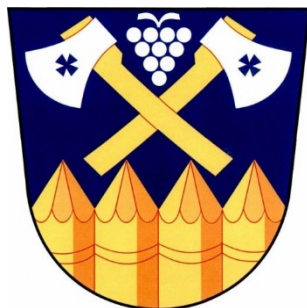


ÚZEMNÍ PLÁN KOCHÁNKY



TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán Kochánky byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ
architektura | urbanismus | komplexní služby


květen 2025

Zastupitelstvo obce Kochánky příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, za použití § 72 odst. 2, § 73 odst. 1, § 82 odst. 1 a přílohy č. 8 stavebního zákona, § 10 a příloh č. 10, 12, 13, 14 vyhlášky č. 157/2024, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

vydává

Územní plán Kochánky s prvky regulačního plánu

jako opatření obecné povahy č. 1/2025 schválené usnesením Zastupitelstva obce Kochánky č. 20/2025 ze dne 29. 5. 2025.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Kochánky
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	16. 6. 2025
Pořizovatel:	Obecní úřad Kochánky
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Renata Perglerová
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka:	
 	

Objednatel:

Obec Kochánky

Kochánky 201, 294 74 Předměřice nad Jizerou
určený zastupitel: Ing. Andrea Kreclová, starostka

Pořizovatel:

Obecní úřad Kochánky

Kochánky 201, 294 74 Předměřice nad Jizerou
oprávněná úřední osoba: Ing. Renata Perglerová

Zpracovatel:

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ

Podolské nábřeží 17/24
147 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)

Kolektiv zpracovatelů:

Ing. Petra Halounová
Ing. Jan Krátký
Ing. Marie Wichsová, PhD.
Ing. Václav Jetel
Mgr. Alena Smrčková, PhD.



Hal

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

a) Vymezení zastavěného území	8
b) Základní koncepce rozvoje území obce	8
b.1) Základní koncepce rozvoje území obce.....	8
b.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce	9
c) Urbanistická koncepce	10
c.1) Urbanistická koncepce.....	10
c.2) Plošné uspořádání území	11
c.3) Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch.....	12
c.4) Prostorové uspořádání území.....	14
c.5) Systém sídelní zeleně.....	14
d) Koncepce veřejné infrastruktury	15
d.1) Dopravní infrastruktura.....	15
d.2) Technická infrastruktura	16
d.3) Občanské vybavení.....	18
d.4) Veřejná prostranství.....	19
d.5) Požadavky civilní ochrany.....	19
e) Koncepce uspořádání krajiny	19
e.1) Koncepce uspořádání krajiny.....	19
e.2) Plochy s rozdílným způsobem využití v krajině	20
e.3) Plochy změn v krajině.....	20
e.4) Územní systém ekologické stability	21
e.5) Prostupnost krajiny	22
e.6) Protierozní opatření	22
e.7) Opatření proti povodním a jiným živelním pohromám	23
e.8) Rekreace	23
e.9) Zvyšování retenční schopnosti území.....	23
e.10) Dobývání ložisek nerostných surovin.....	24
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	24
f.1) Obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	24
f.2) Plochy s rozdílným způsobem využití	25
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	37
g.1) Vymezení veřejně prospěšných staveb.....	37
g.2) Vymezení veřejně prospěšných opatření	38
h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	38
i) Stanovení pořadí provádění změn v území	38
j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech	39
Použité zkratky	41
Poučení	42

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2a. Hlavní výkres	1 : 5 000
2b. Hlavní výkres – detail	1 : 2 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
4. Výkres s prvky regulačního plánu a s pořadím provádění změn v území (etapizace)	1 : 1 000

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 4. 11. 2024. Hranice zastavěného území je vyznačena v těchto výkresech grafické části územního plánu:
- 1. Výkres základního členění území;
 - 2a. Hlavní výkres;
 - 2b. Hlavní výkres - detail.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

b.1) Základní koncepce rozvoje území obce

- (2) Územní plán je zpracován pro celé správní území obce Kochánky, které zahrnuje 1 katastrální území Kochánky.
- (3) Územní plán stanovuje tyto základní principy rozvoje území obce:
- a) vytvořit předpoklady pro vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
 - b) zajistit přiměřený rozvoj všech funkčních složek zastavěného a nezastavěného území s ohledem na potřeby obyvatel, ochranu hodnot území a při respektování limitů využití území,
 - c) posílit stabilitu obyvatelstva vytvořením podmínek pro rozvoj kvalitního bydlení a občanského vybavení s ohledem na velikost a význam obce v rámci sídelní struktury, polohu v sousedství obslužného centra Benátky nad Jizerou a velmi dobrou dopravní dostupnost dálnice D10 a významných center osídlení Praha a Mladá Boleslav,
 - d) vytvořit podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit při minimálních negativních dopadech na životní prostředí,
 - e) vytvořit podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel obce a rozvoj rekreačního využívání krajiny šetrnými formami rekreace a cestovního ruchu (pěší turistika, cykloturistika, hipoturistika, vodní turistika, apod.), které budou využívat řeku Jizeru, stávající a navrhované cesty v krajině a propojí Kochánky se sousedními obcemi a zajímavými cíli v okolí,
 - f) rozvíjet a zkvalitnit dopravní a technickou infrastrukturu pro zlepšení životního prostředí a kvality života obyvatel obce, zejména zajistit komunikační propustnost zastavěného území, zvýšit propustnost krajiny a propojení se sousedními obcemi, rozvíjet nemotorovou dopravu, vytvořit podmínky pro usměrněný rozvoj výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie;
 - g) při navrhování ploch a koridorů a při přípravě konkrétních záměrů v plochách a koridorech minimalizovat zábor zemědělského půdního fondu, především zábor půd 1. a 2. třídy ochrany a zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa,
 - h) chránit a vhodně rozvíjet jedinečnou prásídelní krajinu podél řeky Jizery s unikátními a významnými krajinnými typy, významnými přírodními zdroji, archeologickými lokalitami a venkovským sídlem harmonicky zasazeným do krajinného obrazu nivy Jizery;

- i) vytvořit podmínky pro ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze, sucho, apod.) přírodě blízkými opatřeními s cílem minimalizovat rozsah případných škod,
- j) v nezastavěném území respektovat a doplňovat cestní síť s doprovodnou zelení, vymezovat plochy a linie krajinné zeleně pro členění větších ploch orné půdy, posílení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny, zajištění migrační prostupnosti území, zvýšení retenční schopnosti a snížení erozní ohroženosti území, zlepšení vodního režimu, klimatických poměrů a obohacení obrazu krajiny.

b.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

b.2.1) Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

- (4) Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využity dále uvedené přírodní hodnoty:
 - a) krajina na území obce jako vyvážený celek tvořený nezastavěným územím, zastavěným územím a plochami určenými k zastavění;
 - b) přírodní památka Stráně u Kochánek a přírodní památka Slepeč, včetně ochranných pásem;
 - c) evropsky významné lokality Stráně u Kochánek a Slepeč;
 - d) významné krajinné prvky dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, tedy lesy, vodní toky a jejich údolní nivy a rybníky;
 - e) přírodní biotopy dle mapování AOPK ČR – formační skupiny – lesy (L), sekundární trávníky a vřesoviště (T), křoviny (K), vodní toky a nádrže (V);
 - f) skladebné části územního systému ekologické stability vymezené v kapitole e) a v grafické části ÚP - Hlavní výkres;
 - g) plochy zemědělské půdy v 1. a 2. třídě ochrany;
 - h) vodní zdroje a jejich ochranná pásma;
 - i) plochy a linie krajinné zeleně v zemědělských plochách zvyšující ekologickou stabilitu a protierozní ochranu zemědělských ploch.
- (5) Přírodní hodnoty budou chráněny před přímými i nepřímými vlivy z výstavby a dalších činností a aktivit souvisejícími se stavbami a s rozvojem obce, a ze zemědělské činnosti, které by mohly ohrozit jejich celistvost a funkčnost.

b.2.2) Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

- (6) Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou respektovány, chráněny, odpovídajícím způsobem využívány a dále rozvíjeny uvedené kulturní hodnoty:
 - a) urbanistická kompozice sídla Kochánky, zejména stopy historické struktury a historického jádra Kochánek;
 - b) nemovitě kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR;

- c) architektonicky cenné stavby a památky místního významu (kapličky, křížky, pomníky, apod.), včetně jejich okolí, které nejsou zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.
- (7) Celé správní území obce bude respektováno jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Jakoukoli stavební činnost spojenou se zásahy do terénu (zemními pracemi) je třeba ohlásit některé z institucí, jež mohou archeologické výzkumy provádět.

b.2.3) Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

- (8) Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou respektovány, chráněny, odpovídajícím způsobem využívány a dále rozvíjeny uvedené civilizační hodnoty:
- a) struktura osídlení,
 - b) stavby a zařízení občanského vybavení a veřejná prostranství,
 - c) stavby a zařízení dopravní infrastruktury,
 - d) stavby a zařízení technické infrastruktury.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

c.1) Urbanistická koncepce

- (9) Urbanistická koncepce, která je uplatněna v tomto územním plánu a bude respektována při pořizování jeho změn a v řízeních o změnách v území obce, je založena na těchto zásadách:
- a) zachovat uspořádání a význam obce Kochánky v rámci sídelní struktury; osídlení se bude rozvíjet ve formě jednoho samostatného sídla Kochánky, nebude docházet k založení nových sídel;
 - b) pro rozvoj zástavby přednostně využívat plochy v zastavěném území (stavební proluky, transformační plochy, rekonstrukce stávající zástavby); zastavitelné plochy vymezovat ve vazbě na zastavěné území;
 - c) zachovat venkovský charakter sídla Kochánky, respektovat a vhodně rozvíjet specifické znaky struktury a charakteru zástavby sídla, které se vyznačují souvislou zástavbou zemědělských usedlostí a samostatně stojících (izolovaných) rodinných domů, vázanou na náves a nepravidelnou uliční síť, přizpůsobenou přírodním podmínkám a konfiguraci terénu. Pozemky mají převážně nepravidelný, obdélný tvar a nejsou v celé šíři zastavěny. Orientace staveb k veřejnému prostranství (štítová/okapová) je přizpůsobena uspořádání pozemků vůči komunikaci. Bude respektována převažující orientace hlavních staveb v ulici. Hlavní stavby jsou umístěny ve vazbě na veřejné prostranství či komunikaci, průčelí domů lemují veřejné prostranství či komunikaci. Hospodářské a doplňkové stavby svým umístěním, výrazem, provedením a objemem doplňují stavbu hlavní a respektují charakter venkovské zástavby definované v kapitole j). Zeleň zahrad a sadů tvoří harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny.

- d) zachovat strukturu a charakter zástavby historického jádra Kochánek při změnách dokončených staveb či návrhu nových staveb, zejména umístění staveb na pozemcích, výšku staveb, obdélný půdorys staveb, orientaci staveb k veřejnému prostranství, tvar a sklon střech;
- e) architektonické řešení a výšková hladina zástavby bude respektovat charakter a drobné měřítko venkovské zástavby, krajinný ráz území a nesmí narušit dálkové pohledy na sídlo;
- f) obzvláště citlivě přistupovat k zástavbě ve svahových partiích sídla (z hlediska objemu, výšky, tvaru a sklonu střech a barevnosti zástavby), která se nejvíce uplatňuje při dálkových pohledech na sídlo;
- g) rozptýlená zástavba v krajině je stabilizována a nebude plošně rozšiřována;
- h) rozvíjet smíšené využití území s převahou trvalého bydlení v rodinných domech, umožňující rozvoj rekreace, občanského vybavení a podnikatelských aktivit, které nenaruší kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;
- i) stabilizovat plochy rekreace individuální (chatová oblast), respektovat stávající povolené stavby pro rodinnou rekreaci; plochy rekreace individuální nebudou dále plošně rozšiřovány, dílčí rozvoj zástavby v prolukách bude navržen v souladu s podmínkami stanovenými v příslušné části kapitoly f);
- j) respektovat stávající stavby a zařízení občanského vybavení a rozvíjet je s ohledem na pozici obce v rámci sídelní struktury, populační velikost obce a potřeby jejích obyvatel;
- k) zachovat a rozvíjet veřejná prostranství pro zajištění prostupnosti zastavěného území, umožnění budoucího rozvoje sídla, propojení sídla s krajinou, dopravního zpřístupnění a obsluhy pozemků a míst pro setkávání, pobyt a rekreaci obyvatel obce;
- l) plochy výroby a skladování jsou stabilizovány; stavby a zařízení pro podnikatelské aktivity je možné umístit i v rámci ploch smíšených obytných venkovských (SV) v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole f);
- m) chránit a rozvíjet plochy a prvky sídelní zeleně, které dotváří obraz sídla v krajině, zvyšují estetickou kvalitu prostorů a zlepšují mikroklima v sídle:
 - m.1) chránit, obnovovat a rozvíjet plochy a prvky sídelní zeleně na veřejných prostranstvích;
 - m.2) zajistit harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny plochami zahrad, sadů nebo ostatní sídelní zeleně;
 - m.3) výrobní areály začleňovat do krajiny a sídla výsadbou vzrostlé zeleně;
 - m.4) snižovat rozsah zpevněných nepropustných povrchů s cílem přirozeného zadržování, vsakování a využívání srážkových vod přímo v místě spadu a zpomalení odtoku srážkových vod z území.

c.2) Plošné uspořádání území

(10) Územní plán vymezuje tyto plochy a koridory:

- a) plochy stabilizované (stav), tj. plochy s vysokou mírou stability využití i prostorového uspořádání, u nichž se v návrhovém období územního plánu předpokládá pouze zachování, dotvoření, doplnění a rehabilitace stávající urbanistické struktury a zástavby bez možnosti zásadních změn a další rozsáhlé stavební činnosti,

- b) zastavitelné plochy (Z) dle § 12 písm. i) stavebního zákona, vymezené převážně mimo zastavěné území a určité k zastavění,
 - c) transformační plochy (T) dle § 12 písm. k) stavebního zákona, vymezené v rámci zastavěného území a určité k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití,
 - d) plochy změn v krajině (K) dle § 12 písm. l) stavebního zákona, určité ke změně stávajícího využití na jiné využití nezastavěného území vymezené v nezastavěném území,
 - e) koridory (CNU) dle § 12 písm. e) stavebního zákona, v jejichž ploše lze umístit stavbu dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy v poloze, která nejlépe vyhovuje místním podmínkám (zpravidla po prověření vedení v podrobnější dokumentaci),
- (11) Podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole f).
- (12) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány tyto podmínky využití ploch koridorů:
- a) v rámci vymezeného koridoru je nepřijatelné umístění staveb nebo změna způsobu využití území, které by znemožnily nebo ztížily realizaci záměru, pro který je koridor určen;
 - b) pro nevyužitou část koridoru bude po započítání užívání dokončené stavby platný stanovený způsob využití ploch překrytých koridorem;
 - c) koridor nebo jeho část zaniká dokončením stavby nebo její části, pro níž je příslušný koridor vymezen. Po zániku koridoru zůstává platný stanovený způsob využití plochy překryté předmětným koridorem.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

- (13) Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy, pro které jsou nad rámec kapitoly f) stanoveny specifické podmínky využití uvedené v následující tabulce:

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Specifické podmínky využití
Z.01	0,89	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 10 RD.
		PU	veřejná prostranství všeobecná	Část plochy vymezená ve 2. etapě, bude zastavitelná až po využití 80% části plochy Z.01 vymezené v 1. etapě.
Z.02	0,68	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 9 RD. Vzrostlá zeleň podél stávající komunikace bude v co největší míře zachována. Část plochy vymezená ve 2. etapě, bude zastavitelná až po využití 80% části plochy Z.02 vymezené v 1. etapě. V navazujících schvalovacích řízeních konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku z provozu plochy VD (výroba drobná a služby) na navržené bydlení.
Z.03	0,34	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 4 RD.

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Specifické podmínky využití
				V navazujících schvalovacích řízeních konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku z provozu plochy VD (výroba drobná a služby) na navržené bydlení.
Z.04	0,46	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 5 RD.
Z.05	0,34	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 4 RD.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.06	0,31	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 4 RD. Část plochy vymezená ve 2. etapě, bude zastavitelná až po využití 80% části plochy Z.06 vymezené v 1. etapě.
Z.07	0,20	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 2 RD. Vzrostlá zeleň podél silnice III. třídy bude v co největší míře zachována.
Z.08	0,35	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 5 RD. Min. rozměry pozemku pro rodinný dům s 1 bytem bude 600 m ² . Část plochy vymezená ve 2. etapě, bude zastavitelná až po využití 80% části plochy Z.08 vymezené v 1. etapě.
Z.10	0,55	OS	občanské vybavení sport	V ploše nesmí být prováděny činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost stávajícího vodního zdroje.
Z.11	0,12	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěn max. 1 RD.
		PU	veřejná prostranství všeobecná	
Z.12	0,46	RI	rekreace individuální	V ploše budou umístěny max. 4 stavby pro rodinnou rekreaci.

(14) Územní plán vymezuje tyto transformační plochy, pro které jsou nad rámec kapitoly f) stanoveny specifické podmínky využití uvedené v následující tabulce:

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Specifické podmínky využití
T.01	0,88	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 10 RD. V navazujících schvalovacích řízeních konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku z provozu ploch VD (výroba drobná a služby) na navržené bydlení.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
T.02	1,03	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěno max. 10 RD.

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Specifické podmínky využití
				V navazujících schvalovacích řízeních konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku z provozu ploch VD (výroba drobná a služby) na navržené bydlení.
T.03	0,68	ZS	zeleň sídelní ostatní	V ploše nesmí být prováděny činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost stávajícího vodního zdroje.
T.04	0,12	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše bude umístěn max. 1 RD.
T.05	0,28	SV	smíšené obytné venkovské	V ploše budou umístěny max. 4 RD.

c.4) Prostorové uspořádání území

- (15) Územní plán vymezuje části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.03, které jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území.
- (16) Vybrané zastavitelné plochy (Z.01, Z.02, Z.03, Z.04, Z.05, Z.06, Z.08, Z.11) a transformační plochy (T.01, T.05) jsou dále podrobně řešeny ve Výkrese s prvky regulačního plánu a s pořadím provádění změn v území (etapizace). V rámci těchto návrhových ploch budou hlavní stavby umístěny uvnitř plochy souvisle vymezené stavebními čarami.
- (17) Podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole f). Specifické podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch a transformačních ploch nad rámec kapitoly f) jsou uvedeny v kapitole c.3).

c.5) Systém sídelní zeleně

- (18) Systém sídelní zeleně je tvořen plochami zeleně v zastavěném území obce s návazností na systém zeleně ve volné krajině. Jedná se o tyto plochy:
- ZS – zeleň sídelní ostatní,
 - ZZ – zeleň zahradní a sadová,
 - doplňková sídelní zeleň, zahrady, sady v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.
- (19) Pro ochranu stávajících prvků systému sídelní zeleně a rozvoj sídelní zeleně se stanovují tyto zásady:
- a) při plánování a projektování staveb minimalizovat kácení vzrostlých dřevin,
 - b) pro výsadby zeleně využít přednostně autochtonní dřeviny odpovídající geografickým a stanovištním podmínkám v dané ploše.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

d.1) Dopravní infrastruktura

- (20) Základní dopravní systém a obsluhu řešeného území bude i výhledově zajišťovat doprava silniční a nemotorová.
- (21) Silnice III/2729 je ve svém stávajícím vedení i výhledově stabilizovaná.
- (22) Pro zpřístupnění a obsluhu zastavitelných ploch a transformačních ploch budou využívány místní a účelové komunikace jako součást veřejných prostranství, v zastavitelných plochách doplněné o nová veřejná prostranství.
- (23) Pro zajištění prostupnosti krajiny s návaznostmi na cestní síť sousedních sídel, pro hospodářské zpřístupnění pozemků a pro pěší a cyklistickou dopravu budou využívány účelové komunikace, v dílčích úsecích navržené k prostorové úpravě.
- (24) Pro vedení dálkové cyklistické trasy č. 17 Greenway Jizera jsou využívány stávající účelové komunikace, ve směru na Benátky nad Jizerou je dílčí úsek navržen k prostorové úpravě.
- (25) Řeka Jizera bude i nadále využívána pro rekreaci a vodácký sport.
- (26) Obslužnost řešeného území veřejnou dopravou bude i výhledově zajišťována dopravou autobusovou se stávajícím rozproštěním zastávek.

d.1.1) Silniční doprava

Silnice III. třídy

- (27) Silnice III/2729 Předměřice nad Jizerou (II/610) – Kochánky – Sedlec (III/24426) je ve své trase výhledově stabilizovaná, v zastavěné části sídla doporučena k dílčí přestavbě s úpravou přidruženého prostoru jako součást páteřní uliční sítě a veřejného prostranství.

Místní komunikace

- (28) Stávající síť místních komunikací je ve svém plošném rozložení a uspořádání respektována, dle místních podmínek doporučena k úpravě přidruženého prostoru jako součást veřejného prostranství.
- (29) V souvislosti s návrhem zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z.01 a Z.11 jsou pro zajištění dopravní obsluhy a prostupnosti území navrženy místní komunikace jako součást veřejného prostranství.
- (30) Územní plán vymezuje koridory pro přestavbu místních komunikací:
 - CNU.03DS – koridor pro přestavbu místní a účelové komunikace a nové odstavné a parkovací plochy podél místní komunikace, proměnlivé šířky 9 – 32 m;
 - CNU.04DS – koridor pro přestavbu místní komunikace, proměnlivé šířky dle místních podmínek;
 - CNU.05DS – koridor pro přestavbu stávající komunikace, proměnlivé šířky dle místních podmínek;

Účelové komunikace

- (31) Stávající účelové komunikace (polní cesty) jsou potvrzeny jako funkční součást cestní sítě pro hospodářskou a nemotorovou dopravu.
- (32) Územní plán vymezuje koridor CNU.01DS šířky 20 m pro přestavbu účelové komunikace a vedení dálkové páteřní cyklotrasy – Greenway Jizera.
- (33) Územní plán vymezuje koridor CNU.02DS šířky 20 m pro umístění účelové komunikace s doprovodnou zelení ve spojení Kochánky, západ - hranice řešeného území směr Mečeříž.

d.1.2) Doprava v klidu

- (34) Nároky na dopravu v klidu na veřejných prostranstvích budou řešeny v rámci celkové úpravy veřejného prostoru.
- (35) Nároky na parkovací a odstavná stání vozidel u zastavitelných ploch a transformačních ploch budou v souladu s charakterem užívání staveb zajištěny na vlastních pozemcích nebo jako součást stavby.

d.1.3) Nemotorová doprava

- (36) Pro nemotorovou dopravu budou společně s hospodářskou dopravou využívány stávající a navrhované účelové komunikace (polní cesty).
- (37) Pro vedení dálkové páteřní cyklotrasy – Greenway Jizera bude využívána stávající účelová komunikace včetně úseku navrhovaného k přestavbě (CNU.01DS) ve směru na Benátky n. Jizerou.
- (38) Pro vodní turistiku a krátkodobou rekreaci u vody bude využívána řeka Jizera. Pro tyto účely je v plochách podél řeky, mimo aktivní zónu záplavového území a v souladu s omezeními v záplavových územích, možné umístit sezónní tábořiště s mobilními stavbami nebo obnovu plovárny.

d.2) Technická infrastruktura

- (39) Územní plán nenavrhuje změnu koncepce technické infrastruktury.
- (40) Nové úseky inženýrských sítí technické infrastruktury v zastavěném území budou vedeny přednostně ve veřejných prostranstvích.
- (41) Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury a vodních zdrojů.
- (42) Při trasování inženýrských sítí v návrhových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení.
- (43) Koncepce technické infrastruktury je graficky znázorněna v Koordinačním výkrese.

d.2.1) Energetika

- (44) Energetická koncepce vymezených návrhových ploch se v současnosti zakládá na dvojcestném zásobování energiemi, a to:
 - elektrická energie + obnovitelné zdroje energie pro vytápění.

Zásobování elektrickou energií

- (45) Územní plán navrhuje výstavbu distribuční trafostanice pro návrhové plochy T.01 a T.02. Pro trafostanici bude vymezen samostatný pozemek přístupný z veřejného prostranství, jeho konkrétní umístění bude určeno v dalších stupních projektové přípravy stejně jako trasa přívodu VN.
- (46) Územní plán připouští posílení stávajících trafostanic včetně změny jejich provedení, přeložky a nové trasy podzemního vedení VN, které budou případně vyvolány novými potřebami při posílení distribučních trafostanic a modifikací tras při výstavbě v návrhových plochách. Nové trasy a přeložky VN i NN budou navrženy a umístěny v rámci navazující projektové přípravy, a to přednostně ve veřejných prostranstvích.

Zásobování plynem

- (47) Kochánky nejsou plynofikovány, zavedení plynu se nepředpokládá.

Zásobování teplem

- (48) Hlavním zdrojem pro vytápění zůstávají v současné době ekologicky šetrná pevná paliva, postupně bude na jejich úkor posilovat elektrická energie. Územní plán vytváří podmínky pro širší využití netradičních a obnovitelných zdrojů energie pro vytápění, zejména tepelných čerpadel.

d.2.2) Vodní hospodářství*Zásobování vodou*

- (49) Obec Kochánky se nachází ve vodohospodářsky významné oblasti ochranného pásma vodního zdroje Káraný (v PHO 1., 2.a, 2.b), kde je třeba dodržovat obecně platné předpisy na ochranu vod. Zároveň je zde třeba dodržovat platné rozhodnutí OVLHZ střebočeského KNV č.j. 4090/85-233 z 18.3.1986 o zřízení ochranných pásem vodního zdroje Káraný a s ním navazující rozhodnutí ONV v Mladé Boleslavi č.j. 863/87-348.1/88-93, ze dne 15.12.1988, o stavební uzávěře, po dobu její platnosti.
- (50) Územní plán nevymezuje nové plochy a koridory pro zásobování vodou. Napojení návrhových ploch bude provedeno prodloužením stávajících vodovodních řadů ve veřejných prostranstvích a na stávajících pozemcích.
- (51) Územní plán nedefinuje detailně technické podrobnosti vodovodů, ty budou řešeny v dalších stupních projektové přípravy, stejně jako konkrétní trasy a dimenze vodovodních řadů.
- (52) Současná kapacita vodovodního systému pro navrhovaný rozvoj nedostačuje. Předpokládaná výstavba vyvolá potřebu obnovy stávající vodovodní sítě, požadavek na umístění nové automatické tlakové stanice v areálu vodojemu a výstavbu nového vodovodu (vodovodní síť v obci bude nutno rozdělit na dvě tlaková pásma).
- (53) Vzhledem k technickým parametrům veřejného vodovodu nelze vodovod použít jako požární ve smyslu ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou.

Odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)

- (54) Veškerá nová výstavba bude odkanalizována na centrální čistírnu odpadních vod (ČOV). V odůvodněných případech, mimo dosah stávající a navrhované kanalizace a zároveň mimo ochranné pásmo vodního zdroje stupně I. a IIa, lze připustit individuální odkanalizování a likvidaci splaškových vod (domovní ČOV nebo jímky na vyvážení s atestem nepropustnosti).

- (55) Současná kapacita ČOV pro navrhovaný rozvoj nedostačuje. Předpokládaná výstavba vyvolá potřebu intenzifikace ČOV, kterou lze provést na stávajícím pozemku.
- (56) Územní plán nedefinuje detailně technické podrobnosti kanalizace, ty budou řešeny v dalších stupních projektové přípravy, stejně jako konkrétní trasy kanalizačních stok.
- (57) Dešťové vody z jednotlivých objektů musí být likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí.
- (58) Dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch budou likvidovány ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu, nebo budou svedeny do nejbližších vhodných recipientů, přednostně s využitím stávající dešťové kanalizace.

Odvodňovací zařízení

- (59) Stavby hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ) budou respektovány a bude zachována jejich funkčnost.
- (60) Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél zakrytých úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany. V případě provádění výsadeb okolo zakrytého HOZ bude výsadba realizována pouze ve vzdálenosti min. 4 m od osy potrubí.
- (61) Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody.

d.2.3) Elektronické komunikace

- (62) Stávající systém vyhovuje i pro návrhové období a zůstane zachován. Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

d.2.4) Odpadové hospodářství

- (63) Stávající systém vyhovuje i pro návrhové období a zůstane zachován.

d.3) Občanské vybavení

- (64) Základním principem koncepce občanského vybavení je zachovat a rozvíjet občanské vybavení s ohledem na pozici obce v rámci sídelní struktury, populační velikost obce, potřeby jejích obyvatel, polohu v sousedství obslužného centra Benátky nad Jizerou a velmi dobrou dopravní dostupnost dálnice D10 a dalších center osídlení.
- (65) Koncepce občanského vybavení je tvořena těmito plochami s rozdílným způsobem využití:
 - občanské vybavení všeobecné (OU),
 - občanské vybavení sport (OS).
- (66) Územní plán respektuje a územně stabilizuje plochy občanského vybavení všeobecného a rozvíjí plochy pro sport v návaznosti na stávající sportoviště v jižní části sídla (plocha Z.10).
- (67) Stavby a zařízení občanského vybavení je možné umístit i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole f).

d.4) Veřejná prostranství

- (68) Územní plán respektuje stávající veřejná prostranství a vymezuje nová veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně v rámci zastavitelných ploch a transformačních ploch pro zajištění prostupnosti zastavěného území, propojení sídla s krajinou, dopravního zpřístupnění a obsluhy stavebních pozemků a míst pro setkávání, pobyt a rekreaci obyvatel obce.
- (69) Koncepce veřejných prostranství je tvořena těmito plochami s rozdílným způsobem využití:
- veřejná prostranství všeobecná (PU),
 - zeleň sídelní ostatní (ZS).
- (70) Územní plán vymezuje plochu T.03 pro parkové úpravy a rozvoj volnočasových aktivit a každodenní rekreace obyvatel Kochánek v návaznosti na stávající sportoviště v jižní části sídla.
- (71) Při navrhování nových zastavitelných ploch budou vymezovány plochy veřejných prostranství, které umožní budoucí územní rozvoj sídla a komunikační prostupnost území.
- (72) Nedílnou součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň, kterou je třeba chránit, obnovovat a rozvíjet s cílem zajištění funkce estetické a hygienické a zlepšení mikroklimatu v sídle.
- (73) Při navrhování nových veřejných prostranství je třeba navrhovat dostatečnou šířku uličních prostorů pro možnost realizace pásů zeleně včetně stromových výsadeb, které budou plnit roli estetickou, budou zlepšovat mikroklima v sídle a hospodaření se srážkovými vodami.
- (74) Veřejná prostranství je možné umístit i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole f).

d.5) Požadavky civilní ochrany

- (75) Územní plán nenavrhuje nové plochy pro potřeby civilní ochrany.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

- (76) Koncepce uspořádání krajiny, která je uplatněna v tomto územním plánu a bude vždy respektována při pořizování jeho změn a v řízeních o změnách v území obce, je založena na těchto základních principech:
- a) volná krajina reprezentovaná nezastavěným územím je nedílnou součástí území obce, spolu se zastavěným územím tvoří vyvážený a funkční celek a vytváří prostor zejména pro:
 - a.1) zemědělskou a lesnickou činnost,
 - a.2) volnočasové aktivity, rekreaci, sport a turistiku,
 - a.3) přírodní procesy nezbytné pro obnovu přírodních zdrojů, retenci vody v krajině a zdravé a vyvážené životní prostředí,
 - b) stávající plochy zemědělského půdního fondu jsou, s výjimkou pozemků vymezených tímto územním plánem jako zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, stabilizovány pro zemědělskou činnost a plnění dalších, zejména ekologických a rekreačních funkcí,

- c) je zajištěna ochrana zvláště chráněných území a evropsky významných lokalit. Významné krajinné prvky, prvky krajinné zeleně (aleje podél cest, vegetační doprovod vodotečí a vodních ploch) jsou stabilizovány a doplněny do uceleného systému zajišťujícího pestrou škálu ekosystémových služeb - posílení stability krajiny, zvýšení biodiverzity, členění větších ploch orné půdy, snížení erozní ohroženosti půd, zlepšení jejího vodního režimu a obohacení obrazu krajiny s tím, že základem tohoto systému budou biokoridory a biocentra územního systému ekologické stability,
- d) niva Jizery je chráněna s cílem zajištění obnovy jejích přírodních procesů, podpory ekologické stability, biologické diverzity v území a zlepšení podmínek pro retenci vody v krajině.

e.2) Plochy s rozdílným způsobem využití v krajině

(77) Plochy v krajině jsou vymezeny jako plochy se způsobem využití:

- AU – zemědělské všeobecné
- LU – lesní všeobecné
- MU – smíšené krajinné všeobecné
- WT – vodní a vodních toků

(78) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je zakresleno v Hlavním výkrese. Podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v kapitole f).

e.3) Plochy změn v krajině

(79) V rozsahu zakresleném v Hlavním výkrese jsou vymezeny následující plochy změn v krajině:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Výměra (ha)
K.01	MU - smíšené krajinné všeobecné	0,17
K.02	MU - smíšené krajinné všeobecné	1,85
K.03	MU - smíšené krajinné všeobecné	0,83
K.04	MU - smíšené krajinné všeobecné	0,12
K.05	MU - smíšené krajinné všeobecné	1,01
K.06	MU - smíšené krajinné všeobecné	0,48
K.07	MU - smíšené krajinné všeobecné	0,05
K.08	MU - smíšené krajinné všeobecné	3,31

(80) Podmínky pro plochy v krajině jsou uvedeny v podmínkách využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v příslušných částech kapitoly f).

e.4) Územní systém ekologické stability

(81) V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky ÚSES nadregionální, regionální a lokální úrovně, s doplňkovými podpůrnými interakčními prvky:

Název	Stav/návrh
NADREGIONÁLNÍ PRVKY	
Nadregionální biokoridor NRBK.32 Příhrazské skály (sever)	návrh, stav
Nadregionální biokoridor NRBK.32 Příhrazské skály (jih)	návrh, stav
REGIONÁLNÍ PRVKY	
Regionální biocentrum RBC.1014 Obodrž (V Karlově luhu)	návrh
Regionální biocentrum RBC.1783 Slepěč	stav
LOKÁLNÍ PRVKY	
Lokální biocentrum LBC.364	stav
Lokální biocentrum LBC.367	stav
Lokální biocentrum LBC.368	stav
Lokální biocentrum LBC.341	stav
Lokální biocentrum LBK.284	stav
Lokální biokoridor LBK.302	stav
INTERAKČNÍ PRVKY	
IP.01 – IP.20	návrh

(82) Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu (2a. Hlavní výkres) nad plochami s rozdílným způsobem využití definované v kapitole f). Níže uvedená opatření a doporučení dále upřesňují regulativy pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Při rozhodování v území mají přednost následující stanovená opatření a doporučení pro skladebné části ÚSES:

- a) Respektovat biocentra jako plochy pro trvalou existenci přírodních nebo přírodě blízkých ekosystémů.
- b) Respektovat biokoridory jako migrační trasy v krajině.
- c) Doplnovat navržené prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).
- d) Respektovat stávající interakční prvky jako přírodně cenné segmenty krajiny menšího měřítka, které posilují její ekologickou stabilitu. Doplnovat navrhované interakční prvky ve formě linií a ploch mimolesní krajinné zeleně.
- e) Do skladebných částí vymezených jako návrh (k založení/nefunkční) neumisťovat stavby a zařízení, které by vedly k znemožnění založení dané skladebné části. Tyto skladebné části je nutné založit alespoň v rozsahu minimálních prostorových parametrů. Minimální prostorové parametry skladebných částí přírodního ÚSES jsou:
 - minimální šířka nadregionálního biokoridoru: lesní ekosystémy a ekosystémy nivní bioty - 40 m,
 - min. velikost regionálního biocentra – lesní ekosystémy: 30 ha,
 - min. šířka lokálního biokoridoru – lesní ekosystémy: 20 m,
 - min. velikost lokálního biocentra – lesní ekosystémy: 3 ha.
- f) V plochách skladebných částí ÚSES je přípustné zakládat nové porosty dřevin tvořené především domácími druhy, vhodnými vegetačními zásahy posilovat přirozenou druhovou

skladbu stávajících porostů a podporovat biodiverzitu území, revitalizovat vodní toky, podporovat migrační prostupnost vodních toků, zakládat mokřady, apod.

- g) Skladebné části ÚSES je nutné považovat přednostně za nezastavitelné. Drobné stavby pro zemědělství a lesnictví, protipovodňová opatření, revitalizace vodních toků a přírodě blízká opatření na zadržování vody v krajině, liniovou dopravní a technickou infrastrukturu je možné do ÚSES umisťovat za těchto podmínek:
- minimalizovat rozsah vzájemných prostorových a plošných kolizí, nesnižovat ekologickou stabilitu území a tím funkčnost skladebné části ÚSES;
 - při přechodu záměrů liniové dopravní nebo technické infrastruktury přes biokoridory preferovat kolmé křížení;
 - nevkládat do skladebných částí ÚSES neprostupné bariéry, parkoviště či odstavní stání, u záměrů nezbytné liniové dopravní a technické infrastruktury procházející přes ÚSES zajišťovat migrační prostupnost území;
 - drobné stavby lze do skladebných částí ÚSES umisťovat pouze za předpokladu, že bude kladen důraz na minimalizaci nárůstu zpevněných ploch, nedojde k neodůvodněnému zásahu do stávající vegetace, narušení kontinuity ÚSES, fragmentaci ÚSES, znečištění území, apod.

e.5) Prostupnost krajiny

- (83) Pro prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty a pro obsluhu pozemků jsou stabilizovány místní a účelové komunikace.
- (84) Územní plán pro zvýšení prostupnosti krajiny vymezuje tyto koridory:
- CNU.01DS koridor pro přestavbu účelové komunikace a vedení dálkové páteřní cyklotrasy – Greenway Jizera
 - CNU.02DS koridor pro účelovou komunikaci Kochánky – Mečeříž.
- (85) Místní a účelové komunikace mohou být rekonstruovány, upravovány a nově umístěny ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole f).
- (86) Místní a účelové komunikace v nezastavitelném území budou doplňovány liniovou krajinnou zelení jednostrannou/oboustrannou nebo jednořadou/víceřadou alejí s cílem snížení erozní ohroženosti a zvýšení estetických kvalit krajiny.
- (87) Povrchy rekonstruovaných a upravovaných účelových komunikací budou přednostně řešeny jako propustné či polopropustné z důvodu zachování retenční schopnosti krajiny.

e.6) Protierozní opatření

- (88) Pro zajištění protierozní ochrany je nezbytné chránit a doplňovat drobné krajinné prvky na plochách se způsobem využití MU – smíšené krajinné všeobecné, AU – zemědělské všeobecné, WT – vodní a vodních toků.
- (89) Silnice, místní a účelové komunikace v krajině doplnit alejemi nebo jiným vhodným vegetačním doprovodem.

- (90) Protierozní opatření mohou být podle potřeby nově umístěna, upravena nebo rozšířena v plochách se způsobem využití AU – zemědělské všeobecné, WT – vodní a vodních toků, LU – lesní všeobecné a MU – smíšené krajinné všeobecné za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole f).

e.7) Opatření proti povodním a jiným živelním pohromám

- (91) Jižní část území obce je ohroženo povodní způsobenou vysokou hladinou Jizery. V záplavovém území nebudou umístovány žádné překážky, které by mohly zhoršit průběh povodně.
- (92) V souladu s Povodňovým plánem ORP Mladá Boleslav nenavrhuje územní plán stavby protipovodňové ochrany.
- (93) Zastavěné území obce je navrhováno chránit před přívalovými srážkami:
- omezit účinky přívalových srážek vhodným způsobem obhospodařování zemědělských půd;
 - zlepšovat podmínky pro retenci vody v krajině;
 - zakládat plochy zeleně v polohách zajišťujících ochranu zastavěných a zastavitelných ploch před účinky přívalových dešťů.
- (94) Pro zlepšení vodohospodářských poměrů budou provedena další opatření pro revitalizaci vodních toků, zlepšení morfologického stavu vodotečí a celkové hydrologické situace v území.

e.8) Rekreace

- (95) Rekreační využití krajiny je zaměřeno na cyklistickou, pěší a vodní turistiku a individuální rekreaci v krajině. Řešení infrastruktury pro pěší, cyklistickou a vodní turistiku je uvedeno v kapitole d.1.3).

e.9) Zvyšování retenční schopnosti území

- (96) Územní plán stanovuje opatření za účelem zvyšování retenční schopnosti území:
- V maximální možné míře zajistit přírodě blízké hospodaření s dešťovými vodami prostřednictvím decentralizovaného způsobu odvodnění. Zajistit realizaci přírodě blízkých opatření a zařízení, která podporují výpar, vsakování a pomalý odtok do lokálního koloběhu vody. Mezi přírodě blízká opatření patří např. náhrada zpevněných povrchů za povrchy propustné či polopropustné, realizace vsakovacích průleहů, vsakovacích nádrží, vsakovacích rýh a suchých retenčních nádrží, instalace podzemních vsakovacích bloků.
 - Při hospodaření s dešťovými vodami je nutno důsledně oddělovat mírně znečištěné a silně znečištěné srážkové vody s cílem ochrany povrchových a podzemních vod a půdních horizontů. Silně znečištěné srážkové vody je nutné (před)čistit.
 - Upřednostňovat realizaci propustných povrchů na nových zpevněných plochách.
 - Chránit prvky a plochy krajinné a sídelní zeleně.

e.10) Dobývání ložisek nerostných surovin

(97) Územní plán nenavrhuje žádné plochy pro těžbu nerostů.

f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**f.1) Obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití**

- (98) Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch, transformačních ploch, ploch změn v krajině) v zájmu zajištění přiměřeného rozvoje všech územních složek a ochrany kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území.
- (99) Územní plán pro plochy s rozdílným způsobem využití stanovuje:
- Hlavní využití – vyjadřuje převažující účel využití plochy.
 - Přípustné využití – souvisí s hlavním využitím, doplňuje ho a nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití.
 - Podmíněně přípustné využití – při splnění definovaných podmínek doplňuje hlavní využití.
 - Nepřípustné využití – odporuje hlavnímu i přípustnému využití a je v území vyloučeno.
 - Stanovení podmínek prostorového uspořádání podporuje ochranu a tvorbu přírodních, krajinných, urbanistických a architektonických hodnot území.
- (100) U nových staveb na místě odstraněných staveb nebo u změn dokončených staveb, které nesplňují stanovené podmínky prostorového uspořádání, je možné připustit takové řešení, které nezhorší dosavadní podmínky, tj. nezvýší výšku stavby, nezmenší podíl zeleně, nezvýší zastavěnou plochu stavby či pozemku, apod.
- (101) Plochy do vzdálenosti 20 m od hranice lesa nelze využít pro umístění nových staveb pro pobyt osob (např. rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, mateřská škola, apod.). To se netýká proluk a přestaveb stávajících staveb, pro které bude vydáno závazné stanovisko s podmínkami.
- (102) Území 6 m od břehové hrany drobných vodních toků a 8 m od břehové hrany Jizery bude nezastavěno a ponecháno volné pro údržbu toků a prostupnost území.
- (103) Při umístování a povolování vybraných druhů staveb je třeba respektovat zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.
- (104) Podmínky pro umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických elektráren (dále jen FVE) v nezastavěném území:
- FVE umísťovat vždy s ohledem na charakter území
 - při umístování FVE o výměře větší než 0,5 ha vždy vyhodnocovat a doložit posouzení vlivu záměru na krajinný ráz
 - z hlediska dálkových pohledů, zapojení FVE do krajiny a kompenzaci vzniku tepelného ostrova spojeného s vysušováním krajiny vysazovat vzrostlou izolační a krajino tvornou zeleň doplněnou opatřeními pro zadržování vody a to po obvodu FVE o výměře min. 8% oplocené plochy FVE a šířce vegetačního pásu min. 4 m (do plochy vzrostlé zeleně nelze započítat

travní porosty ani travní porosty mezi panely); vzrostlá zeleň musí být vysázena nejpozději při uvedení FVE do provozu

- d) zajistit migrační prostupnost území pro člověka a volně žijící živočichy
- e) minimalizovat zpevněné plochy
- f) plochy, kde nelze umístit FVE:
 - nejkvalitnější půdy 1. a 2. třídy ochrany ZPF
 - přírodní památky a jejich ochranné pásmo
 - evropsky významné lokality
 - záplavové území Q₁₀₀
 - významné krajinné prvky
 - prvky ÚSES
 - pohledově exponované plochy – krajinné dominanty, krajinné horizonty nebo plochy významné z hlediska památkové péče
 - přírodní biotopy dle mapování AOPK ČR
 - území s archeologickými nálezy kategorie I
 - plochy ve vzdálenosti menší než 250 m od hranice zastavěného území
- g) celková maximální výměra FVE pro celé správní území obce Kochánky (počítáno v nezastavěném území) bude 3 ha.

(105) Při rozhodování v území mají přednost specifické podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch a transformačních ploch uvedených v kapitole c.3) před podmínkami uvedenými v kapitole f).

(106) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány podmínky využití ploch koridorů uvedené v kapitole c.2).

f.2) Plochy s rozdílným způsobem využití

(107) S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území, územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ

BH bydlení hromadné

PLOCHY REKREACE

RI rekreace individuální

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OU občanské vybavení všeobecné

OS občanské vybavení sport

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PU veřejná prostranství všeobecná

PLOCHY ZELENĚ

ZZ zeleň zahradní a sadová

ZS zeleň sídelní ostatní

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV smíšené obytné venkovské

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS doprava silniční

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TU technická infrastruktura všeobecná

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD výroba drobná a služby

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WT vodní a vodních toků

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

AU zemědělské všeobecné

PLOCHY LESNÍ

LU lesní všeobecné

PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

MU smíšené krajinné všeobecné

(108) Územní plán vymezuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ

BH bydlení hromadné*Hlavní využití:*

- pozemky bytových domů;

Přípustné využití:

- garáže integrované do staveb bytových domů;
- technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení, drobné a řemeslné výroby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkci bydlení a snižují kvalitu obytného prostředí;
- ubytovny;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb nepřesáhne 3 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 12,5 m;

- střecha hlavní stavby bude symetrická sedlová o sklonu min. 30°.

PLOCHY REKREACE

RI rekreace individuální

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- drobné stavby související s hlavním využitím (stavby a přístřešky pro auta, bazény, altány, kůlny, skleníky, apod.);
- zahrady a sady, malé vodní plochy a toky;
- sportovní a dětská hřiště;
- stavby a zařízení pro spolkovou činnost (klubovny, apod.)
- veřejná prostranství, zeleň;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro občerstvení za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a nenaruší rekreační funkci;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkci rekreace a snižují kvalitu prostředí okolních pozemků;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat převažující měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat přírodní hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb (výška hřebene střechy) nepřesáhne 7,5 m;
- výměra stavebního pozemku v místech, kde dosud stavby pro rodinnou rekreaci nestály, bude min. 800 m²;
- zastavěná plocha stavby pro rodinnou rekreaci max. 60 m²;
- zastavěná plocha pozemku max. 15%;
- podíl zeleně min. 80%;
- střecha hlavní stavby bude symetrická sedlová;
- drobné stavby doplňující hlavní stavbu musí svým umístěním, výrazem, provedením a objemem harmonicky doplňovat hlavní stavbu a to i z dálkových pohledů;
- minimalizovat terénní úpravy;
- zpevněné plochy budou přednostně řešeny jako propustné či polopropustné;
- výška oplocení nesmí přesáhnout 1,8 m;
- oplocení bude respektovat v místě obvyklé typy oplocení, tj. plaňkové nebo drátěné ploty;
- respektovat stávající povolené stavby pro rodinnou rekreaci nezapsané v KN a dosud nezkolaudované;
- nové stavby pro rodinnou rekreaci musí být vybaveny zařízením na likvidaci odpadních vod (jímký na vyvážení s atestem nepropustnosti nebo domovní ČOV).

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OU občanské vybavení všeobecné

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro veřejnou správu, kulturu, vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, církve, ochranu obyvatelstva, apod.;
- stavby a zařízení pro maloobchod, služby, stravování, krátkodobé ubytování pro cestovní ruch (penziony), administrativu;
- drobné stavby související s hlavním a přípustným využitím;
- sportovní a dětská hřiště;
- veřejná prostranství, zeleň, malé vodní plochy a toky;
- dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- byty, pokud se bude jednat o bydlení správců zařízení, obslužného personálu nebo obecní byty, integrované do stavby občanského vybavení;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkce občanského vybavení a snižují kvalitu obytného prostředí;
- ubytovny;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat výšku, měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- při změnách staveb nebude docházet ke zvyšování stávajících staveb nad převažující výškovou hladinu okolní zástavby;
- drobné stavby doplňující hlavní stavbu musí svým umístěním, výrazem, provedením a objemem harmonicky doplňovat hlavní stavbu a to i z dálkových pohledů.

OS občanské vybavení sport

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro sport;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím a zabezpečující provoz a potřeby území (hygienické zázemí, klubovny, tribuny, stravování, krátkodobé ubytování, provozní a technické zázemí, apod.);
- veřejná prostranství, dětská hřiště, zeleň;
- malé vodní plochy a toky;

- dopravní a technická infrastruktura;
- odstavná a parkovací stání pro obytné vozy a karavany;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkce občanského vybavení;
- stavby pro zdravotnictví, stavby sociálních služeb a péče o rodinu;
- ubytovny;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat výšku, měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- ve stabilizovaných plochách nebude docházet ke zvyšování staveb nad převažující výškovou hladinu okolní zástavby;
- výška nových staveb nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 6 m;
- podíl zeleně min. 20%.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PU veřejná prostranství všeobecná*Hlavní využití:*

- pozemky veřejných prostranství, zejména návsi, ulice, chodníky a další prostory přístupné každému bez omezení, které mají významnou pobytovou, rekreační, společenskou, prostorotvornou a komunikační funkci;

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace;
- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikací (opěrné zdi, násypy, zářezy, mosty, bezpečnostní zařízení, apod.);
- parkovací a odstavné plochy, autobusové zastávky;
- mobiliář a drobná architektura doplňující funkci veřejného prostranství;
- sportovní a dětská hřiště;
- parkově upravená i přírodní zeleně;
- malé vodní plochy a toky;
- nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkce veřejného prostranství a snižují kvalitu obytného prostředí;
- stavby, zařízení a činnosti, které by zamezovaly přístupu na veřejné prostranství nebo snižovaly jeho prostupnost;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým architektonickým řešením respektovat charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

PLOCHY ZELENĚ

ZZ zeleň zahradní a sadová*Hlavní využití:*

- pozemky zahrad a sadů;

Přípustné využití:

- drobné stavby a zařízení související s hlavním využitím, pěstitelskou a chovatelskou činností (přístřešky, altány, oplocení, skleníky, bazény, kůlny, apod.);
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierození ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- malé vodní plochy a toky;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkce plochy a snižují kvalitu obytného prostředí;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým architektonickým řešením respektovat charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 4 m;
- zastavěná plocha stavby bude maximálně 25 m²;
- podíl zeleně min. 80%;
- oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny bude respektovat venkovský charakter sídla a v místě obvyklé typy oplocení (nepřípustné jsou neprůhledné ploty z betonových tvarovek a velkoformátových prefabrikátů, apod.);
- výška oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny nesmí přesáhnout 1,8 m.

ZS zeleň sídelní ostatní*Hlavní využití:*

- plochy veřejné parkově upravené i přírodní zeleně, které mají významnou pobytovou, rekreační, společenskou, krajinnotvornou, vodohospodářskou, ochrannou a izolační funkci, které dotváří obraz sídla v krajině;

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace s prioritou nemotorové dopravy,
- parkovací a odstavné plochy, autobusové zastávky;
- mobiliář a drobná architektura související s hlavním a přípustným využitím;
- sportovní a dětská hřiště;
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierození ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);

- malé vodní plochy a toky;
- nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly stávající vegetaci nebo byly spojeny s nadměrným kácením dřevin;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým architektonickým řešením respektovat charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV smíšené obytné venkovské*Hlavní využití:*

- bydlení v samostatně stojících rodinných domech nebo zemědělských usedlostech s hospodářským zázemím;

Přípustné využití:

- drobné stavby související s hlavním využitím (stavby a přístřešky pro auta, bazény, altány, kůlny, skleníky, apod.);
- zahrady, sady, malé vodní plochy a toky;
- stavby pro rodinnou rekreaci;
- veřejná prostranství, dětská hřiště, zeleň;
- dopravní a technická infrastruktura;
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (příkopy, průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro občanské vybavení, drobnou a řemeslnou výrobu, pěstitelství a chovatelství za podmínky, že nebudou snižovat kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkci bydlení a snižují kvalitu obytného prostředí;
- ubytovny;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat výšku, měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb nepřesáhne 2 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 9 m;
- podíl zeleně ve stabilizovaných plochách min. 40%;
- podíl zeleně v zastavitelných plochách a transformačních plochách min. 50%;
- výměra stavebního pozemku v zastavitelných plochách a transformačních plochách pro samostatně stojící rodinný dům s 1 bytem je minimálně 700 m², pro samostatně stojící rodinný dům

- se 2 byty je minimálně 1000 m², pro samostatně stojící rodinný dům se 3 byty je minimálně 1200 m²;
- ve stabilizovaných plochách lze připustit dělení stavebních pozemků pro stavbu rodinného domu pouze, pokud bude splněna minimální výměra nově vzniklých stavebních pozemků 700 m² s tolerancí 10%;
 - do výměry stavebního pozemku se započítává i plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ), která bude tvořit souvislý funkční a prostorový celek se stavbou rodinného domu;
 - návrh parcelace ploch bude vycházet z převažující nepravidelné struktury zástavby definované v kapitole c.1) a z výkresu s prvky regulačního plánu a s pořadím provádění změn v území (etapizace);
 - hlavní stavba bude mít obdélný půdorysný tvar, přípustné jsou i půdorysné tvary L nebo T;
 - střecha hlavní stavby bude symetrická sedlová, případně polovalbová o sklonu min. 35°, přičemž délka valby nesmí přesáhnout 1/3 průčelí;
 - hospodářské a drobné stavby musí svým umístěním, výrazem, provedením a objemem harmonicky doplňovat hlavní stavbu a to i z dálkových pohledů;
 - minimalizovat terénní úpravy;
 - zpevněné plochy budou přednostně řešeny jako propustné či polopropustné;
 - výška oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny nesmí přesáhnout 1,8 m;
 - oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny bude respektovat venkovský charakter sídla a v místě obvyklé typy oplocení (nepřípustné jsou neprůhledné ploty z betonových tvarovek a velkoformátových prefabrikátů, apod.);
 - odstavná stání budou řešena na vlastním pozemku v rozsahu min. 2 odstavných stání na pozemek s rodinným domem;
 - směrem do volné krajiny budou zahrady nebo sady se vzrostlou zelení s cílem zapojení sídla do krajiny a ochrany zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS doprava silniční

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení silniční dopravy (silnice III. třídy, vybrané místní a účelové komunikace);

Přípustné využití:

- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikací (mosty, opěrné zdi, násypy, zářezy, bezpečnostní zařízení, apod.);
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty;
- parkovací a odstavné plochy, autobusové zastávky;
- doprovodná a izolační zeleň;
- technická infrastruktura;
- mobiliář a drobná architektura slučitelné s hlavním využitím (místa a přístřešky pro komunální odpad, odpočinková místa, informační tabule, apod.);
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (příkopy, průlehy, propustky, apod.);
- prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TU technická infrastruktura všeobecná*Hlavní využití:*

- pozemky vedení, staveb a zařízení technické infrastruktury (vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, apod.);

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím a zabezpečující provoz a potřeby území;
- dopravní infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň;
- malé vodní plochy a toky;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD výroba drobná a služby*Hlavní využití:*

- pozemky staveb a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby, skladování, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;

Přípustné využití:

- administrativa, správa a obslužné zázemí pro zaměstnance (hygienické zázemí, stravování, apod.);
- parkovací, manipulační a odstavné plochy, související s hlavním a přípustným využitím;
- dopravní a technická infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň,
- malé vodní plochy a toky;

Podmíněně přípustné využití:

- byty, pokud se bude jednat o bydlení správců zařízení nebo obslužného personálu;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

- stavby, zařízení a činnosti s vysokými nároky na dopravní obsluhu (velkoobjemové a velkokapacitní výrobní a logistické areály, apod.);
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) snižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;
- stavby, zařízení a činnosti, které mohou negativně ovlivňovat kvalitu ovzduší nebo produkovat nebezpečné odpady;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat výšku, měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- výška staveb nepřesáhne 10,5 m (nevztahuje se na technologická zařízení, jako jsou stožáry, antény, vzduchotechniku, apod.);
- podíl zeleně min. 20%;
- zastavěná plocha stavby (budovy) bude max. 1500 m²;
- více budov nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek;
- směrem k okolním obytným plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude ponechána či doplňována vzrostlá zeleň.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WT vodní a vodních toků

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a vodních toků;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro vodohospodářské účely (pro údržbu, sledování a regulaci vodního režimu apod.);
- stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- pěší a cyklistické trasy a stezky, hipostezky, drobné stavby a zařízení sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.), pobytové louky, pláže, sezónní tábořiště s mobilními stavbami u řeky Jizery mimo aktivní zónu záplavového území a v souladu s omezeními v záplavových územích;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- doprovodná zeleň;
- prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- záměry pro zemědělství;
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a záměry pro zvláštní zásahy do zemské kůry;
- ekologická a informační centra;
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie;
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí poškozovat přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

AU zemědělské všeobecné*Hlavní využití:*

- pozemky zemědělského půdního fondu;

Přípustné využití:

- drobné stavby a zařízení pro zemědělství související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.)
- zemědělské ohradníky nebo jiné odstranitelné typy oplocení související se zemědělskou činností;
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, drobné stavby a zařízení sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.), pobytové louky, pláže a sezónní tábořiště s mobilními stavbami u řeky Jizery mimo aktivní zónu záplavového území a v souladu s omezeními v záplavových územích;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- doprovodná a rozptýlená zeleň;
- malé vodní plochy a toky;
- prvky ÚSES;

Podmíněně přípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny, včetně oplocení za podmínek stanovených v kapitole f.1);

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršily odtokové poměry v území, zvyšovaly riziko vzniku eroze, snižovaly bonitu půdy nebo kontaminovaly půdu;
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů mimo chráněné ložiskové území a záměry pro zvláštní zásahy do zemské kůry;
- ekologická a informační centra;
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití;
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;
- stavby pro zemědělství, které nejsou uvedeny v přípustném využití;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí poškozovat přírodní hodnoty daného místa a krajinný ráz území;
- stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m² a výšku max. 5 m;
- více staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek.

PLOCHY LESNÍ

LU lesní všeobecné*Hlavní využití:*

- pozemky určené k plnění funkcí lesa;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa a myslivosti;
- odstranitelné oplocení související s lesní hospodářskou činností nebo myslivostí;
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, drobné stavby a zařízení sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.);
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- malé vodní plochy a toky;
- prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly lesní porosty;
- záměry pro zemědělství,
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů mimo chráněné ložiskové území a záměry pro zvláštní zásahy do zemské kůry;
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí poškozovat přírodní hodnoty daného místa a krajinný ráz území.

PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

MU smíšené krajinné všeobecné*Hlavní využití:*

- doprovodná a rozptýlená krajinná zeleň (aleje, remízy, meze, břehové porosty, apod.), komponovaná zeleň, travní porosty;

Přípustné využití:

- prvky ÚSES;
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.);
- odstranitelné oplocení související s obhospodařováním půdy;
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, drobné stavby a zařízení sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.), pobytové louky, pláže a sezónní tábořiště s mobilními stavbami u řeky Jizery mimo aktivní zónu záplavového území a v souladu s omezeními v záplavových územích;
- malé vodní plochy a toky;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby a zařízení související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.) za podmínky, že budou umístěny mimo plochy přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR;
- ovocné sady a vinice včetně oplocení za podmínek ekologického hospodaření, respektování přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a zachování prostupnosti území;
- fotovoltaické elektrárny, včetně oplocení za podmínek stanovených v kapitole f.1);

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršili odtokové poměry, vsakovací schopnosti nebo snížili ekologickou stabilitu v území, zvýšili erozní ohroženost půdy;
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly stávající vegetaci nebo byly spojeny s neodůvodněným kácením dřevin;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost;
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů mimo chráněné ložiskové území a záměry pro zvláštní zásahy do zemské kůry;
- ekologická a informační centra;
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití;
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;
- sady a vinice v prvcích ÚSES, přírodních památkách či v území soustavy Natura 2000;
- stavby pro zemědělství, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby nesmí poškozovat přírodní hodnoty daného místa a krajinný ráz území
- stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m² a výšku max. 5 m;
- více staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek.

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

g.1) Vymezení veřejně prospěšných staveb

(109) Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Dopravní infrastruktura	
Označení VPS	Veřejně prospěšná stavba
VD.01	přestavba účelové komunikace a dálkové páteřní cyklotrasy Greenway Jizera (CNU.01DS)
VD.02	účelová komunikace Kochánky - Mečeříž (CNU.02DS)
VD.03	místní komunikace jako součást veřejného prostranství (část Z.01)
VD.04	místní komunikace jako součást veřejného prostranství (část Z.11)
VD.05	přestavba místní a účelové komunikace a nové odstavné a parkovací plochy (CNU.03DS)

Dopravní infrastruktura	
Označení VPS	Veřejně prospěšná stavba
VD.06	přestavba místní komunikace (CNU.04DS)
VD.07	přestavba stávající komunikace (CNU.05DS)

(110) Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby pro občanské vybavení, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Občanské vybavení	
Označení VPS	Veřejně prospěšná stavba
VO.01	sportoviště a parkové úpravy na jižním okraji sídla Kochánky (T.03)
VO.02	sportoviště na jižním okraji sídla Kochánky (Z.10)

g.2) Vymezení veřejně prospěšných opatření

(111) Územní plán vymezuje tato veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků územního systému ekologické stability, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Vytváření prvků územního systému ekologické stability	
Označení VPO	Veřejně prospěšné opatření
VU.01	část nadregionálního biokoridoru NRBK.32 Příhrázské skály (sever)
VU.02	část nadregionálního biokoridoru NRBK.32 Příhrázské skály (sever)
VU.03	část regionálního biocentra RBC.1014 Obodrž (V Karlově luhu)
VU.04	část regionálního biocentra RBC.1014 Obodrž (V Karlově luhu)
VU.05	část regionálního biocentra RBC.1014 Obodrž (V Karlově luhu)

h) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

(112) Kompenzační opatření nejsou stanovena.

i) STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

(113) Územní plán stanovuje pořadí provádění změn v území (etapizaci) určené pro výstavbu rodinných domů:

- a) ve 2. etapě jsou vymezeny zastavitelné plochy: část Z.01, část Z.02, část Z.06, část Z.08;
- b) všechny ostatní zastavitelné plochy nebo jejich části a transformační plochy jsou vymezeny v 1. etapě.

(114) Výstavbu ve 2. etapě lze umožnit po využití minimálně 80% části předmětné plochy zařazené do 1. etapy. Využitím plochy se rozumí zahájení výstavby.

(115) Plochy vymezené ve 2. etapě jsou zobrazeny v Hlavním výkrese – detail a ve Výkrese s prvky regulačního plánu a s pořadím provádění změn v území (etapizace).

j) VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

(116) Územní plán definuje následující vybrané pojmy:

- a) **areál** - vymezená část území, tvořená souhrnem budov, pozemků a technického vybavení, stavebně a zpravidla i z hlediska účelu využití a vlastnických vztahů tvořící jeden funkční celek. Může být uzavřený (ohrazený), popř. volně přístupný.
- b) **drobná architektura** - objekty zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu předmětných ploch; zahrnuje mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, kiosky, odpočinková místa, turistické informační tabule a rozcestníky, místa a přístřešky pro komunální odpad, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka), pomníky, památníky, vodní prvky, apod. vše o maximální výšce 6,0 m od úrovně přilehlého terénu.
- c) **drobná a řemeslná výroba** - malosériová výroba s malými nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch, zpravidla s nízkým počtem zaměstnanců v jednom podniku a s malými nároky na dopravní obslužnost.
- d) **maloobchod** - způsob prodeje zpravidla menšího objemu zboží přímo konečnému uživateli, s menšími prostorovými a plošnými nároky a s menšími nároky na dopravní obslužnost.
- e) **mobiliář** – vnitřní vybavení sídel a veřejných prostranství (lavičky, odpadkové koše, stojany na kola, informační tabule, směrníky, sochy a výtvarná díla, apod.)
- f) **nadzemní podlaží** - každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.
- g) **občanské vybavení** – stavby a zařízení pro veřejnou správu, kulturu, vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, církev, ochranu obyvatelstva, maloobchod, služby, stravování, krátkodobé ubytování pro cestovní ruch (penziony), administrativu.
- h) **parcela** – pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem
- i) **podíl zeleně (v %)** - poměr nezpevněných ploch zeleně, schopných vsakování dešťových vod na stavebním pozemku k výměře tohoto pozemku. Do nezpevněných ploch zeleně nebudou započítány zelené střechy, zatravnovací dlažba, apod.
- j) **podkroví** - přístupný vnitřní prostor, součást posledního nadzemního podlaží nalézající se v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,2 m od úrovně vodorovné nosné konstrukce.
- k) **samostatně stojící rodinný dům** - jedná se o jeden izolovaný rodinný dům samostatně stojící na vlastním stavebním pozemku, nejedná se o dvojdům nebo řadový dům.

- l) **služby** – činnosti určené k zajištění denních individuálních potřeb obyvatelstva, zejména opravárenské služby (oprava elektroniky, oprava strojů a zařízení apod.), servisní služby (instalatérství, kominictví, servis plynu, revize elektrozařízení apod.), kosmetické služby, kadeřnictví, masáže, půjčovny, poradenství, apod.
- m) **stavební čára volná** - vymezuje hranici zastavitelné části pozemku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat (nesmí přesahovat) a která nesmí být v celé délce souvisle a úplně zastavěná.
- n) **ubytovna** - pro účely tohoto územního plánu taková stavba pro poskytování ubytování, kde se zpravidla ubytovávají zaměstnanci či sezónní pracovníci, většinou bez rodin; okolí takové stavby se vyznačuje zvýšeným hlukem, negativními sociálními jevy a zhoršenou bezpečností, zejména v nočních hodinách.
- o) **úroveň původního terénu** – určují hodnoty zanesené v digitálním modelu reliéfu ČR 5. generace, dostupného od ČÚZK (mapování mezi lety 2009 – 2013).
- p) **v místě obvyklé typy oplocení** – převažují plaňkové nebo drátěné ploty s možností podezdívky a sloupků, případně kamenné nebo zděné zídky.
- q) **venkovská zástavba** – je převážně tvořena stavbami o max. dvou nadzemních podlažích, resp. jednom nadzemním podlaží a podkroví, s jednoduchým výrazně obdélným půdorysem, případně půdorysem ve tvaru písmene L, se symetrickou sedlovou, případně polovalbovou střechou o sklonu min. 35°.
- r) **výška stavby** - je stanovena jako maximální v počtu nadzemních podlaží, resp. výšky v metrech od nejnižší úrovně původního terénu; v případě svahů o sklonu větším než 5° je možné zvýšit limit o 1,5 m.

POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	česká technická norma
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
FVE	fotovoltaická elektrárna
HOZ	hlavní odvodňovací zařízení
IP	interakční prvek
KN	katastr nemovitostí
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
NN	nízké napětí
NRBK	nadregionální biokoridor
ORP	obec s rozšířenou působností
PHO	pásma hygienické ochrany
Q ₁₀₀	záplavové území 100-leté vody
RBC	regionální biocentrum
RD	rodinný dům
RZV	plochy s rozdílným způsobem využití
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond

POUČENÍ

Proti Územnímu plánu Kochánky, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze dle § 173 odst. 2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat opravný prostředek.

Ing. Andrea Kreclová
starostka obce