

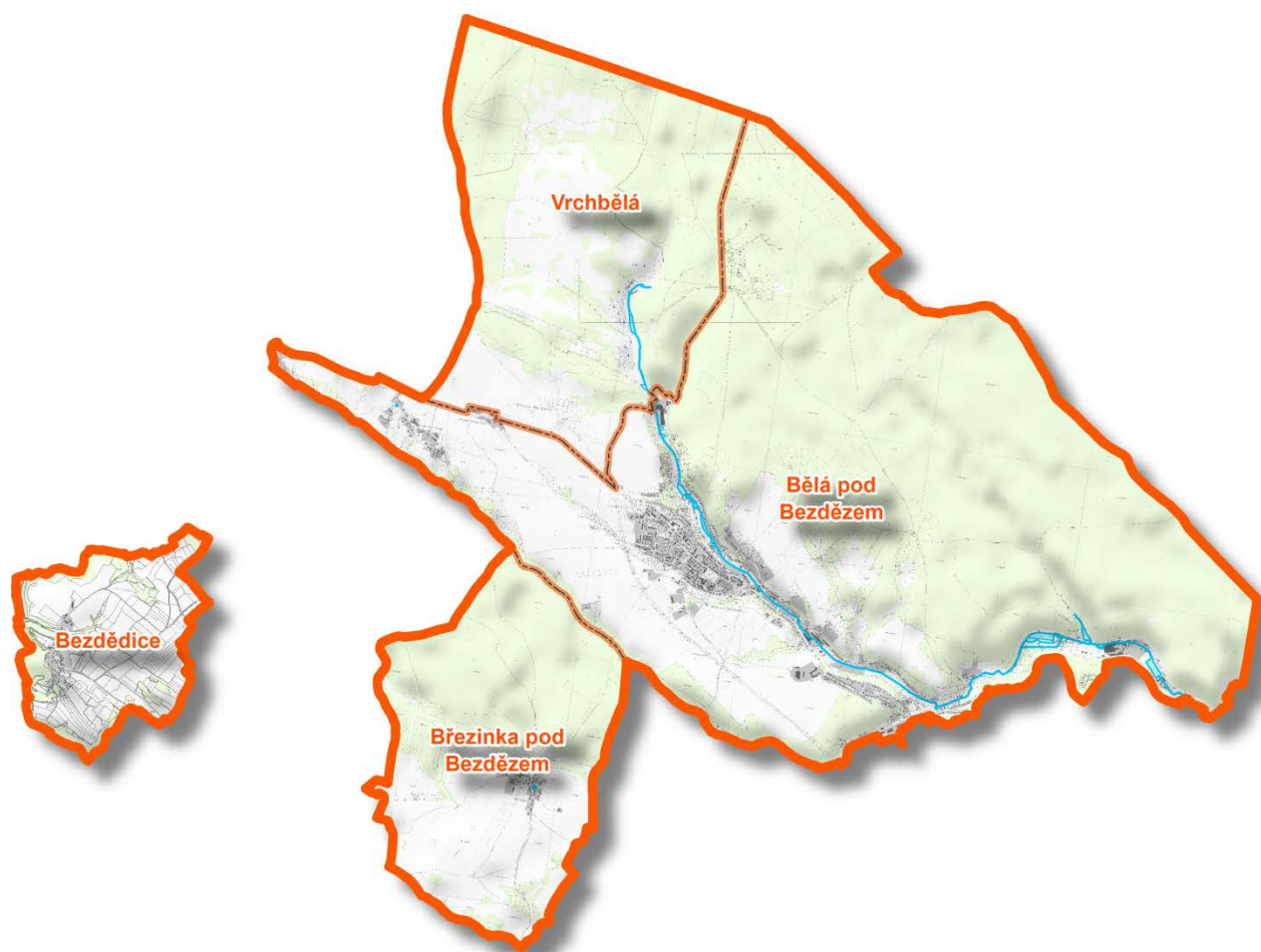
**AF-CITYPLAN s.r.o.**  
**Magistrů 1275/13, 140 00 Praha 4**

# ÚZEMNÍ PLÁN

## **BĚLÁ POD BEZDĚZEM –**

UPRAVENÝ NÁVRH

**PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**



### **ČÁST I. – NÁVRHOVÁ ČÁST**

Praha, **duben 2017**



## A) Identifikační údaje

### Objednatel:

Městský úřad Bělá pod Bezdězem, Masarykovo náměstí 90, 294 21 Bělá pod Bezdězem  
Zastoupený: ~~Ing. Milanem Lomozem, starostou~~ Jitkou Tošovskou, starostkou města

Zástupce ve věcech technických:  
Stanislav Beran, vedoucí odboru VÚP

Určený zastupitel: Jitka Tošovská, ~~místostarostka~~ starostka města

### Pořizovatel:

Městský úřad Bělá pod Bezdězem

Pořizovatel dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.:  
Ing. Renata Perglerová

### Zhotovitel:

Společnost AF-CITYPLAN s.r.o., Magistrů 1275/13, 140 00 Praha 4  
IČ: 47307218  
Zastoupená ve věcech smluvních i ve věcech technických:  
Ing. Petrem Košanem

## Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I

Vydal správní orgán: Zastupitelstvo města Bělá pod Bezdězem Číslo jednací: Datum vydání: Datum nabytí účinnosti:	Razítko správního orgánu:    podpis:
Zástupce pořizovatele <del>Pořizovatel:</del> Ing. Renata Perglerová  určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: Jitka Tošovská	Razítko pořizovatele:   podpis:



## **Autorský tým:**

### **Vedoucí projektant:**

*Ing. Ondřej Kyp, autorizovaný inženýr ČKAIT 0009592, AF-CITYPLAN s.r.o.*

### **Urbanismus a architektura:**

*Ing. arch. Ladislav Komrska, autorizovaný architekt ČKA 02 748 – A  
Ing. Tomáš Duda, AF-CITYPLAN s.r.o.*

### **Doprava, technické vybavení území:**

*Ing. Ondřej Kyp, autorizovaný inženýr ČKAIT 0009592, AF-CITYPLAN s.r.o.  
Ing. Eva Göpfertová, AF-CITYPLAN s.r.o. (dopravní infrastruktura)  
Ing. Jan Rambousek, AF-CITYPLAN s.r.o. (dopravní infrastruktura)  
Ing. David Borovský, AF-CITYPLAN s.r.o. (energetika a technická infrastruktura)  
Ing. Jana Caletková, Ph.D, AF-CITYPLAN s.r.o. (vodní hospodářství a technická infrastruktura)  
Ing. Petr Koblenc, AF-CITYPLAN s.r.o. (vodní hospodářství a technická infrastruktura)*

### **Životní prostředí, ÚSES, ochrana půdního fondu, civilní ochrana:**

*Ing. Lucie Dalecká, AF-CITYPLAN s.r.o.  
Ing. Jan Dřevíkovský, autorizovaný projektant ČKA pro ÚSES  
Ing. Jana Gebhartová, AF-CITYPLAN s.r.o. (civilní ochrana)*

### **Spolupráce GIS:**

*Mgr. Pavel Kaňka, AF-CITYPLAN s.r.o.*



## Vymezení pojmů:

### **Plochy s rozdílným způsobem využití:**

BH	-	<i>plochy bydlení – hromadné</i>
BI	-	<i>plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské</i>
BV	-	<i>plochy bydlení – individuální v rodinných domech - vesnické</i>
RH	-	<i>plochy hromadné rekreace</i>
RI	-	<i>plochy rodinné rekreace</i>
RZ	-	<i>plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady</i>
RX	-	<i>plochy specifických forem</i>
OV	-	<i>plochy veřejné vybavenosti</i>
OS	-	<i>plochy pro tělovýchovu a sport</i>
OH	-	<i>plochy občanského vybavení – hřbitovy</i>
PV	-	<i>plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch</i>
PZ	-	<i>plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch</i>
SC	-	<i>plochy smíšené obytné – v centrální zóně</i>
SM	-	<i>plochy smíšené obytné – městské</i>
SV	-	<i>plochy smíšené obytné – vesnické</i>
DS	-	<i>plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava</i>
DX	-	<i>plochy dopravní infrastruktury – lesní a polní cesty</i>
DZ	-	<i>plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava</i>
TI	-	<i>plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě</i>
VL	-	<i>plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl</i>
VD	-	<i>plochy výroby a skladování – plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby</i>
VZ	-	<i>plochy výroby a skladování – plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu</i>
WT	-	<i>plochy vodní a vodohospodářské</i>
NZ.1	-	<i>plochy zemědělské – orná půda</i>
NZ.2	-	<i>plochy zemědělské – trvalý travní porost</i>
NL	-	<i>plochy lesní</i>
ZP	-	<i>plochy zeleně přírodního charakteru</i>
ZN	-	<i>plochy zeleně – nezastavitelných soukromých zahrad</i>
NS	-	<i>plochy smíšené přírodní</i>

### **Technická infrastruktura:**

AD	-	<i>autobusová doprava</i>
ČOV	-	<i>čistírna odpadních vod</i>
ČS	-	<i>čerpací stanice</i>
DTS	-	<i>distribuční stanice</i>
STL	-	<i>středotlaký plynovod</i>
VN	-	<i>vysoké napětí</i>
VTL	-	<i>vysokotlaký plynovod</i>
ZVN	-	<i>vedení el. energie se zvláště vysokým napětím</i>

### **Environmentální jevy:**

EVL	-	<i>evropsky významná lokalita</i>
CHKO	-	<i>chráněná krajinná oblast</i>
LBC	-	<i>lokální biocentrum</i>
LBK	-	<i>lokální biokoridor</i>
NATURA2000	-	<i>soustava chráněných území podle směrnice č. 92/43/EHS a směrnice č. 79/409/EHS</i>



NPP	-	<i>národní přírodní památka</i>
PO	-	<i>ptačí oblast</i>
PP	-	<i>přírodní památka</i>
PR	-	<i>přírodní rezervace</i>
RBC	-	<i>regionální biocentrum</i>
SEA	-	<i>strategické posouzení koncepce z hlediska životního prostředí</i>
ÚSES	-	<i>územní systém ekologické stability</i>
VKP	-	<i>významný krajinný prvek</i>
ZCHÚ	-	<i>zvláště chráněná území</i>

#### **Legislativa, nadřazené dokumentace:**

---

PÚR ČR	-	<i>Politika územního rozvoje ČR</i>
ZÚR	-	<i>Zásady územního rozvoje</i>

#### **Ostatní:**

---

CO	-	<i>civilní ochrana</i>
DTS	-	<i>distribuční trafostanice</i>
EO	-	<i>ekvivalentní obyvatel</i>
EU	-	<i>Evropská unie</i>
k.ú.	-	<i>katastrální území</i>
m.č.	-	<i>místní část</i>
MHD	-	<i>městská hromadná doprava</i>
MPZ	-	<i>městská památková zóna</i>
MK	-	<i>místní komunikace</i>
NKP	-	<i>nemovitá kulturní památka</i>
NO	-	<i>nebezpečný odpad</i>
OO	-	<i>ostatní odpad</i>
RD	-	<i>rodinný dům</i>
TS	-	<i>trafostanice</i>
ÚAP	-	<i>územně analytické podklady</i>
ÚP	-	<i>územní plán</i>
ÚP BPB	-	<i>územní plán Bělá pod Bezdězem</i>
ÚPNSÚ	-	<i>územní plán sídelního útvaru</i>
VPO	-	<i>veřejně prospěšné opatření</i>
VPS	-	<i>veřejně prospěšná stavba</i>
VPZ	-	<i>vesnická památková zóna</i>



## B) Obsah výrokové části územního plánu:

### Textová část:

<b>A)</b>	<b>Identifikační údaje</b>	<b>1</b>
<b>B)</b>	<b>Obsah výrokové části územního plánu</b>	<b>5</b>
1a)	Vymezení zastavěného území	7
1b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	8
1c)	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	12
1d)	Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění	22
1e)	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	26
1f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách )	31
1g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	51
1h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	54
1i)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	54
1j)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	54
1k)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	54
1l)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci	55
1m)	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	56
1n)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	56



### Grafická část:

1a	Výkres základního členění území	1 : 6 000
1b1	Hlavní výkres	1 : 6 000
1b2	Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 6 000
1b3	Koncepce technické infrastruktury - energetika a spoje	1 : 6 000
1b4	Koncepce technické infrastruktury - vodní hospodářství	1 : 6 000
1c	Výkres veřejných staveb, opatření a asanací	1 : 6 000

### Seznam tabulek:

str.:

Tabulka 1	Struktura rozvojových ploch.....	15
Tabulka 2	Převodní tabulka (nové a původní značení ploch) .....	16
Tabulka 3	Souhrnný přehled rozvojových ploch.....	18
Tabulka 4	Přehled staveb dopravní infrastruktury.....	22
Tabulka 5	Nadregionální a regionální ÚSES.....	27
Tabulka 6	Lokální ÚSES.....	28
Tabulka 7	VPS dopravní infrastruktury.....	51
Tabulka 8	VPS technické infrastruktury - vodní hospodářství.....	52
Tabulka 9	VPO vodního toku Bělá .....	52
Tabulka 10	VPO - ÚSES .....	53
Tabulka 11	Plochy určené k dohodě o parcelaci.....	56



## **1a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a doplňujících průzkumů v terénu k 20.11.2015.

Zastavěné území je vyznačeno v těchto výkresech:

- 1a Výkres základního členění území
- 1b1 Hlavní výkres
- 1b2 Koncepce dopravní infrastruktury
- 1b3 Koncepce technické infrastruktury - energetika a spoje
- 1b4 Koncepce technické infrastruktury - vodní hospodářství
- 1c Výkres veřejných staveb, opatření a asanací
- 2a Koordinační výkres
- 2c Výkres předpokládaných záborů půdního fondu





## **1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **b1) Koncepce rozvoje území obce**

#### **Obecně**

Územní plán vymezuje městskou sídelní soustavu Bělá pod Bezdězem jako spojitě území místních částí Vrchbělá, Vazačka, Bělá pod Bezdězem, Páterov, stabilizuje jejich vnitřní uspořádání a vytváří podmínky pro jejich vzájemné propojení do soustavy městotvorných funkcí propojených veřejným prostranstvím.

Územní plán stabilizuje a vymezuje dílčí rozvoj obcí Březinka a Bezdědice a prostor papírny Šubrtov

Územní plán akceptuje ostatní sídla v řešeném území jako stabilizovaná, respektuje jejich posici, funkci a význam a dále ji – s výjimkou dílčích úprav komunikačního systému – nerozvíjí.

Územní plán vymezuje rozvoj území nad platformou předchozího územního plánu sídelního útvaru Bělá pod Bezdězem, regulačním plánem pro rekreační chatovou oblast pod Šibeničním vrchem, urbanistickými studii obcí Bezdědice a Březinka a dalšími rozvojovými dokumenty města či rozvojovými dokumenty fyzických a právnických osob, které byly vedením města akceptovány. Územní plán respektuje výše uvedené rozvojové dokumenty a aplikuje je do své urbanistické koncepce.

Územní plán vymezuje nové rozvojové plochy na platformě reálné možnosti dopravní obslužnosti, technické vybavenosti, preferuje pozemky a zájmy města a doplňuje je vybranými podněty vlastníků pozemků a nemovitostí.

Územní plán stabilizuje resp. připojuje bývalý prostor sovětských okupačních vojsk Vrchbělá k sídelní struktuře města.

#### **Bělá pod Bezdězem**

Územní plán koncentruje další rozvoj území do Bělé pod Bezdězem a to kombinací těchto záměrů:

- vymezením více lokalit umožňující rozvoj bydlení v rodinných domech při využití potenciálu města z hlediska občanského vybavení, kultury, denní rekreace, posice a významu na rozvojové ose Mladá Boleslav – Česká Lípa z hlediska časové dostupnosti těchto sídel.
- úpravou silniční dopravy transitního významu s cílem postupného zklidnění komunikační osy města Tyršova – Mladoboleslavská,
- lokalizací průmyslových činností do lokality Vazačka s vytvořením veřejné infrastruktury pro rozvoj konkrétních investic,
- stabilizací historické zástavby a související zeleně na veřejných prostranstvích,

Územní plán vytváří sídelní strukturu při respektování deklarovaných urbanistických a přírodních hodnot území a limitů využití území. Územní plán akceptuje regulační plán Chatové oblasti Pod Šibeničním vrchem pro další rozhodování v tomto území.



## **Šubrtov**

---

Územní plán vymezuje předpoklady pro využití – stabilizaci - znehodnoceného území při zachování potenciálu rozvoje papírny. Pohotovostní osada není dále rozvíjena, ÚP BPB vymezuje pouze nezbytnou novou přístupovou komunikaci.

## **Březinka**

---

Územní plán vymezuje rozvoj obce pro bydlení v rodinných domech ve východní části obce akceptováním developerského záměru a vymezuje v této souvislosti veřejné prostranství okolo rybníka, které zprostředkuje pěší propojení nové zástavby a centra obce ( návsi ).

Územní plán předpokládá asanaci nefunkčního zemědělského areálu.

Územní plán vymezuje směrovou úpravu silnice BPB – Katusice a související úpravu obce v místě napojení.

## **Bezdědice**

---

Územní plán stabilizuje původní zástavbu v centra obce. Rozvoj území je lokalizován mimo lokální horizont s cílem zachování charakteristické siluety obce v krajině. Další rozvoj je vymezen na platformě individuálních podniků majitelů pozemků.

## **Hlínoviště**

---

Územní plán vytváří podmínky na provedení severního silničního obchvatu silnice I/38 Předního Hlínoviště včetně návrhu cyklostezky Bělá pod Bezdězem – Hlínoviště.

Územní plán rozvíjí místní část Zadní Hlínoviště plochami smíšenými obytnými venkovskými, vloženými do charakteristické morfologie území tvořeného erozními depresiemi.

Územní plán vymezuje v návaznosti na silniční obchvat společnou přístupovou komunikací obou místních částí Hlínoviště a dotuje ji novou plochou veřejných prostranství s možností lokalizace nových objektů veřejné infrastruktury.

Územní plán akceptuje návaznost zástavby v lokalitě nádraží Bezděz na zastavěné území sousední územní jednotky a v omezeném rozsahu umožňuje rozvoj ulicové zástavby.

## **Ostatní záměry**

---

Územní plán akceptuje záměr Středočeského kraje na využití bývalého vojenského areálu pro volnočasové aktivity.

Územní plán vymezuje motokrosový areál mezi Zadním Hlínovištěm a Bezdězem při silnici I/38 za podmínky přístupu po stávajících místních komunikacích.

## **b2) Koncepce ochrany urbanistických hodnot**

Územní plán vymezuje tyto urbanistické hodnoty a jejich ochranu:

### **Obecně**

---

- objekty zapsané na seznamu nemovitých kulturních památek (NKP) jejich vymezením v koordinačním výkresu a jejich výčtem v odůvodnění územního plánu,
- veškeré kapličky, boží muka, křížky a další drobné objekty církevního významu v zastavěném území i ve volné krajině



## **Bělá pod Bezdězem**

---

- *prostor městské památkové zóny je chráněn překryvnou funkcí, vymežující hranici MPZ v kombinaci s podmínky prostorového uspořádání ploch smíšených obytných – v centrech [SC]. Územní plán chrání volné zahrady historického centra ( zahrada katovny, zahrada fary ) před novostavbami jejich vymezením jako zeleň nezastavitelných soukromých zahrad [ZN],*
- *hradební systém je chráněn požadavkem na zachování fragmentů středověkého opevnění včetně zákazu přístaveb k vnějším částem konstrukcí opevnění,*
- *ulicovou zástavbu města – uliční čáru, výšku a jednotu zástavby vymezeným požadavkem na prostorové uspořádání zástavby při změnách stávajících objektů či jejich náhradou novostavbami,*
- *parkovou zeleň v urbanistické struktuře historické zástavby jejím vymezením jako plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ],*
- *zalesněný svah mezi historickou částí města a údolnicí Bělé jeho vymezením jako plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ],*
- *dominantu vodárenské věže vymezením jejího okolí jako plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ] vč. sportovních hřišť, dětských hřišť a staveb, zajišťujících řádné užívání veřejného prostranství*
- *pietní prostor městského hřbitova včetně uplatnění zeleně v jeho bezprostředním okolí,*
- *charakteristické objekty města mimo NKP a MPZ:*
  - *sokolovnu,*
  - *kino,*
  - *budovu nádraží Bělá pod Bezdězem,*
  - *dům č.p. 679 v Mladoboleslavské ulici,*
  - *dům č.p. 867 v Pražské ulici,*
  - *dělnické domy v Lidové ulici,**požadavkem na zachování charakteru těchto objektů a navazující zástavby při jakýchkoliv stavebních změnách.*

## **Šubtrov**

---

- *fragменты průmyslové architektury původní stavby papírny s požadavkem na jejich ochranu resp. obnovu při jakýchkoliv stavebních úpravách souvisejících objektů*

## **Březinka**

---

- *prostor vesnické památkové zóny je chráněn překryvnou funkcí, vymežující hranici MPZ v kombinaci s vymezeným požadavkem na prostorové uspořádání zástavby při změnách stávajících objektů či jejich náhradou novostavbami.*
- *prostor vodojemu jako charismatickou technickou památku požadavkem na zachování charakteru a vzhledu objektu při jakýchkoliv stavebních úpravách,*
- *veřejný prostor okolo vodní plochy ve východní části obce včetně parkové zeleně, stromů a budovy zděné trafostanice jeho vymezením jako veřejné prostranství obce spojovacího náves ( VPZ ) a budoucí obytnou zástavbu*



## **Bezdědice**

- centrum obce vymezením veřejného prostranství včetně parkové zeleně v kombinaci s vymezeným požadavkem na prostorové uspořádání zástavby při změnách stávajících objektů či jejich náhradou novostavbami.
- dominantní výraz historické zástavby obce na návrší vyloučením další zástavby, která by v dálkových pohledech měnila charakteristickou siluetu obce,
- dominantu vodárenské věže vymezením jejího okolí plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky prostorového uspořádání neumožňují zvýšit stávající výškovou hladinu navazující zástavby,
- areál kostela sv. Václava včetně přístupové komunikace a části farské zahrady jako historický soubor vylučující stavební zásahy, které by měnily výraz stávající zástavby a navazujícího prostoru

## **Hlínoviště**

- uspořádání vstupního prostoru do Zadního Hlínoviště s parkovou zelení, stromořadím, vodní plochou a pietním křížkem jako veřejný prostor bez možnosti jeho změn novými stavebními objekty,
- pietní prostor židovského hřbitova úpravou jeho okolí plochami nízké zeleně ( trvalý travní porost ),
- budova železniční stanice Bezděz s požadavkem na zachování charakteru objektu při jakýchkoliv stavebních změnách.

## **b3) Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:**

Územní plán vymezuje tyto přírodní hodnoty a jejich ochranu:

- uspořádání krajiny – lesy, zemědělská půda je stabilizováno na platformě porovnání s historickými mapovými podklady s tím, že vzájemné posice – rozhraní v krajině – není územním plánem dotčeno, stabilizováno je vymezením ploch s rozdílným způsobem využití,
- morfologie terénu – erozní deprese, rokle a údolnice jsou akceptovány jako výraz jedinečného vývoje území spojujícího charakteristické geologické podloží s výrazným podílem člověka na proměnu kulturní krajiny. Veškeré tyto přírodní útvary jsou respektovány, stabilizovány prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití,
- linií, doprovodnou zeleň jako předpoklad čitelnosti krajiny s cílem ochrany jejího spontánního výrazu, v odůvodněných případech je doplněna o návrhové plochy smíšené přírodní v kombinaci s umístěním územního systému ekologické stability,
- ochrana přírody a krajiny podle zvláštních předpisů akceptuje veškerá vymezení dle zákona a souvisejících právních předpisů či správních rozhodnutí: chráněná území systému Natura 2000 – evropsky významné lokality (EVL) a ptačí oblast (PO), zvláště chráněná území (ZCHÚ), chráněná krajinná oblast (CHKO), národní přírodní památka (NPP) a přírodní památka (PP). Přírodní hodnoty dále doplňují vyhlášené památné stromy, významné krajinné prvky (VKP),
- projev urbanizace Bělé pod Bezdězem z krajinné dominanty hradu Bezděz je posílen návrhovými plochami linií zeleně včetně vložené funkce lokálního biokoridoru tak, aby tato zeleň vymezovala přechod zastavitelných ploch do volné krajiny,
- vysoký stupeň ekologické stability je podpořen návrhem soustavy ÚSES nadregionální, regionální a lokální úrovně s vysokým podílem funkčních prvků či jejich částí.



## **1c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **c1) Urbanistická koncepce**

Územní plán akceptuje a je pokračováním dosavadního rozvoje v území.

Územní plán Reviduje současný směr rozvoje ve smyslu přehodnocení účelnosti, posice a využití již vymezených rozvojových ploch, ve smyslu odstranění zjištěných závad v území a reaguje na nové podněty vyplývající z transformace bývalého vojenského prostoru Vrchbělá, analytické výstupy z rozboru udržitelného rozvoje ORP Mladá Boleslav, priorit Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Územní plán vytváří předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury města Bělá pod Bezdězem založené na postupném odstranění transiitní dopravy z vnitřní části města, reálném rozvoji průmyslových ploch v prostoru Vazačka a možnosti další obytné zástavby prostřednictvím individuálního bydlení v rodinných domech při využití veřejné infrastruktury města.

Územní plán jednoznačně preferuje rozvoj města Bělá pod Bezdězem a vymezuje 3 rozvojové lokality bydlení: Výsluní, Šestidomí a Sahara.

V odůvodněných případech územní plán vyžaduje zpřesnění rozvojových ploch zpracováním územní studie jako podkladu pro další rozhodování v území nebo dohodu o parcelaci: V případě ploch bydlení, ploch smíšených obytných a ploch občanského vybavení bude souvisejícím výstupem vymezení a umístění požadovaného podílu ploch veřejných prostranství.

Součástí ÚP je Regulační plán pro rekreační chatovou oblast pod Šibeničním vrchem.

Územní plán vymezuje přiměřený (omezený) rozvoj residenčních ploch ostatních obcí – Březinka, Bezdědice a Hlinoviště.

Územní plán vytváří předpoklady pro stabilizaci dalších ploch zastavěného území bez dalšího rozvoje.

Nedílnou složkou urbanistické koncepce je užívání veřejného prostoru a zajištění přístupnosti navazující krajiny pro denní rekreaci obyvatel.

Územní plán vytváří rovnovážný stav mezi urbanizací území a ochranou přírody a krajiny důslednou aplikací zákonné ochrany území, vymezeným územním systémem ekologické stability a vymezením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, vytvářejících prostor mimo zastavěné území a rozvojové plochy.

#### **Bělá pod Bezdězem**

Územní plán akceptuje zásadní zklidnění města po realizaci silničního obchvatu silnice I/38 a navrhuje další vyloučení transiitní dopravy prostřednictvím nového propojení silnice I/38 a III/235 přemostěním údolnice Bělé.

Územní plán stabilizuje bývalý prostor sovětských okupačních vojsk ve Vrchbělé: Přebírá areál volného času Středočeského kraje a vymezuje v jeho návaznosti do údolnice Bělé rozvojovou plochu bydlení BI-14 založenou na využití stávající technické infrastruktury.

Územní plán vytváří předpoklady pro ochranu historické části města jako nositele urbanistických a architektonických hodnot. Předpokládá minimální změny formou změn staveb při zachování tvaru a



uspořádání stávající zástavby. Územní plán požaduje ochranu hradebního systému před postupným znehodnocováním. Volné zahrady v historickém jádru ( zahrada u katovny a u fary ) nelze zastavět.

Ulicové uspořádání centrální části města je základní urbanistickou hodnotou města a územní plán obsahuje nástroje pro jeho ochranu.

Územní plán předpokládá vytvoření souvisle urbanizovaného území v údolnici Bělé od rozvojových ploch lokality bydlení Vrchbělá ke stabilizaci rekreačního areálu Páterov v jižní části údolnice. Urbanistická koncepce vytváří podmínky pro obytné území v kombinaci s plochami individuální rekreace, přičemž tato forma zástavby respektuje vymezené záplavové území řeky Bělá Q100. Územní plán akceptuje v ose údolnice stávající zástavbu: rekreační areál Slon, v jižní části průmyslový areál. Územní plán vyplňuje proluky zastavěného území dílčími rozvojovými plochami OV-2, BI-12, BI-13, BI-23, BI-29 a RI-1.

Územní plán zvyšuje retenční schopnost údolnice Bělé vymezením 4 vodních ploch s retenční funkcí WT-1 až WT-4

Územní plán preferuje rozvoj ploch výroby a skladování v areálu Vazačka urbanizací prostoru mezi severní částí města a stávajícím severozápadním vyústěním města – ul. Vrchlického a to plochami VL-1 a VL-10 a využívá již realizovanou přístupovou komunikaci včetně okružní křižovatky na Vrchlického ulici.

Územní plán využívá tuto křižovatku pro připojení ploch občanského vybavení OV-1 a OV-3 a plochu SM 4 a preferuje zde umístění veřejné či komerční vybavenosti typu supermarketu či umístění provozoven veřejných služeb. Součástí řešení prostoru je rozšíření stávajícího kempu plochou RH – 1.

Územní plán vyplňuje enklávy nevyužitelné zemědělské půdy při silnici I/38 na rozšíření výrobního závodu Atmos ( plocha VL-3 ) a stávajících ploch bydlení BI-19 včetně izolačního pásu zeleně NS-5, vloženého k silnici I/38.

Územní plán rozvíjí městskou sídelní strukturu podél ulice Mělnické – jejího připojení na silnici I/38 prostřednictvím ploch výroby a skladování VL-5 a VL-6, navazující zastavěné území s dominantní plochou o plochy bydlení BI-20, BI-21 a BI-22, resp. plochu smíšenou obytnou SM-6. Součástí urbanistické koncepce je zakomponování souběžného pásu izolační zeleně vůči silnici I/38 a jejího využití pro vedení lokálního ÚSES.

ÚP v tomto prostoru kombinuje přechod přes silnici I/38 pro biokoridor a pro pěší komunikaci pokračující dále do Valdštejnského lesa k železniční zastávce Bělá pod Bezdězem – město.

Územní plán stabilizuje prostor nádraží Bělá pod Bezdězem a navazujících výrobních ploch s dílčím rozvojem logistického areálu plochou VL – 2.

Územní plán dále vyplňuje mezilehlý prostor I/38 město:

- plochou pro zahrádkovou osadu RZ-1,
- plochou bydlení BI-11,
- plochami výroby a skladování VL-6 a VL-7.

Územní plán vymezuje plošný rozvoj bydlení v rodinných domech ve 3 lokalitách:

- lokalita Výsluní – plocha BI-27
- lokalita Šestidomí – plochy BI-4, BI-25, BI-26 a SM-3
- lokalita Sahara – plochy BI-7, BI-24, BI-28 a BI-30.

## Šubrtov

---

Územní plán vytváří předpoklady pro stabilizaci lokality Šubrtov prostřednictvím ploch SM-2 a SM-3, které umožní odstranění zbytkových staveb a dalších konstrukcí a celkové uspořádání území při zachování potenciálu papírny. Rozvoj je koordinován a není v rozporu se záplavovým územím Bělé a vedením regionálního ÚSES.



Územní plán akceptuje rozsah zástavby v Pohotovostní osadě a tuto lokalitu dále nerozvíjí. Součástí urbanistické koncepce je vymezení nové – bezpečné – přístupové komunikace od silnice II/276 Bělá - Bakov

### **Březinka**

---

Územní plán považuje stávající venkovské sídlo v rozsahu vesnické památkové zóny za stabilizované.

ÚP navrhuje rozvoj obce ve východní části soustavou ploch bydlení BV-102, BV-103 a RI-101, které navazují na zastavěné území a zcelují je. Plochy budou k centru obce připojeny přes veřejné prostranství v prostoru rybníka. Rozvoj obce doplňuje plocha BV-101 v západní části obce mimo VPZ.

Součástí urbanistické koncepce je odstranění dopravní závady – stávající křižovatky silnic II/272 a III/27232, která připojuje obec. Pro nové směrové vedené této silnice se vymezuje plocha DS-102. Související plocha PV-102 je určena pro umístění zastávky resp. otočku AD.

Územní plán vytváří předpoklady pro asanaci devastovaného zemědělského areálu a jeho přeměnu na plochu smíšenou přírodní NS-101.

### **Bezdědice**

---

Územní plán považuje stávající venkovské sídlo za stavebně stabilizované. Součástí urbanistických hodnot území je jeho silueta včetně stavebních dominant ( vodojem, kostel sv. Václava ) na lokálním horizontu. Územní plán v tomto prostoru vylučuje novou zástavbu.

Dílčí rozvoj obce navrhuje ÚP v severní části obce, výškově pod jádrovými plochami obce a to vymezením rozvojových ploch BV-201 a BV-202.

Územní plán řeší možnost legálního přístupu k plochám individuální rekreace na západní části obce a to vložení plochy DS-201 a související úpravy navazujícího lesního porostu.

### **Hlínoviště**

---

Vymezením severního obchvatu Předního Hlínoviště dojde ke skokovému zkvalitnění bydlení v Předním Hlínovišti včetně zpětného využití původní ( současné ) silnice I/38 jako cyklostezku do Bělé.

Součástí obchvatu je společné připojení Předního a Zadního Hlínoviště.

Rozvoj Zadního Hlínoviště využívá příznivou polohu obce vůči Bělé a vyplňuje současnou sídelní strukturu plochami BI-1, BI-2, BI-3, BI-5, BI-8, BI-9, BI-10, SV-1 a RI-3 v maximálním možném rozsahu při zachování erozních depresí a roklí jako deklarované přírodní hodnoty území.

Součástí urbanistické koncepce Zadního Hlínoviště jsou 2 plochy veřejných prostranství: Severní – funkční doplňuje rozvojová plocha PV-3 pro jižní – rozvíjející se část obce.

### **Prostor nádraží Bezděz**

---

Součástí řešeného území je zastavěné území navazující na železniční stanici Bezděz. Územní plán akceptuje stabilizovaný prostor smíšeného venkovského bydlení a doplňuje je při SV hraně plochou BI – 18 určenou pro jednostrannou ulicovou zástavbu rodinnými domy připojenými na stávající ( upravenou ) místní komunikaci.

V meziprostoru Zadní Hlínoviště – Bezděz je umístěna plocha hromadné rekreace RH-2, určená účelově pro motokrosový areál. Podmínkou provozu je příjezd přes místní část Bezděz ( tj. mimo přímé napojení stávající účelové komunikace na silnici I/38 ) a vhodné uzavření areálu při splnění podmínek ochrany životního prostředí na propustnost území.



## Ostatní

Územní plán akceptuje další solitérní stavby v území včetně jejich určení, umožňuje jejich rozvoj v rámci vymezeného zastavěného území.

### c2) Vymezení rozvojových ploch

ÚP vymezuje rozvojové plochy dle těchto zásad:

- vymezením rozvojových ploch nevznikají nová sídla,
- rozvojové plochy navazují na zastavěné území,
- rozvojové plochy lze připojit na dopravní a technickou infrastrukturu obce v přiměřeném rozsahu podle specifických podmínek jednotlivých ploch.

#### Celková bilance:

<b>Zastavitelné plochy a plochy přestavby celkem:</b>	<b>189,6866 ha</b>
- z toho uvnitř zastavěného území:	13,5978 ha
- z toho mimo zastavěné území:	176,0888 ha

Tabulka 1 Struktura rozvojových ploch

využití rozvojové plochy	mimo ZÚ	uvnitř ZÚ	celkem
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	45,3197	7,5930	52,9127
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	7,9934		7,9934
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	14,9735	1,2844	16,2579
plochy veřejné vybavenosti [OV]	3,0278	0,3857	3,4135
plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]	0,8331	1,1989	2,0320
plochy hromadné rekreace [RH]	6,8770		6,8770
plochy rodinné rekreace [RI]	3,7230	0,6570	4,3800
plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady [RZ]	2,1376		2,1376
plochy smíšené obytné – městské [SM]	33,8938	0,6213	34,5151
plochy smíšené obytné – vesnické [SV]	1,0581	1,6551	2,7132
plochy výroby a skladování – plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby [VD]		0,2024	0,2024
plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl [VL]	56,2518		56,2518
<b>Celkový součet</b>	<b>176,0888</b>	<b>13,5978</b>	<b>189,6866</b>





<b>využití rozvojové plochy</b>	<b>celkem</b>
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	29,9007
<i>plochy vodní a vodohospodářské [WT]</i>	2,6084
<b>Celkový součet</b>	<b>32,5091</b>

Ve smyslu pokynů pořizovatele po společném jednání bylo provedeno zjednodušení značení (indexů) zastavitelných ploch takto:

Schéma indexů pro veřejné projednání ÚP BPB: XX-0000

- XX - zkratka plochy s rozdílným způsobem využití dle kapitoly 1f)
- 0 - číselná řada pro město Bělá pod Bezdězem ( všechny katastry )
- 101 - číselná řada pro místní část Březinka
- 201 - číselná řada pro místní část Bezdědice

Tabulka 2 Převodní tabulka (nové a původní značení ploch)

Nové značení ploch (pro veřejné projednání)	Původní značení ploch (pro společné jednání)	Nové značení ploch (pro veřejné projednání)	Původní značení ploch (pro společné jednání)
BH-1	VRC-BH-1	NS-12	x
BI-1	BPB-BI-1	NS-13	x
BV-102	BRE-BI-2	NS-15	BPB-PZ-4
BV-103	BRE-BI-3	NS-16	BPB-PZ-2,3
BI-11	BPB-BI-11	NS-17	x
BI-12	BPB-BI-12	NS-2	VRC-ZO-2
BI-13	BPB-BI-13	NS-201	BEZ-NS-1
BI-14	VRC-BI-1	NS-3	VRC-ZO-3
BI-16	BPB-BI-16	NS-4	x
BI-17	BPB-BI-17	NS-5	BPB-NS-1
BI-18	BPB-SM-4	NS-6	x
BI-19	BPB-BI-19	NS-7	x
BI-2	BPB-BI-2	NS-8	x
BI-20	BPB-BI-20	NS-9	BPB-NS-3
BV-201	BEZ-BI-1	OV-1	BPB-OK-1
BV-202	x	OV-2	BPB-OV-5
BV-203	BEZ-BI-3	OV-3	BPB-DS-5
BI-22	BPB-BI-22	PV-1	BPB-PV-7
BI-23	x	PV-101	x



Nové značení ploch (pro veřejné projednání)	Původní značení ploch (pro společné jednání)
BI-24	BPB-BI-34
BI-25	BPB-BI-25
BI-26	BPB-BI-26
BI-27	BPB-BI-27
BI-28/1,2	BPB-BI-33
BI-29	BPB-BI-29
BI-3	BPB-BI-3
BI-30	BPB-BI-31
BI-31	x
BI-4	BPB-BI-4
BI-5	BPB-BI-5
BI-7	BPB-BI-7
BI-8	BPB-BI-8
BI-9	BPB-BI-9
DS-1	VRC-DS-1
DS-10	BPB-DS-10
DS-101	BRE-DS-1
DS-102	BRE-DS-2
DS-11	BPB-DS-20
DS-12	BPB-DS-23
DS-13	BPB-DS-13
DS-14	BPB-DS-14
DS-15	BPB-DS-15
DS-16	BPB-DS-16
DS-2	VRC-DS-2
DS-201	BEZ-DX-1
DS-3	BPB-DS-3
DS-4	BPB-DS-2
DS-5	x
DS-8	BPB-DS-8
DS-9	BPB-DS-9
NS-1	x
NS-10	BPB-ZO-1
NS-101	BRE-NZ-1.1
NS-102	x
NS-11	x

Nové značení ploch (pro veřejné projednání)	Původní značení ploch (pro společné jednání)
PV-102	x
PV-2	x
PV-3	BPB-PV-3
PV-4	x
RH-1	BPB-RH-1
RH-2	BPB-RX-1
RI-1	BPB-RI-3
RI-101	BRE-RI-1
RI-2	BPB-RI-2
RI-3	x
RI-4	BPB-RI-4
RI-5	BPB-RI-5
RZ-1	BPB-RZ-1
SM-2	BPB-SM-2
SM-3	BPB-SM-3
SM-4	BPB-SM-8
SM-5	BPB-SM-5
SM-6	BPB-SM-6
SM-7	BPB-SM-7
SV-1	BPB-SV-1
SV-2	BPB-BI-10
VD-1	BPB-VD-1
VL-1	VRC-VL-1
VL-10	VRC-VL-4
VL-3	BPB-VL-3
VL-4	BPB-VL-4
VL-5	BPB-VL-5
VL-6	BPB-VL-6
VL-7	BPB-VL-7
VL-8	VRC-VL-2
VL-9	VRC-VL-3
WT-1	VRC-WT-3
WT-2	VRC-WT-4
WT-3	VRC-WT-5
ZN-104	x

Poznámka: x = nové rozvojové plochy vymezené po společném jednání



Tabulka 3 Souhrnný přehled rozvojových ploch

funkce	označení	pozice plochy		výměra v ha
		mimo ZÚ	uvnitř ZÚ	
<b>Bělá pod Bezdězem</b>				
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-1	1,2086		1,2086
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-2	0,2914		0,2914
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-3	0,5217		0,5217
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-4		0,4176	0,4176
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-5		0,1525	0,1525
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-7		0,5732	0,5732
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-8		0,7912	0,7912
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-9	0,7746		0,7746
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-11	2,9197		2,9791
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-12	0,5058		0,5058
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-13		0,2415	0,2415
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-16	3,4530		3,4530
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-17	0,5198		0,5198
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-18	1,2553		1,2553
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-19	2, 3435		2,3435
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-20	2,4554		2,4554
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-21	0,1188	0,2908	0,4096
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-22	0,3948	0,7020	1,0968
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-23	0,1180	0,0854	0,2034
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-24	1,3943		1,3943
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-25	1,3074		1,3074
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-26	1,1354		1,1354
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-27	4,3723		4,3723
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-28/1	3, 7233		3,7233
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-28/2	4, 6808		4,6808
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-29	0,1191		0,1191
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-30	5,2849		5,2849
plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	BI-31		0,0937	0,0937
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	DS-3	0,1192		0,1192
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	DS-4		0,0986	0,0986
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	DS-5	1,0721		1,0721
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	DS-8		0, 2307	0,2307
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	DS-9	0,4055		0,4055
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	DS-10	0,8459	0,0646	0,9105
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	DS-11	1,6112	0,3465	1,9577
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	DS-12		0,0755	0,0755
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	DS-13		0,1604	0,1604
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	DS-14	0,0175	0,1624	0,1799
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	DS-15	0,8319		0,8319
plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]	DS-16	1,7917		1,7917



funkce	označení	pozice plochy		výměra v ha
		mimo ZÚ	uvnitř ZÚ	
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-4	0,4343		0,4343
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-5	0,3889		0,3889
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-6	1,3256		1,3256
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-7	0,6721		0,6721
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-8	1,0114		1,0114
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-9	0,5198	0,1415	0,6613
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-10	3,4997		3,4997
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-11	0,0965		0,0965
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-12	4,3316		4,3316
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-13	0,0964		0,0964
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-15		0,4511	0,4511
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-16		1,2784	1,2784
<i>plochy veřejné vybavenosti [OV]</i>	OV-1	0,7733		0,7733
<i>plochy veřejné vybavenosti [OV]</i>	OV-2		0,3845	0,3845
<i>plochy veřejné vybavenosti [OV]</i>	OV-3	2,2557		2,2557
<i>plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]</i>	PV-1	0,3146		0,3146
<i>plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]</i>	PV-2	0,0355		0,0355
<i>plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]</i>	PV-3	0,2613	1,1745	1,4358
<i>plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]</i>	PV-4	0,0935		0,0935
<i>plochy hromadné rekreace [RH]</i>	RH-1	1,5020		1,5020
<i>plochy hromadné rekreace [RH]</i>	RH-2	5,3750		5,3750
<i>plochy rodinné rekreace [RI]</i>	RI-1	0,4584		0,4584
<i>plochy rodinné rekreace [RI]</i>	RI-2		0,2155	0,2155
<i>plochy rodinné rekreace [RI]</i>	RI-3		0,2539	0,2539
<i>plochy rodinné rekreace [RI]</i>	RI-4	1,3253		1,3253
<i>plochy rodinné rekreace [RI]</i>	RI-5	1,9365		1,9365
<i>plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady [RZ]</i>	RZ-1	2,1376		2,1376
<i>plochy smíšené obytné – městské [SM]</i>	SM-2	3,9677		3,9677
<i>plochy smíšené obytné – městské [SM]</i>	SM-3	1,4486	0,0265	1,4751
<i>plochy smíšené obytné – městské [SM]</i>	SM-4	16,2856		16,2856
<i>plochy smíšené obytné – městské [SM]</i>	SM-5		0,5639	0,5639
<i>plochy smíšené obytné – městské [SM]</i>	SM-6	6,8944		6,8944
<i>plochy smíšené obytné – městské [SM]</i>	SM-7	5,3285		5,3285
<i>plochy smíšené obytné – vesnické [SV]</i>	SV-1	1,0715		1,0715
<i>plochy smíšené obytné – vesnické [SV]</i>	SV-2		1,6417	1,6417
<i>plochy výroby a skladování – plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby [VD]</i>	VD-1		0,2024	0,2024
<i>plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl [VL]</i>	VL-2	0,5421		0,5421
<i>plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl [VL]</i>	VL-3	0,7633		0,7633
<i>plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl [VL]</i>	VL-4	1,7701		1,7701
<i>plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl [VL]</i>	VL-5	5,6977		5,6977
<i>plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl [VL]</i>	VL-6	10,8085		10,8085
<i>plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl [VL]</i>	VL-7	9,6569		9,6569



funkce	označení	pozice plochy		výměra v ha
		mimo ZÚ	uvnitř ZÚ	
<i>plochy vodní a vodohospodářské [WT]</i>	WT-4	0,4889		0,4889
<b>Bezdědice</b>				
<i>plochy bydlení – individuální v rodinných domech - vesnické [BV]</i>	BV-201	0,3254		0,3254
<i>plochy bydlení – individuální v rodinných domech – vesnické [BV]</i>	BV-202	0,6571		0,6571
<i>plochy bydlení – individuální v rodinných domech – vesnické [BV]</i>	BV-203	0,3562		0,3562
<i>plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]</i>	DS-201	0,1743		0,1743
<b>Březinka pod Bezdězem</b>				
<i>plochy bydlení – individuální v rodinných domech - vesnické [BV]</i>	BV-101	0,100		0,100
<i>plochy bydlení – individuální v rodinných domech - vesnické [BV]</i>	BV-102	4,5261		4,5261
<i>plochy bydlení – individuální v rodinných domech - vesnické [BV]</i>	BV-103	2,0286		2,0286
<i>plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]</i>	DS-101	0,1533		0,1533
<i>plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]</i>	DS-102	0,3512		0,3512
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-101		2,2406	2,2406
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-102	1,7809		1,7809
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-103	0,4692		0,4692
<i>plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]</i>	PV-101	0,0280	0,0246	0,0526
<i>plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]</i>	PV-102	0,100		0,100
<i>plochy rodinné rekreace [RI]</i>	RI-101	0,1904		0,1904
<b>Vrchbělá</b>				
<i>plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]</i>	BI-14	6,4214	4,2455	10,6669
<i>plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]</i>	DS-1	2,9046		2,9046
<i>plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava [DS]</i>	DS-2	4,8407		4,8407
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-1	0,9558		0,9558
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-2	5,1831		5,1831
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-3	0,0710		0,0710
<i>plochy smíšené přírodní [NS]</i>	NS-17	3,9528		3,9528
<i>plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl [VL]</i>	VL-1	15,8718		15,8718
<i>plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl [VL]</i>	VL-8	2,1707		2,1707
<i>plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl [VL]</i>	VL-10	8,9705		8,9705
<i>plochy vodní a vodohospodářské [WT]</i>	WT-1	0,8134		0,8134
<i>plochy vodní a vodohospodářské [WT]</i>	WT-2	0,6969		0,6969
<i>plochy vodní a vodohospodářské [WT]</i>	WT-3	0,6092		0,6092
<b>součet</b>		<b>193,117</b>	<b>17,101</b>	<b>221,255</b>

### c3) Vymezení ploch sídelní zeleně:

Územní plán akceptuje stávající skladebný charakter území z hlediska orné půdy, trvalých travních porostů (zemědělské půdy) a ploch lesa.

Územní plán vymezuje pro potřebu stabilizace spontánní zeleně plochy smíšené přírodní s využitím jako:

- prvky významných krajinných prvků ze zákona ( meze )
- liniová zeleň podél komunikační sítě, vodních toků a terénních hran,
- zobrazení odchylky - skutečného tvaru vegetačního porostu vůči mapě katastru nemovitostí,

AF-CITYPLAN s.r.o., Magistrů 1275/13, 140 00 Praha 4, Česká republika Tel.: +420 277 005 500,

Sídlo: Magistrů 1275/13, 140 00 Praha 4, Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25005,

www.afconsult.com, [www.af-cityplan.cz](http://www.af-cityplan.cz)

IČ:473 07 218, DIČ: CZ 473 07 218



- *návrhové plochy pro izolační zeleň*
- *návrhové plochy pro umístění nefunkčních částí územního systému ekologické stability.*
- *pietní ochrana hřbitova v Bělé pod Bezdězem.*

*Územní plán podchycuje parkovou zeleň sídel jako deklarovanou urbanistickou strukturu a chrání ji v rámci definovaných pravidel využití plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ].*

*V odůvodněných případech chrání územní plán deklarované urbanistické hodnoty sídelní struktury vymezením zahrad jako plochy smíšené obytné - zeleň nezastavitelných soukromých zahrad [ZN]. Prostřednictvím podmínek využití těchto ploch je zabráněno k umístování staveb, které by narušily urbanistickou hodnotu v území, v případě Zadního Hlínoviště a zástavby v Bělé – Hlínovišťské rokli ochranu území s rizikem náhlé povodně.*

#### **c4) Vymezení územní rezervy dalšího rozvoje:**

*Územní plán nevymezuje plochy územních rezerv.*



## 1d) **Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění**

### d1) **Dopravní infrastruktura**

Z dopravního hlediska leží město na významné silnici I/38, která se napojuje u Mladé Boleslavi na rychlostní komunikaci R10 (Praha ↔ Turnov), resp. u Jestřebí na silnici I/9 (Mělník ↔ Česká Lípa). Trasa silnice I/38 dle ZUR je stabilizovaná. Původně byla trasa I/38 vedena přes město Bělá pod Bezdězem podél Masarykova náměstí. Přeložka silnice I/38 v dnešním stavu splňuje požadavky města na odvedení tranzitní dopravy mimo jeho zastavěné území a oddálení od stávající zástavby, což umožnilo jeho ucelený rozvoj. Území města je s okolními obcemi v řešeném území a mimo něj propojeno sítí silnic II. tříd (II/276, II/273 a II/272) a III. tříd, jejichž stav a návrhové parametry v mnoha úsecích nejsou uspokojivé.

Tabulka 4 Přehled staveb dopravní infrastruktury

Kód plochy	Popis
DS-1	propojení průmyslové oblasti Vazačka a sportovně rekreačního areálu Vrchbělá
DS-2	I/38 – obchvat Předního Hlínoviště (včetně úpravy křižovatky s účelovou komunikací vedoucí do Zadního Hlínoviště)
DS-3	nová lávka pro pěší přes I/38
DS-4	parkoviště u fotbalového hřiště (při ul. Hradební)
DS-5	úprava komunikace od křižovatky u I/38 směrem k Paninu Dvoru
DS-8	MK – rekonstrukce přístupové cesty u stávajícího bydlení pod hřbitovem
DS-9	I/38 x III/27235 spojnice do Plužné - úprava křižovatky
DS-10	MK – obslužná komunikace v navrhované lokalitě Horka
DS-11	III.třída – propojení I/38 x II/276 ↔ III/27235 směr Kuřívody
DS-12	Parkoviště u koupaliště v ulici Kuřívodská.
DS-13	úprava křižovatky Pražská (II/276) x Papírenská (II/276)
DS-14	úprava křižovatky Mladoboleslavská (II/276) x Pražská (II/276) x Nádražní (II/272)
DS-15	propojení nové komunikace DS-11 ke komunikaci v ulici U Sedřezy
DS-16	MK – nové napojení Pohotovostní osady na silnici II/276
DS-101	dopravní propojka stávajících komunikací vedené plochou BV-103
DS-102	II/272 – úprava směrového vedení silnice s novým napojením Březinky
DS-201	MK – propojení objektů k bydlení v Bezdědicích na hlavní komunikaci
PV-1	propojení od ulice U Krupské silnice směrem na sever ↔ modrá turistická značka
PV-2	propojka od ulice U Dolce k návrhové ploše BI-17
PV-101	propojení návrhové plochy BV-102 na současnou komunikační strukturu
PV-102	rozšíření komunikace v Březince a vytvoření prostoru pro autobusovou dopravu

Ve městě není provozována MHD, dopravní obsluha je zajištěna linkami meziměstské dopravy, většinou s vazbou na krajské město, Českou Lípu, Mnichovo Hradiště, případně Mělník. Součástí ÚP je řešení dopravy v klidu. Vzhledem k charakteru jednotlivých sídel se v současnosti s výjimkou samotného města Bělá pod Bezdězem doprava v klidu v podstatě neřeší. V rámci města Bělá pod Bezdězem je možnost veřejného parkování na Masarykově náměstí, v ulici Mělnická, Velenského. Odstavování vozidel je jinak řešeno v individuálních a řadových garážích, na komunikacích nebo na vlastních pozemcích. V obcích a osadách s individuální zástavbou rodinnými domy je odstavování vozidel realizováno převážně na vlastních pozemcích. ÚP uvažuje nové plochy parkovišť.



Železniční doprava je v řešeném území zastoupena regionální tratí č.080 Bakov nad Jizerou – Jedlová. V rámci územního plánu jsou železniční doprava a její koridory považovány za stabilizované a nejsou navrženy jejich změny. Na železniční trať jsou napojeny vlečky, které jsou částečně využívány. Vlečka v areálu papíren v Subrtově není využívána, vlečka v prostoru nádraží Bělá pod Bezdězem je využívána a vlečková kolej v nádraží Bezděz (Hlínoviště) není využívána. ÚP respektuje ochranná pásma dráhy.

V řešeném území se nenachází letiště. Ochranné pásmo letiště Mnichovo Hradiště zasahuje do řešeného území. V území se nenachází vodní tok, kde by byla provozována lodní doprava. Z tohoto důvodu není tento druh dopravy řešen.

Pěší doprava je poměrně významná na krátké vzdálenosti a v řešených obcích je tedy hojně využívána. Pěší doprava je asi nejvýznamnější ve městě Bělá pod Bezdězem, kde se nachází OV. Nejintenzivnější pěší trasy jsou v blízkosti zastávek hromadné dopravy a u významných cílů cest – škola, úřad, obchody, restaurace atd. Řešeným územím prochází několik cyklotras, propojují město Bělá pod Bezdězem s Bezdězem, Ralskem, Doksy - Máchovým jezerem a dalšími zajímavými místy v okolí. Nově je navržena cyklostezka propojující Bělou pod Bezdězem a Hlínoviště.

ÚP obsahuje jednoznačný požadavek, že veškerá napojení řešeného území budou realizována prostřednictvím stávajících připojení.

ÚP respektuje nutnost napojení rozvojových plocha na I/38 prostřednictvím stávajících napojení (VL-3, VL-4, VL-5, VL-6, VL-10).

ÚP respektuje zákon o pozemních komunikacích (zákon č. 13/1997 Sb.).

## **d2) Technická infrastruktura**

### **Zásobování pitnou vodou**

Provoz systému zásobování pitnou vodou a odvádění odpadních vod je zajišťován společností VaK Mladá Boleslav, a.s., která je vlastníkem vodohospodářské infrastruktury. Zdrojem pitné vody v obci jsou podzemní vody: Hlučovské prameny, které jsou nadále rozváděny za pomoci čerpacích stanic a lokálních vodojemů rozvodnými řadami. Napojení obyvatelstva na vodovodní síť je v obci cca 80%. Situace zásobování pitnou vodou je stabilizovaná.

ÚP potvrzuje rozmístění a charakter stávající vodovodní sítě včetně souvisejících objektů. Rozvojové plochy budou zásobovány stávajícími a nově vybudovanými zásobovacími řadami. Nově vybudované zásobovací řady, které budou napojeny na stávající zásobovací řady, budou vedeny převážně ve stávajících či navržených uličních profilech.

- napojení rozvojových ploch v katastrálním území Bělá pod Bezdězem na stávající a nově navržené vodovodní řady, včetně doplnění čerpacích stanic v místech s nedostatečným tlakem. Budou provedeny i nezbytné rekonstrukce stávajících nevyhovujících řadů z oceli a azbestocementu.
- napojení rozvojových ploch v katastrálním území Hlínoviště na stávající a nově navržené vodovodní řady
- napojení rozvojových ploch v katastrálním území Březinka na stávající a nově navržené vodovodní řady, včetně realizace nezbytných rekonstrukcí stávajících řadů a objektů na síti. Připojení konkrétních staveb na zastavitelných plochách BV-101, BV-102 a BV-103 na vodovodní síť je podmíněno dostatečnou kapacitou ( zkapacitněním ) vodojemu Březinka.
- napojení rozvojových ploch v katastrálním území Bezdědice na stávající a nově navržené vodovodní řady, včetně nezbytných rekonstrukcí a oprav stávajících řadů z litiny
- napojení rozvojových ploch v katastrálním území Vrchbělá na nově navržené vodovodní řady zásobované z místního zdroje, doplněné nezbytnou rekonstrukcí nevyhovující čerpací stanice

ÚP požaduje vymístění (přeložení) všech prvků vodohospodářské infrastruktury určených k účelům zásobování pitnou vodou mimo zastavěný prostor a nadále zohlednění vedení vodohospodářské infrastruktury v rámci územních studií do prostor veřejně přístupných, nebo prostor dopravní infrastruktury.

### **Požární ochrana:**

Vzhledem k technickým parametrům vodovodu nelze vodovod použít jako požární ve smyslu ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou. Vodu k hašení požárů lze odebírat z vodní nádrže

AF-CITYPLAN s.r.o., Magistrů 1275/13, 140 00 Praha 4, Česká republika Tel.: +420 277 005 500,

Sídlo: Magistrů 1275/13, 140 00 Praha 4, Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25005,

www.afconsult.com, [www.af-cityplan.cz](http://www.af-cityplan.cz)

IČ:473 07 218, DIČ: CZ 473 07 218





Slon nebo vodoteče Bělá ( Bělá pod Bezdězem ) a vodních nádrží dalších místních částí Zadní Hlínoviště, Březinka a Bezdědice.

## ÚP

- a) Využívá využívá vrt v lokalitě Vazačka (viz změna ÚP Bělá - která se touto lokalitou zabývala) a vymezuje samostatnou trasu požárního vodovodu do města. Tento vrt není zařízením VaKu ani jej VaK nespravuje, celý systém je tedy na vodovodní síti nezávislý. Alternativou může být řešení zásobování akumulací požární nádrže vodou ze stávajícího vodovodního řadu vybudováním nové vodovodní přípojky (s osazením vodoměrné soustavy).
- b) vyznačuje vodní plochy a vodní nádrže a deklaruje jejich vzdálenost - účinnost - z hlediska zásobování požární vodou.

## Kanalizace

---

Územní plán stanovuje pro města Bělá pod Bezdězem a místní části Vrchbělá, Přední a Zadní Hlínoviště systém postupné transformace kanalizační sítě založené na stávající jednotné kanalizaci a centrální ČOV tyto zásady:

- kanalizace ve všech rozvojových lokalitách bude řešena jako oddílná
- kanalizace splašková bude realizována z kanalizační kameniny,
- při změnách stávajících objektů a areálů bude na stávající kanalizační systém připojena výhradně splašková kanalizace,
- v ul. Mladoboleslavská bude realizován nový řad dešťové kanalizace, na který budou postupně převedeny dešťové vody stávající zástavby.

Územní plán za tímto účelem vymezuje soustavu gravitační a výtlačné kanalizace, která převede splaškové vody z Předního a Zadního Hlínoviště a areálu Vazačka do kanalizačního řadu v údolnici Bělé

Územní plán akceptuje odvedení splaškových vod stávající a navrhované zástavby ostatního území do nepropustných bezodtokých jímek ( žump ) včetně vyvážení jejich obsahu do ČOV Bělá.

## Nakládání s odpady

---

Ve městě se nenachází žádná skládka odpadů (OO, NO) ani jiné zařízení ke zneškodňování odpadů a ÚP na tomto stavu nic nemění. Městem je provozován sběrný dvůr v ul. Mělnická. V jednotlivých sídlech řešeného území se zejména v rámci ploch veřejných prostranství, i samotných obytných funkcí, nacházejí hnízda pro umístění kontejnerů na sběr tříděných odpadů, tento systém se doporučuje zachovat.

## Zásobování plynem

---

V území jsou plynofikovány pouze katastrální území Bělá pod Bezdězem a Vrchbělá. Plynofikace urbanizovaných částí zmíněných katastrálních území je provedena středotlakým rozvodem zemního plynu, připojeným na VTL regulační stanici v jižní části řešeného území.

Rozvojové plochy v dosahu stávajících STL rozvodů budou napojeny samostatnými přípojkami na přilehlé plynovody.

Pro případné zásobování rozvojových ploch v katastrálním území Vrchbělá a navazujících ploch v katastrálním území Bělá pod Bezdězem zemním plynem, je vymezena rezerva pro realizaci STL plynovodu odbočkou ze stávajícího, hlavního, zásobovacího STL plynovodu.

Pro případné zásobování rozvojových ploch v katastrálním území Bělá pod Bezdězem (kolem ulice Strmá) je vymezena rezerva pro realizaci STL plynovodu navazující na stávající rozvody.

ÚP potvrzuje rozmístění stávajících funkčních ploch, zařízení a koridorů distribuční soustavy zemního plynu.



ÚP respektuje stávající plynárenské zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, energetickým zákonem.

### **Zásobování elektrickou energií**

Hlavním napájecím bodem distribuční soustavy pro řešené území je rozvodna Mladá Boleslav z níž je vyvedeno samostatné venkovní nadzemní vedení VN 22 kV. Provozovatelem distribuční soustavy elektrické energie je ČEZ Distribuce, a.s. Na úrovni vysokého napětí je distribuční soustava provozována na napěťové hladině 22 kV. Zásobování elektrickou energií v řešeném území zajišťují rozvody VN, převážně realizována nadzemním venkovním vedením.

Rozvojové plochy v dosahu stávajících rozvodů VN 22 kV budou připojeny samostatnými přípojkami na tato vedení.

Rozvojové plochy v blízkosti stávajících distribučních trafostanic budou Připojena samostatným vedením VN 22 kV na tyto DTS.

Přestavbová plocha SM-7 bude připojena na stávající vedení elektrické energie podél ulice Papírenská. V případě, že bude hodnota přípojného příkonu vyšší, než disponibilní kapacita zmíněného vedení bude plocha napojena samostatným kabelovým vedením VN 22 kV z blízké DTS.

Návrh územního plánu potvrzuje rozmístění stávajících funkčních ploch, zařízení a koridorů distribuční soustavy elektrické energie.

### **Zásobování teplem, telekomunikace a radiokomunikace, produktovody**

V rámci ÚP nejsou vymezeny plochy a koridory pro nové zdroje či rozvody tepla. ÚP potvrzuje rozmístění stávajících funkčních ploch, zařízení a koridorů telekomunikací a radiokomunikací s tím, že nové návrhy nejsou. ÚP potvrzuje rozmístění stávajících funkčních ploch, zařízení a koridorů telekomunikací a radiokomunikací s tím, že nové návrhy nejsou.

## **d3) Občanské vybavení**

Územní plán akceptuje současný rozsah občanské vybavenosti z hlediska školství, zdravotnictví, sociální péče, státní správy, peněžnictví, sportu a rekreace jako dostačující pro deklarovaný rozvoj města a jeho samostatných částí a její koncentrace do města Bělá pod Bezdězem, popř. obce Březinka ( mateřská škola ).

Územní plán minimalizuje rozvoj ostatních místních částí s odkazem na závislost jejich obyvatel na poskytování občanského vybavené ve městě Bělá pod Bezdězem či dalších sídlech regionu.

Územní plán akceptuje rozsah obchodní sítě a služeb komunálního charakteru občanům. Umístění provozoven v parteru městské zástavby odpovídá koncepci smíšených ploch městského centra a přispívá ke stabilizaci pilíře soudržnosti udržitelného rozvoje území.

Územní plán umožňuje využití objektů nebo jejich částí dle parametrů podmínek ploch s rozdílným způsobem využití pro zřizování dalších provozoven obchodu a služeb živnostenského charakteru

Územní plán podporuje transformaci areálu zámku na kulturní zařízení města s nadmístním významem.

Územní plán akceptuje transformaci části bývalého vojenského území jako volnočasové centrum Středočeského kraje a nastavuje podmínky na jeho zapojení do urbanistické struktury města.



## **1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostných surovin**

Koncepce uspořádání krajiny spočívá ve vymezení funkčních ploch nezastavěného území, přičemž jsou zohledněny hodnoty a limity využití území z hlediska ochrany přírody a krajiny, ochrany horninového a půdního prostředí. Koncepce krajiny navazuje na stabilizovanou a navrhovanou urbanistickou koncepci a vytváří tak celkovou charakteristiku a krajinný ráz řešeného území. Plochy krajinné zeleně tak adekvátně navazují na plochy sídelní zeleně a dávají vznik plynulému přechodu zastavěného území a volné krajiny. Celý systém krajinné a sídelní zeleně je posílen vzájemně propojeným systémem ÚSES. ÚSES jako takový je překryvnou „hodnotou/limitou“ území bez specifického vylišení své vlastní funkce.

Na základě dostupných podkladů se nepředpokládá, že by předloženým ÚP byla dotčena ochrana regionálních a nadregionálních prvků územního systému ekologické stability. Zpřesnění ploch ÚSES bylo provedeno autorizovaným projektantem ÚSES.

Návrhem rovněž nedojde k narušení ochrany zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky.

### **e1) Vymezení funkčních ploch**

Nezastavěné území je tvořeno plochami s rozdílným způsobem využití následně, podrobná specifikace přípustného – nepřipustného využití je popsána v příslušné kapitole:

- plochy vodní a vodohospodářské [WT]
- plochy zemědělské – orná půda [NZ.1]
- plochy zemědělské – trvalý travní porost [NZ.2]
- plochy lesní [NL]
- plochy smíšené přírodní [NS]

Do nezastavěného území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, myslivost, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně oplocení, pokud jej charakter těchto zařízení vyžaduje.

### **e2) Prvky ochrany přírody a krajiny**

V řešeném území se nacházejí prvky nadnárodní, zvláštní i obecné ochrany přírody a krajiny:

- mezinárodní ochrana přírody (lokality Natura 2000):
- PO Českolipsko – Dokeské pískovce a mokřady
- EVL Kokořínsko
- EVL Niva Bělé u Klokočky
- EVL Valcha
- EVL Bělá pod Bezdězem – zámek
- EVL Paterovské stráně
- zvláštní ochrana přírody:
- CHKO Kokořínsko – Máchův kraj



- NPP Klokočka
- PP Bělá pod Bezdězem - zámek
- lokality výskytu zvláště chráněných druhů mezinárodního významu – Vrchbělá, Ralsko, jih.
- vyhlášené památné stromy
- obecná ochrana přírody a krajiny:
- VKP ze zákona – lesy, vodní toky, údolní nivy
- prvky nadregionálního, regionálního a lokálního ÚSES
- mimolesní zeleň

Uvedené hodnoty jsou v ÚP chráněny stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití nebo jako překryvná funkce území (limit území) a rozvojové plochy tyto lokality respektují. Z hlediska krajinného rázu spadá řešené území do krajinných celků Ralsko a Mělnicko. Krajina a krajinný ráz je obecnou hodnotou území, která je posilována návrhem adekvátní urbanistické koncepce, doplněné o sídelní a mimosídelní zeleň. Pro zachování a podporu krajinného rázu jsou respektovány stávající hodnoty území a jsou dotvářeny pomocí dalších nástrojů včetně stanovených regulativů.

### e3) Územní systém ekologické stability

V řešeném území se nacházejí všechny úrovně ÚSES. Lokalizace a označení prvků nadregionálního a regionálního ÚSES je převzato ze ZÚR Středočeského kraje. Tyto prvky jsou upřesněny a vymezeny, pokud to je možné na hranice parcel v souladu se současným stavem území. Lokální ÚSES je převzat z ÚAP a podkladů poskytnutých pořizovatelem (generel ÚSES, Hydroprojekt a.s. Praha 1994, aktualizace Morávková, 2000). Některé prvky lokálního ÚSES jsou v ÚP upraveny, případně doplněny v souladu se současným stavem území, se záměrem o zajištění funkčnosti ÚSES (alespoň v budoucnosti) a z důvodů splnění požadavků vyplývajících z metodiky ÚSES. Pro ÚSES jako takový není vymezováno samostatné funkční využití, ale je překryvnou „hodnotou/limitou“ území nad stávajícím stavem, příp. nad nově vymezenými plochami zeleně (např. NS).

Tabulka 5 Nadregionální a regionální ÚSES

Kód	Název	Stav/návrh (funkčnost)
<b>Nadregionální biokoridory</b>		
K 18	Kokořínský důl – Břehyně Pecopala	stav (funkční)
K 33	Břehyně Pecopala – Příhrázské skály	stav (funkční)
<b>Regionální biokoridory</b>		
RK 676	Bezděz – K 33	stav (funkční)
RK 677	Pankrác-Valdštejsko – Čistický důl	stav (funkční)
RK 678	Rečkov - Březinka	stav (funkční)
<b>Regionální biocentra</b>		
1239	Rečkov - Klokočka	stav (funkční)
1241	Čistický důl	stav (funkční)
1242	Pankrác - Valdštejsko	stav (funkční)



Tabulka 6 Lokální ÚSES

Kód	Stav/návrh (funkčnost)
<b>Lokální biokoridory</b>	
21	stav (funkční)
22	stav (funkční)
23	stav (funkční)
41	stav (funkční)
43	návrh (část. funkční/nefunkční)
44	stav (funkční)
45	návrh (část. funkční/nefunkční)
46	stav (funkční)
47	stav (funkční)
48	stav (funkční)
50	stav (funkční)
51	stav (funkční)
52	stav (funkční)
53	stav (funkční)
55	stav (funkční)
56	stav (funkční)
58	návrh (část. funkční/nefunkční)
59	stav (funkční)
60	stav (funkční)
61	stav (funkční)
62	stav (funkční)
63	stav (funkční)
64	stav (funkční)
65	stav (funkční)
66	stav (funkční)
76	stav (funkční)
80	návrh (část. funkční/nefunkční)
81	návrh (část. funkční/nefunkční)
84	stav (funkční)
85	návrh (část. funkční/nefunkční)
88	návrh (část. funkční/nefunkční)
96	stav (funkční)
10011	návrh (část. funkční/nefunkční)
10012	návrh (část. funkční/nefunkční)
10013	návrh (část. funkční/nefunkční)

Kód	Stav/návrh (funkčnost)
<b>Lokální biocentra</b>	
28	stav (funkční)
29	stav (funkční)
30	stav (funkční)
34	stav (funkční)
58	stav (funkční)
59	stav (funkční)
60	stav (funkční)
62	stav (funkční)
64	stav (funkční)
65	stav (funkční)
66	stav (funkční)
67	stav (funkční)
68	stav (funkční)
69	stav (funkční)
71	stav (funkční)
72	návrh (část. funkční/nefunkční)
73	stav (funkční)
74	stav (funkční)
78	stav (funkční)
79	stav (funkční)
80	stav (funkční)
98	stav (funkční)
102	stav (funkční)
103	stav (funkční)
104	stav (funkční)
106	stav (funkční)
107	stav (funkční)
109	stav (funkční)
111	stav (funkční)
11001	návrh (část. funkční/nefunkční)
11002	stav (funkční)
K18/003	stav (funkční)
K18/004	stav (funkční)
K18/005	stav (funkční)
K33/26	stav (funkční)
K33/27	stav (funkční)
K33/31	stav (funkční)
K33/32	stav (funkční)
K33/33	stav (funkční)



#### **e4) Migračně významná území**

ÚP Bělá pod Bezdězem respektuje migračně významná území, která zaujímají především souvislé lesní plochy.

#### **e5) Protierozní opatření**

V řešeném území Bělá pod Bezdězem převládají půdy náchylné k ohrožení větrnou a vodní erozí. Pouze zemědělská půda v k.ú. Březinka je výrazně ohrožena erozí větrnou. Protierozní opatření nejsou v území plošně samostatně navrhována, musí být součástí dopravních staveb nebo přímo řešení obhospodařování orné – zemědělské půdy. V rámci regulativů je umožněno taková opatření realizovat. Protierozní opatření dále spočívají ve funkčním a prostorovém uspořádání stávajících i návrhových ploch a poté na technické realizaci naplnění funkčního využití území. Zachovány jsou plochy zeleně ve svazích, jako posila protierozních účinků především větrné eroze je možné považovat i návrh lokálního ÚSES na exponovaných plochách i podpora výsadby doprovodné zeleně podél komunikací.

#### **e6) Plochy pro opatření proti povodním**

Obec Bělá pod Bezdězem disponuje vypracovaným povodňovým plánem, který zohledňuje stanovenou aktivní záplavovou zónu území,  $Q_5$ ,  $Q_{20}$  a  $Q_{100}$  pro vodní tok Bělá. V rámci zpracovaného povodňového plánu jsou stanovena jednak místa omezující odtokové poměry a jednak objekty a místa v záplavovém území Bělé, která jsou přímo ohrožena danými rozlivy  $n$ -letých povodňových průtoků. V rámci přívalových dešťů je přímo zasažena komunikace procházející Vančerovou roklí.

S ohledem na protipovodňová opatření a zachování přirozených vazeb byly zachovány nivy veškerých vodotečí jako nezastavitelné včetně respektování vymezených ploch aktivní záplavové zóny a vymezených ploch k rozlivu stoleté vody.

Retenční a protipovodňová opatření byla posílena návrhem veřejně prospěšných opatření týkajících se třech průtočných nádrží v místní části Vrchbělá. V rámci uvedeného územní plán navrhuje provést průzkumy a rozborů z hlediska možné kontaminace matrice vody a zejména sedimentu nežádoucími látkami, následně odbahnění a odtěžení veškerého rybníčního podkladu resp. kompletní revitalizaci všech nádrží zahrnující sanaci břehů a renaturaci břehových porostů, včetně rekonstrukce technických objektů.

Kromě uvedených opatření bude realizována celá řada drobnějších zásahů jako opatření ke snížení odtoku a zvýšení retence vody z povodí, úprava koryt vodních toků přírodě blízkým způsobem, ochrana proti erozi a omezování negativních důsledků povrchových odtoků vody, protipovodňová opatření realizovaná v rámci pozemkových úprav, provádění protipovodňových preventivních opatření na drobných vodních tocích a v jejich povodích a protierozní opatření na lesních půdách, sanace nádrží, erozních rýh a hrzení, stabilizace strží na pozemcích určených k plnění funkce lesa a další. Důraz je kladen také na preventivní opatření, včetně respektování stanovených záplavových území vodních toků jako územních limitů.

Jako zcela zásadní se v rámci protipovodňových opatření jeví v rámci všech vodotečí zachování volného manipulačního pásma v prostoru 6-8 m od břehové čáry stávajících vodotečí. Součástí je odstranění všech staveb či příčně položených plotů a jiných překážek, které by mohly zamezit jednak správě vodního toku a jednak vzduší vodní hladiny v případě zvýšených průtoků.



### **e7) Vymezení opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

*Rekreační potenciál území je tvořen jak výhradními plochami pro rekreaci (rekreace individuální i hromadná, plochy sportu), tak i plochami, jejichž funkční využití tyto funkce umožňuje. Pro každodenní rekreaci mohou sloužit plochy veřejných prostranství, sídelní zeleně, nezastavěného území a volné krajiny.*

*Nabízí se také využití navrhovaných funkčních ploch smíšených přírodních pro zdravotně rekreační aktivity (stezky pro pěší, cyklisty) s uplatněním drobné architektury na vhodných místech – lavičky, přístřešky, vyhlídky aj. pro návštěvníky, pro děti pak jednoduché přírodní hřiště, ohniště, přírodní prolézačky apod.*

*Konceptně návrh Územního plánu předpokládá rozvoj rekreačního využívání krajiny formou zdravotně rekreačních aktivit bez negativního vlivu na přírodní složky území s využitím stávajících i navrhovaných funkčních ploch se zázemím.*

### **e8) Koncepce rekreačního využívání krajiny**

*Urbanistická koncepce hodnotí systém rekreace jako rozhodující položku stability a dalšího rozvoje území. Rekreační využití území stanovují podmínky a regulativy pro využití ploch pro rekreaci. Rekreační pohyb v řešeném území umožňuje systém turistických a cykloturistických tras, naučná stezka a další účelové komunikace, zajišťující průchodnost krajiny.*

### **e9) Vymezení ploch pro dobývání nerostů**

*V řešeném území se nenacházejí žádná ložiska vyhrazených nerostných surovin.*



**1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití**

#### **Umístování staveb podle § 18, odst. 5 stavebního zákona:**

Účelové stavby k silniční síti mimo zastavěné území a zastavitelné plochy lze umístit pouze jednostranně k silnici I/38 ve směru Mladá Boleslav – Doksy.

Územní plán Bělá pod Bezdězem neobsahuje jiná omezení aplikace ustanovení § 18, odst. 5 stavebního zákona z hlediska umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území.

Součástí krajiny jsou drobné stavby: rozcestníky, kapličky, křížky, poutní a památná místa. Tyto drobné stavby budou prostorově chráněny před poškozením, související prostor drobných staveb je veřejným prostranstvím. Součástí krajiny jsou stavby a opatření pro myslivost včetně oplocení, pokud jej charakter těchto zařízení vyžaduje.

#### **Vymezení podmínek využití ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách:**

Pro potřeby stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se zavádí toto členění:

- hlavní využití území - viz grafické členění
- přípustné využití území – lze vkládat plochy podle vymezeného názvosloví
- podmíněčně přípustné využití území – lze vkládat vyjmenované stavby a zařízení při splnění stanovené podmínky,
- nepřípustné využití území
- podmínky prostorového uspořádání:
  - % minimálního podílu zeleně
  - maximální výška zástavby vyjádřená výškou nad přilehlým terénem nebo počtem podlaží
- specifické podmínky: podrobnější podmínky využití zastavitelných ploch dle SEA a připomínek dotčených subjektů

#### **Stanovení podmínek pro využití zastavěného území (tj. v grafickém vyjádření „stav“):**

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití z hlediska prostorové regulace území budou aplikovány na změny zastavěného území přiměřeným způsobem. Rozhodování o přiměřenosti přísluší úřadu územního plánování v rámci vydání územně plánovací informace či uplatnění stanoviska v územních a stavebních řízeních.

#### **Omezení využití území z hlediska ochrany historických, architektonických, urbanistických a kulturních hodnot:**

Územní plán vyhrazuje možnost stanovení dalších urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny v následných územních a stavebních řízeních v případech, kdy povaha stavební činnosti vyžaduje podrobnější podmínky prostorového uspořádání, než umožňuje metodika územního plánování.





- *Městská památková zóna Bělá pod Bezdězem, vesnická památková zóna Březinka: Novostavby na volných pozemcích a novostavby jako náhrada staveb odstraněných musí být v souladu s řešeným územím z hlediska umístění, hmotového řešení. Veškeré změny staveb musí respektovat slohovou a materiálovou charakteristiku původního objektu.*
- *Zásady ochrany kulturního dědictví se mimo Městskou památkovou zónu Bělá pod Bezdězem, vesnická památková zóna Březinka vymezují :*
  - *na plochách smíšených – centrálních,*
  - *v dotčeném okolí nemovitých kulturních památek,*
  - *na vyjmenovaných charakteristických objektech v řešeném území,*
  - *v okolí solitérních objektů církevního charakteru – boží muka, křížky, sochy či sousoší,*

## **Překryvné funkce**

---

- **ÚSES:**
  - Přípustné využití:*
    - Současné využití*
    - Využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám*
    - Jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES*
    - Revitalizace vodních toků*
  - Podmínečně přípustné využití:*
    - Pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV ad.; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra nebo biokoridoru*
    - Odvodňování pozemků a úpravy toků výhradně za podmínky souhlasného vyjádření orgánu ochrany přírody z hlediska zachování ekostabilizační funkce toku*
  - Nepřípustné využití:*
    - Změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES*
    - Jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra, biokoridorů nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich*
    - Rušivé činnosti jako je umístování staveb, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmínečně přípustné*
- *riziko pyrotechnické zátěže*
  - Ve vymezeném území bude podmínkou pro umístění konkrétních záměrů zevrubný pyrotechnický průzkum včetně následných opatření pro provádění konkrétní stavební činnosti*
- *záplavové území Q100*
  - Ve vymezeném území lze provádět změny stávajících objektů za těchto podmínek:*
    - *nelze umísťovat nové objekty*
    - *změny staveb lze provádět výhradně při zachování stávající kapacity*
    - *nelze umísťovat činnosti s rizikem znečištění balastních vod*

## **Omezení využití území**

---

*Využití zastavěného území, vymezených změn zastavěného území a vymezených zastavitelných ploch může být limitováno z hlediska jejich polohy v plochách:*

- *NATURA 2000*
- *velkoplošná a maloplošná chráněná území*



- do vzdálenosti 20 m od okraje lesa – je možno umístit stavby pro pobyt osob pouze podmíněně s návrhem nezbytně nutných opatření podle ust. § 22 odst. 1 lesního zákona
  - ochranném pásmo silnice
  - ochranném pásmu VN elektro
- Pro umístování konkrétních záměrů je rozhodující stanovisko dotčeného orgánu.

### **Omezení využití území z hlediska hlukové zátěže:**

---

Protihluková ochrana staveb pro bydlení a dalších objektů podléhajících splnění hygienických limitů vůči hluku ze silnice I/38 budou hrazena výhradně na náklady investorů budoucí zástavby a mimo pozemky silnice I/38.

### **Omezení území dle SEA:**

---

Ve specifických podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny podrobnější požadavky podle SEA

### **Vymezení veřejných prostranství:**

---

Pro zastavitelné plochy bydlení, rekreace, a plochy smíšené obytné, které svou rozlohou převyšují 2 ha, bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. V odůvodněných případech budou veřejná prostranství vymezena územní studií, dle kapitoly 1.j) či dohodou o parcelaci dle kapitoly 1.k).

### **Omezení využití území z hlediska zájmů zajištění obrany státu:**

---

Veškerá výstavba v ochranných pásmech radioreléových spojů AČR přesahující 50 m nad terén je podmíněna souhlasným stanoviskem pověřeného orgánu AČR.

Okolo vnější hranice vojenského újezdu je stanoveno území – ochranné pásmo vojenského újezdu široké cca 1 km, v němž Ministerstvo obrany v zájmu zajištění obrany a bezpečnosti státu podmiňuje vydávání územních rozhodnutí a stavebních povolení jen se souhlasem Ministerstva obrany, zastoupeným Vojenskou ubytovací a stavební správou Praha.

Všeobecně pro územní a stavební činnost v řešeném území platí:

Předem bude s Vojenskou ubytovací a stavební správou projednána výstavba:

- staveb vyšších jak 30 m,
- staveb vyzařujících elektromagnetickou energii (např. ZS radiooperátorů mobilních telefonů),
- dálková vedení VN a NN,
- dálková kabelová vedení (el. energie, optické trasy telefonních kabelů a dalších inženýrských sítí),
- změny využití území,
- nové trasy komunikací včetně přeložek,
- vždy veškerá výstavba, která se dotkne pozemků v majetku ČR – Ministerstvo obrany.

Vojenská správa si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy AČR.



## **Plochy s rozdílným způsobem využití - rekapitulace**

---

ÚP BPB vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení v podrobnějším členění:
  - plochy bydlení - hromadné [BH]
  - plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské [BI]
  - plochy bydlení - individuální v rodinných domech - vesnické [BV]
- plochy rekreace v podrobnějším členění:
  - plochy rekreace - hromadná rekreace [RH]
  - plochy rekreace - rodinná rekreace [RI]
  - plochy rekreace - rodinná rekreace – zahrádkářské osady [RZ]
  - plochy specifických forem [RX]
- plochy občanského vybavení v podrobnějším členění:
  - plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost [OV]
  - plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport [OS]
  - plochy občanského vybavení - hřbitovy [OH]
- plochy veřejných prostranství v podrobnějším členění:
  - plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]
  - plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ]
- plochy smíšené obytné v podrobnějším členění:
  - plochy smíšené obytné – v centrech [SC]
  - plochy smíšené obytné – městské [SM]
  - plochy smíšené obytné – vesnické [SV]
- plochy dopravní infrastruktury v podrobnějším členění:
  - plochy dopravní infrastruktury – silniční [DS]
  - plochy dopravní infrastruktury – specifické [DX]
  - plochy dopravní infrastruktury – drážní [DZ]
- plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě [TI]
- plochy výroby a skladování v podrobnějším členění na:
  - plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl [VL]
  - plochy výroby a skladování – plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby [VD]
  - plochy výroby a skladování – plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu [VZ]
- plochy vodní a vodohospodářské [WT]
- plochy zemědělské v podrobnějším členění na:
  - plochy zemědělské – orná půda [NZ.1]
  - plochy zemědělské – trvalý travní porost [NZ.2]
- plochy lesní [NL]
- plochy zeleně v podrobnějším členění na:
  - plochy zeleně přírodního charakteru [ZP]
  - plochy zeleně - nezastavitelných soukromých zahrad [ZN]
- plochy smíšené přírodní [NS]



## **Plochy bydlení**

v drobnějším členění na:

### **plochy bydlení - hromadné [BH]**

#### **Hlavní využití:**

*Bydlení v bytových domech.*

#### **Přípustné využití:**

- *plochy bydlení v rodinných domech*
- *plochy a objekty občanského vybavení*
- *plochy a objekty dopravní infrastruktury silniční - garáže*
- *plochy veřejných prostranství*
- *plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích*
- *plochy smíšené přírodní*

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- *plochy dopravní infrastruktury s podmínkou:*
  - *dopravní infrastruktura pro potřeby navazujícího území BH*
- *plochy občanského vybavení s podmínkou:*
  - *občanské vybavení pro potřeby navazujícího území BH*
- *plochy technické infrastruktury s podmínkou:*
  - *technická infrastruktura pro potřeby navazujícího území BH*

#### **Nepřípustné využití:**

- *stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nesusouvisející*

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- *min. podíl zeleně: 60% u novostaveb, 50% u změn zastavěného území*
- *při změnách lze zvýšit výšku o 1 podlaží pouze u staveb do 4 nadzemních podlaží*
- *při novostavbách může výška stavby převýšit navazující zástavbu o max. 1 podlaží*
- *při změnách lze zvýšit výšku o 1 podlaží pouze u staveb do 4 nadzemních podlaží*

### **plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]**

#### **Hlavní využití:**

*Bydlení v rodinných domech městské*

#### **Přípustné využití:**

- *plochy veřejných prostranství*
- *plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích*
- *plochy smíšené přírodní*

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- *plochy občanského vybavení – s podmínkou:*
  - *občanské vybavení pro potřeby navazujícího území BI*
- *plochy výroby a skladování – drobná výroba a výrobní služby s podmínkou*
  - *drobná výroba a výrobní služby nesmí v důsledku své činnosti porušit hygienické předpisy navazující zástavby BI,*
  - *drobná výroba a výrobní služby nesmí využívat pro parkování veřejná prostranství*
- *plochy dopravní infrastruktury s podmínkou:*
  - *dopravní infrastruktura pro potřeby navazujícího území BI*
- *plochy technické infrastruktury s podmínkou:*
  - *technická infrastruktura pro potřeby navazujícího území BI*

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmíněčně přípustném využití a zároveň s nimi nesusouvisející

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- min. podíl zeleně: - 50 % u změn zastavěného území  
- nová zástavba:  
60 % u izolovaných RD v Bělé pod Bezdězem  
40 % u řadových RD
- výšková hladina: do 10 m u izolovaných RD  
do 9 m u řadových RD
- počet podlaží: 2 nadzemní podlaží

**Specifické podmínky:****Plocha: BI-12:**

Provedení biologického průzkumu.

**Plochy: BI-16, BI-19:**

Provedení hlukové studie. V územním řízení, resp. stavebním povolení je podmínkou povolení stavby bydlení průkaz o nepřekročení přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

**Plocha: BI-8:**

Ponechat počátek terénní deprese v přírodě blízkém stavu

**Plochy: BI-19, BI-20, BI-21, BI-22, BI-27:**

Obytnou funkci lze umístit pouze mimo OP silnice I/38, a to jako podmíněně přípustnou.

Podmíněně přípustné využití: doložit splnění platných hygienických limitů s tím, že veškerá opatření budou hrazena z prostředků investora na předmětném pozemku a mimo pozemky silnice I/38.

**Plocha BI-19:**

Obytnou funkci lze umístit pouze mimo OP silnice I/38, a to jako podmíněně přípustnou.

Podmíněně přípustné využití: doložit splnění platných hygienických limitů s tím, že veškerá opatření budou hrazena z prostředků investora na předmětném pozemku a mimo pozemky silnice I/38.

Část plochy **BI-19**, která přesahuje do OP silnice, bude využita pouze na činnosti, podporující stanovené hlavní využití plochy.

**plochy bydlení – individuální v rodinných domech - vesnické [BV]****Hlavní využití:**

Bydlení v rodinných domech - venkovské.

**Přípustné využití:**

- plochy veřejných prostranství
- plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích
- plochy smíšené přírodní

**Podmínečně přípustné využití:**

- plochy občanského vybavení s podmínkou:
  - občanské vybavení pro potřeby navazujícího území BV
- plochy výroby a skladování – drobná výroba a výrobní služby s podmínkou
  - drobná výroba a výrobní služby nesmí v důsledku své činnosti porušit hygienické předpisy navazující obytné zástavby BV
  - drobná výroba a výrobní služby nesmí využívat pro parkování veřejná prostranství



- plochy dopravní infrastruktury s podmínkou:
  - dopravní infrastruktura pro potřeby navazujícího území BV
- plochy technické infrastruktury s podmínkou:
  - technická infrastruktura pro potřeby navazujícího území BV

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmíněčně přípustném využití a zároveň s nimi nesusouvisející

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- min. podíl zeleně: 70 %
- výšková hladina: do 10 m
- počet podlaží: 1 nadzemní podlaží a podkroví

**Specifické podmínky:****Plocha: BV-202:**

Provedení biologického průzkumu.

**Plochy: BV-201, BV-202:**

Maximální výška zástavby 7 m.

**Plocha: BV-102: Podmínečné využití plochy:**

Oplocení zastavitelné plochy bude umístěno nejbližší 15 m od okraje lesa

**Plochy: BV-102, BV-103:**

Maximální výška zástavby 7 m.

## Plochy rekreace

v drobnějším členění na:

### plochy rekreace - hromadná rekreace [RH]

**Hlavní využití:**

Plochy provozování volnočasových aktivit sportovně rekreačního charakteru

**Přípustné využití:**

- plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích
- plochy smíšené přírodní

**Podmínečně přípustné využití:**

- služební byt, administrativní zázemí pro areál, šatny, klubovny, relaxační zařízení, ostatní sportovní plochy přírodního charakteru, venkovní plochy (včetně zázemí) pro jezdecký sport, technické, ubytovací, stravovací a obslužná zařízení, parkovací plochy pro potřebu areálu s podmínkou:
  - rozsah přípustného využití se vztahuje k využití a charakteru plochy hromadné rekreace.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesusouvisející

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- RH1 - výšková hladina do 12 m
  - min. podíl zeleně na pozemku: 90 %
- RH2 - výšková hladina do 12 m
  - min. podíl zeleně na pozemku: 90 %
  - přístup k území výhradně od prostoru železniční stanice Bezděz



- plochu RH2 lze uzavřít oplocením či jiným alternativním opatřením, které musí zajistit prostupnost územím pro drobné živočichy

### **plochy rekreace - rodinná rekreace [RI]**

#### **Hlavní využití:**

*Plochy pobytové rodinné rekreace*

#### **Přípustné využití:**

- plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích
- plochy smíšené přírodní

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- bydlení rodinné s podmínkou:
  - stávající objekty RI, jejichž pozemky jsou mimo les ani na něj bezprostředně nenavazují, současně za předpokladu, že poloha objektů RI odpovídá podmínkám pro rodinné domy stanoveným stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou,
- plochy technické infrastruktury s podmínkou:
  - technická infrastruktura pro potřeby navazujícího území RI

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nespojující

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- min. podíl zeleně: 80%
- maximální zastavěná plocha parcely pro individuální rekreaci činí 60 m<sup>2</sup> a to jako součet zastavěných ploch všech nadzemních objektů a zpevněných ploch umístěných na parcele.
- výšková hladina do 7,5 m nad rostlým terénem
- počet podlaží: 1 nadzemní podlaží a podkroví

#### **Specifické podmínky:**

#### **Plochy: RI-1, RI-4, RI-5:**

*Rekreační objekty umístit vždy v patách svahu v blízkosti stávajících přístupových komunikací.*

#### **Plocha: RI-101:**

*Výšková hladina maximálně do 6 m.*

### **plochy rekreace – rodinná rekreace - zahrádkářské osady [RZ]**

#### **Hlavní využití:**

*Plochy zahrádkových osad k nekomerčnímu využití pro denní rekreaci a pěstování rostlin pro vlastní potřebu.*

#### **Přípustné využití:**

- plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích
- plochy smíšené přírodní

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- plochy technické infrastruktury **s podmínkou:**
  - technická infrastruktura pro potřeby navazujícího území RZ

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nespojující

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

AF-CITYPLAN s.r.o., Magistrů 1275/13, 140 00 Praha 4, Česká republika Tel.: +420 277 005 500,  
Sídlo: Magistrů 1275/13, 140 00 Praha 4, Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25005,  
[www.afconsult.com](http://www.afconsult.com), [www.af-cityplan.cz](http://www.af-cityplan.cz)  
IČ:473 07 218, DIČ: CZ 473 07 218



- min. podíl zeleně: 80%
- maximální zastavěná plocha zahrádky v zahrádkové osadě činí 50 m<sup>2</sup> a to jako součet zastavěných ploch všech nadzemních objektů a zpevněných ploch umístěných na parcele.
- výšková hladina do 6 m nad rostlým terénem
- počet podlaží: 1 nadzemní podlaží

### **plochy specifických forem [RX]**

#### **Hlavní využití:**

Azylové účelové zařízení ČR

#### **Přípustné využití:**

- občanské vybavení
- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), - veřejná zeleň, - parkové úpravy, dětská hřiště, vodní plochy
- plochy a stavby pro tělovýchovu a sport

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- bydlení s podmínkou:
- byty služební a pohotovostní

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanoveny

### **Plochy občanského vybavení**

v podrobnějším členění na:

### **plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost [OV]**

#### **Hlavní využití:**

Plochy určené pro plnění funkcí občanského vybavení v území - školství, zdravotnictví, státní správa, kultura, sport a volnorekreační aktivity, služby, obchod.

#### **Přípustné využití:**

- plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích
- plochy smíšené přírodní

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- bydlení s podmínkou:
- byty služební a pohotovostní

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanoveny





## **plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport [OS]**

### **Hlavní využití:**

*Plochy pro volnočasové aktivity cvičných a sportovních odvětví ve venkovním, krytém i vnitřním prostoru (víceúčelová hala).*

### **Přípustné využití:**

- sportovní stadiony a hřiště
- účelové sportovně rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
- sportovní a rehabilitační zařízení
- veřejné stravování a ubytování, maloobchod
- veřejná prostranství
- veřejná prostranství – veřejná zeleň
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- nevýrobní služby
- plochy smíšené přírodní

### **Podmínečně přípustné využití:**

- bydlení s podmínkou:
  - byty služební a pohotovostní

### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesusouvisející

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanoveny

## **plochy občanského vybavení – hřbitovy [OH]**

### **Hlavní využití:**

*Plochy pro hřbitov a související objekty a provozy.*

### **Přípustné využití:**

- plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích
- odstavná a pakovací stání
- doplňkový prodej a služby související s provozem hřbitova

### **Podmínečně přípustné využití:**

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesusouvisející

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanoveny.



## **Plochy veřejných prostranství**

v podrobnějším členění na:

### **plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]**

#### **Hlavní využití:**

Plochy určené k obecnému užívání, veřejně přístupných každému bez omezení.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná zeleň, parkové úpravy, vodní plochy
- dětská hřiště
- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- parkovací stání.
- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce apod.),
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, jednorázový stánkový prodej, jednorázová informační zařízení apod.).

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- není stanoveno

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanoveny

### **plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ]**

#### **Hlavní využití:**

Plochy určené k obecnému užívání, určené pro umístění městské zeleně, veřejně přístupných každému bez omezení.

#### **Přípustné využití:**

- zpevněné plochy, vodní plochy
- dětská hřiště
- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.)
- parkovací stání
- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce apod.)
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. jednorázový stánkový prodej, jednorázová informační zařízení apod.)
- hygienická zařízení
- plochy smíšené přírodní

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- není stanoveno

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- *nestanoveny*

**Plochy smíšené obytné**

*v podrobnějším členění na:*

**plochy smíšené obytné – v centrech [SC]****Hlavní využití:**

*Stabilizované plochy a stavebně ukončené objekty městského centra, určené pro objekty OV, objekty nerušící výroby a služeb, úřady, sídla firem, kulturní památky a jejich vzájemnou kombinaci.*

**Přípustné využití:**

- *plochy bydlení*
- *plochy a objekty občanského vybavení*
- *plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích*
- *plochy VL - drobná výroba a výrobní služby*
- *plochy smíšené přírodní*

**Podmínečně přípustné využití:**

- *plochy dopravní infrastruktury s podmínkou:*
  - *dopravní infrastruktura pro potřeby navazujícího území SC*
- *plochy technické infrastruktury s podmínkou:*
  - *technická infrastruktura pro potřeby navazujícího území SC*

**Nepřípustné využití:**

- *stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející*

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- *novostavby v zastavěném území a veškeré změny stávající zástavby musí respektovat současný charakter zástavby včetně uliční čáry a výšky zástavby.*

**plochy smíšené obytné – městské [SM]**

*Plochy, obsahující bydlení v bytových a rodinných domech s integrovanými nebo samostatnými objekty občanského a technického vybavení městského a regionálního významu*

**Přípustné využití:**

- *plochy bydlení v bytových domech*
- *plochy a objekty občanského vybavení*
- *plochy veřejných prostranství*
- *plochy dopravní infrastruktury - silniční*
- *plochy VL - drobná výroba a výrobní služby*
- *plochy zeleně přírodního charakteru, ochranné a izolační zeleně, doprovodné zeleně, zeleň areálů*

**Podmínečně přípustné využití:**

- *plochy dopravní infrastruktury s podmínkou:*
  - *dopravní infrastruktura pro potřeby navazujícího území SM*
- *plochy technické infrastruktury s podmínkou:*
  - *technická infrastruktura pro potřeby navazujícího území SM*

**Nepřípustné využití:**

- *stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející*

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- min. podíl zeleně: 70% u novostaveb, 30% u změn zastavěného území
- výška zástavby u zastavitelných ploch max. 12 m
- při novostavbách v zastavěném území může výška stavby převýšit navazující zástavbu o max. 1 podlaží
- při změnách v zastavěném území lze zvýšit výšku o 1 podlaží pouze u staveb do 4 nadzemních podlaží.

**Specifické podmínky:****Plochy: SM-2, SM-7:**

Provedení biologického průzkumu

**Plochy: SM-2, SM-4, SM-6, SM-7:**

Součástí územního resp. stavebního řízení bude průkaz o nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

**plochy smíšené obytné – vesnické [SV]****Hlavní využití:**

Plochy bydlení venkovského typu v rodinných domech spojených se zemědělskou činností - hospodářským využitím pozemků ( rostlinná výroba, chov drobného domácího zvířectva ) - vždy pouze pro vlastní potřebu.

**Přípustné využití:**

- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích
- plochy rekreace – plochy pro individuální rekreaci
- plochy smíšené přírodní

**Podmínečně přípustné využití:**

- plochy technické infrastruktury s podmínkou:
- plochy a objekty technického vybavení pro potřeby navazujícího území SV
- plochy dopravní infrastruktury s podmínkou:
- dopravní infrastruktura pro potřeby navazujícího území SV

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- min. podíl zeleně: 60%
- výšková hladina do 10 m nad rostlým terénem
- počet podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví
- novostavby v zastavěném území a veškeré změny stávající zástavby musí respektovat současný charakter zástavby včetně uliční čáry a výšky zástavby.



## **Plochy dopravní infrastruktury**

v podrobnějším členění na:

### **plochy dopravní infrastruktury – silniční [DS]**

#### **Hlavní využití:**

*Plochy a objekty, související s provozem po pozemních komunikacích a po železnici.*

#### **Přípustné využití:**

- *plochy a objekty občanského vybavení*
- *plochy a objekty technické infrastruktury*
- *plochy veřejných prostranství*
- *plochy VL - drobná výroba a výrobní služby*

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- *plochy liniové, ochranné a izolační zeleně s podmínkou:*
  - *umístění zeleně v rámci plochy neohrozí bezpečnost provozu na komunikaci*

#### **Nepřípustné využití:**

- *stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nesusouvisející*

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- *šířka místních komunikací bude 10 m od plotu k plotu (= šířka veřejného prostranství)*

#### **Specifické podmínky:**

##### **Plocha: DS-1:**

*Zpracování migrační studie.*

##### **Plocha: DS-11:**

*Zpracování migrační studie, prověření kvality biotopů*

##### **Plocha: DS-102:**

*Maximální výška zástavby 7 m.*

### **plochy dopravní infrastruktury – specifické [DX]**

#### **Hlavní využití:**

*Plochy účelových komunikací pro zpřístupnění zemědělských a lesních ploch, krajiny a plochy pro cyklostezky.*

#### **Přípustné využití:**

- *stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a podobně),*
- *stavby technické infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury),*

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- *není stanoveno*

#### **Nepřípustné využití:**

- *objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesusouvisející.*

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- *nestanoveny.*

**plochy dopravní infrastruktury – drážní [DZ]****Hlavní využití:**

*Plochy a objekty železniční dopravy včetně souvisejících přístupových a manipulačních ploch*

**Přípustné využití:**

- *není stanoveno*

**Podmínečně přípustné využití:**

- *plochy technické infrastruktury s podmínkou:*
  - *technická infrastruktura nevylučující železniční dopravu*
- *plochy liniové, ochranné a izolační zeleně s podmínkou:*
  - *umístění zeleně v rámci plochy neohrozí bezpečnost provozu na dráze*

**Nepřípustné využití:**

- *stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející*

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- *nestanoveny*

**Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě [TI]****Hlavní využití:**

*Plochy, na které budou umístovány objekty a provozy technického vybavení území.*

**Přípustné využití:**

- *není stanoveno.*

**Podmínečně přípustné využití:**

- *služební bydlení, administrativní a provozní zázemí s podmínkou:*
  - *Pouze pro pracovníky vykonávající činnost související s využitím plochy technické infrastruktury.*
- *plochy zeleně přírodního charakteru, ochranné a izolační zeleně, doprovodné zeleně, zeleň areálů s podmínkou:*
  - *neohrožení hlavního přípustného využití, možnost umístění těchto ploch v ochranném pásmu TI podle příslušných předpisů*

**Nepřípustné využití:**

- *stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející*

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- *nestanoveny*



## **Plochy výroby a skladování**

v podrobnějším členění na:

### **plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl [VL]**

#### **Hlavní využití:**

Plochy výrobních a skladových areálů s projektovaným výrobním a logistickým tokem výroby, produktů včetně definovatelného vyjádření v dopravních kapacitách a vlivu stavby na životní prostředí.

#### **Přípustné využití:**

- provozní zázemí dopravních a stavebních firem
- plochy a objekty občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy VL - drobná výroba a výrobní služby
- plochy smíšené přírodní

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- není stanoveno

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmíněčně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- max. výška zástavby na lokalitě Panin Dvůr: 10 m
- max. výška zástavby na ostatních plochách VL: 14 m
- min. podíl zeleně: 20% u novostaveb, 10% u změn zastavěného území

#### **Specifické podmínky::**

- stávající plochy a objekty, umístěné v záplavovém území, nesmí obsahovat látky, které by v případě záplavy byly zdrojem obecného ohrožení, znehodnocení vodních toků, přírody a krajiny.
- VL-2 - provedení biologického průzkumu.
- VL-3 - součástí územního resp. stavebního řízení bude průkaz o nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech na ploše bydlení BI-19
- VL-4, VL-5 - součástí územního resp. stavebního řízení bude průkaz o nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech na ploše bydlení BI-20
- stávající plochy a objekty, umístěné v záplavovém území, nesmí obsahovat látky, které by v případě záplavy byly zdrojem obecného ohrožení, znehodnocení vodních toků, přírody a krajiny
- na plochách VL nelze umístit činnosti, které by byly příčinou inverzních stavů v krajině.
- Panin Dvůr - na území této plochy se nachází kulturní památka sýpka č.r. ÚSKP 103859, v závislosti na tom je stanovena výšková hladina zástavby Panina Dvora maximálně na 10 m.

### **plochy výroby a skladování – drobná výroba a výrobní služby [VD]**

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění nerušící výroby a provozovny živnostenského charakteru - sídla firem, služby popř. obchodní jednotky.

#### **Přípustné využití:**

- plochy a objekty občanského vybavení – komerční vybavenost
- plochy dopravní infrastruktury silniční – garáže



- plochy smíšené přírodní

**Podmínečně přípustné využití:**

- plochy bydlení s podmínkou:
  - bydlení majitele či služební byt
- plochy dopravní infrastruktury s podmínkou:
  - dopravní infrastruktura pro potřeby navazujícího území VD
- plochy technické infrastruktury s podmínkou:
  - technická infrastruktura pro potřeby navazujícího území VD

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- max. výška zástavby 9 m
- min. podíl zeleně: 30% u novostaveb, 20% u změn zastavěného území

**Specifické podmínky:**

Umístění činnosti VD - drobná výroba a výrobní služby jako přípustné či podmínečně přípustné využití do plochy s jinými podmínkami využití je možné za těchto podmínek:

- hluk, vibrace, prašnost a zápach, vznikající v důsledku provozu zařízení řemeslné výroby a služeb nesmí mimo vymezený pozemek provozovny překročit limitní hodnoty stanovené obecně závaznými předpisy
- dopravní obsluha musí intenzitou, charakterem i kategorií vozidel odpovídat srovnatelnému provozu dle převažujícího způsobu využití
- povaha a provozní podmínky musí odpovídat charakteru, zvyklostem, bezpečnosti a veřejnému pořádku zástavby dle převažujícího způsobu využití

**plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba [VZ]****Hlavní využití:**

Plochy výrobních a skladových areálů určených pro zemědělskou a lesnickou prvovýrobu.

**Přípustné využití:**

- plochy a objekty občanského vybavení
- plochy VL - drobná výroba a výrobní služby
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy smíšené přírodní

**Podmínečně přípustné využití:**

- není stanoveno

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- max. výška zástavby 9 m
- min. podíl zeleně: 20% u novostaveb





## **Plochy vodní a vodohospodářské [WT]**

### **Hlavní využití:**

*Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků - vodní nádrže s retenční funkcí, řeky, potoky, další bezejmenné vodoteče povrchových vod tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku*

### **Přípustné využití:**

- *plochy nezbytné dopravní a technické infrastruktury*
- *účelové stavby pro zajištění funkce, provozu a údržby příslušného funkčního využití plochy*
- *plochy smíšené přírodní*
- *plochy zemědělské mimo ornou půdu*

### **Podmínečně přípustné využití:**

- *není stanoveno*

### **Nepřípustné využití:**

- *stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmíněčně přípustném využití a zároveň s nimi nesoúvisající*

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- *nestanoveny*

### **Specifické podmínky:**

#### **Plochy: WT-1, WT-2, WT-3**

*Provedení biologického průzkumu.*

## **Plochy zemědělské**

### **Hlavní využití:**

*Plochy zemědělské půdy dle katastru nemovitostí s produkčním i neprodukčním využitím ploch pro zemědělskou činnost: orná půda ( NZ.1 ), trvalé travní porosty, sady, zahrady mimo zastavěné území (NZ.2).*

### **Přípustné využití:**

- *ostatní zemědělsky obhospodařované plochy*
- *územní systém ekologické stability  
zeleně areálů*
- *protierozní opatření*
- *účelové komunikace*
- *plochy smíšené přírodní*

### **Podmínečně přípustné využití:**

- *plochy nezbytné dopravní a technické infrastruktury s podmínkou:*
  - *nezbytná zařízení pro přístupnost půdního fondu, navazující krajiny*
- *pro zajištění funkce, provozu a údržby příslušného funkčního využití plochy s podmínkou:*
  - *nezbytná zařízení pro správu a údržbu půdního fondu*
- *zalesnění pozemků, krajinná zeleň, ÚSES s podmínkou:*
  - *plochy k zalesnění, které bezprostředně navazují na plochy lesní vymezené územním plánem*
  - *kteřé jsou současně umístěné na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu a na plochách, které nejsou bonitovány*
  - *kteřé současně nejsou umístěny ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch*
  - *zalesnění musí být projednáno dle platných právních předpisů.*

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmíněčně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanoveny

**Plochy lesní [NL]****Hlavní využití:**

Pozemky určené k plnění funkcí lesa dle lesního zákona

**Přípustné využití:**

- lesní školky, plantáže lesních dřevin
- protierozní opatření
- plochy smíšené přírodní

**Podmínečně přípustné využití:**

- plochy nezbytné dopravní a technické infrastruktury s podmínkou:
  - nezbytná zařízení pro přístupnost lesa a navazující krajiny
- pro zajištění funkce, provozu a údržby příslušného funkčního využití plochy s podmínkou:
  - nezbytná zařízení pro správu a údržbu a provoz lesního hospodářství
- trvalé travní porosty s podmínkou:
  - trvalé travní porosty ( paseky, remízy ) jako součást systému lesního hospodářství

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmíněčně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanoveny

**Plochy zeleně****plochy zeleně přírodního charakteru [ZP]****Hlavní využití:**

Plochy zeleně s ekostabilizační funkcí.

**Přípustné využití:**

- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce městské urbanizované zeleně trvalé travní porosty s extenzivní údržbou (seč maximálně jednou ročně)
- nízká i vysoká zeleň s prvky drobné architektury (vybavení a mobiliář základní, např. lavičky, přístřešky)
- pěšiny převážně nezpevněné
- nezbytná technická infrastruktura

**Podmínečně přípustné využití:**

- plochy pro sport a rekreaci
- podmínky: pouze stavby a zařízení nevyžadující zpevněný povrch

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- ZP min. podíl zeleně na pozemku: 90 %.

**plochy zeleně – nezastavitelných soukromých zahrad [ZN]****Hlavní využití:**

*Plochy soukromých zahrad.*

**Přípustné využití:**

- není stanoveno

**Podmínečně přípustné využití:**

- doplňující hospodářské objekty s podmínkou:
  - objekty pro zemědělskou činnosti vztahující se k danému pozemku soukromé zahrady

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nespojující

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- min. podíl zeleně: 90%
- výšková hladina do 4 m nad rostlým terénem, velikost objektu 16 m<sup>2</sup>

**Plochy smíšené přírodní [NS]****Hlavní využití:**

*Krajinná zeleň v přírodě blízkém stavu, umístěná mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, nenáležící do půdního ani lesního fondu.*

*Plochy nezemědělské se spontánní zelení*

**Přípustné využití:**

- liniová výsadba, výsadba remízů stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin,
- územní systém ekologické stability
- založení prvků územního systému ekologické stability
- ochranná a izolační zeleň
- liniové stavby technické infrastruktury
- liniové stavby dopravní infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem
- stanovený podíl zeleně jiných ploch s rozdílným způsobem využití

**Podmínečně přípustné využití:**

- není stanoveno

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nespojující.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanoveny.

**Specifické podmínky****Plochy: NS-2 a NS-17:**

*Rozvojové plochy budou realizovány současně se začátkem realizace obchvatu Hlínoviště (DS-2).*



## 1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V samostatném výkrese 1c ÚP Bělé pod Bezdězem jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit s jejich identifikačními indexy, které jsou vyznačeny také ve výkrese hlavním.

### g1) Veřejně prospěšné stavby

Územní plán Bělá pod Bezdězem vymezuje nezbytný rozsah veřejně prospěšných staveb (VPS) dopravní a vodohospodářské infrastruktury.

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury jsou vymezeny polygonem rozvojové plochy téhož určení.

VPS jsou určeny:

- pro realizaci zásadních úprav komunikační sítě podle urbanistické a dopravní koncepce územního plánu,
- pro alternativní připojení zastavěného území a připojení zastavitelných ploch
- pro umístění separovaných pěších a cyklo tras v území,
- pro odstranění zjištěných dopravních závad na stávající komunikační síti,
- pro umístění odstavných a parkovacích stání,

Tabulka 7 VPS dopravní infrastruktury

VPS	Kód plochy	Popis
VD01	DS-1	propojení průmyslové oblasti Vazačka a sportovně rekreačního areálu Vrchbělá
VD02	DS-2	I/38 – obchvat Předního Hlínoviště (včetně úpravy křižovatky s připojením Zadního Hlínoviště)
VD03	DS-3	nová lávka pro pěší přes I/38
VD04	DS-4	parkoviště u fotbalového hřiště (při ul. Hradební)
VD05	DS-5	úprava komunikace od křižovatky u I/38 směrem k Paninu Dvoru
VD06	DS-8	MK – rekonstrukce přístupové cesty u stávajícího bydlení pod hřbitovem
VD07	DS-9	I/38 x III/27235 spojnice do Plužné - úprava křižovatky
VD08	DS-10	MK – obslužná komunikace v navrhované lokalitě Horka
VD09	DS-11	III. třída – propojení I/38 x II/276 ↔ III/27235 směr Kuřívody
VD10	DS-12	Parkoviště u koupaliště v ulici Kuřívodská.
VD11	DS-13	úprava křižovatky Pražská (II/276) x Papírenská (II/276)
VD12	DS-14	úprava křižovatky Mladoboleslavská (II/276) x Pražská (II/276) x Nádražní (II/272)
VD13	DS-15	propojení nové komunikace DS-11 ke komunikaci v ulici U Sedřezy
VD14	DS-16	MK – nové napojení Pohotovostní osady na silnici II/276
VD16	DS-101	dopravní propojka stávajících komunikací vedené plochou BV-103
VD17	DS-102	II/272 – úprava směrového vedení silnice s novým napojením Březinky
VD18	DS-201	MK – propojení objektů k bydlení v Bezdědicích na hlavní komunikaci
VD20	PV-2	propojka od ulice U Dolce k návrhové ploše BI-17
VD21	PV-101	propojení návrhové plochy BV-102 na současnou komunikační strukturu
VD22	PV-102	rozšíření komunikace v Březince a vytvoření prostoru pro autobusovou dopravu



Veřejně prospěšné stavby technické infrastrukturu jsou vymezeny osou optimálního vedení trasy a plochou pro umístění ČS.

VPS jsou určeny pro rozvoj bydlení v místní části Vrchbělá a pro připojení zahrádkové osady na rozvojové ploše RZ-1.

Tabulka 8 VPS technické infrastruktury - vodní hospodářství

VPS	Kód plochy	Popis
VT01	BH-1	Připojení rozvojové plochy bydlení v k.ú. Vrchbělá na vodovodní síť
VT02	BI-14	Připojení rozvojové plochy bydlení v k.ú. Vrchbělá na vodovodní síť
VT03	RZ-1	Návrh kanalizační stoky v k.ú. Bělá pod Bezdězem
VT04		Návrh kanalizační stoky v k.ú. Vrchbělá – převzato ze zpracované studie - proj. dokumentace
VT05		ČS Vrchbělá v k.ú. Vrchbělá - převzato ze zpracované studie - projektové dokumentace

## g2) Veřejně prospěšná opatření

Návrh územního plánu Bělá pod Bezdězem vymezuje nezbytný rozsah veřejně prospěšných opatření ( VPO ) na revitalizaci vodního toku Bělá a pro umístění nefunkčních částí územního systému ekologické stability.

ÚP vymezuje veřejně prospěšná opatření ( V/PO ) za účelem revitalizace a renaturace včetně sanace břehů a břehových porostů třech průtočných nádrží v místní části Vrchbělá. Navržené zahrnuje provedení průzkumů a rozborů z hlediska možné kontaminace matrice vody a zejména sedimentu nežádoucími látkami, následné odbahnění a odtěžení veškerého rybničního podkladu resp. kompletní revitalizaci všech nádrží zahrnující sanaci břehů a renaturaci břehových porostů, včetně rekonstrukce technických objektů. Realizací VPO dojde k navýšená retenčního objemu vodní soustavy. Plochy, na kterých budou realizovány záměry VPO jsou vymezeny polygonem grafické části ÚP.

Tabulka 9 VPO vodního toku Bělá

VPS	Kód plochy	Popis
PK01	WT-1	Revitalizace Horní malé nádrže – Vrchbělá
PK02	WT-2	Revitalizace a odtěžení sedimentu – Vrchbělský rybník - Vrchbělá
PK03	WT-3	Revitalizace a odtěžení sedimentu – třetí průtočná nádrž - Vrchbělá
PK04	NS-1	Odclonění návrhové plochy VL-8, vedení lokálního ÚSES
PK05	NS-2	Vedení lokálního ÚSES, snížení erozních účinků na zemědělskou půdu
PK06	NS-3	Vedení lokálního ÚSES, snížení erozních účinků na zemědělskou půdu
PK07	NS-4	Doplnění zeleně v proluce mezi komunikacemi
PK08	NS-10	Odclonění návrhových ploch od I/38 (snížení kumulace hlukových emisí výrobních ploch s I/38), zmírnění narušení krajinného rázu novou zástavbou, vedení lokálního ÚSES
PK09	NS-12	Odclonění návrhové plochy VL-6 od I/38 (snížení kumulace hlukových emisí výrobních ploch s I/38), zmírnění narušení krajinného rázu novou zástavbou, vedení lokálního ÚSES, snížení erozních účinků na zemědělskou půdu
PK10	NS-17	Ochrana zástavby Předního Hlínoviště před hlukovými emisemi, snížení erozních účinků na zemědělskou půdu
PK11	NS-102	Vedení lokálního ÚSES, snížení erozních účinků na zemědělskou půdu.



Návrh územního plánu dále vymezuje veřejně prospěšná opatření za účelem ochrany a rozvoje přírodního dědictví - zajištění funkčnosti lokálního ÚSES.

Návrh územního plánu vymezuje pro umístění ÚSES návrhové plochy smíšené přírodní, kterými se mění zemědělská půda. Realizaci těchto VPO bude zajištěna funkčnost ÚSES dle ÚP Bělá.

Vymezení ploch VPO pro nadregionální a regionální ÚSES odpovídá požadavkům ZUR Středočeského kraje.

Tabulka 10 VPO - ÚSES

VPS	Kód plochy	Popis	Popis funkce
VU01	LBK 43		místní (lokální) biokoridor
VU02	LBK 45		místní (lokální) biokoridor
VU03	LBK 80		místní (lokální) biokoridor
VU04	LBK 81		místní (lokální) biokoridor
VU05	LBK 85		místní (lokální) biokoridor
VU06	LBK 88		místní (lokální) biokoridor
VU07	LBK 10011		místní (lokální) biokoridor
VU08	LBK 10012		místní (lokální) biokoridor
VU09	LBK 10013		místní (lokální) biokoridor
VU011	LBK 58		místní (lokální) biokoridor
VU012	LBC 72		místní (lokální) biocentrum
VU013	LBC 11001		místní (lokální) biocentrum
VU014	RC 1239	RC 1239 Rečkov - Klokočka	regionální biocentrum
VU015	RK 678	RK 678 Rečkov - Březinka	regionální biokoridor
VU016	RC 1241	RC 1241 Čistecský důl (Březinka)	regionální biocentrum
VU017	RK 677	RK 677 Pankrác - Valdštejnsko - Čistecský důl	regionální biokoridor
VU018	K 18	NK18 Kokořínský důl - Břehyně Pecopala	nadregionální biokoridor
VU019	K 33	NK 33 Břehyně Pecopala - Příhrazské skály	nadregionální biokoridor
VU020	RK 676	RK 676 Bezděz - K 33	regionální biokoridor

**g3) Asanace a asanační území, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:**

Návrh územního plánu Bělá pod Bezdězem vymezuje plochu asanace v místní části Březinka.

Plocha je vyjádřena polygonem - návrhovou plochou NS-101.

Předmětem asanace je odstranění zbytků stavebních konstrukcí, inženýrských sítí, průzkum a případné odstranění ekologických zátěží zaniklého areálu zemědělské prvovýroby.

Plocha bude asanována a dále užívána jako plocha smíšená přírodní.



**1h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního**

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, územní plán Bělé pod Bezdězem nestanovuje.

**1l) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

ÚP neobsahuje okolnosti navozující možnost kompenzačních opatření.

**1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.**

Plochy regulačního plánu a koridory vymezené pro pořízení a vydání ÚP Bělé pod Bezdězem nestanovuje. V řešeném území zůstává v platnosti schválený regulační plán Chatové oblasti Pod Šibeničním vrchem, schváleným zastupitelstvem města Bělá pod Bezdězem dne 24.3.2004 usn. č. 27/2004.

Regulační plán je tímto součástí územního plánu Bělá pod Bezdězem a je závazným podkladem pro rozhodování ve vymezeném území.

Hranice regulačního plánu Chatové oblasti Pod Šibeničním vrchem jsou zapracovány jako překryvná funkce hlavního a koordinačního výkresu.

**1k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územní plán Bělá pod Bezdězem stanovuje požadavek na vypracování územní studie za účelem zpřesnění vymezených zastavitelných ploch a ploch změn zastavěného území jako podmínky pro rozhodování v dotčeném území pro zastavitelnou plochu SM-4.

Územní studie rozvojové plochy SM-4 prověří:

- připojení území na dopravní a technickou infrastrukturu,
- systém vnitřního vedení páteřních tras dopravní a technické infrastruktury včetně veřejné dopravy,
- základní strukturu území z hlediska:
  - optimálního umístění ploch občanského vybavení
  - optimálního umístění ploch drobné výroby a výrobních služeb
  - optimálního umístění ploch pro bydlení v bytových domech
- etapizaci výstavby
- lokalizaci ploch veřejných prostranství
- retenci povrchových vod



- kompozici území ve vztahu k dominantě hradu Bezděz

Územní studie rozvojové plochy BI-28/1 bude řešit:

- napojení lokality na inženýrské sítě a jejich vedení
- dopravní infrastrukturu

A dále pro plochy: BI-24, SM-6, VL-6, VL-7, VL-10

Územní studie prověří:

- možnost zástavby a využití
- stanovení regulativů pro výstavbu objektů
- využití území na těchto plochách
- posouzení zásahu do krajinného rázu ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb.

*Územní plán Bělá pod Bezdězem vymezuje pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti lhůtu 4 roky od vydání ÚP Bělá pod Bezdězem opatřením obecné povahy.*

### **1I) Vymezení ploch a koridorů, ve který je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci**

ÚP stanovuje vůči vybraným rozvojovým plochám požadavek na dohodu o parcelaci.

ÚP stanovuje tento požadavek v případě potřeby shody všech vlastníků pozemků na optimálním vedení dopravní infrastruktury, optimálního připojení rozvojové plochy na dopravní a technickou infrastrukturu a na umístění požadované plochy veřejných prostranství.

Na takto definovaných rozvojových plochách je další rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky všech pozemků a staveb včetně vyslovení souhlasu s parcelací, rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací.

Grafická část dohody - návrh parcelace – vymezí:

- prostor pro páteřní komunikace o šířce 10 m,
- veřejné prostranství o velikosti 5% z území a to jedním polygonem, veřejné prostranství bude využito pro veřejnou zeleň.





Tabulka 11 Plochy určené k dohodě o parcelaci

Označení plochy	Výměra zastavitelné plochy v ha	Popis funkce	Podíl veřejných prostranství v ha
<b>Bělá pod Bezdězem</b>			
BI-11	2,9791	plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	0,1490
BI-16	3,4530	plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	0,1727
BI-20	2,4554	plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	0,1228
BI-27	4,3723	plochy bydlení – individuální v rodinných domech - městské [BI]	0,2186
SM-6	6,8944	plochy smíšené obytné – městské [SM]	0,3447
<b>Vrchbělá</b>			
SV-2	1,6417	plochy smíšené obytné – vesnické [SV]	0,0821
<b>Březinka</b>			
BV-102	4,5261	plochy bydlení – individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	0,2263
BV-103	2,0286	plochy bydlení – individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	0,1014

### 1m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán Bělá pod Bezdězem pořadí změn v území ( etapizaci ) nestanovuje.

### 1n) Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů a k němu připojené grafické části

Výrokovou část územního plánu tvoří 56 listů.

Připojenou grafickou část tvoří:

- 1a Výkres základního členění území
- 1b1 Hlavní výkres
- 1b2 Koncepce dopravní infrastruktury
- 1b3 Koncepce technické infrastruktury - energetika a spoje
- 1b4 Koncepce technické infrastruktury - vodní hospodářství
- 1c Výkres veřejných staveb, opatření a asanací