou moci stanovit systém nakládání s odpady obecně závaznou vyhláškou, původci odpadů a občané budou povinni prokazovat, že odpady

zneškodňují v souladu s tímto systémem. Nakládání s odpady bude možné pouze se souhlasem dotčené obce, změní se i systém financování svozu atd. Do června 1998 budou obce povinny zajistit veřejně přístupné místo pro ukládání nebezpečných součástí komunálního odpadu (sběrný dvůr), případně zajistit pravidelný svoz tohoto odpadu mobilní sběrnou.

**Komunálním odpadem**, za jehož původce jsou považovány obce, je podle nového katalogu odpadů skupina 20.

20 00 00 ODPADY KOMUNÁLNÍ A JIM PODOBNÉ ODPADY ZE ŽIVNOSTÍ, Z ÚŘADŮ A Z PRŮMYSLU, VČETNĚ ODDĚLENĚ SBÍRANÝCH SLOŽEK TĚCHTO ODPADŮ:

20 01 00 odpad získaný odděleným sběrem	O
20 01 01 papír a/nebo lepenka	O
20 01 02 sklo	O
20 01 03 drobné plastové předměty	O
20 01 04 ostatní plasty	O
20 01 05 drobné kovové předměty (např. plechovky)	O
20 01 06 ostatní kov	O
20 01 07 dřevo	O
20 01 08 organický, kompostovatelný kuchyňský odpad (včetně olejů na smažení a kuchyňského odpadu z jídelen a restaurací)	O
20 01 09 olej a/nebo tuk	N
20 01 10 oděv	O
20 01 11 textilní materiál	O
20 01 12 barva, lepidlo, pryskyřice	N
20 01 13 rozpouštědlo	N
20 01 14 kyselina	N
20 01 15 hydroxid	N
20 01 16 detergenty, odmašťovací přípravky	N
20 01 17 fotochemikálie	N
20 01 18 léky	N
20 01 19 pesticidy	N
20 01 20 galvanický článek suchý a/nebo mokrý	N
20 01 21 zářivka a/nebo ostatní odpad s obsahem rtuti	N
20 01 22 nádobka od spreje	O
20 01 23 zařízení s obsahem chlorfluorovodíků	N
20 01 24 elektronický odpad (např. desky s tištěnými spoji)	O
20 01 99 ostatní druhově blíže neurčený nebo výše neuvedený	
20 02 00 ODPADY Z ÚDRŽBY ZELENĚ V ZAHRADÁCH A PARCÍCH (VČETNĚ HŘBITOVŮ)	
20 02 01 kompostovatelný odpad	O



20 02 02 zemina a/nebo kameny	<input type="radio"/>
20 02 03 ostatní nekompostovatelný odpad	<input type="radio"/>
20 03 00 OSTATNÍ ODPAD Z OBCÍ	
20 03 01 směsný komunální odpad	<input type="radio"/>
20 03 02 odpad z tržišť	<input type="radio"/>
20 03 03 uliční smetky	<input type="radio"/>
20 03 04 kal ze septiků a/nebo žump, odpad z chemických toalet	<input type="radio"/>
20 03 05 autovrak	<input type="radio"/>
20 03 99 odpad druhově blíže neurčený nebo výše neuvedený	

### STARÉ ZÁTĚŽE

Nedostatečně zabezpečené staré skládky odpadů představují výraznou zátěž životního prostředí. Výluhy mohou kontaminovat povrchové a podzemní vody i horninové prostředí, rozkladem organických látek vznikající skládkový plyn uniká do ovzduší, skládka je zdrojem zápachu, hmyzu, hlodavců atd., přičemž toto negativní ovlivňování okolí trvá řádově desítky let.

Na území města byly v minulosti provozovány dvě nedostatečně zajištěné skládky odpadů. Skládka "V labském rameni" byla provozována v letech 1972 až 1990. Domovní i průmyslové odpady zde byly ukládány přímo do vody. Postupně zde bylo uloženo na ploše 27 000 m<sup>2</sup> asi 150 000 t odpadů. Skládka "Cihelna", umístěná ve vytěženém hliníku, byla využívána jako divoká skládka v letech 1960 až 1991. Skládka „ V labském rameni!„ byla asanována a rekultivována v roce 1997, pozemek "Cihelna" je soukromý a podle nového zákona o odpadech odpovídá za zde uložené odpady a nakládání s nimi vlastník pozemku.

### ORGANICKÉ ODPADY, UKLÁDÁNÍ INERTNÍCH ODPADŮ

Návrh územního plánu počítá s vytvořením prostoru pro ukládání – kompostování shrabaného listí a tráv z veřejné zeleně a ukládání stavebních materiálů. Tato specifická plocha, pro kterou byl stanoven zvláštní regulativ – **smíšená specifická zóna**, bude mít vlastní režim provozování činnosti, odpovídající platnému zákonu o odpadech. Po ukončení ukládání zeleného odpadu a skládkování stavebního materiálu v této lokalitě předpokládá návrhová etapa územního plánu s rekultivací dané plochy a následným ozeleněním.

## M. OCHRANA PŮDNÍHO FONDU

*Kapitola není zahrnuta do úplného znění územního plánu – ve smyslu § 2, odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti nejsou součástí úplného znění územního plánu kapitoly, které náležejí do části odůvodnění dokumentace.*

## N. PŘEHLED LIMITŮ ROZVOJE ÚZEMÍ

*Kapitola není zahrnuta do úplného znění územního plánu – ve smyslu § 2, odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti nejsou součástí úplného znění územního plánu kapitoly, které náležejí do části odůvodnění dokumentace.*

## Příloha č.1 k Vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ SADSKÁ

### **ROZHODOVÁNÍ O VYUŽITÍ PLOCH**

Pro potřebu rozhodování o využití ploch jsou územním plánem jednotlivé pozemky agregovány do přibližně stejnorodých ploch využití. Využití ploch a pozemků v souladu s urbanistickou koncepcí územního plánu je dáno:

- uplatněním regulativu uvedeného ve výkresu č. 1./O.1 kódem v každé ploše s rozdílným způsobem využití;
- respektováním územních limitů (ochranných pásem, hygienických podmínek, podmínek ochrany přírody a krajiny, technických norem, kompozičních vztahů, ...), kterými je případně sledovaný pozemek dotčen (viz výkres č. 1./O.1);
- stavby a zařízení pro reklamu a propagaci mohou být realizovány pouze v případě, že nenaruší charakter, atmosféru a vzhled prostředí, účel vlastní plochy nebo sousedících ploch s rozdílným způsobem využití, nebudou obtěžovat hlukem nebo světlem okolní zástavbu a nesníží bezpečnost silničního nebo pěšího provozu; reklamní zařízení umístěvané na budovách musí být přizpůsobeno jejich architektuře a nesmí narušit základní členění a vzhled fasád.

Aby byla zajištěna požadovaná kvalita prostředí, je nezbytné při rozhodování o využití ploch, o lokalizaci objektů, areálů a činností na jednotlivých pozemcích respektovat výše uvedené faktory – tj. např. kromě samotného regulativu i další podmínky dané územním limitem:

- využití ploch, které se nacházejí v ochranném pásmu silničních komunikací nebo železničních tratí, je pro lokalizaci objektů a zařízení podléhajících ochraně před nadlimitním hlukem podmíněno průkazem splnění přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech, resp. návrhem dostatečně účinných protihlukových opatření;
- výstavbu na plochách dotčených poddolovaným územím lze provádět pouze při dodržení ČSN 730039. Navrhování objektů na poddolovaném území nebo na základě posudku znalce oboru vlivy poddolování na stavby a další objekty;
- na pozemcích dotčených vymezeným záplavovým územím  $Q_{100}$  je kromě regulativů stanovených územním plánem nezbytné respektovat podmínky vodoprávního úřadu a správy povodí. Pozemky jsou využitelné jen v souladu s aktuálně platnou legislativou (Vodní zákon).

Územní vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a limitů je vyznačeno v hlavním výkresu č 1./O.1 ohraničením výraznou modrou čarou a vyznačením kódu regulativu.

Podle typu kódu jsou rozlišeny:

- Plochy v zastavěném území a plochy zastavitelné (urbanizované, resp. s další možností zástavby). Kód je vždy sestaven z dvou velkých písmen; v případě potřeby vymezení specifických podmínek jsou kódy odlišeny indexem (číslem nebo písmenem);
- Plochy v nezastavěném území (krajinné plochy) – pozemky, které nejsou určeny k zastavění. Kód tvoří jedno velké písmeno; v případě potřeby vymezení specifických podmínek jsou kódy odlišeny dalším indexem (číslem nebo písmenem);

Regulativ plochy s rozdílným způsobem využití definuje:

a) Podmínky pro využití plochy – a to:

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

*Pokud se ve vymezené ploše nachází stávající zařízení, které charakterem své činnosti neodpovídá hlavnímu nebo přípustnému využití, je možné je nadále provozovat a provádět jeho údržbu – avšak bez možnosti rozšíření plochy provozovny, kapacity nebo zvýšení produkce výroby. V případě rozšíření nebo zvýšení produkce musí vlastník nebo provozovatel zařízení prokázat splnění hygienických limitů v úrovni odpovídající hlavnímu využití na hranici takto užívaného pozemku (provozovny).*

**b) Podmínky prostorového uspořádání (hladina zástavby, intenzita využití pozemku)**

*Rámcové zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení objektů pro každou plochu jsou uvedeny jako součást specifikace využití – psáno kurzívou.*

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

*Minimální velikost nového pozemku pro rodinný dům je obecně stanovena plochou o výměře 800m<sup>2</sup>, pokud není v textu regulativu plochy s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak. Toto ustanovení se nevztahuje na stávající pozemky zapsané do KN před vydáním změny č.03 územního plánu, bude však uplatněno pro dělení pozemků po jeho vydání, resp. nabytí právní účinnosti. Stavební úřad si může vyžádat v předstihu ke konzultaci náčrt zamýšleného dělení pozemků.*

*Plochy veřejných prostranství budou v rámci podrobnější dokumentace nebo ÚPP (RP, ÚS, DÚR, DSP, ... apod.) v rozvojových plochách vymezovány min. v rozsahu 5 % výměry řešené lokality (ve smyslu § 7, odst. 2, vyhl.č. 501/2006 Sb. v platném znění). Plocha veřejného prostranství může být vymezována společně pro sousedící lokality – optimálně však alespoň pro každé 4 ha; do výměry se nezapočítává plocha pozemních komunikací.*

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

- *u nových bytových domů nebo v přestavbových lokalitách – v počtu alespoň 1,8 stání na 1 byt;*
- *u nových rodinných domů nebo v přestavbových lokalitách – v počtu alespoň 2 stání na 1 byt;*
- *u nových objektů vybavenosti nebo v přestavbových lokalitách (školství, zdravotnictví, kultura, sport, obchod, administrativa a ostatní komerční zařízení) v souladu s platnou normou navýšenou s přihlédnutím ke konkrétním potřebám města;*
- *pokud není možné splnit uvedené podmínky ve stávající zástavbě, lze ve spolupráci se samosprávou zpřesnit podmínky případně spoluúčasti investorů na realizaci koncepce řešení statické dopravy (např. při realizaci objektů hromadného parkování).*

**VYBRANÉ POUŽITÉ POJMY**

Pro potřebu rozhodování o způsobu využití území jsou v územním plánu použity níže uvedené pojmy v následujícím smyslu:

- **Veřejná vybavenost** – vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu – s předpoklady podpory města, kraje nebo státu (zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, ... apod.
- **Komerční vybavenost** – vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru hospodařících na základě poptávky a nabídky (obchod, přechodné ubytování, stravování a nevýrobní služby, sport, zábavní centra, ... apod.) s výjimkou výrobních služeb a zařízení.
- **Viladům** – bytový dům velikosti vily, zpravidla s více než třemi byty, o půdorysném rozměru do 20 x 20m o max. 3 nadzemních podlažích s případně využitelným podkrovím nebo ustoupeným čtvrtým podlažím.
- **Dvojdům** – objekt (zpravidla rodinný dům), který nejméně jednou ze svých obvodových stěn přiléhá na hranici pozemku k objektu sousednímu stejného využití, případně mají oba objekty uvedenou stěnu společnou. V případě, kdy dvojdům tvoří dva přilehlé rodinné domy, je omezen počet bytů na max. 2 byty v každém rodinném domě.
- **Řadový dům** – objekt, který nejméně jednou boční stěnou (koncová sekce), zpravidla však oběma svými bočními stěnami (vnitřní sekce) přiléhá na hranici pozemku k boční stěně objektu sousedního. Řadový dům začleněný do struktury zástavby jako vnitřní sekce zastavuje celou šíři stavebního pozemku. V případě, kdy řadový dům tvoří tři a více přilehlých rodinných domů, je s ohledem na prostorové nároky dopravy v klidu omezen počet bytů na max. 1 byt v každém rodinném domě.
- **Bydlení vesnické & využití území venkovského typu** – nízkopodlažní zástavba v kontextu s krajinou, zpravidla kombinace bydlení s hospodářským zázemím ve vazbě na extenzivní až středně intenzivní pěstitelství nebo chovatelství. Stavební formy se mají vyznačovat jednoduchým, čistým řešením objemů spíše podélného půdorysu (nebo jejich postupným řazením) s využitelným

přizemím a podkrovím se sedlovou nebo pultovou střechou klasicky o sklonu cca 35° až 45°. Uvedený sklon střech napomáhá zachovat osobitý charakter a přírodní ráz středočeské krajiny s uplatněním barevnosti střech v krajinných panoramatických pohledech. Této stavební formě má odpovídat objem stavby alespoň ze 75 %. Krajinný ráz středních Čech je třeba chránit před cizorodými prvky zpravidla importovaného architektonického výrazu, který nemá kořeny v českých zemích (typicky např. kanadské nebo finské srubové stavby, ... apod.).

- **Přechodné ubytování ...:**

- **zaměstnanců** (a služby s tím spojené); časově omezené ubytování osob v pracovním nebo služebním poměru v zařízeních se sídlem, provozovnou nebo místem podnikání ve správním obvodu města;
- **studentů a žáků** (a služby s tím spojené); koleje, internáty, žákovské domovy, které slouží časově omezenému ubytování studentů nebo žáků navštěvujících školská zařízení lokalizovaná ve správním obvodu města.
- **turistů** (a služby s tím spojené); hotely, motely, penziony pro turisty, které slouží krátkodobému pobytu návštěvníků města a jeho zázemí.

- **Pohotovostní ubytování (pohotovostní byt)** – byt nebo ubytovací prostor, který slouží k bydlení nebo ubytování osob, jejichž přítomnost (resp. dostupnost) je preferována s ohledem na potřebu flexibility pracovního procesu, dohledu nad technologií výrobního procesu nebo ostrahy či údržby objektů a technologických celků. Pohotovostní byt je vždy součástí stavby hlavního využití plochy nebo administrativní budovy provozovny.

- **Služební byt** – byt, který slouží osobám nebo rodinám osob zpravidla dlouhodobě zaměstnaných v dané provozovně nebo vlastníkovu provozovny. Služební byt je vždy součástí stavby hlavního využití plochy nebo administrativní budovy provozovny.

- **Byt vlastníka provozovny** – byt v objektu hlavního využití plochy nebo v administrativní budově provozovny, případně v izolovaném objektu (rodinný dům), který slouží vlastníkovu nebo rodině vlastníka provozovny. Byt vlastníka provozovny – i v případě, že jde o izolovaný objekt – zůstává součástí plochy provozovny a nelze jej dělením pozemku převést do ploch bydlení.

- **Hladina zastavění, podlažnost** (podlaží) – pro účel stanovení hladiny zastavění se předpokládá průměrná konstrukční výška podlaží v rozmezí cca 2,75 až 3,25 m s ohledem na kontext okolní zástavby. Z urbanistického hlediska je klíčové, jak objem celé stavby působí na její okolí a vnější vymezení prostoru (nikoli vnitřní konstrukční řešení objektu). Pro toto vnější působení je řídicím prvkem dosažená nejvyšší úroveň střešní římsy (v případě šikmé střechy) nebo atiky (u rovné střechy) v rovině fasády objektu. Nejvyšší úroveň těchto řídicích prvků v rozsahu více než 25% obvodu roviny fasád celého objektu je určující pro vyhodnocení stavby jako objektu jehož hladina zastavění odpovídající této vyšší úrovni řídicích prvků.

- **Proluka** – volný pozemek (popř. více sousedních volných pozemků) ve stávající zástavbě, který svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňuje využití pro navrhovaný účel a je dopravně napojen na veřejně přístupnou komunikaci. Za proluku se nepovažuje parkově upravená nebo zpevněná část veřejného prostranství.

- **Doplňková stavba** ... ke stavbě hlavního využití – objekty, které rozšiřují spektrum příslušenství a zázemí stavby hlavního využití, samy však neplní funkci hlavního využití.

- **Těžká výroba** – odvětví průmyslu zahrnující obory a provozy hutnictví a metalurgie, stavební výroby, těžkého strojírenství, zbrojní výroby, těžebního průmyslu, chemického průmyslu a petrochemie, ... apod.

- **Lehká výroba** – odvětví průmyslu zahrnující obory a provozy lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, výrobu oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, farmaceutická výroba, ... apod.

- **Drobná výroba, malovýroba a řemeslná výroba** – výrobní aktivity zaměřené na maloobjemovou produkci (výrobky drobných forem), případně produkci v malých sériích a činnosti související s řemeslnou výrobou. Přestože uvedená činnost může přímo svým provozem nebo druhotně (dopravní zátěží) ovlivňovat plochy v sousedství, musí na hranici vymezené plochy splňovat normové hodnoty zatížení okolí hlukem, vibracemi, polétavým prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem. Do plochy pro drobnou výrobu, malovýrobu a řemeslnou výrobu nelze situovat zařízení a provozy jejichž činnost vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí podle platné legislativy v úrovni tzv. "projektové EIA".

- **Výrobní služby** – služby obyvatelstvu a činnosti související s řemeslnou výrobou (sklenářství, zámečnictví, lakýrnictví, ...), které vyžadují zpravidla dílenské zázemí a technické zajištění, které

mohou přímo svým provozem nebo druhotně (dopravní zátěží) negativně působit na plochy v sousedství. Provozy výrobních služeb musí na hranici vymezené plochy splňovat normové hodnoty zatížení okolí hlukem, vibracemi, polétavým prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem. Do plochy pro výrobní služby nelze situovat zařízení a provozy jejichž činnost vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí podle platné legislativy v úrovni tzv. "projektové EIA".

- **Nevýrobní služby** – služby zajišťující standard obyvatelstva:
  - věcné: údržba a servis zařízení (např. čistírna, prádelna, mandl, ...);
  - osobní – např. kosmetická péče, mani-/pedikúra, kadeřnictví, masážní salon, fit-centrum, ...;
 tj. provozovny s minimálním rizikem negativního vlivu na plochy určené k bydlení.

## **PŘEHLED PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A KÓDY JEJICH REGULATIVŮ**

### **I. Zastvěné území, zastavitelné plochy:**

I.01	BH	- Plocha (zóna) bydlení	- hromadné
I.02	BI	- Plocha (zóna) bydlení	- individuální městské
I.02a	BI.1	- Plocha (zóna) bydlení	- individuální městské – s režimem VKP
I.03	BV	- Plocha (zóna) bydlení	- venkovského typu
I.04	SC	- Plocha (zóna) smíšená	- centrální městská
I.05	SM	- Plocha (zóna) smíšená	- obytná městská
I.06	SM.1	- Smíšené obytné využití území	
I.07	SM.3	- Smíšené využití území a služby	
I.08	OV	- Plocha (sféra) obslužná	- občanské vybavení
I.09	OV.1	- Plocha (sféra) obslužná	- občanské vybavení v lázeňském území
I.10	OV.2	- Občanská vybavenost specifická	
I.11	OV.3	- Občanská vybavenost veřejných pláží	
I.12	OH	- Sídlní zeleň vyhrazená	- hřbitov
I.13	OT	- Plocha (sféra) obslužná	- technické vybavení
I.14	OD	- Plocha (sféra) obslužná	- dopravní vybavení
I.15	PV	- Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	
I.16	PZ	- Veřejná prostranství s převahou ozelenění	
I.17	PZ.1	- Veřejná prostranství s převahou ozelenění – s režimem VKP	
I.18	ZI	- Sídlní zeleň individuální	- nezastavitelné zahrady s režimem VKP
I.19	RI	- Plocha (zóna) rekreace	- individuální
I.20	RI.1	- Plocha (zóna) rekreace	- zahrádkové kolonie
I.21	RI.3	- Rekreace individuální specifická – šije Labe	
I.22	RI.4	- Rekreace individuální specifická – západní břeh jezera	
I.23	RI.5	- Rekreace individuální - pláže soukromé	
I.24	RH.1	- Rekreace hromadná - pláže veřejné	
I.25	RH.2	- Rekreace hromadná - pláže poloveřejné	
I.26	RS	- Plocha (zóna) rekreace	- rekreace, sport
I.27	RS.1	- Sport, rekreace specifická – přístaviště rekreačních lodí	
I.28	VP	- Plocha (sféra) výrobní	- průmyslová výroba, výrobní služby a sklady
I.29	VP.1	- Průmyslová výroba specifická, sklady, služby	
I.30	VD	- Plocha (sféra) výrobní	- drobná výroba a služby
I.31	VZ.1	- Plocha (sféra) výrobní	- zahradnictví

### **II. Nezastavěné území:**

II.01	P	- Plochy přírodní
II.02	S.x	- Plochy smíšené nezastavěného území (s indexy využití)
II.03	Z	- Plochy zemědělské produkce
II.04	X.1	- Plocha krajinná se specifickým využitím

## **REGULATIVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **I. Zastavěné území a zastavitelné plochy**

#### **I.01 Plocha (zóna) bydlení - hromadné**

**BH**

##### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

bydlení v bytových domech a viladomech;

##### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, uliční stromořadí;
- dětská hřiště;
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků (se zajištěným parkováním vozidel hostů);
- domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců;
- zařízení péče o děti, školská zařízení;
- drobné lokální služby obyvatelům, hygienické služby, relaxační zařízení ... ;
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a stravovací služby;
- zdravotnická zařízení (ordinace);
- sportovní a relaxační zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže !);
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely;
- stavby pro administrativu;
- nezbytná technická infrastruktura;
- místní obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- parkoviště a garáže pro osobní automobily;

##### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu);

##### **Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím (kromě zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) musí být lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality;
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.;
- investor zajistí plochy pro soustředění nádob sběru tříděného a směsného odpadu;
- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání musí být zajištěna na vlastním pozemku; u novostaveb bytových domů a objektů s přípustným využitím přednostně pod objektem nebo ve vlastní hromadné garáži; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

##### **b) prostorové uspořádání**

*Objekty musí koncepčně respektovat blokovou strukturu uliční sítě a existující zástavby. Nová zástavba nebo doplnění zástavby v prolukách musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Výšková hladina zástavby nových celků je stanovena buď platným regulačním plánem nebo obecně: max. 4 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím; V případě požadavku o vyšší počet nadzemních podlaží bude vždy záměr doložen rozbohem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná). Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako*

*integrovaná součást zástavby - s ohledem na atmosféru lokality; plochy zeleně je třeba dosadbou vhodných druhů dřevin doplnit do ucelených kompozičních celků.*

## I.02 Plocha (zóna) bydlení – individuální městské



### a) využití plochy

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (městského typu);

#### Přípustné využití:

- oplocené zahrady u domů s funkcí relaxační, případně okrasnou;
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, uliční stromořadí;
- dětská hřiště;
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> celkové prodejní plochy);
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků (se zajištěným parkováním vozidel hostů);
- lokální nevýrobní služby obyvatelům - hygienické služby, relaxační zařízení, ... (vliv činností nesmí negativně ovlivnit pozemky souseda);
- domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců;
- zařízení péče o děti, školská zařízení;
- zdravotní zařízení (ordinace);
- lokální sportovní a relaxační zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže !);
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely;
- nezbytná technická infrastruktura;
- místní obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro rezidenty lokality;

#### Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu);

#### Podmínky:

- zařízení a služby s přípustným využitím (kromě zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) musí být lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality;
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.;
- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání (u rodinných domů případně i krytých) musí být zajištěna na vlastním pozemku; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

### b) prostorové uspořádání

*Objekty musí koncepčně respektovat blokovou strukturu uliční sítě a existující zástavby. Pokud hladina zastavění není stanovena platným regulačním plánem, je třeba přednostně vycházet z kontextu ve vztahu k okolní zástavbě, obecně však max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Objekty izolované, dvojdomy, řadové domy, jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami – musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a směrem hlavního hřebene střechy akceptovat nebo vhodně reagovat na kontext a charakter okolní zástavby. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná).*

*Velikost nových pozemků v nových zástavbových lokalitách: větší než 800 m<sup>2</sup>, zastavěná a zpevněná plocha pozemku převážně do 300 m<sup>2</sup>. U nových objektů jsou podmínkou garáže (optimálně vestavěné do objektu) a odstavné plochy pro vozidla (případně i kryté – zastřešené) na vlastním pozemku.*

## **I.02a Plocha (zóna) bydlení – individuální městské – s režimem VKP**

**BI.1**

### a) využití plochy

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech (městského typu) při ulici Resslerova s režimem VKP

#### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady u domů s funkcí relaxační, případně okrasnou;
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, uliční stromořadí;
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků (se zajištěným parkováním vozidel hostů);
- lokální nevýrobní služby obyvatelům - hygienické služby, relaxační zařízení, ... (vliv činností nesmí negativně ovlivnit pozemky souseda);
- nezbytná technická infrastruktura;
- místní obslužné, zklidňené, obytné a pěší komunikace;
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro rezidenty lokality;

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu);

#### **Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím (kromě zařízení ubytovacích) musí být lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality;
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.;
- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání (u rodinných domů případně i krytých) musí být zajištěna na vlastním pozemku; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

### b) prostorové uspořádání

*Objekty musí koncepčně respektovat blokovou strukturu uliční sítě a existující zástavby. Pokud hladina zastavění není stanovena platným regulačním plánem, je třeba přednostně vycházet z kontextu ve vztahu k okolní zástavbě, obecně však nepřesáhne 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Objekty, jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami – musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a směrem hlavního hřebene střechy akceptovat nebo vhodně reagovat na kontext a charakter okolní zástavby. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště.*

*Oplocené pozemky, které jsou součástí VKP Skála, jsou do VKP zahrnuty z důvodu odhalení vzniklého při těžbě opuky (jsou i nadále vedeny jako dobývací prostor), a to proto, aby nedošlo k jejich poškození, případně zničení. Proto na nich lze provádět činnosti pouze na základě vydaného závazného stanoviska orgánu ochrany přírody k zásahu do VKP.*



### I.03 Plocha (zóna) bydlení - venkovského typu

**BV**

#### a) využití plochy

##### Hlavní využití:

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

##### Přípustné využití:

- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou;
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci; uliční stromořadí;
- dětská hřiště;
- drobné chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu;
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy);
- přechodné ubytování turistů (se zajištěným parkováním vozidel hostů na vlastním pozemku);
- lokální služby obyvatelům - hygienické služby, relaxační zařízení, ... (vliv činností nesmí negativně ovlivnit stavební pozemky obytných staveb souseda);
- zařízení péče o děti, školská zařízení;
- zdravotní zařízení (ordinace);
- lokální sportovní a relaxační zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže !);
- nezbytná technická infrastruktura;
- místní obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřebu zóny.

##### Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; řadové rodinné domy, bytové domy;
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem (autodílny, klempířské provozovny, ...) nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu);

##### Podmínky:

- zařízení a nevýrobní služby s přípustným využitím (s výjimkou přechodného ubytování) jsou lokálního významu (výhradně pro potřeby lokality). Veškeré přípustné využití musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.; organoleptické vjemy nesmí negativně ovlivnit stavební pozemky obytných staveb souseda;
- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání (u rodinných domů případně i krytých) musí být zajištěna na vlastním pozemku; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;;
- v případě výroby solární energie výhradně pro vlastní spotřebu musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

#### b) prostorové uspořádání

*Objekty musí koncepčně respektovat blokovou strukturu uliční sítě a existující zástavby. Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných a hospodářských objektů (statky) jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami; individuální rodinné domy klasického vesnického typu o 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. Stavby musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a směrem hlavního hřebene střechy akceptovat nebo vhodně reagovat na kontext a charakter okolní zástavby. U novostaveb jsou podmínkou garáže (optimálně vestavěné do objektu) a odstavné plochy pro vozidla (případně i kryté – zastřešené) na vlastním pozemku. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště.*

*Zastavěná a zpevněná plocha pozemku převážně do 300 m<sup>2</sup>.*

**I.04 Plocha (zóna) smíšená - centrální městská****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- smíšené využití území centra města;

**Přípustné využití:**

- veřejná vybavenost celoměstského významu;
- veřejná správa;
- bydlení v bytových i rodinných domech;
- maloobchod do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy (stanovení vyšší výměry je možné výhradně v případě využití stávajících objektů a je podmíněno kladným posouzením urbanistických předpokladů);
- přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků;
- stravovací zařízení;
- půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí;
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely;
- reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra;
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace; uliční stromořadí;
- administrativa;
- zařízení péče o děti, školská zařízení;
- zdravotnická zařízení;
- domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců;
- drobná sportovní a relaxační zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže !);
- nevýrobní služby,
- nezbytná technická infrastruktura;
- místní obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- parkoviště a parkovací objekty pro potřebu centra města;

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- nové zdroje a cíle nákladní dopravy vozidly o tonáži nad 3,5 t;
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu);

**Podmínky:**

- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání (u rodinných domů případně i krytých) musí být zajištěna na vlastním pozemku; u novostaveb bytových domů a objektů s přípustným využitím přednostně pod objektem nebo ve vlastní hromadné garáži; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu – v centrální městské zóně přednostně ve formě podpovrchových kontejnerů; umístění nádob na odpady pro jednotlivé objekty řešit zásadě na vlastním pozemku nebo v rámci budovy – nikoli na veřejných prostranstvích nebo veřejně přístupných plochách;
- investor, resp. vlastník je povinen zajistit výsadbu střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně;
- objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby;

- v případě výroby solární energie výhradně pro vlastní spotřebu musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

#### **b) prostorové uspořádání**

*Objekty musí koncepčně respektovat blokovou strukturu uliční sítě a existující zástavby; nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění (formou zastřešení, výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter centra města. Střešní krajina musí v dálkových pohledech zachovat jednotný charakter s jednoznačně působícími kulturně historickými dominantami. V případě požadavku vyššího počtu nadzemních podlaží (pouze pro ojedinělé kompozičně odůvodněné dominanty), musí být záměr doložen rozбором kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť – za účelem posouzení zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama.*

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

*V původní městské zástavbě centra při dostavbě a úpravách objektů je třeba:*

- *při úpravách zastřešení citlivě hodnotit zásah přestavby do panoramatu širšího okolí, zpětně zhodnotit vliv forem okolní zástavby a střeš na nově navrhovanou úpravu s cílem uvést v soulad vyváženost prostorového působení;*
- *přestavby, dostavby a případné asanace objektů provádět tak, aby nedošlo k narušení uliční fronty;*
- *v případě dostavby, přístavby nebo stavební úpravy stávajících objektů zůstane zachován přiměřený hmotový rozsah objektu dle kontextu okolní zástavby;*
- *při využití stávající zástavby k umístění provozoven občanské vybavenosti a služeb je nutno dbát na přiměřené ztvárnění reklamy a vstupu do zařízení (vývěsní štíty, markýzy, atd.) – v souladu s charakterem, architektonickou formou objektu a jeho okolí;*

### **I.05 Plocha (zóna) smíšená - obytná městská**



#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- smíšené využití území městského typu;

##### **Přípustné využití:**

- oblužná funkce, nevýrobní služby;
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> celkové prodejní plochy) a stravovací služby;
- bydlení v bytových i rodinných domech převážně stávající zástavby v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.);
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků;
- stravovací zařízení;
- administrativa;
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci; uliční stromořadí;
- dětská hřiště;
- parkoviště pro potřeby zóny;
- zařízení péče o děti, školská zařízení;
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely;
- nevýrobní služby,
- zdravotnická a sociální zařízení;
- drobná sportovní a relaxační zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže !);
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely;
- nezbytná technická infrastruktura;
- místní oblužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- parkoviště a parkovací objekty pro rezidenty lokality;

##### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem

- (autodílny, klempířské provozovny, ...), nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- nové zdroje a cíle nákladní dopravy vozidly o tonáži nad 3,5 t;
  - komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu);

**Podmínky:**

- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti;
- obytné a ubytovací objekty, školská a zdravotnická zařízení a zařízení sociálních služeb v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastníky vhodnými protihlukovými stavebními úpravami (dle závěrů řízení s KHS);
- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání (u rodinných domů případně i krytých) musí být zajištěna na vlastním pozemku; u novostaveb bytových domů a objektů s přípustným využitím přednostně pod objektem nebo ve vlastní hromadné garáži; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- investor, resp. vlastník je povinen zajistit výsadbu střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

**b) prostorové uspořádání**

*Objekty musí koncepčně respektovat blokovou strukturu uliční sítě a existující zástavby; nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby! Bytové domy max. do čtyř nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím; rodinné domy max. do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. V případě záměru stavby, která překročí převažující hladinu zástavby, musí být záměr doložen rozbohem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovíšť – za účelem posouzení zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná).*

**I.06 Smíšené obytné využití území**

**SM.1**

**a) využití plochy**

**Hlavní využití:**

- smíšené obytné využití území městského typu

**Přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem

nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;

- výrobní a skladová zařízení;
- individuální rekreace;

**Podmínky:**

- Využití pozemků v dosahu rušivých vlivů je podmíněno průkazem splnění hygienických limitů stanovených nařízením vlády č. 217/2016 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění;
- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání (u rodinných domů případně i krytých) musí být zajištěna na vlastním pozemku; u novostaveb bytových domů a objektů s přípustným využitím přednostně pod objektem nebo ve vlastní hromadné garáži; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti;
- obytné a ubytovací objekty v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastníci (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Hladina zástavby nepřekročí výšku 3 nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným čtvrtým podlažím*

---

**I.07 Smíšené využití území a služby**

**SM.3**

**a) využití plochy**

**Hlavní využití:**

- smíšené využití území a služby výrobní i nevýrobní

**Přípustné využití:**

- obslužná funkce, výrobní i nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t.,
- administrativa,
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a stravovací služby,
- drobná sportovní zařízení v uzavřených objektech,
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- výrobní a skladová zařízení;
- individuální rekreace;

**Podmínky:**

- výrobní služby mohou zahrnovat pouze takové činnosti, které nevyžadují posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí;
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti;
- parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím budou zajištěna na vlastním pozemku, zcela výjimečně i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Hladina zástavby nepřekročí výšku 2 nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.*

**I.08 Plocha (sféra) obslužná - občanské vybavení****OV****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- areály, stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti (zejména pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu a veřejnou správu)

**Přípustné využití:**

- stavby pro administrativu a správu;
- stavby a zařízení pro vzdělávání, kulturu a církevní účely;
- maloobchodní zařízení do 150 m<sup>2</sup> celkové prodejní plochy (stanovení vyšší výměry je možné výhradně v případě využití stávajících objektů a je podmíněno kladným posouzením urbanistických předpokladů);
- bydlení v pohotovostních nebo služebních bytech, případně v bytě vlastníka (správce nebo majitel zařízení);
- přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků;
- stravovací zařízení;
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace; uliční stromořadí;
- dětská hřiště;
- sportovní a relaxační zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže !);
- nevýrobní služby;
- parkoviště pro potřebu zóny;
- nezbytná technická infrastruktura;
- místní obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- dopravní vybavenost (čerpací stanice...);

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem (autodílny, klempířské provozovny, ...) nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu);
- chovatelská činnost;
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu);

**Podmínky:**

- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání musí být zajištěna na vlastním pozemku; u novostaveb objektů s přípustným využitím přednostně pod objektem nebo ve vlastní hromadné garáži; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- investor, resp. vlastník stavby je povinen zajistit výsadbu doprovodné zeleně;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

**b) prostorové uspořádání**

*Objekty musí koncepčně respektovat blokovou strukturu uliční sítě a existující zástavby; účelové stavby a provozovny nesmí svým provozem negativně ovlivňovat sousední obytné plochy. Nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Výška objektu jako solitéru (není-li vázána hladinou sousedních objektů) by měla odpovídat max. třem nadzemním podlažím s ustoupeným čtvrtým podlažím nebo podkrovím; pro ojedinělé vyšší objekty charakteru kompozičních dominant musí být záměr doložen rozbohem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť – za účelem prověření kompozičních vztahů a posouzení vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrývá veřejná).*

**I.09 Plocha (sféra) obslužná - občanské vybavení v lázeňském území****OV.1****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- areály, stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti (zejména pro lázeňství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu a veřejnou správu) v lázeňském území dle zák.č. 164/2001 Sb., (Lázeňský zákon) a vyhl.č. 423/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích a zdrojích přírodních minerálních vod;

**Přípustné využití:**

- stavby pro administrativu a správu;
- maloobchodní zařízení do 150 m<sup>2</sup> celkové prodejní plochy (stanovení vyšší výměry je možné výhradně v případě využití stávajících objektů a je podmíněno kladným posouzením urbanistických předpokladů);
- stravovací zařízení;
- bydlení v pohotovostních nebo služebních bytech, případně v bytech vlastníka (správce nebo majitel zařízení);
- přechodné ubytování lázeňských hostů, turistů;
- nevýrobní služby;
- sportovní a relaxační zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže !);
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace; uliční stromořadí;
- místní obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- nezbytná technická infrastruktura;
- parkoviště pro potřebu areálu;

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem (autodílny, klempířské provozovny, ...) nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- chovatelská činnost
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu);

**Podmínky:**

- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání musí být zajištěna na vlastním pozemku; u novostaveb objektů s přípustným využitím přednostně pod objektem nebo ve vlastní hromadné garáži; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- investor, resp. vlastník stavby je povinen zajistit výsadbu doprovodné zeleně;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

**b) prostorové uspořádání**

*Objekty musí koncepčně respektovat charakter zástavby areálu a existující zástavby; účelové stavby a provozovny nesmí svým provozem negativně ovlivňovat sousední obytné plochy. Nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Výška objektu jako soliteru (není-li vázána hladinou sousedních objektů) by měla odpovídat max. třem nadzemním podlažím s ustoupeným čtvrtým podlažím nebo podkrovím; pro ojedinělé vyšší objekty charakteru kompozičních dominant musí být záměr doložen rozbohem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť – za účelem prověření kompozičních vztahů a posouzení vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrývá veřejná).*

**I.10 Občanská vybavenost specifická****OV.2****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti (pro sport, vzdělávání, kulturu a spolkovou činnost).

**Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci,
- stavby a zařízení pro vzdělávání a kulturu,
- administrativa,
- zázemí pro spolkovou činnost,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřebu zóny,
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky:**

- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání musí být zajištěna na vlastním pozemku; u novostaveb objektů s přípustným využitím přednostně pod objektem nebo ve vlastní hromadné garáži; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;
- investor, resp. vlastník je povinen zajistit izolační a doprovodnou zeleň

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Účelové stavby a provozovny nesmí svým provozem negativně ovlivňovat sousední obytné zóny. Vybavení parteru veřejných prostranství: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrývá)..*

**I.11 Občanská vybavenost specifická – vybavení veřejných pláží****OV.3****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- zařízení veřejné občanské vybavenosti v rámci veřejně přístupných pláží jezera Sadská

**Přípustné využití:**

- stravovací zařízení;
- sociální zařízení pro potřebu veřejně přístupných pláží jezera Sadská;



- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace;
- dětská hřiště;
- veřejně přístupná sportovní a relaxační zařízení;
- parkoviště pro potřebu obsluhy zařízení;
- nezbytná technická infrastruktura;
- místní obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, (např. hudební nebo vizuální produkce, ...), apod.;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu relaxačního prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, vibracemi, apod.;
- výroba solární energie;
- chovatelská činnost;

#### **Podmínky:**

- odpovídající kapacita parkovacích stání musí být zajištěna na vlastním pozemku; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- investor, resp. vlastník stavby je povinen zajistit výsadbu doprovodné zeleně;
- využití území dotčeného vymezeným ložiskovým územím nebo dobývacím prostorem je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru po ukončení těžby.
- stavební činnost v území dotčeném vymezením záplavového území Q100 je podle § 67, odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění (vodní zákon) omezena podmínkami stanovenými místně příslušným vodoprávním úřadem.

#### **b) prostorové uspořádání**

*Případné nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene střechy respektovat charakter přírody nebo okolní zástavby, musí respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolí, nesmí narušit krajinný ráz, poškodit nebo omezit působnost prvků lokální identity v krajině. Výška objektu jako soliteru (není-li vázána hladinou sousedních objektů) by měla odpovídat max. jednomu nadzemnímu podlaží s ustoupeným druhým podlažím nebo podkrovím; pro ojedinělé vyšší objekty charakteru kompozičních dominant musí být záměr doložen rozbohem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu krajiny z individuálně určených stanovišť. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná).*

## **I.12 Sídlní zeleň vyhrazená - hřbitov**



### **a) využití plochy**

#### **Hlavní využití:**

- hřbitovy, prostory pietního významu se zastoupením zeleně parkového charakteru;

#### **Přípustné využití:**

- umístění nezbytných provozních objektů hřbitova (obřadní síň, technické zázemí);
- zeleň parkově upravená s původními domácími dřevinami i s druhy introdukovanými, případně se zahradními formami a odrůdami;
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace;
- umísťování pomníků a hrobek v souladu s podrobnějším řešením a provozním řádem hřbitova;

- umístování plastik a další drobné architektury a mobiliáře souvisejícího s provozem pietního místa;
- místní účelové a pěší komunikace;
- parkoviště pro návštěvníky hřbitova; vyhrazené parkoviště zaměstnanců a technických služeb města;
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky:**

- parkování návštěvníků hřbitova musí být zajištěno na pozemku areálu,; parkovací stání pro návštěvníky lokality lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- investor, resp. vlastník stavby je povinen zajistit výsadbu a obnovu doprovodné zeleně;

**b) prostorové uspořádání**

*Nezastavitelné území města – kromě případů uvedených v přípustném využití.*

**I.13 Plocha (sféra) obslužná - technické vybavení****OT****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- areály a plochy zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) převážně celoměstského a nadmístního významu;

**Přípustné využití:**

- plochy pro technické zajištění provozu systému vodního hospodářství, energetických sítí a spojových zařízení;
- parkování pro potřebu areálu;
- sklady a dílny pro servisní činnost, která souvisí s hlavním využitím;
- sběr tříděného odpadu, areál údržby komunikací, atd.;
- plochy zeleně vyhrazené, ochranné a izolační;

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky:**

- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické, ozelenění a dopravní napojení);
- investor, resp. vlastník je povinen zajistit výsadbu doprovodné a izolační zeleně;

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.*

**I.14 Plocha (sféra) obslužná - dopravní vybavení****OD****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- koridory pro stavby základního systému nadmístní silniční dopravy a hlavních městských obslužných komunikací a ploch a systému železniční dopravy a souvisejících ploch;

**Přípustné využití:**

- nádraží, stanice a zastávky hromadné dopravy silniční a železniční;
- velkoplošná parkoviště, parkoviště typu P&R a K&R a parkoviště zaměstnanců, hromadné garáže;
- čerpací stanice pohonných hmot;

- myčky automobilů ;
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností;
- stravovací zařízení, přechodné ubytování turistů a zaměstnanců ve spojení s přepravou;
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace; doprovodná, izolační a ochranná zeleň;
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;

**Podmínky:**

- liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné alejové zeleně; po realizaci navrhované liniové dopravní stavby budou okrajové plochy koridoru sloužit přednostně pro doprovodnou, izolační nebo ochrannou zeleň, případně mohou být přičleněny k přímo navazujícím plochám s rozdílným způsobem využití;
- při lokalizaci parkovišť a garáží je nezbytné posoudit kontext okolní zástavby;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- investor, resp. vlastník stavby je povinen zajistit výsadbu střední a vysoké doprovodné zeleně podél liniových staveb a dopravních ploch; při umístění garáží je nutno realizovat izolační zeleň;

**b) prostorové uspořádání**

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

**I.15 Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- veřejné prostory náměstí, ulic a pěších zón s úpravou parteru – veřejná prostranství s plochami zpevněnými pro vyšší frekvenci pohybu chodců;

**Přípustné využití:**

- mobiliář pro relaxaci a další prvky městské drobné architektury;
- začlenění vodních prvků (kašny, vodní plochy);
- doprovodná a mobilní zeleň;
- plošně a objemově omezená možnost výstavby občanské vybavenosti (viz podmínky);
- vymezené plochy pro předzahrádky restaurací, občerstvení a obdobných provozů;
- přístřešky zastávek hromadné dopravy;
- vymezené plochy pro drobný stánkový prodej;
- vymezené plochy pro příležitostný (mobilní) prodej – trhy;
- nezbytná liniová technická a lokální dopravní infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které vyvolávají riziko poškození úpravy parteru nebo které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;

**Podmínky:**

- při úpravě zpevněných ploch je nezbytné zajistit rychlý odtok dešťových vod
- plošně a objemově omezená zástavba občanské vybavenosti nesmí přesáhnout 12 % plochy výměry v ÚP vymezeného veřejného prostranství (to se nevztahuje na mobilní přístřešky a zařízení tzv. pultového prodeje tržní plochy). Objemové řešení a funkční využití musí vhodně reagovat a navázat na kontext okolní zástavby (např. altány, pevné

- kiosky, veřejná hygienická zařízení, ...) a musí být prověřeno z hlediska kompozičních vztahů zákresem do panoramatu (vizualizací) z individuálně určených stanovišť;
- pro přípustné využití (trhy) nutno zajistit parkování vozidel prodejců a zásobování;

#### **b) prostorové uspořádání**

*Veřejná prostranství jsou nezastavitelná – kromě případů uvedených v přípustném využití včetně stanovených podmínek; v ploše je možné situovat výtvarné prvky, drobnou architekturu a městský mobiliář v souvislosti s úpravou a využitím parteru.*

### **I.16 Veřejná prostranství s převahou ozelenění**



#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně – stabilizace přírodní složky uvnitř zastavěného území sídla;

##### **Přípustné využití:**

- plochy zeleně osazované původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace;
- plochy relaxace za předpokladu uchování přírodní hodnoty území;
- mobiliář pro relaxaci a další prvky zahradní architektury pro pasivní rekreační pobyt a sport;
- dětská hřiště;
- plošně a objemově omezená občanská vybavenost (drobné stavby) podřízená provozem dominantnímu využití stabilizace přírodní složky a relaxace obyvatel;
- oplocování je vzhledem k veřejnému významu ploch možné pouze u ploch (parků) s časovou regulací návštěvnosti;
- síť pěších (popř. cyklistických) komunikací; zpevnění chodníků a cest;
- nezbytná liniová technická infrastruktura;

##### **Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území;
- výsadba zeleně bez souhlasu vlastníka pozemku – tj. Města Sadská, SMM (Správa majetku města);
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;

##### **Podmínky:**

- návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Drobnou architekturu je možné situovat pouze v souvislosti s vybavením a využitím parteru k relaxaci;
- plošně a objemově omezená zástavba občanské vybavenosti nesmí přesáhnout 7 % plochy výměry v ÚP vymezeného veřejného prostranství. Objemové řešení a funkční využití musí vhodně reagovat a navázat na kontext prostředí nebo zástavby sousedící s okrajem plochy řešeného veřejného prostranství (např. altány, veřejná hygienická zařízení, ...) a musí být prověřeno z hlediska kompozičních vztahů zákresem do panoramatu (vizualizací) z individuálně určených stanovišť;
- zpevňování ploch je možné v souvislosti s přípustným využitím a pro cesty sloužící údržbě zeleně
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové výsadby zapojené zeleně;

#### **b) prostorové uspořádání**

*Veřejná prostranství jsou nezastavitelná – kromě případů uvedených v přípustném využití včetně stanovených podmínek. V ploše je možné situovat výtvarné prvky, drobnou architekturu a městský mobiliář, veřejně využitelná sportovní relaxační zařízení, apod. – v souvislosti s úpravou a využitím parteru.*

**I.17 Veřejná prostranství s převahou ozelenění – s režimem VKP****PZ.1****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně v prostoru registrovaného VKP Skála;

**Přípustné využití:**

- přírodní krajinná zeleň, skupiny porostů, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy zeleně osazované původními druhy domácích dřevin, vysokokmeny tradičních krajových odrůd ovocných stromů;
- stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace za předpokladu uchování přírodní hodnoty území;
- pobytové louky, veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru;
- drobný mobiliář pro relaxaci a další prvky zahradní architektury pro pasivní rekreační pobyt a sport (lavičky, informační tabule);
- síť nezpevněných pěších (popř. cyklistických) komunikací a cest;
- naučná stezka;
- nezbytná liniová technická a lokální dopravní infrastruktura (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí);

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;

**Podmínky:**

- zachování stávajícího charakteru přírodních stanovišť, které jsou předmětem ochrany (stepní trávníky s uměle vytvořenými skalními odkryvy a sady)
- úprava veřejného prostranství je podmíněna zpracováním studie / projektu krajinářských úprav. Veškeré zásahy a změny ve VKP je nutno individuálně posoudit, tzn. projednat s příslušným orgánem ochrany přírody;
- návrh, založení a péče o zeleň musí být prováděna odborně a trvale. Ideálním způsobem péče je tradiční způsob hospodaření – kosení luk, pastva;
- režim návštěvnosti a využití lokality je podmíněn úpravou parteru - redukce a dosadba stromů a keřů, doplnění informačního systému, úprava stezek pro návštěvníky tak, aby byly ochráněny nejcennější části lokality;
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby

**b) prostorové uspořádání**

*Veřejná prostranství jsou nezastavitelná – kromě případů uvedených v přípustném využití; za stejných podmínek je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.*

**I.18 Sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady s režimem VKP****ZI****a) využití plochy****Hlavní využití:**

plochy soukromé nebo vyhrazené zeleně, převážně zahrad a sadů - stabilizace zeleně v zastavěném území města v prostoru registrovaného VKP Skála;

**Přípustné využití:**

- plochy zeleně osazované původními druhy domácích dřevin, vysokokmeny tradičních krajových odrůd ovocných stromů;

- vybavení zahrady mobiliářem pro relaxaci a údržbu zahrady (nepodsklepený sklad na nářadí o zastavěné ploše do 10 m<sup>2</sup>);
- nezbytná liniová technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- výroba solární energie;

**Podmínky:**

- Zachování stávajícího charakteru přírodních stanovišť, které jsou předmětem ochrany (stepní trávníky s uměle vytvořenými skalními odkryvy a sady);
- pokud budou jednotlivé parcely v ploše ZI oddělovány, nesmí být oddělení provedeno stavebním oplocením, ale pouze takovým, které umožní volný průchod drobných živočichů;
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby;
- pěší cesty sloužící péči o zeleň budou založeny jako nezpevněné;
- veškeré zásahy a změny ve VKP je nutno individuálně posoudit, tzn. projednat s příslušným orgánem ochrany přírody.

**b) prostorové uspořádání**

*Nezastavitelné území sídla – soukromé sady a zahrady s možností oplocení průhledným plotem, resp. ohradníkem, který umožní migraci drobných živočichů (typ oplocení musí být v souladu s limitem vztahujícím se k území).*

**I.19 Plocha (zóna) rekreace - individuální****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- souvislá území převládající rekreační zástavby - objekty individuální rekreace;

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství a plochy zeleně s mobiliářem pro relaxaci;
- lokální veřejné sportoviště;
- dětské hřiště;
- ojedinělé stávající obytné objekty;
- pěstitelská činnost, rekreační zahrádky;
- místní účelové, obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- parkoviště pro uživatele zóny;
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu relaxačního prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem (včetně stánkového prodeje, apod.) – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- změna užívání na objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy) bez řešení koncepce dopravní a technické obsluhy území a transformace lokality jako celku;
- realizace doprovodných staveb pro chovatelství u rekreačních objektů;
- výroba solární energie na pozemcích ve vymezeném záplavovém území Q100 – obecně komerční výroba solární energie nad rámec spotřeby v objektu;
- užití zařízení mobilního charakteru (maringotky, mobilheimy, ... apod.) k rekreaci nebo bydlení – vzhledem k narušení charakteru lokality a existující struktury zástavby;

**Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím musí být lokálního významu – výhradně pro potřeby lokality, tj. nesmí se stát zdrojem a cílem dopravy;
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.;
- u stávajících obytných objektů lze provést stavební úpravu, přístavbu nebo nástavbu za předpokladu, že nebude narušen kontext a ráz lokality;
- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické); využití je podmíněno dostatečnou kapacitou pitné vody, zajištěním odkanalizování, případně dalších médií technické obsluhy území;
- využití území dotčeného vymezeným ložiskovým územím nebo dobývacím prostorem je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru po ukončení těžby;
- případná stavební činnost na pozemcích v kontaktu s břehovou linií jezera je podmíněna kladným posouzením stability a stanovením podmínek zakládání stavebním geologem;
- parkování vozidel je nutné zajistit na vlastním pozemku – a to min. 2 parkovací místa k rekreačnímu objektu nebo k bytu;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- investor, resp. vlastník stavby je povinen zajistit výsadbu doprovodné zeleně;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

**b) prostorové uspořádání**

*Zastavěná plocha stávajících staveb pro individuální rekreaci obvykle nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>, výškově 1. nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.*

**I.20 Plocha (zóna) rekreace - zahrádkové kolonie****RI<sub>1</sub>****a) využití plochy****Hlavní využití:**

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

**Přípustné využití:**

- zahrádkářské stavby do 30 m<sup>2</sup> pro uskladnění zahradnického nářadí, výpěstků a ochranu před povětrnostmi;
- společné plochy okrasné a relaxační zeleně;
- hygienická zařízení lokálního významu;
- nezbytná technická infrastruktura;
- místní účelové, obslužné, zklidňené a pěší komunikace;
- parkoviště pro potřebu zóny;

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu relaxačního prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem (včetně stánkového prodeje, apod.) – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- změna užívání na objekty pro trvalé bydlení;
- realizace doprovodných staveb pro chovatelství u rekreačních objektů;
- komerční výroba solární energie;

**Podmínky:**

- zařízení s přípustným využitím musí být lokálního významu – výhradně pro potřeby lokality, tj. nesmí se stát zdrojem a cílem dopravy;

- zařízení s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. nesmí překračovat limity hlukové zátěže, obtěžovat okolí tzv. „světelným smogem“, apod.;
- nová přístavba bude možná pouze v případě, že objekt jako celek nepřesáhne 30m<sup>2</sup> zastavěné plochy;
- je nutno zajistit jedno parkovací místo k jednomu objektu – na vlastním pozemku;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- investor, resp. vlastník stavby je povinen zajistit výsadbu doprovodné zeleně;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

#### **b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí členěním stavebních forem, zejména pak celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.*

### **I.21 Rekreace individuální specifická – šije Labe**

**RI.3**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- specifické využití pozemků pro rekreaci a relaxaci;

##### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství a plochy zeleně s mobiliářem pro relaxaci;
- místní účelové, obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- parkoviště pro uživatele zóny;
- nezbytná technická infrastruktura;

##### **Nepřípustné využití:**

- realizace a situování objektů, staveb, výrobků plnicích funkcí staveb a zařízení s výjimkou technické a dopravní infrastruktury a staveb souvisejících s úpravou vodního toku;
- zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižuje kvalitu relaxačního prostředí sousedních pozemků nebo způsobuje překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžuje okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem (včetně stánkového prodeje, apod.) – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- oplocování pozemků – viz odstavec Podmínky;
- výroba solární energie;

##### **Podmínky:**

- využití území dotčeného vymezeným ložiskovým územím nebo dobývacím prostorem je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska šterkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru po ukončení těžby;
- pozemky nesmějí být oploceny – hranice pozemků mohou být vyznačeny ohradníky bez výplně – pouze s jedním vodorovným prvkem ve výšce cca 1,1 m nad terémem;
- na pozemcích není dovoleno skladovat odplavitelné materiály, předměty a zařízení;
- rekreační zařízení mobilního charakteru (přívěsy, karavany, pojízdné maringotky a podobná zařízení) je vlastník povinen ze sledovaného území vyklidit na vlastní náklady v časovém limitu stanoveném povodňovým plánem;
- využití území musí respektovat koridor účelové komunikace s výhybnami využívané pro údržbu toku Labe a úpravu navigace; parkování uživatelů lokality i návštěvníků musí být zajištěno zásadně mimo tento koridor – na vlastních pozemcích;

#### **b) prostorové uspořádání**

*Na pozemcích využitelných pro rekreaci a relaxaci v záplavovém území toku Labe blízko jeho aktivní zóny nesmějí být realizovány stavby nebo oplocení. Souvislá výsadba dřevin je přípustná pouze v linii proudnice vody případně záplavy. Případné vybavení parteru veřejných prostranství: mobiliář pro relaxaci, plochy pro sportovní aktivity.*



**I.22 Rekrece individuální specifická – západní břeh jezera****RI.4****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- rekreační zástavba - objekty individuální rekreace v území se specifickými podmínkami;

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství a plochy zeleně s mobiliářem pro relaxaci;
- místní účelové, obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- parkoviště pro uživatele zóny;
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu relaxačního prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem (včetně stánkového prodeje, apod.) – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- změna užívání na objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy);
- realizace doprovodných staveb pro chovatelství u rekreačních objektů;
- výroba solární energie;

**Podmínky:**

- využití území dotčeného vymezeným ložiskovým územím nebo dobývacím prostorem je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru po ukončení těžby;
- využití území je podmíněno revizí vymezení záplavového území Q100 toku Labe (o kterou požádá investor lokality) a doložením geodetického zaměření provedených úprav nivelety terénu, která umožňuje navrhované funkční využití a zástavbu;
- případná stavební činnost na pozemcích v kontaktu s břehovou linií jezera je podmíněna kladným posouzením stability a stanovením podmínek zakládání stavebním geologem;
- využití území musí respektovat koridor účelové komunikace s výhybnami využívané pro obsluhu přístaviště rekreačních lodí při ústí slepého ramene do toku Labe; parkování uživatelů lokality i návštěvníků musí být zajištěno zásadně mimo tento koridor – na vlastních pozemcích;

**b) prostorové uspořádání**

*Objekty musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy lokality a svým měřítkem reagovat na kontext a charakter břehové linie; koncepčně je možné prověřit možnost realizace pontonových objektů. Případné vybavení parteru veřejných prostranství: mobiliář pro relaxaci, plochy pro sportovní aktivity.*

**I.23 Rekrece individuální – pláže soukromé****RI.5****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- pozemky určené ke slunění – soukromé, zpravidla navazující na pozemky v soukromém vlastnictví

**Přípustné využití:**

- úprava porostů v kontaktu s břehovou linií vodní plochy; doplnění dřevin – zejména obvodové izolační zeleně;

**Nepřípustné využití:**

- realizace a situování nových objektů, staveb, výrobků plnicích funkcí staveb a zařízení;
- výroba solární energie;

**Podmínky:**

- využití území dotčeného vymezeným ložiskovým územím nebo dobývacím prostorem je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru po ukončení těžby;

- zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižuje kvalitu relaxačního prostředí sousedních pozemků nebo způsobuje překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžuje okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- pozemky nesmějí být oploceny – hranice pozemků mohou být vyznačeny ohradníky bez výplně – pouze s jedním vodorovným prvkem ve výšce cca 1,1 m nad terénem;
- případná stavební úprava vstupu do vody v kontaktu s břehovou linií jezera je podmíněna kladným posouzením stability a stanovením podmínek zakládání stavebním geologem;

#### **b) prostorové uspořádání**

*Pláže stabilizují nezastavěný přírodní charakter břehové linie jezera bez zástavby a oplocení s výjimkou ohradníků bez výplně. Hranici pozemku soukromé pláže je možné doplnit vhodnou výsadbou vegetace v linii proudnice vody případné záplavy. Případné vybavení pláží: plochy pro slunění, mobiliář pro relaxaci, dětské hřiště, plochy pro sportovní aktivity.*

### **I.24 Rekreace hromadná – pláže veřejné**

**RH.1**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- nezastavěné přírodní louky a písčité pláže určené ke slunění – veřejně přístupné;

##### **Přípustné využití:**

- plochy s mobiliářem pro relaxaci a sportovní aktivity;
- úprava porostů v kontaktu s břehovou linií vodní plochy; doplnění dřevin – zejména obvodové izolační zeleně;
- nezbytná technická infrastruktura;
- hygienická zařízení a prodejní karavany, apod. - výhradně mobilního charakteru;

##### **Nepřípustné využití:**

- realizace objektů, staveb a zařízení s výjimkou technické a dopravní infrastruktury;
- zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižuje kvalitu relaxačního prostředí sousedních pozemků nebo způsobuje překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžuje okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- oplocování pozemků;
- výroba solární energie;

##### **Podmínky:**

- využití území dotčeného vymezeným ložiskovým územím nebo dobývacím prostorem je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska šterkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru po ukončení těžby;
- veškerá nová zařízení vybavenosti plochy pláže (hygienická nebo prodejní zařízení, apod.) mohou být výhradně jen mobilního charakteru;
- případná stavební úprava vstupu do vody v kontaktu s břehovou linií jezera je podmíněna kladným posouzením stability a stanovením podmínek zakládání stavebním geologem;

#### **b) prostorové uspořádání**

*Pláže stabilizují nezastavěný přírodní charakter břehové linie jezera bez zástavby a oplocení (s výjimkou konstrukce vyhlídky plavčíka). Hranici pozemku pláže je možné doplnit vhodnou výsadbou vegetace v linii proudnice vody případné záplavy. Případné vybavení pláží: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, plochy pro sportovní aktivity.*

### **I.25 Rekreace hromadná – pláže poloveřejné**

**RH.2**

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- nezastavěné přírodní louky a písčité pláže určené ke slunění – vymezené pro vlastníky rekreačních objektů v chatové lokalitě Vodrážka

**Přípustné využití:**

- plochy s mobiliářem pro relaxaci a sportovní aktivity;
- úprava porostů v kontaktu s břehovou linií vodní plochy; doplnění dřevin – zejména obvodové izolační zeleně;
- nezbytná technická infrastruktura;
- hygienická zařízení a prodejní karavany, apod. - výhradně mobilního charakteru;

**Nepřípustné využití:**

- realizace objektů, staveb a zařízení s výjimkou technické a dopravní infrastruktury;
- zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižuje kvalitu relaxačního prostředí sousedních pozemků nebo způsobuje překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžuje okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- oplocování pozemků;
- výroba solární energie;

**Podmínky:**

- využití území dotčeného vymezeným ložiskovým územím nebo dobývacím prostorem je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska šterkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru po ukončení těžby;
- veškerá nová zařízení vybavenosti plochy pláže (hygienická nebo prodejní zařízení, apod.) mohou být výhradně jen mobilního charakteru;
- případná stavební úprava vstupu do vody v kontaktu s břehovou linií jezera je podmíněna kladným posouzením stability a stanovením podmínek zakládání stavebním geologem;

**b) prostorové uspořádání**

*Pláže stabilizují nezastavěný přírodní charakter břehové linie jezera bez zástavby a oplocení. Hranici pozemku pláže je možné doplnit vhodnou výsadbou vegetace v linii proudnice vody případně záplavy. Případné vybavení pláží: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, plochy pro sportovní aktivity.*

**I.26 Plocha (zóna) rekreace - rekreace, sport****RS****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, sportovní areály;

**Přípustné využití:**

- klubovní, relaxační a hygienické zařízení pro sportovní areál;
- letní kina a otevřená kulturní zařízení;
- stravovací zařízení, přechodné ubytování turistů;
- vyhrazená prostranství a plochy okrasné zeleně s mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace;
- služební byt;
- specializovaná sportovně-turistická zařízení (po zohlednění specifických podmínek: jezdecký areál, hipoturistika, cykloturistika, ...);
- dětská hřiště;
- místní účelové, obslužné, zklidněné a pěší komunikace;
- parkoviště areálu;
- nezbytná technická infrastruktura;
- bydlení správce (majitele) staveb;

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;
- komerční výroba solární energie;

**Podmínky:**

- odpovídající kapacita parkovacích stání musí být zajištěna na vlastním pozemku; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- investor, resp. vlastník stavby je povinen zajistit výsadbu zeleně;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Výška sportovních zařízení a objektů odpovídající normovým požadavkům sportovní činnosti musí být posouzena na základě předloženého prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť. Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá nárokům rekreačního nebo aktivního sportu musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a objemem akceptovat nebo vhodně reagovat na kontext a charakter prostředí nebo okolní zástavby. Povolování výstavby účelových staveb bude řešeno individuálně, podle konkrétního záměru. Výška objektů adekvátní cca 2 nadzemním podlažím a podkroví.*

**I.27 Sport, rekreace specifická – přístav a kotviště rekreačních lodí****RS.1****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- chráněný přístav a veřejné kotviště rekreačních lodí při ústí slepého ramene do toku Labe;

**Přípustné využití:**

- stavby související s využitím vodního toku, přístavu – lokální klubové zařízení včetně sociálního zázemí dle stanovených podmínek;
- plochy s mobiliářem pro relaxaci a sportovní aktivity;
- úprava porostů v kontaktu s břehovou linií vodní plochy; doplnění dřevin – zejména obvodové izolační zeleně;
- parkoviště pro uživatele přístaviště;
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky:**

- využití území dotčeného vymezeným ložiskovým územím nebo dobývacím prostorem je podmíněno odpisem zbytkových zásob ložiska štěrkopísku a oficiálním zrušením dobývacího prostoru po ukončení těžby;
- lokalizace přístavu a kotviště je podmíněna realizací účelové komunikace s výhybnami v dimenzích umožňujících průjezd návěsů s rekreačními loděmi v průchodu plochou RI.4 a obdobně úpravou komunikace s výhybnami procházející podél plochy RI.3 – tzv. potahové stezky, která je využívána současně pro údržbu toku Labe a opravu navigace; v rámci podrobnějšího stupně projektové přípravy přístavu musí být zajištěna kontinuita této doprovodné komunikace pro údržbu podél toku Labe;
- podmínky pro případnou výstavbu technického zázemí (klubového zařízení se sociálním zázemím, ...) stanoví Povodí Labe a.s., a místně příslušný vodoprávní úřad;
- případná stavební činnost na pozemcích v kontaktu s břehovou linií vodní plochy je podmíněna kladným posouzením stability a stanovením podmínek zakládání stavebním geologem;

**b) prostorové uspořádání**

*Objekt klubu musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy lokality a svým měřítkem reagovat na kontext a charakter okolí – zastavěná plocha i zpevněné pochozí, manipulační plochy a parkoviště do max. 5% výměry plochy RS.1 (tj. cca 800 m<sup>2</sup>); do této výměry se nezapočítávají plochy pontonových přístavních můstků. Objekt klubu přizemní s využitelným podkrovím (v záplavovém území nutno splnit podmínky vodoprávního úřadu); koncepčně je možné prověřit možnost realizace klubu formou pontonového objektu – velikost zpevněných ploch na terénu se v tom případě o odpovídající hodnotu sníží. Případně vybavení parteru veřejných prostranství: mobiliář pro relaxaci, plochy pro sportovní aktivity.*

**I.28 Plocha (sféra) výrobní - průmyslová výroba, výrobní služby****VP****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- provozy lehké průmyslové výroby;

**Přípustné využití:**

- výrobní a servisní služby;
- speciální technologie;
- výzkumná a vývojová pracoviště;
- učňovské školství;
- lokální administrativa;
- relaxační zařízení, sportovní zařízení, fitcentra;
- lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace);
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> celkové prodejní plochy) a stravovací služby;
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s mobiliářem pro relaxaci, pro orientaci a informace; uliční stromořadí; plochy zeleně plnící funkci izolační a ochrannou;
- místní účelové, obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- parkoviště a garáže pro potřebu zóny;
- čerpací stanice PHM;
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky:**

- v prostoru výrobních zón je doporučeno přednostně lokalizovat investory s vyššími pozemkovými nároky a vyšší nabídkou pracovních příležitostí (omezit členění větších pozemků na drobné parcely);
- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání musí být zajištěna na vlastním pozemku; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- veškeré činnosti musí zohlednit kontextuální vazby k sousedním plochám s rozdílným využitím a režim vyhlášených ochranných a bezpečnostních pásem;
- výrobní plochy (zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách) je investor, resp. vlastník povinen opatřit výsadbou střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;
- investor musí prokázat způsob zpomalení odtoku vod ze zpevněných ploch areálu v důsledku přívalového deště – zejména v případě, kdy nezastavěná a nezpevněná část pozemku je menší než 40% jeho celkové výměry;

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a charakter širšího okolí. Výška budov – max. 10m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru stavebních nebo technologických dominant v rozsahu do 5 % plochy budou posouzeny na základě předloženého prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť.*

**I.29 Průmyslová výroba specifická, sklady, služby****VP<sub>1</sub>****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- provozy lehké průmyslové výroby specifické;

**Přípustné využití:**

- výrobní a servisní služby spojené s primárním výrobním využitím;
- speciální technologie;
- výzkumná a vývojová pracoviště;
- učňovské školství;
- lokální administrativa;
- relaxační zařízení, sportovní zařízení, fitcentra;
- lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace);
- sklady; velkoobchod;
- velkoplošný maloobchod (supermarkety) s doprovodnými provozy;
- veřejná prostranství a plochy zeleně s mobiliářem pro relaxaci, pro orientaci a informace;
- plochy zeleně plnící funkci izolační a ochrannou;
- místní účelové, obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- parkoviště a garáže pro potřebu zóny;
- čerpací stanice PHM;
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky:**

- v prostoru výrobních zón je doporučeno přednostně lokalizovat investory s vyššími pozemkovými nároky a vyšší nabídkou pracovních příležitostí (omezit členění větších pozemků na drobné parcely);
- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání musí být zajištěna na vlastním pozemku; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- veškeré činnosti musí zohlednit kontextuální vazby k sousedním plochám s rozdílným využitím a režim vyhlášených ochranných a bezpečnostních pásem;
- výrobní plochy (zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách) je investor, resp. vlastník povinen opatřit výsadbou střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;
- investor musí prokázat způsob zpomalení odtoku vod ze zpevněných ploch areálu v důsledku přívalového deště – zejména v případě, kdy nezastavěná a nezpevněná část pozemku je menší než 40% jeho celkové výměry;

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a charakter širšího okolí. Výška budov – max. 10m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru stavebních nebo technologických dominant v rozsahu do 5 % plochy budou posouzeny na základě předloženého prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť.*

**I.30 Plocha (sféra) výrobní - drobná výroba a služby****VD****a) využití plochy****Hlavní využití:**

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

**Přípustné využití:**

- výrobní i nevýrobní služby, servisy
- výzkumná a vývojová pracoviště
- lokální administrativa;
- školící zařízení, učňovské školství
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> celkové prodejní plochy) a stravovací služby;
- relaxační zařízení, sportovní zařízení, fitcentra;
- služební a pohotovostní byty, byty vlastníků provozoven;
- přechodné ubytování zaměstnanců pracujících v dané lokalitě;
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace; uliční stromořadí; plochy zeleně plnící funkci izolační a ochrannou;
- místní účelové, obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace;
- parkoviště a garáže pro potřebu zóny;
- čerpací stanice PHM;
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;
- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů a bytů vlastníků zařízení);
- všechny činnosti, které vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle platné legislativy v úrovni tzv. "projektové EIA";
- nové zdroje a cíle nákladní dopravy vozidly o tonáži nad 3,5 t;
- výroba energie (kromě solárních článků aplikovaných na stavebních objektech);

**Podmínky:**

- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání musí být zajištěna na vlastním pozemku; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- veškeré činnosti musí zohlednit kontextuální vazby k sousedním plochám s rozdílným využitím a režim vyhlášených ochranných a bezpečnostních pásem;
- výrobní plochy (zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách) je investor, resp. vlastník povinen opatřit výsadbou střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;
- investor musí prokázat způsob zpomalení odtoku vod ze zpevněných ploch areálu v důsledku přívalového deště – zejména v případě, kdy nezastavěná a nezpevněná část pozemku je menší než 40% jeho celkové výměry;

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy objektů musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolí. Maximální*

*výška hřebene střechy se sklonem nad 35° - 9 m nad niveletou terénu; maximální výška budov se sklonem střechy do 35° (včetně) – 7 m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru stavebních nebo technologických dominant v rozsahu do 5 % plochy budou posouzeny na základě předloženého prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť.*

### I.31 Plocha (sféra) výrobní - zahradnictví

**VZ.1**

#### a) využití plochy

##### Hlavní využití:

- pěstitelství, rostlinná produkce;

##### Přípustné využití:

- prodej vlastní produkce;
- sklady související s vlastní produkcí;
- učňovské školství;
- výzkumná pracoviště rostlinné a zahradnické výroby;
- výrobní a servisní služby spojené se zahradnickou výrobou;
- služební a pohotovostní byty, byt vlastníka provozovny;
- lokální parkoviště, manipulační plochy;
- nezbytná technická infrastruktura;

##### Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů a bytů vlastníků zařízení);
- nové zdroje a cíle nákladní dopravy vozidly o tonáži nad 3,5 t;
- výroba energie (kromě solárních článků aplikovaných na stavebních objektech);

##### Podmínky:

- k areálu musí být zajištěna odpovídající dopravní přístupnost;
- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání musí být zajištěna na vlastním pozemku; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity;
- veškeré činnosti musí zohlednit kontextuální vazby k sousedním plochám s rozdílným využitím a režim vyhlášených ochranných a bezpečnostních pásem;
- výrobní plochy (zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách) je investor, resp. vlastník povinen opatřit výsadbou střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;
- investor musí prokázat způsob zpomalení odtoku vod ze zpevněných ploch areálu v důsledku přívalového deště – zejména v případě, kdy nezastavěná a nezpevněná část pozemku je menší než 40% jeho celkové výměry;

#### b) prostorové uspořádání

*Nové účelové stavby, skleníky a provozy podnikání musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí a krajiny. Maximální výška hřebene střechy se sklonem nad 35° - 7m nad niveletou terénu; maximální výška budov se sklonem střechy do 35° (včetně) – 5m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru stavebních nebo technologických dominant v rozsahu do 5 % plochy budou posouzeny na základě předloženého prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť.*



## **II. Nezastavěné území**

### **II.01 Plochy přírodní**



#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

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

##### **Přípustné využití:**

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

##### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím – zejména stavby pro zemědělství, lesnictví, pro těžbu nerostů, pro technickou infrastrukturu nejedná-li se o zkapacitnění stávajících nebo územním plánem navrhovaných systémů, stavby pro přechodné ubytování (pobytová zařízení), hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočíváků při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách a dále oplocování pozemků kromě případu, kdy jde o zájem ochrany přírody, lesa, vodních zdrojů, apod. – např. pozemků lesních školek, obor, ochranných pásů vodních zdrojů I. stupně (oplocování pasteveckými ohradníky je přípustné);
- intenzivní formy zemědělského hospodaření, používání intenzivních ochranných prostředků – pesticidů, herbicidů, insekticidů;
- meliorační opatření, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a krajiny či mimoprodukčních funkcí zemědělské půdy nebo lesa;
- změny vodního režimu území, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa;
- změny druhů pozemku na ornou půdu, zahrady, sady;
- ukládání a zneškodňování odpadů;
- terénní úpravy, kterými se podstatně mění vzhled prostředí nebo vodní poměry;
- scelování pozemků, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny či ochrany lesa;
- zvětšování prostupnosti území výstavbou nových účelových komunikací či pěšin, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny;

##### **Podmínky:**

- při obhospodařování pozemků preferovat biozemědělské formy hospodaření, cíleně posilovat mimoprodukční funkce zemědělské půdy a lesa (bez další intenzifikace a koncentrace zemědělské nebo lesní výroby) - v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny;
- přípustné využití území a opatření trvalého charakteru jsou možné za podmínek, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody;
- využití pozemků v přírodním parku Kersko – Bory je podmíněno extenzivními způsoby přírodě blízkého hospodaření na trvalých kulturách louky, pastviny, zatravněné ovocné sady obhospodařované v rámci zásad ekologického zemědělství a pozemků určených k plnění funkcí lesa za předpokladu důrazu na plnění mimoprodukčních funkcí lesa;

**b) prostorové uspořádání**

*Přijatelnost provozovaných činností bude posuzována na základě hledisek respektování krajinného rázu, prvků lokální identity v krajině a zachování kompromisního využívání území. Základním předpokladem je dodržení podmínek využití území stanovených orgánem ochrany přírody.*

**II.02 Plochy smíšené nezastavěného území (s indexy využití)****S.x****a) využití plochy****Hlavní využití:**

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

**Přípustné využití:**

- Indexem je označeno využití kompromisně zastoupené ve vymezené ploše, tj.  $x = \dots$ :
  - **L - lesnictví** (zejména v lesích zvláštního určení) – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci;
  - **P - přírodní preference** – územní ochrana chráněných území a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území);
  - **R – rekreace nepobytová** – vybavení a vybrané stavby pro nepobytovou (!) rekreaci a relaxaci (např. turistické cesty, cyklistické stezky, naučné stezky, relaxační altány a přístřešky, pikniková místa, vyhlídky, rozhledny, informační prvky, sportovní a herní prvky – areály zdraví, apod.) – lokalizace zařízení je možná pouze v souladu s vypracovanou a projednanou územní studií krajiny plochy S.R a kontextuálních vazeb;
  - **O – ochranná zóna** – prostor mezi plochami s potenciálním střetem využití (např. izolační prostor mezi obytnou plochou a jinými plochami intenzivního využití krajiny);
  - **U – urbanizovatelné plochy / územní rezerva** - plochy potenciálně využitelné pro územní rozvoj po vyčerpání převahy ploch rozvojových lokalit navržených územním plánem; využití těchto ploch je podmíněno vypracováním změny územního plánu, konkretizací záměru a druhu plochy s rozdílným využitím, vyhodnocením vlivu na okolí a půdní fond;
  - **V – vodohospodářství** – plochy s vodohospodářskou funkcí, území významných vodních toků a ploch, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území;
  - **Z - zemědělství** (mimo velkovýrobní formy) – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohradníky pastvin, apod.);
- výstavba účelových komunikací;
- výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci;

**Nepřípustné využití:**

- činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi uvedenými v indexu přípustného využití, tj. v plochách označených indexy:
  - **L – lesnictví:** stavby pro zemědělství, pro těžbu nerostů, pro technickou infrastrukturu nejedná-li se o zkapacitnění stávajících nebo územním plánem navrhovaných systémů, stavby pro bydlení (kromě hájoven), pro přechodné ubytování (tj. pobytová zařízení), pro hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočívek při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách, stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu krajinného prostředí nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod., dále oplocování pozemků kromě pozemků lesních školek, obor, ochranných pásem vodních zdrojů I. stupně;

- **P** – přírodní preference, **R** – rekreace nepobytová, **O** – ochranná zóna, **V** – vodohospodářství, **U** – urbanizovatelné plochy – územní rezerva: stavby pro zemědělství, lesnictví, pro těžbu nerostů, pro technickou infrastrukturu nejedná-li se o zkapacitnění stávajících nebo územním plánem navrhovaných systémů, stavby pro bydlení, přechodné ubytování, pobytová zařízení, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočívek při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách, stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu krajinného prostředí nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod., dále oplocování pozemků kromě pozemků pěstitelských školek, obor, ochranných pásem vodních zdrojů I. stupně;
- **Z** – zemědělství: stavby pro lesnictví, pro těžbu nerostů, pro technickou infrastrukturu nejedná-li se o zkapacitnění stávajících nebo územním plánem navrhovaných systémů, stavby pro bydlení (kromě rodinné farmy), pro přechodné ubytování (tj. pobytová zařízení), hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočívek při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách, stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu krajinného prostředí nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod., dále oplocování pozemků kromě pozemků lesních školek, obor, ochranných pásem vodních zdrojů I. stupně (oplocování pasteveckými ohradníky je přípustné);

V případech, že je plocha označena větším počtem indexů, je nepřípustné využití stanovené souhrnem činností vztahujících se ke všem užitým indexům;

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

#### **Podmínky:**

- veškeré činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajinného rázu;
- případný záměr staveb nebo opatření přímo související s některým z přípustných využití je nutné v předstihu ověřit z hlediska možných vlivů na další kompromisně přípustná využití sledované plochy (nejlépe formou ověřovací studie) a dosáhnout dohody zainteresovaných stran a dotčených orgánů o podmínkách jeho realizace;
- v přírodním parku Kersko – Bory je třeba pro níže uvedené záměry splnit následující podmínky:
  - protierozní nebo protipovodňová opatření realizovat přírodě blízkými způsoby;
  - vegetační prvky rozptýlené nelesní zeleně zakládat výhradně z geograficky původních dřevin;
  - nové účelové komunikace nebo jejich opravu a obnovu provádět přednostně s nezpevněným povrchem;
- zpracování a projednání dokumentace (případně územní studie) je nezbytné pro ověření těchto event. záměrů:
  - otevřený jezdecký areál a zřízení jezdeckých stezek;
  - využití krajiny pro sportovní aktivity (lyžařské areály, horolezecké lokality, ...);
  - výstavba rozhledny (z hlediska ovlivnění krajinného rázu);
  - zřízení areálu zdraví;

#### **b) prostorové uspořádání**

*Přijatelnost provozovaných činností a lokalizace staveb bude posuzována z hlediska respektování krajinného rázu, prvků lokální identity v krajině a zachování kompromisního využívání území.*

## II.03 Plochy zemědělské produkce



### a) využití plochy

#### Hlavní využití:

- zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem;

#### Přípustné využití:

- doplňkové zemědělské účelové objekty pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže, výběhy, letní přístřešky pro pastevní odchov dobytka, pastevní areály, ... apod.);
- místní účelové komunikace;
- stavby pro rozvod energií;
- výstavba zařízení a realizace opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu (protierozní opatření, apod.);
- výstavba zařízení a realizace opatření pro stabilizaci případně intenzifikaci zemědělské produkce na zemědělském půdním fondu (odvodnění, závlahy apod.);
- výstavba a realizace zařízení pro speciální zemědělské kultury;
- terénní úpravy, které nenaruší nebo dokonce zlepši organizaci zemědělského půdního fondu a přitom neohrozí vodní režim území, kvalitu podzemních vod a obecně ochranu přírody a krajiny;

#### Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím – zejména stavby pro lesnictví, pro těžbu nerostů, pro technickou infrastrukturu nejedná-li se o zkapacitnění stávajících nebo územním plánem navrhovaných systémů, stavby pro bydlení (kromě rodinné farmy), pro přechodné ubytování (tj. pobytová zařízení), hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočívek při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách; nepřípustné je oplocování pozemků kromě pozemků lesních školek, obor, ochranných pásem vodních zdrojů I. stupně (oplocování pasteveckými ohradníky je přípustné);
- činnosti, které by následně omezovaly formy či intenzitu zemědělského obhospodařování;
- znečišťování půdy škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, poškozování příznivých fyzikálních, biologických a chemických vlastností půdy;
- výroba energie (kromě solárních článků pro vlastní spotřebu energie aplikovaných na stavebních objektech);

#### Podmínky:

- pro zemědělskou produkci budou realizovány jen nezbytně nutné stavby, které mají přímou vazbu na činnost zajišťovanou v daném území a na rozsah obhospodařované plochy;
- respektovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny:
  - požadavky obecné ochrany přírody a krajiny;
  - požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, (např. nezhoršovat vodní režim v půdě i území, ochrana před erozí ohrožeností, zastoupení interakčních prvků);
- oplocování pozemků v hospodářské krajinné zóně je přípustné v nezbytných případech: např. ochranná pásma vodních zdrojů I.stupně, sady, výběhy, pastevecké areály (např. formou ohradníků), ... apod.; o nutnosti nového oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech úřad územního plánování; v přírodním parku Kersko – Bory je oplocování pastvin (trvalých travních porostů) možné výhradně mobilním ohrazením nebo formou dřevěných pastevních ohradníků;

### b) prostorové uspořádání

*Realizací zemědělské činnosti a staveb nesmí docházet k narušení krajinného rázu, poškozování prvků lokální identity v krajině, vlastností zemědělské půdy (fyzikálních, biologických a chemických). Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, které zajišťují zemědělskou funkci v území a neohrožují půdu kontaminací škodlivými látkami.*

## II.04 Plocha krajinná se specifickým využitím

**X1**

### a) využití plochy

#### Hlavní využití:

Území určené k ukládání organického odpadu;

#### Přípustné využití:

- plochy zeleně izolační a ochranné, zatravnění, krajinářská úprava a údržba zeleně;
- revitalizace ramene Labe za podmínek odsouhlasených orgánem ochrany přírody;
- realizace opatření, vedoucích ke zlepšení podmínek vývoje přírodě blízkých ekosystémů;

#### Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s hlavním využitím, zpevňování ploch, parkování vozidel, lokalizace nové výstavby (i dopravních staveb);
- změna kultury pozemku;
- zneškodňování jiného druhu než organického odpadu;
- provádění terénních úprav bez předchozího souhlasu stavebního úřadu;

#### Podmínky:

- činnost nesmí negativně ovlivňovat přírodní funkci sousedních ploch;
- provozovatel musí dodržovat podmínky využití stanovené orgánem ochrany přírody;

### b) prostorové uspořádání

- *činnost nesmí narušovat charakter krajinného rázu nebo poškozovat prvky lokální identity v krajině.*

## Příloha č.2 k Vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská

### SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Ve smyslu § 108, odst. 3 novely zák. č. 50/76 Sb. provedené zák. č. 103/90 Sb. a zák. č. 262/92 Sb. lze za stavby podle odst.2 písm.a) považovat stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejné technické vybavení území, podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí.

Plochy vymezené pro veřejně prospěšné stavby a zájmy jsou zakresleny v grafické příloze, výkresu č. 8 - Veřejně prospěšné stavby.

Pro návrhové období se jedná na katastru Sadské o tyto pozemky:

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

#### A. OBSLUŽNÁ SFÉRA A SPRÁVA MĚSTA (viz výkres č. 1)

- část pozemků v Černé zahradě, výstavba **domu s pečovatelskou službou**

#### B. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

##### B.01 Vodní hospodářství (viz výkresy č.2, č.3)

- trasy vnitrosídelního i regionálního  **systému zásobování pitnou vodou**
- trasy  **systému odkanalizování**

##### B.02 Energetika (viz výkresy č.4, č.5, č.6)

- trasy vzdušného vedení i kabelových  **elektrických vedení**, včetně pozemků pro nově navrhované lokální  **trafostanice**
- trasy  **spojových kabelů** (vzdušných vedení), umístění síťových rozvaděčů
- **radioreléové trasy**
- trasy  **STL vedení plynu** mimo zastavěné území i vnitroměstských systémů rozvodu plynu
- pozemek pro výstavbu  **areálu čerpací stanice LPG** (ppč. 1161/1) a dalších souvisejících  **staveb**

#### C. DOPRAVA (viz výkresy č. 8, č.1)

- **nová trasa komunikace II/331** vedená podél hranice současně zastavěného území od křižovatky po severní okraj zástavby ( křížení s původní trasou komunikace II/331
- realizace  **místních obslužných komunikací** v navrhovaných lokalitách urbanistického rozvoje
- pozemky, určené k vybudování  **parkovišť** : za čerpací stanicí PHM, v lokalitě „U Gottharda“, na Vodrážce (ppč. 2185)

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ ZÁJMY A OPATŘENÍ

#### ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY ( viz výkres č. 8a a 8b)

- plochy pro vymezení  **územního systému, ekologické stability** (nadregionální, regionální, lokální) - navržená biocentra a biokoridory, ochranná zóna nadregionálního biokoridoru  
Upřesnění ve vymezení ÚSES je možné v rámci zpracování komplexních pozemkových úprav (ZPF), resp. lesním hospodářským plánem (LPF). V obou případech se bude jednat o územní upřesnění hranice ÚSES jako plochy veřejně prospěšného zájmu.

#### ZALESNĚNÍ, REKULTIVACE, VÝSADBA ZELENĚ

- **zalesnění** vrchu Na kopečku, Na Borku, Vodrážka
- **úprava rekultivované skládky** Na Borku
- **výsadba vzrostlé zeleně a úprava zatravněním** prostoru navrženého k ukládání organického odpadu (ppč.2185)

#### DOPRAVA

- trasy  **rekreačních a cyklistických stezek**, resp. všech účelových komunikací, vedených podél břehu Labe a vodní plochy na Vodrážce ( stávající i navrhované)

Soubor změn č.03 ÚPNSÚ Sadská zachovává koncepci řešení technické a dopravní obsluhy území, která bude doplněna pouze v lokálním měřítku – rozšířením sítě rozvodů technické infrastruktury pro koncové uživatele. Poloha místních obslužných komunikací v lokalitách změn bude upřesněna v podrobnějším stupni dokumentace nebo dohody o parcelaci konkrétní lokality. Specifikace ploch veřejně prospěšných staveb uvedená v Příloze č.2 k Vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská se vztahuje i na lokality souboru změn č.03 (koridor veřejně prospěšné stavby se vymezuje minimálně v ploše obslužné nebo účelové komunikace, resp. v ploše ochranného pásma příslušné inženýrské stavby).

Specifikace veřejně prospěšných staveb ÚPNSÚ Sadská zůstává platná; vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření podle platného územního plánu a jeho změn č.01 a č.02 zůstává zachována a jejich rozsah se vztahuje i na lokality souboru změn č.03.

V rámci souboru změn č.03 ÚPNSÚ Sadská nejsou vymezena žádná asanační opatření.