

VYHLÁŠKA

o závazných částech územního plánu obce Kosmonosy

Městská rada Kosmonos se usnesla dne 1.11.2000 vydat podle ust. § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), úplné znění č. 197/1998 Sb, a v souladu s ustanovením § 24 odst. 1 a § 45 písm.l) zákona ČNR č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Účel vyhlášky

- 1) Vyhláškou se vyhlašuje závazná část územního plánu obce pro město Kosmonosy, schváleného městským zastupitelstvem města Kosmonosy dne 30. října 2000 usn. č.45/2000. Závaznou částí územního plánu obce jsou základní zásady uspořádání území a limity jeho využití vyjádřené v regulativech (viz část druhá čl. 5, 6 této vyhlášky).
- 2) Závazné jsou všechny regulativy obsažené v této vyhlášce, pokud není u jednotlivých ustanovení výslovně uvedeno, že se jedná o část směrnou. Ostatní části územního plánu obce neuvedené v této vyhlášce jsou směrné.
- 3) Vyhláškou se vyhlašují vymezené plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanační opatření, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit, a dále vymezené plochy pro územní systém ekologické stability.
- 4) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního a prostorového uspořádání, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle stavebního zákona (např. dle §§ 87, 88, 96 apod.)

Článek 2

Územní rozsah platnosti

Vyhláška platí pro celé správní území města Kosmonosy, tvořené hranicemi katastrálních území Kosmonosy a Horní Stakory.

Článek 3

Lhůty aktualizace

- 1) První aktualizace proběhne nejpozději do 31.12.2004. Další aktualizace budou probíhat po čtyřech letech od aktualizace předchozí. O aktualizaci se vždy pořídí zápis.

Přehled užitých indexů :

- z - zemědělská výroba
- L - lesní výroba
- P - stabilizovaná přírodní složka
- R - rekreační funkce
- O - obytná funkce (jedná se o území navazující na obytnou zástavbu – zajišťující ochranu tohoto území
- V - vodohospodářské funkce
- D - dopravní zařízení
- U - urbanizovatelné území (ve výhledovém období využitelné pro územní rozvoj sídla)

ČÁST DRUHÁ ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Článek 5

Závazná část územně plánovací dokumentace

1. Závazná část je vyjádřena v územně plánovací dokumentaci a v této vyhlášce ve formě regulativů, obsahujících závazná pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují umístění staveb, změny využívání stávajících staveb, využití území nebo opatření v území a stanoví zásady jeho uspořádání.
2. Závaznou část územního plánu obce pro město Kosmonosy tvoří :
 - urbanistická koncepce (a prostorové uspořádání území), určující způsob využití jednotlivých ploch
 - členění území na územní zóny (prvky), včetně charakteristiky jejich využití (funkční uspořádání území)
 - vymezení zastavitelného území
 - omezení změn ve využívání staveb
 - zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení
 - vymezení územního systému ekologické stability
 - limity využití území
 - plochy přípustné pro těžbu nerostů
 - vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a asanační opatření
3. Graficky je závazná část územního plánu obce vyjádřena ve výkresové dokumentaci, ve výkresech č. 1 - komplexního návrh využití území obce (měř. 1:5000)
 - č. 2 - doprava (1:5000)
 - č. 3 - zásobování vodou (1:5000)
 - č. 4 - odkanalizování (1:5000)
 - č. 5 - elektrorozvody, telekomunikace (1:5000)
 - č. 6 - plynovody (1:5000)
 - č. 7 - ochrana půdního fondu, krajinná ekologie (1:5000)
 - č. 8 - veřejně prospěšné stavby a asanační opatření

v rozsahu, který popisuje předchozí bod 2) čl.5 , přičemž ostatní části neuvedené v bodě 2. jsou směrné.

Článek 6 Regulativy funkčního využití území

Základním prostředkem regulace činností a využití území je rozdělení správního území města Kosmonosy na územní zóny s přiřazenými regulativy(kódy charakteristiky) jejich funkčního a prostorového uspořádání. Zákres takto členěného území s vyznačením kódu je proveden ve výkresu č.1- komplexního návrh využití území (měř. 1:5000)

Urbanizované území :

(současně zastavěné a zastavitelné území)

Bydlení hromadné - BH

Charakteristika :

A. Dominantní činnost :

Obytná - bydlení v bytových domech.

Eventuální dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kontext a charakter okolní zástavby. Výstavba nových obytných celků se předpokládá max. o 4 nadzemních podlažích vč. využitelného podkroví. Objekty a zařízení technické a nezbytné dopravní (parkoviště, garáže) vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby - s ohledem na atmosféru měst. Nezbytnou součástí obytných celků jsou dětská hřiště a prostory pro relaxaci.

B. Přijatelná činnost :

Ubytovací, sociální, maloobchodní služby obyvatelstvu - penziony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců, zařízení péče o děti, základní školské zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení, lokální maloobchod a stravovací zařízení.

C. Nepřípustné činnosti :

Všechny druhy výrobních nebo chovatelských činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují obytné prostory sousedů (i druhotně - např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Bydlení individuální - BI

Charakteristika :

A. Dominantní činnost :

Obytná - plochy nízkopodlažní obytné zástavby .

Individuální rodinné domy tradiční formy, izolované, dvojdomy, řadové domy.... o maximálně 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím. U nových objektů ve volné zástavbě musí být zajištěno parkování na vlastním pozemku.. V Horních Stakorách max. délka či šířka domu 20 m. . Případné dostavby proluk, objektů nebo nástavby musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy, směrem a výškou hřebene) respektovat kontext a charakter okolní zástavby. V případě dostavby proluk novými objekty se předpokládá dle možností vestavba garáže.

B. Přijatelné činnosti :

Ubytovací, sociální, maloobchodní služby obyvatelstvu, pensiony (se zajištěným parkováním vozidel hostů na vlastním pozemku), lokální maloobchod a stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení, nezávadná domácí výroba (s vyloučením rušivých vlivů), drobné chovatelství a pěstitelství vlastní potřeby obyvatel zóny (vliv činnosti

provozovaných na těchto plochách nesmí negativně ovlivnit pozemky souseda (var. stavební pozemky obytných staveb souseda).

C. Nepřípustné činnosti :

Všechny druhy výrobních a skladových činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují pozemky (prostory) souseda, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Smíšená centrální zóna - SC (zastavěná centrální část Kosmonos)

Charakteristika :

A. Dominantní činnost :

Obslužná, maloobchodní, správní, kulturní - zařízení obslužné sféry (občanská vybavenost), správy města a regionu, obchodní a stravovací zařízení, parkoviště pro potřeby centra.

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

B. Přijatelné činnosti :

Ubytovací, sociální, obytná, zdravotnická, vzdělávací a sportovní zařízení.

C. Nepřípustné činnosti :

Výrobní činnost, která hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým prachem (přímo nebo druhotně) narušuje pozemky souseda (var. stavební pozemky obytných staveb souseda), velkoobchodní a skladovací činnost.

Smíšená zóna městského typu - SM

Charakteristika :

A. Dominantní činnost :

Převládající složka obslužná (servisní) - zařízení služeb výrobních i nevýrobních, drobná nerušící domácí výroba, parkoviště pro potřebu zóny.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.

B. Přijatelné činnosti :

Obytná, maloobchodní, správní, ubytovací, sociální - lokální stravování, obchodní centra, administrativa, ubytování, zdravotnická, školská a sportovní zařízení, správa, kultura.

C. Nepřípustné činnosti :

Výrobní činnost, která hlukem, prachem a exhalacemi přímo nebo druhotně narušuje obytné objekty nebo objekty sloužící veřejnosti, velkoobchodní a skladovací činnosti.

Čistá obslužná sféra - OV

Charakteristika

A. Dominantní činnost :

Obslužná - zařízení obslužné sféry (areály občanské vybavenosti).

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby.

B. Přijatelné činnosti :

Parkoviště pro potřebu zóny, maloobchod, ubytování, zařízení pro relaxaci a sport, obytná.

C. Nepřípustné činnosti :

Všechny druhy výrobních nebo chovatelských činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým zápachem narušují pohodu prostředí, dopravní terminály.

Sféra technického vybavení - OT

Charakteristika:

A. Dominantní činnost :

Obslužná - zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) převážně nadmístního významu.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí.

B. Přijatelné činnosti :

Parkování pro potřebu zóny, drobná výroba, sklady, vedlejší výrobní a servisní činnost spojená s technickou vybaveností.

C. Nepřípustné činnosti :

Bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), zdravotnictví a sociální služby, školství.

Zóna dopravního vybavení - OD

Charakteristika :

A. Dominantní činnost :

Záchytná parkoviště, garáže.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí.

B. Přijatelné činnosti :

Odbytová zařízení (občerstvení, restaurace ...), krátkodobé ubytování... .

C. Nepřípustné činnosti :

Bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), zdravotnictví a sociální služby, školství.

Rekreace, sport - RS

Charakteristika :

A. Dominantní činnost :

Sport a relaxace - souvislá území určená pro sportovní areály a zařízení, relaxaci apod.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.

B. Přijatelné činnosti :

Ubytovací a obslužná, stravovací zařízení, lokální parkoviště a dopravní zařízení.

C. Nepřípustné činnosti :

Výrobní činnost, která hlukem, prachem a exhalacemi narušuje prostředí zóny.

Hromadná rekreace - RH

Charakteristika :

A. Dominantní činnost :

Koupaliště, kemp, tábořiště.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.

B. Přijatelné činnosti :

Stravovací a odbytová zařízení, sportovní a relaxační zařízení, fitcentra, lokální parkoviště.

C. Nepřípustné činnosti :

Výrobní a skladové činnosti, které hlukem, prachem a exhalacemi narušují prostředí zóny.

Individuální rekreace - zahrádkářské kolonie - RI

Charakteristika :

A. Dominantní činnosti

Pěstitelství, zahrádkaření, relaxace - souvislá území zahrádkářských kolonií a soustředění individuálních zahrad.

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

B. Přijatelné činnosti :

Lokální služby, obchodní a odbytová zařízení, lokální parkoviště, obytná včetně hospodářského zázemí individuálního bydlení (pokud neovlivňuje sousední pozemky).

C. Nepřípustné činnosti :

Výrobní a skladovací činnost, která hlukem, prachem nebo emisemi přímo nebo druhotně narušuje prostředí zóny.

Drobná a řemeslná výroba - VD

Charakteristika :

A. Dominantní činnost :

Malovýroba a řemeslná výroba a zařízení pro výrobní i nevýrobní služby, výrobní činnost u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí, servisní provozy, sklady, parkoviště pro potřebu zóny. Převládá výrobní, skladovací a obslužná složka.

Nové objekty musí formou zástavby respektovat kontext okolí. Areály je nutno(!) doplnit izolační zelení.

B. Přijatelné činnosti :

Správně administrativní, maloobchodní, velkoobchodní a skladovací, obslužná, ubytovací, nákupní centra, stravovací odbytová zařízení, zábavní a relaxační centra, sportoviště, školství, bydlení - zvláště správců nebo vlastníků nemovitostí.

C. Nepřípustné činnosti :

Zdravotnictví a sociální služby (nemocnice a lůžková zdravotnická zařízení, domovy důchodců), výrobní činnost, která by měřítkem zástavby, ale i hlukem, prachem a exhalacemi narušovala obytné objekty nebo objekty sloužící veřejnosti.

Průmysl, sklady - VP

Charakteristika :

A. Dominantní činnost :

Výrobní a skladovací - průmyslové areály a komplexy, velkosklady, výzkumná a výrobní pracoviště.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Areály na hranici zóny je nutno doplnit izolační zelení!

B. Přijatelné činnosti :

Správně administrativní, obslužná - lokální administrativa, lokální stravovací zařízení a specifické služby, vedlejší činnosti ve spojení s primárním průmyslovým využitím, lokální parkoviště a dopravní zařízení.

C. Nepřípustné činnosti :

Bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), zdravotnictví a sociální služby - (nemocnice a lůžková zdravotnická zařízení, domovy důchodců) základní školství.

Sídelní zeleně - stabilizační prvek - ZS

Charakteristika :

A. Dominantní činnost:

Stabilizace přírodní složky uvnitř zastavěného území sídla převážně s charakterem veřejně přístupných nezastavitelných ploch.

Výjimečně je zde možné realizovat liniové stavby inž.sítí a drobné stavby v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

B. Přijatelné činnosti :

Relaxační, rekreační, sportovní a odbytová zařízení s podmínkou jejich prověření v podrobnější dokumentaci a posouzení širších vazeb a poměru zpevněných a nezpevněných ploch. Pripouští se výsadba introdukovaných dřevin.

C. Nepřípustné činnosti :

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B.

S ohledem na zachování funkce interakčního prvku systému ekologické stability je nepřijatelné oplocování pozemků.

(poznámka : Trasování inženýrských sítí na plochách sídelní zeleně se musí podříditi zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojení výsadby.)

Neurbanizované území – krajinné zóny (Obecně - nezastavitelné území)

Zemědělská zóna - Z

Charakteristika :

A. Dominantní činnost :

Hospodaření na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem.

B. Přijatelné činnosti :

- lokalizace zemědělské účel. výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na vlastní (užívané) pozemky.
- lokalizace skládek

C. Omezení :

- hospodařit tak, aby nebyla znečišťována půda škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů.
- hospodařením nepoškozovat okolní pozemky a příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy.

Zákaz :

- lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou.

Přírodní zóna - P, SES

Charakteristika :

A. Dominantní činnosti :

Zajišťují naplnění těchto funkcí zóny :

- zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím
 - příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
 - uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů.
- V přírodních zónách jsou zejména zahrnuty (včetně jejich ochranného pásma):
- kategorie zvláště chráněných území (§14, odst. 2, část c,d,e,f, zák. 114/92 Sb.)
 - územní systém ekologické stability SES na místní, regionální a nadregionální úrovni je pokládán za součást přírodní zóny
 - evidované významné krajinné prvky
 - část ekologické kostry na nelesní půdě, která již není zahrnuta do ÚSES
 - liniové interakční prvky vodotečí, alejí historických cest

C. Omezení :

- zemědělský a lesní půdní fond obhospodařovat z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí
- u stávající zástavby lze připustit pouze základní údržbu
- rekreační využití je přípustné, pokud nepoškozují přírodní hodnoty území
- vlastníci pozemků ležících v přírodní zóně jsou povinni v případě jejich zamýšleného prodeje, přednostně je nabídnout obci. Pokud obec neprojeví o tyto pozemky písemně závazný zájem do 60 dnů od obdržení nabídky, mohou vlastníci zamýšlený prodej uskutečnit (k zajištění výkupu pozemků, které jsou součástí přírodní zóny, do vlastnictví obce lze využít příspěvek ze Státního fondu ŽP ČR!).
- výkon práva myslivosti a rybářství posoudí orgán ochrany přírody, zda není v rozporu s podmínkami ochrany přírody

Zákaz :

- lokalizace nové výstavby
- hospodařit na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie
- hospodařit s prostředky a činnostmi, které mohou způsobit podstatné změny biologické rozmanitosti, struktury a funkce ekosystémů
- nevratně poškozovat půdní povrch
- zneškodňovat odpady
- sbírat rostliny, kromě lesních plodů
- odchyťovat živočichy
- rozšiřovat geograficky nepůvodní druhy rostlin a živočichů
- měnit stávající vodní režim pozemků
- stavět v podélném směru s linií zóny elektrická vedení velmi vysokého napětí a dálkové produktovody (podmínky křížení v příčném směru stanoví příslušný orgán ochrany přírody)
- provádět chemický posyp cest
- používat kejdu, silážní šťávy a ostatní tekuté odpady
- používat biocidy
- provádět terénní úpravy

Smíšené zóny - S**Charakteristika :**

A. Výrazně polyfunkční krajinné území, kde nelze nebo není nutné stanovit dominantní činnost. Kompromisně využívané ekosystémy nezvyšují labilitu území a zprostředkovávají stabilizující funkci přírodních zón.

B. Indexem jsou vyjádřeny přijatelné činnosti, které se v zóně předpokládají jako základní. Další činnosti je nutné individuálně posoudit. Pro podrobnější posouzení je možné zadat zpracování územně plánovacího podkladu, který by řešil územní regulativy v podrobnějším měřítku.

C. Omezení :

- lokalizace nové výstavby musí být posouzena z hlediska nenarušení kompromisního využívání zóny
- nezvyšování výměry zastavěných a zpevněných ploch bez prověření v podrobnější dokumentaci

Pro celou zónu platí :

Zákaz :

- výstavba zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru
- hospodařit na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie
- nenávratně poškozovat půdní povrch
- zneškodňovat odpady, které mají původ mimo zónu
- upravovat vodní režim území s cílem urychlit odtok vod
- používat kejdu, silážní šťávy a ostatní tekuté odpady
- používat biocidy
- provádět terénní úpravy značného rozsahu

Článek 7

Obecné technické požadavky na výstavbu, architektonické řešení a zásady prostorového uspořádání

Stavební pozemky

- 1) Stavební pozemky musí svými vlastnostmi, zejména polohou, tvarem, velikostí a základovými poměry umožňovat účelnou i hospodárnou realizaci a bezpečné užívání staveb.
- 2) Jako stavební pozemek se neurčí takový pozemek, jehož zastavění by způsobilo nepřiměřenou újmu na zájmech společnosti, popřípadě na právech chráněných zájmech organizací nebo občanů (například porušení nebo ohrožení vodního hospodářství, porušení urbanistického a architektonického utváření města a krajiny, porušení životního prostředí, ohrožení zájmů obrany státu).
- 3) Nezastavěné plochy stavebních pozemků se v souladu s územně plánovací dokumentací nebo s územně plánovacím podkladem vhodně upraví, zejména doplní novou zelení. Nová zeleň se musí založit nejpozději do kolaudace stavby, výjimečně podle kolaudačního rozhodnutí před nejbližším vegetačním obdobím.
- 4) Ornice, popř. hlouběji uložená zúrodnění schopná zemina stavebních pozemků se z ploch určených k zastavění odborně sejme a použije v souladu s požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu.
- 5) Stavební pozemky se mohou oplotit nebo ohradit je-li to žádoucí zejména z důvodů bezpečnosti a ochrany majetku, zvláštní povahy stavby nebo celkového uspořádání při začlenění stavby v území. Oplocení či ohrazení musí být řešeno v souladu s architektonickými požadavky urbanistického řešení. Neprůhledné oplocení lze provést pouze výjimečně, pokud je to nezbytné zejména z důvodů ochrany proti hluku apod.

Tvorba a ochrana životního prostředí

- 1) Při urbanistickém rozvoji města, navrhování, provádění, užívání i odstraňování staveb se musí zabezpečovat ochrana a tvorba životního prostředí a vytváření optimálních životních a estetických podmínek.
- 2) Negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení, zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování a zastínění nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být prokázány v územním a stavebním řízení a ověřeny po dokončení stavby měřeními.
- 3) Stavby, při jejichž provozu nebo užívání vznikají odpady, se musí vybavit zařízením pro jejich nezávadné zachycení, zneškodňování, odstraňování, popřípadě využívání. Musí se zamezit unikání škodlivých a hygienicky závadných látek do ovzduší, vody a půdy.
- 4) Jednotlivé stavby a jejich prostory musí být osvětleny podle bezpečnostních, hygienických a estetických požadavků.

5) Zařízení staveb uvedená v odstavcích 3 až 5 musí být spolehlivá, účinná, bezpečná, hygienicky nezávadná a musí se dokončit nejpozději s uvedením stavby do provozu.

6) Stavby, u nichž je to z hlediska jejich užívání hygienicky a provozně přípustné, mohou být využity jako protihlukové bariéry.

Funkční zóny

1) Při lokalizaci staveb a zařízení se zabezpečují účelné vztahy a vzájemná dostupnost základních funkčních systémů města - výroby, bydlení, občanského vybavení, rekreace, dopravy a technického vybavení. Funkční zóny se doplňují těmi druhy zařízení a staveb, které neruší funkci zón, ale vytvářejí vhodné podmínky pro bydlení, zaměstnání a rekreaci obyvatelstva tak, aby nevznikala jednoúčelová území.

2) Výrobní závody umístěné v obytných, případně rekreačních zónách a v památkové rezervaci se mohou ponechat jen pokud neruší nad přípustnou míru jejich základní funkci a poslání.

3) Při výstavbě se důsledně dodržují a při přestavbě přiměřeně uplatňují ochranná pásma obytné zóny, která činí nejméně 50 m od výrobních zón a z hlukových podmínek vyplývající vzdálenost od dopravních tras. V ochranných pásmech obytné zóny se zřizuje ochranná zeleň a je možno v nich umísťovat v úměrné míře odstavné plochy pro osobní motorová vozidla z této zóny, hřiště a rekreační zařízení, zahrady a zahrádkové osady tam, kde je to hygienicky a esteticky přípustné a nesnižuje se tím působení ochranného pásma.

4) V ochranných pásmech průmyslových závodů se zřizuje ochranná zeleň, případně ovocné sady a zahradnictví. Mohou se v nich umísťovat též odstavné plochy motorových vozidel, hřiště, místní komunikace a zařízení, stavby a podzemní vedení, avšak v rozsahu nepřesahujícím polovinu celkové plochy ochranného pásma, pokud tím není narušena jeho funkce. Stavby s jinými funkcemi, např. obytnými nebo nesouvisejícími přímo s výrobním provozem závodu, který ochranné pásmo vyvolal, se nepřipouští.

5) V ochranných pásmech staveb pro dopravu se zřizuje zejména ochranná zeleň, popřípadě jiné stavby s podmínkou, že nebudou bránit bezpečnosti provozu.

Územně technické a užité vlastnosti staveb

1) Stavby se umísťují v souladu se současnou a výhledovou urbanistickou koncepcí města, jeho částí a zón. Přitom se musí respektovat historické hodnoty staveb a prostranství.

2) Pozemky staveb se využívají v souladu s požadavky začlenění do prostředí, uchování existujících přírodních a kulturních hodnot, účelného provozního uspořádání a úspory kvalitní zemědělské půdy. Dispoziční řešení a použitá technologie musí směřovat k ekonomickému využití energií i území a minimalizaci ochranných pásem.

3) Při umísťování staveb se respektuje vhodná architektonická, dispoziční a provozní vazba na existující nebo plánovaná veřejná prostranství, jejichž užívání nesmí být z hlediska estetických, funkčních a hygienických ohroženo, narušeno nebo omezeno.

4) Stavby je nutno podle potřeby vhodně napojit na veřejné komunikace a technické vybavení a zajistit bezpečný přístup, příjezd a popř. i evakuaci.

5) Architektonické ztvárnění, dispoziční, konstrukční a materiálové řešení staveb musí být v souladu s jejich významem a umístěním a s požadavky na jejich užívání a životnost.

6) Pro zastřešení objektů je možno použít pouze sedlových, valbových, polovalbových a mansardových typů střech se sklonem 25-45 stupňů. Toto nařízení se netýká staveb pro skladování a výrobu ve výrobních zónách, staveb dočasných a doplňkových. Jiné typy střech lze povolovat pouze výjimečně v odůvodněných případech.

Dočasné stavby

1) Stavebně technické řešení dočasných staveb musí odpovídat určené době jejich trvání. Nelze je zřizovat pro bydlení.

2) Dočasné stavby se nesmějí umísťovat v urbanisticky exponovaných polohách, na veřejných plochách zeleně a v historických zahradách, na veřejných komunikacích a prostranstvích. Umísťování dočasných staveb nesmí vyvolávat kácení porostů a tyto stavby nesmějí ani jinak ohrožovat nebo narušovat životní prostředí a užívání sousedních staveb a pozemků.

3) Dočasné stavby, které zhoršují životní prostředí nebo jsou zřízeny v rozporu s ustanovením této vyhlášky, nesmějí být po skončení účelu užívání použity pro jiný účel a musí být odstraněny.

4) Maringotky, přívěsy a jiné mobilní objekty se posuzují z hlediska jejich umístění a účelu užívání.

Stavby pro bydlení

1) Stavby pro bydlení jsou bytové domy, u nichž převažuje funkce bydlení a rodinné domy.

2) Stavby pro bydlení mohou být sdružovány se stavbami občanského vybavení, pokud jsou zachovány zejména hygienické, požární a bezpečnostní požadavky.

3) Vzdálenost mezi přilehlým okrajem vozovky silnice nebo místní komunikace a průčelím nebo štítem staveb pro bydlení má být alespoň 6 m. Může se snížit v územním rozhodnutí při umísťování staveb ve stavebních mezerách.

4) V rámci staveb pro bydlení lze povolit i jiné činnosti, které bydlení neruší a jsou ekologicky nezávadné.

5) V rámci obytných celků hromadného nebo individuálního bydlení musí být umožněno parkování osobních automobilů v kapacitě min. 2 stání/1 byt či dům a vytvořeny předpoklady pro uspokojení nárůstu. Součástí těchto celků musí být úměrné plochy pro sport a relaxaci.

Stavby občanského vybavení

1) Stavby občanského vybavení a jejich jednotlivé části a prostory se musí řešit tak, aby se plně zajišťovaly jejich funkce, vhodné prostředí pro uživatele, hygienu, požární bezpečnost, bezpečnost práce a technických zařízení. Jejich řešením a provozem nesmí být nad přípustnou míru narušováno životní prostředí v jejich okolí.

2) Tyto stavby musí mít na svém pozemku v přiměřeném rozsahu rozptylové plochy pro návštěvníky a zařízení pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) v rozsahu odpovídajícím kapacitě a způsobu užívání objektu občanského vybavení.

3) Pro stavby občanského vybavení a jejich jednotlivé prostory, v nichž se shromažďují diváci nebo návštěvníci, se stanoví nepřekročitelný limit kapacity, který se vyznačí před hlavním vstupem.

4) Architektonické řešení a materiálové provedení staveb občanského vybavení musí odpovídat jejich společenskému významu a poloze ve městě.

Stavby pro výrobu a skladování

1) Stavby pro výrobu a skladování se umísťují a řeší především v souladu s jejich funkčním určením a provozními potřebami při současném dodržení kvality pracovního prostředí, omezení nepříznivých účinků na okolí.

2) Dispoziční a stavebně technické řešení staveb musí usnadňovat technologický rozvoj a zároveň sledovat efektivní využití území a maximální úsporu ploch, např. využitím vícepodlažních staveb.

3) Na nezastavěných a provozně nevyužitých plochách se zřídí zeleň zejména k tlumení nepříznivých účinků provozů.

4) U každé stavby pro výrobu, skladování a těžební práce se zřídí jako její součást hygienické zařízení, plochy pro odstavování motorových vozidel v odpovídající kapacitě a u soustředěných pracovišť zařízení pro závodní stravování.

Stavby pro zemědělství

1) Stavby pro zemědělství se umísťují výhradně mimo souvisle zastavěné části sídel.

2) Stavby pro zemědělství se umísťují tak, aby při jejich provozu nevznikaly hygienické a bezpečnostní závady. Zároveň je nezbytné je začlenit do krajiny a doplnit zelení.

3) Stavby pro rostlinnou a živočišnou výrobu umístěné v souvisle zastavěné části sídel se musí postupně zrušit.

Stavby pro rekreaci

1) Výstavba rekreačních chat se na území katastru Kosmonos a Horních Stakor nepřipouští.

2) Zahrádkové osady se umísťují na plochách vyhrazených tomuto účelu v souladu s územně plánovací dokumentací. Musí vytvářet organizované a komponované celky v návaznosti na okolní krajinu a prostředí. Tomuto hledisku se musí podříditi parcelace, charakter a rozmístění zahrádkářských chat.

3) Zahrádkové osady mohou mít společný centrální objekt se sociálním zařízením a popřípadě klubovnou a bazénem o odpovídající kapacitě, umístěné v přiměřené docházkové vzdálenosti. Jednotlivé zahrady se mohou vybavit do země zapuštěnými nádržemi na vodu (bazény) do velikosti 5m². Garáže se v osadách nesmějí zřizovat.

4) Zahrádkářské chaty nesmějí mít zastavěnou plochu větší než 25 m² včetně teras, verand a vstupů. Smějí mít jedno nadzemní podlaží bez podkroví a mohou být podsklepeny při podezdívce max. 45 cm nad terénem.

5) Hygienická zařízení se budují zpravidla jako společná. Jinak se musí vestavět do jednotlivých chat. Musí mít nepropustnou jímku bez přepadu (žumpa).

6) V zahrádkářské osadě musí být dodrženo řešení zahrádkářských chat tak, aby byl zajištěn estetický vzhled osady jako celku i jednotlivých chat i co do konstrukcí, materiálu a barevnosti.

7) Zahrádkové osady se mohou oplotit průhledným, popřípadě živým plotem. Oplocení jednotlivých zahrádek v areálu je nepřípustné s výjimkou živých plotů max. 1 m vysokých.

8) Stabilizované zahrádkářské osady by měly být vybaveny zdrojem pitné vody.

9) Zahrádkové osady musí mít možnost napojení komunikační přípojkou na veřejnou pozemní komunikaci a musí u nich být zřízeny odstavné plochy pro automobily.

10) V přírodních areálech rekreační zóny se zřizují pro krátkodobou rekreaci účelná a doplňující zařízení pro návštěvníky, avšak jen tak, aby neporušovala přírodní hodnoty území.

11) Podle povahy areálu musí být zřízeny při hlavních nástupních směrech odstavné plochy pro motorová vozidla s hygienickým zařízením v odpovídající kapacitě a docházkové vzdálenosti.

12) Hygienická zařízení se musí napojit na veřejný vodovod kanalizaci, popřípadě zabezpečit jiný zdroj vody a zneškodňování odpadů.

13) V rekreačních areálech je možno situovat drobná zařízení a stavby, jako jsou kryté přístřešky, vyhlídková stanoviště, rozhledny, úpravny pramenišť, studánek, přemostění vodotečí a doplněním drobnou architekturou.

14) K provedení staveb musí být použito převážně přírodních materiálů.

Zeleň

1) Jednotlivé sídelní části se musí přiměřeně vybavit plochami zeleně.

2) Způsob úpravy ploch zeleně a náročnost její skladby se řídí účelovým posláním, přírodními podmínkami určitého území a jeho významem v návaznosti na územní systém ekologické stability.

3) Nepřipouští se zřizovat vegetační kryt z dřevin a bylin agresivních a zplevelňujících a neodpovídajících danému stanovišti.

- 4) Úpravy krajiny musí odpovídat systému ekologické stability a vytvářet přitom podmínky krátkodobé rekreace obyvatel města.
- 5) Na plochách veřejné zeleně se má využít prvků drobné architektury a okrasných vodních ploch k umocnění pohody a estetického účinku.

Stavby pro dopravu

- 1) Stavby pro dopravu nesmějí výrazně porušovat ráz krajiny. musí dodržovat podmínky ochrany vodních toků a podzemních vod, ochrany kulturních památek a přírodních výtvarů. nesmí svými vlastními ochrannými pásmy bránit předpokládanému rozvoji města a účinky dopravy (hlukem, výfukovými plyny a vibracemi) nadměrně zhoršovat životní prostředí. Pro zmírnění účinků, kterými stavby pro dopravu ruší ráz krajiny, se má podél nich zřizovat zeleň pokud to dovolují požadavky na bezpečnost provozu.
- 2) Ztvárnění dopravních staveb musí respektovat specifické vlastnosti jejich polohy ve městě a urbanistickou koncepci okolí.
- 3) Umístění a řešení staveb pro dopravu musí dodržovat podmínky ochrany obyvatel před hlukem, prachem a škodlivými exhalacemi a nesmí nadměrně zhoršovat životní prostředí.
- 4) Rozsah ploch pro parkování a odstavování vozidel musí odpovídat výhledovému stupni automobilizace a musí vytvořit předpoklady pro nárůst těchto potřeb. Potřebný počet stání se řeší samostatnými nebo kombinovanými stavbami pro garážování a plošnými parkovišti.
- 5) Hromadné garáže se musí umístit v takové vzdálenosti od sousedních staveb a technicky vybavit tak, aby se v těchto stavbách nezhoršovalo prostředí nad přípustnou míru. Obdobně je třeba dbát na ochranu okolí, pokud to jeho funkce vyžaduje. Napojení hromadných garáží na veřejné pozemní komunikace nesmí rušit plynulost dopravního proudu.
- 6) Na řešeném území se nesmí budovat řadové garáže jednopodlažní.

Koeficient zastavění a podlažnosti včetně obytného podkroví (bez podzemí)

- % stanovuje poměr mezi zastavěnou plochou (vč. zpevněných ploch parkovišť a komunikací) a plochami zeleně.

ÚZEMÍ	KOSMONOSY	HORNÍ STAKORY
Bi	40% 2 podlaží	30% 2 podlaží
Bh	40% 4 podlaží	--
SC	80% individuálně	--
SM	60% 2 podlaží	60% 2 podlaží
OV,OD,OT	80% 2 podlaží	60% 2 podlaží
VP,VD,VZ	80% 2 podlaží	80% 2 podlaží

Článek 8

Veřejně prospěšné stavby a asanační opatření

Součástí závazné části územně plánovací dokumentace je vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim, vyvlastnit nebo omezit. Plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanační opatření jsou zakresleny ve výkrese č. 8 – veřejně prospěšné stavby a asanační opatření. Pro návrhové období ÚPO se jedná o tyto veřejně prospěšné stavby a asanační opatření:

Veřejné komunikace a plochy pro dopravu

(znázorněny ve výkrese č. 8 – veřejně prospěšné stavby a asanační opatření)

1. přeložka silnice I/38 včetně křižovatek a asanačního opatření – demolice nemovitostí čp. 586 na stp. 843 (Fabian), čp.604 na stp. 847 (Hašlar), čp. 605 na stp. 834 (Řezáč)
2. místní komunikace v JZ části Kosmonos . na pískách
3. místní komunikace pro obsluhu zahrádkářských kolonií Pod oborou z ul. Debřské u býv. střelnice
4. místní komunikace od Aquacentra na ul. Bradleckou s parkovištěm u koupaliště
5. místní „okružní“ komunikace východní zónou Kosmonos od prodejny Fiat k ul. Hradišťské a dále na Bradlec
6. novostavby místních komunikací v Horních Stakorách
7. nezbytné plochy pro úpravy všech místních komunikací a veřejných prostranství
8. úprava komunikačního systému v centrální části Kosmonos (nezbytné plochy budou následně ještě upřesněny regulačním plánem)
9. systém cyklistických tras v řešeném území

Veřejně prospěšná technická vybavenost a zařízení

10. trasy a zařízení systému odkanalizování
11. trasy a zařízení zásobování pitnou vodou
12. trasy a zařízení kabelových i vzdušných el. vedení včetně pozemků pro trafostanice
13. trasy a zařízení spojových kabelů včetně pozemků ATÚ a rozvaděčů

Objekty a areály veřejného zájmu

14. areál koupaliště (výkres č. 1)
15. areál zámku včetně aleje před bývalým statkem a dovybavení areálu ZŠ v Kosmonosích sportovním zázemím (výkres č. 1)
16. dovybavení areálu ZŠ v Horních Stakorách sportovním zázemím (výkres č. 1)

ČÁST TŘETÍ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 9

Ostatní ustanovení

- 1) Tato vyhláška může být zrušena nebo změněna pouze vyhláškou ke změně závazné části této schválené územně plánovací dokumentace nebo vyhláškou k nově schválenému územnímu plánu obce pro město Kosmonosy.

- 2) Schválený územní plán obce včetně souvisejících dokladů je uložen u pořizovatele, kterým je Okresní úřad Mladá Boleslav - referát regionálního rozvoje. Po jednom vyhotovení je uložen na Městském úřadu Kosmonosy a na stavebním odboru MěÚ v Kosmonosích.

Článek 10
Účinnost

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti 15-tým dnem následujícím po dni jejího vyhlášení.

Miroslav Štěpánek

Miroslav Štěpánek
starosta města



Blanka Němcová

člen městské rady

V Kosmonosích dne.....

Datum vyvěšení vyhlášky *2. 11. 2000*.....
29. 11. 2000

Datum účinnosti vyhlášky *18. 11. 2000*.....