

ÚZEMNÍ PLÁN

MIKULÁŠOVICE

Změna č. 2 územního plánu Mikulášovice

09/2024

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:	Zastupitelstvo města Mikulášovice
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Ing. Petra Loos
Funkce:	Referent úřadu územního plánování
 Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka:	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZAKÁZKY

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULÁŠOVICE – UPRAVENÝ NÁVRH
PRO VYDÁNÍ ZASTUPITELSTVEM MĚSTA, 09/2024

OBJEDNATEL:

MĚSTO MIKULÁŠOVICE, MIKULÁŠOVICE 1007, 407 79 MIKULÁŠOVICE
URČENÝ ZASTUPITEL: Bc. JAN TRÍŠKO

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD RUMBURK, ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE A INVESTIC,
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, TR. 9. KVĚTNA 1366/48, 408 01 RUMBURK

ODPOVĚDNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE: Ing. PETRA LOOS

ZPRACOVATEL:

Ing. arch. MARTIN WEDELL, A2 – 04 731 ČKA,
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT V OBORU URBANISMUS,
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, PLZEŇSKÁ 27, 266 01 BEROUN

Obsah textové části:

1a)	Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno	5
1b)	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
1c)	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
1d)	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	7
1e)	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin (a podobně)	8
1f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití	9
1g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	15
1h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	15
1i)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	15
1j)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	15
1k)	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci 15	
1l)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	15
1m)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	16
1n)	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	16
1o)	Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	17

Upravené znění textové části územního plánu po změně je v Textové části změny územního plánu zapsané ve výčtem měněných částí tedy formou novely zákona. Možnost sledovat přehledně navrhované znění textu územního plánu nabízí poslední kapitola části Odůvodnění změny č. 2 územního plánu Mikulášovice.

Změna územního plánu představuje současně konverzi územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace podle § 20a stavebního zákona. V rámci této úpravy dochází ke změnám značení a úpravám pojmenování u ploch s rozdílným způsobem využití, tyto změny nebudou jednotlivě ve změnovém znění uváděny, pro přehled jsou zde souhrnně uvedeny, jde o následující úpravy označení a pojmenování:

Původní označení ploch → nové označení po standardizaci

BH bydlení v bytových domech → BH plochy bydlení hromadného

BV bydlení v rodinných domech venkovské → BV bydlení venkovské

RH plochy rekreace hromadné → RH plochy rekreace hromadné, rekreační areály

RI plochy rekreace rodinné → RI plochy rekreace individuální.

OV občanské vybavení, veřejná vybavenost, beze změn

OS, plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení → OS plochy občanského vybavení – sport

OH, plochy občanského vybavení veřejná pohřebiště → OH občanské vybavení – hřbitovy

PV plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch → PU plochy veřejných prostranství všeobecných

PZ plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch → PX plochy veřejných prostranství s převahou zeleně

SK plocha smíšená obytná komerční, → SX plocha smíšená obytná komerční

SM plocha smíšené obytná městská, beze změn

nově se doplňuje plocha SC, plocha smíšená obytná centrální

ZN zeleň nezastavitelných soukromých zahrad → ZZ plochy zeleně – zahrady a sady

DS ploch dopravní infrastruktury silniční → DS plochy dopravy silniční

DZ plochy drážní dopravy → DD plochy dopravy drážní

TI plochy technické infrastruktury → TU plochy technické infrastruktury všeobecné

VD plochy výroby a skladování plochy drobné a řemeslné výroby → VD plochy výroby drobné a služeb

VL plochy výroby a skladování lehký průmysl → VL plochy výroby lehké

VZ plochy výroby zemědělské → VZ plochy výroby zemědělské a lesnické

W plochy vodní a vodohospodářské → WU plochy vodní a vodohospodářské všeobecné,

NZ zemědělské plochy → AU plochy zemědělské všeobecné,

NL plochy lesa → LU lesní všeobecné

NP plochy přírodní → NU plochy přírodní všeobecné,

NS plochy smíšené nezastavěného území → MU plochy smíšené nezastavěného území všeobecné

1a) Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

V názvu kapitoly 1a) Vymezení zastavěného území se doplňuje část: „včetně stanovení data k němuž je vymezeno“.

V textu prvního odstavce se nahrazuje číslo změny: „1“ číslem: „2“.

Územní plán vymezuje zastavěné území k datu „4. 5. 2023“ původní údaj: „4. 2. 2020“ se ruší.

Z přehledu výkresů, ve kterých je vymezeno zastavěné území obce se:

Ruší dva řádky, třetí řádek s výkresem: „1b2 Výkres dopravní infrastruktury“ a čtvrtý řádek „1b3 Výkres technické infrastruktury“.

Označení výkresu na následujícím původně pátém řádku se mění. Původní označení: „1b4 Výkres, koncepce uspořádání krajiny“ se mění na nový: „1b2 Hlavní výkres, výkres koncepce uspořádání krajiny“.

Mezi předchozí řádek a navazující řádek 2a Koordinační výkres se vkládá název výkresu: „1b3 Hlavní výkres, výkres veřejné infrastruktury“.

1b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V části kulturní a architektonické hodnoty jsou: se ve čtvrté odrážce odspodu, za slova: *Charakter zástavby* doplňuje: „a urbanistická struktura zástavby utvářena architektonicky nebo urbanisticky významnými stavbami“. Dále v téže odrážce se za slovem centrální nahrazuje: „zóně“ slovem: „části“.

1c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

V části kapitoly nadepsané: Specifika urbanistické koncepce a urbanistická kompozice v jednotlivých sídlech se ve druhém odstavci v poslední větě ruší část věty: „vyznačené jako centrální zóna“ a nahrazuje se částí věty: „zejména v plochách smíšených obytných centrálních a v navazujících plochách občanské vybavenosti“.

V podkapitole 1c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se doplňuje za plochy přestavby termín: „(transformační plochy)“.

V názvu přehledové tabulky, Tabulka 1 Přehled rozvojových ploch přestavby se ruší „rozvojových“ a doplňuje se „transformačních a zastavitelných ploch“.

V této tabulce se mění označení a údaje následujících ploch:

Na prvním řádku se mění označení plochy: „K2-NS.s“ na „K2MU.s“

Na řádku plochy P13-SM změna kódu plochy z původního „P13-SM“ na „P13-SC“ a označení plochy zařazení plochy jako plochy smíšená obytná centrální.

Na řádku plochy P17-PV se mění část označení plochy „PV“ na „PU“

Na řádku plochy P19-PV se mění část označení plochy „PV“ na „PU“

Plocha P19-VL v tabulce je zrušená. Text ve druhém sloupci uvádí: „Plocha je změnou č. 2 územního plánu upravená a nově vymezená jako plocha přestavby P202-SM.“.

Pod tento řádek se přidávají tři nové řádky pro tři nově vymezené plochy přestavby, následujícího znění:

„P201-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,2476
P202-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,6353
P203-SC	plocha smíšená obytná centrální [SC]	x	0,2294“

Pro navazující plochy Z1-BV – Z23-BV se mění označení vyžití z „bydlení individuálního v rodinných domech – venkovské“ na „bydlení venkovské“.

U plochy Z3-BV se změni velikost výměry ze „0,1676“ ha na „0,1311“ ha.

U plochy Z14-BV se změni na velikost výměry ze „0,2330“ ha na „0,1359“ ha.

U plochy Z26-PV se mění část označení „PV“ na „PU“

U ploch Z28-PZ, Z29-PZ a Z30-PZ se mění část označení „PZ“ na „PX“

U plochy Z35-SM se mění část označení „SM“ na „SC“

U plochy Z40-BV se změni na velikost výměry ze „1,6438“ ha na „1,4765“ ha.

U plochy Z48-SM se mění část označení „SM“ na „SC“

Plocha Z52-BV je změnou územního plánu ruší včetně celého řádku. Zůstává zde informace: „Plocha je zrušená Změnou č. 2. územního plánu.“.

Dále v tabulce se pro řádky ploch Z61-BV – Z69-BV mění označení vyžití z „bydlení individuálního v rodinných domech – venkovské“ na „bydlení venkovské“.

Dále v tabulce se pro řádky ploch Z86-BV – Z89-BV mění označení vyžití z „bydlení individuálního v rodinných domech – venkovské“ na „bydlení venkovské“.

U plochy Z95-PV se mění část označení „PV“ na „PU“

U plochy Z96-PZ se mění část označení „PZ“ na „PX“

U plochy Z97-SM se mění část označení „SM“ na „SC“

Dále v tabulce se pro řádky ploch Z103-BV – Z104-BV mění označení vyžití z „bydlení individuálního v rodinných domech – venkovské“ na „bydlení venkovské“.

Na konci tabulky (Tabulka 1) se připojují následující řádky nově vymezených ploch:

„Z201	neobsazeno	-	-
Z202-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,0619
Z203-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,2254
Z204-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,8254
Z205-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,3966
Z206	neobsazeno	-	-
Z207-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,1590
Z208-PU	plocha veřejných prostranství [PU]	-	0,2234

Z209	neobsazeno	-	-
------	------------	---	---

V podkapitole 1c.3) vymezení ploch sídelní zeleně se mění označení zkratk ploch s rozdílným způsobem využití takto: „PU“ na „PZ“, „ZN“ na „ZZ“, „PV“ na „PU“, „ZN“ na „AU“, „PZ“ na „PX“ a „PV“ na „PU“.

Se v tabulce v přehledu ploch mění označení ploch „Z28-PZ, Z29-PZ, Z30-PZ a Z96-PZ“ za Z28-PX, Z29-PX, Z30-PX a Z96-PX“.

Mezi zkratky ploch smíšených „SM“ a „SK“ v posledním odstavci se vkládá: „SC“.

V posledním odstavci se upravuje zkratka „DZ“ na „DD“.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

V podkapitole 1d.1) v části cyklo doprava se doplňuje za první větu věta: „Cyklotrasy jsou zobrazeny ve výkresu 1b3) Výkres veřejné infrastruktury.“.

V podkapitole 1d.2) Technická infrastruktura se v části nakládání s odpady se v názvu veřejných prostranství ruší zpřesňující část podrobnost: „s převahou zpevněných ploch.“. Index: „PV“ se nahrazuje „PU“.

Ve stejné podkapitole v části Zásobování elektrickou energií se doplňují na konci dva odstavce:

„Územní plán připouští umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů bez dalšího rozlišení v území pouze v plochách lehké výroby [VL].“

Výrobní energie z obnovitelných zdrojů s instalovaným výkonem do 50 kW pro zajištění místní potřeby lze, mimo plochy veřejných prostranství [PU], [PX], plochy hřbitovů [OH] a plochy zeleně, zahrad a sadů [ZZ], podmíněčně umísťovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách.“

V podkapitole 1d.3) Občanská vybavenost se odstraňuje prostřední odrážka ve znění: „plochy komerční vybavenosti: OK,“.

V podkapitole 1d.3) se ve čtvrtém odstavci mezi zkratky „SK“ a „SM“ doplňuje „SC“.

V podkapitole 1d.4) Veřejná prostranství se na třetím řádku nahrazuje: „plochy Veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch (PV)“ novým zněním: „Veřejných prostranství PU“

Dále se ve stejné části v první odrážce u druhého nadpisu Navržená veřejná prostranství ve středních Mikulášovicích, na konci věty doplňuje za slovo: „včetně“ slova: „obnovy“ a za slovo: „objektu“ slova: „na místě“.

V tabulce, Tabulka 4 – plochy veřejných prostranství se nahrazuje výraz „plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch [PV]“ výrazem: „Plochy veřejných prostranství [PU].“ Zároveň se v tabulce na konci doplňuje poslední řádek:

„Z208-PU	veřejná prostranství [PU]		0,2234“
----------	---------------------------	--	---------

1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Název podkapitoly 1.e1) se upravuje a nahrazuje se původní znění názvu: „*Funkční plochy*“ novým termínem: „*Plochy s rozdílným způsobem využití*“.

V prvním odstavci se nahrazuje „funkční plochy“ termínem „Plochy s rozdílným způsobem využití“. Ruší se poslední věta odstavce ve znění: „*Plochy změn v krajině pro posílení krajinné složky v území vymezeny nejsou.*“.

V přehledu ploch se nahrazují zkratky využití plochy „NL“ na „LU“, „NZ“ na „AU“, „NS“ na „MU“, „NP“ na „NU“, „W“ na „WU“, „DZ“ na „DD“ a „TI“ na „TU“.

Ve druhém odstavci se za první větu vkládá věta: „*Podmínky využití území v nezastavěném území dále upravuje první část kapitoly 1f) Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.*“. Z textu odstavce se odstraňuje původní druhá věta: „*V nezastavěném území je vyloučeno budování trvalého oplocení zemědělských a lesních pozemků, s výjimkou dočasných ohrad pro pastvu hospodářských zvířat při splnění podmínky zachování prostupnosti cestní sítě.*“.

Ruší se zároveň navazující druhý přehled ploch SM – NS.s.,

Dále se zde doplňují nové dva odstavce ve znění:

„*Územní plán změnou č. 2 vymezuje plochy změn v krajině K201-MU, K202-MU jako plochy smíšené nezastavěného území [MU]. Tyto plochy jsou vymezené jako redukce zastavitelných ploch a náhrady za zábory zemědělských půd, které představují nově vymezené zastavitelné plochy.*“

„*Územní plán změnou č. 2 vymezuje plochu změny v krajině K204-ZZ pro zajištění oddělení plochy hřbitova od zastavěného území obce přechodovou plochou zeleně, zahrad a sadů. Podmínkou využití je zachování volného prostupu kolem hřbitovní zdi a respektování specifických požadavků prostorového uspořádání, zastavitelnosti pozemků a podmínek pro umístění technické infrastruktury v ploše.*“.

Dále se doplňuje nová tabulka č. 5 plochy změn v krajině:

Index plochy	Způsob využití plochy	Rozsah [ha]
„K201-MU	plocha smíšená nezastavěného území [MU]	0,2108
K202-MU	plocha smíšená nezastavěného území [MU]	0,0970
K203	neobsazeno	–
K204-ZZ	Plocha zeleně-zahrady a sady [ZZ]	1,9865“

V části v podkapitole 1.e2) Prvky ochrany přírody se v tabule ploch u plochy „VZ plocha výroby a skladování – zemědělská“ se doplňuje na konci „a lesnická“.

V poslední větě podkapitoly 1e.4) Prostupnost krajiny se nahrazuje označení výkresu v závorce Výkres uspořádání krajiny (výkres 1b2).

V podkapitole 1e.5) Protierozní opatření se ruší první věta ve znění: „*Z území nejsou známy informace o lokalitách ohrožených větrnou ani vodní erozí.*“.

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

V části nadepsané Ochranné pásmo a technické infrastruktury se ruší výskyt zkratky plochy: „OK“. Doplnuje se zkratka: „SC“ a zkratka: „SK“ se nahrazuje zkratkou: „SX“.

V části nadepsané Ochranné pásmo lesa se nahrazuje hodnota „50 m“ od okraje lesa hodnotou „30 m“. Ve druhé větě odstavce se nahrazuje slovo „*minimálně*“ slovem „*nejblíže*“.

V části Krajinný ráz se doplňuje za slovo regulativech doplňuje zpřesňující formulace: „*(podmínkách prostorového uspořádání)*“.

Název části „Území s možnými archeologickými nálezy“ se zkrátí na „Území s archeologickými nálezy“

V části hygienické limity (hluk a zápach) se doplňuje za zkratku: „SM“ zkratka: „SC“.

V části Staré ekologické zátěže se ruší výskyt ploch: „Z52-SM, P19-VL“. Doplnuje se plocha s označením: „P202-SM“.

V části Vzrostlá zeleň se upravuje označení výkresu „1d“ na „1b2“ a název výkresu, který je: „*Hlavní výkres, koncepce uspořádání krajiny*“ namísto původního pojmenování: „*Výkres koncepce zeleně*“.

V části Umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území: se upravuje formulace první věty a slova: „*s regulativy*“ se nahrazují formulací: „*v souladu se stanoveným podmínkami využití*“.

Ve stejné části se ve čtvrtém odstavci doplňuje za slovo „*přechodných*“ slovo „*dočasných*“. Na konci téhož odstavce se doplňuje část věty: „*a to za podmínky, že zůstane zachovaná prostupnost území v trasách zvykové cestní sítě*“.

Ve stejné části v následujícím odstavci se na konci nahrazuje slovo: „*infrastrukturní*“ slovem: „*přípustné*“ a za slovo: „*stavby*“ se doplňuje: „*veřejné infrastruktury*“ .

Ve stejné části se na konci se doplňují dva odstavce:

„Umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území je podmíněně přípustné, a to za splnění podmínky, že tato zařízení budou určena pro zajištění provozů umístovaných v území podle stanoveného hlavního nebo přípustného využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití.

Výroby energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území lze umístit jako integrální součást jiných přípustných objektů nebo zařízení anebo za podmínky umístování na stavebních konstrukcích přípustných objektů.“.

Celá část nadepsaná Centrální zóna Mikulášovic se ruší. Rušené znění textu je:

„Centrální zóna Mikulášovic

Centrální zóna řešeného území představuje nejhodnotnější prostor intravilánu v Mikulášovicích. Jde o oblast historického jádra města, v níž je soustředěna převážná část budov s památkovou ochranou – především Kostel sv. Mikuláše, dále bývalá hvězdárna (čp. 1002), významný měšťanský dům (čp. 2), lékárna (čp. 4), venkovská usedlost (čp. 5) a venkovský dům (čp. 311). Centrální zóna chrání dochovaný urbanistický ráz a architekturu v jádru města. Centrální zóna je graficky vyznačena v Hlavním výkrese.

Podmínky využití území centrální zóny

Návrh ÚP vymezuje centrální zónu k ochraně a prostorové stabilizaci v současné podobě. Případný budoucí rozvoj v návrhových plochách (P13-SM, Z35-SM, Z48-SM, Z94-OS, Z95-PV, Z97-SM, včetně ploch zeleně Z28-PZ a Z96-PZ) a přestavby stávajících objektů musí respektovat stávající hodnoty prostorové kompozice a urbanistickou strukturu území. Architektonická hodnota stávajících objektů nesmí být degradována novými intervencemi. V území centrální zóny nesmí být umísťovány stavební záměry, které by negativně narušily dochované níže popsané hodnoty této zóny. Nové objekty by měly svojí hmotou a měřítkem vhodně doplňovat stávající kompozici, bez snahy ji principiálně měnit.

Mezi hodnotné prvky centrální zóny, které jsou předmětem ochrany, patří:

- kompoziční uspořádání území včetně charakteristických pohledových scén
- orientace objektů vzhledem k veřejným prostranstvím – stávající stavební čára objektů vzhledem k veřejným prostranstvím
- proporční vztahy stávajících objektů včetně měřítka (tzn. poměr stran půdorysného průmětu budov, jejich podlažnost a sklon střech)
- architektonická podoba památkově chráněných staveb a dalších hodnotných staveb
- veřejná prostranství

Doplňuje se nadpis navazující kapitoly: „Obecné podmínky pro výstavbu v celém řešeném území:“. Na konci části se doplňuje text: „Umísťování malých větrných elektráren v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách je přípustné nejsou-li tyto stavby výslovně vyloučeny v podmínkách využití dané plochy. Pro umísťování malých větrných elektráren platí podmínky prostorového uspořádání:

- Celková výška stavby nepřekročí maximální výšku zástavby stanovenou v podmínkách prostorového uspořádání příslušné plochy územním plánem o více jak 1/3. V případě, kdy tato hladina není stanovena, tak se jako směrná srovnávací hladina určí výšková hladina související zástavby.
- Dostatečný odstup od hranice sousedního stavebního pozemku, který představuje minimálně výška daného zařízení. “.

V tabulce 9, Podmínky využití rozvojových ploch se mění označení plochy „P13-SM“ na „P13-SC“ a v textu podmínky se nahrazuje slovo „zapracovat“ formulací: „Respektovat obvyklý charakter zástavby v jádrovém území města, případně“ a za slovo objektu se doplňuje: „který zde stál.“.

Dále v tabulce, pod řádkem plochy P16-VL se doplňuje řádek plochy P201-SM, se zněním podmínek: „Podmínkou využití území ve vztahu k urbanistické struktuře území je:

- V případě zachování stávajícího objektu bývalé továrny respektovat ustanovení územního plánu pro stávající objekty a nenavyšovat objemové charakteristiky stavby. Nelze dále navýšovat a překračovat stávající podíl zastavěných ploch.
- V případě celkové transformace území platí pro nové uspořádání území podmínka přizpůsobit řešení stávající urbanistické struktuře v lokalitě, kde převládá zástavba individuálních rodinných domů v zahradě umístěných v pozici přilehlé k veřejnému prostranství.

Intenzita využití území v ploše bude zohledňovat charakter navazujícího obytného území. Nové využití území nesmí vyvolávat více jak dvojnásobné zatížení veřejné infrastruktury oproti tomu, které lze odvodit z podmínek využití v bezprostředně navazujícího území. Vyvolanými provozními změnami v území nesmí dojít ke snížení pohody bydlení ve stávající obytné lokalitě.“.

Následující plocha „P19-VL“ se nahrazuje plochou „P202-SM“ a v podmínkách se ruší první dvě věty znění: „Vlivy související s využitím plochy nepřesáhnou její hranice, tzn. nebudou rušivé pro navazující okolní obytné plochy. Podmínkou využití je zajistit odpovídající dopravní napojení“.

Současně se také ruší poslední věta ve znění: „Plochu lze za podmínky vyloučení výrobních funkcí transformovat na bydlení.“

Věta uprostřed se doplní slovy: „prověřit“, které se umístí před slovem: „míru“ a slovem „území“, které se umístí za slova: „míru kontaminace“. Na tuto větu naváže nová věta ve znění: „Využití území zohlední a případně integruje do řešení přestavby zachované hodnotné prvky stavební kultury identifikované v ploše.“

Na dalším řádku tabulky se doplní plocha P203-SC s podmínkou využití: „Podmínkou využití území ve vztahu k urbanistické struktuře území je:

- *Bude-li pro nové využití zachovaná hmota nebo půdorysný rozsah stávajícího objektu bývalé továrny, stanovuje se podmínka omezení objemového nárůstu stavby, tak že výška římsy, resp. okapové hrany ze severozápadu bude max. 7 m nad stávajícím terénem a současně platí, že nebude dále zvyšován stávající podíl zastavěných ploch.*
- *V případě celkové transformace území se pro akceptování nového prostorového uspořádání v ploše stanovuje podmínka reflektovat charakter stávající bezprostředně navazující zástavby individuálních izolovaných rodinných domů umístěných v zahradě.*

Intenzita využití území v ploše bude zohledňovat charakter navazujícího obytného území. Nové využití území nesmí vyvolávat více jak dvojnásobné zatížení veřejné infrastruktury oproti tomu, které lze odvodit z podmínek využití v bezprostředně navazujícího území. Vyvolanými provozními změnami v území nesmí dojít ke snížení pohody bydlení ve stávající obytné lokalitě.“

Plocha „Z35-SM“ se nově označuje jako plocha „Z35-SC“.

Plocha „Z48-SM“ se nově označuje jako plocha „Z48-SC“.

Plocha Z52-BV se ruší včetně podmínek: „*Prověřit existenci staré ekologické zátěže (SEZ) v ploše, míry kontaminace a provést sanaci. Neumísťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.“*

Plocha Z94-OS se odstraňuje z přehledu včetně podmínek: „*Respektovat podmínky využití a výstavby v území centrální zóny.“*

Plocha „Z97-SM“ se nově označuje jako plocha „Z97-SC“.

Na konci tabulky se doplňují pro tři nové plochy dva poslední řádky:

„Z204-SM	Plocha je primárně určená pro izolované RD v zahradě, do zastavitelné plochy nelze umísťovat bytové domy. Podmínkou využití plochy je zajistit napojení území na veřejnou infrastrukturu města formou dostatečně dimenzovaného veřejného prostranství s odpovídajícím šířkovým parametrem (8 m pro obousměrné komunikace). Zároveň budou respektovány přítomné limity využití území především vedení el. napětí VN včetně navrhovaných a stávajících vodovodů.
Z205-SM	Podmínkou využití plochy je respektovat omezení vyplývající z přítomných limitů využití území, ochranného pásma železnice, vedení el. vedení VN včetně transformovny el. napětí a v části plochy, podmínky vyplývající z pozice v území s archeologickými nálezy.“

Změny v následujícím přehledu, Přehled ploch s rozdílným způsobem využití odpovídají změnám zkratk a pojmenování členění ploch dle vyhlášky a jsou souhrnně uvedeny na začátku textu.

Stanovení podmínek využití ploch:

Plochy „BH plochy bydlení (§4) - bydlení v bytových domech“ se mění na „BH bydlení hromadné“.

Plochy „BV plochy bydlení (§4) - bydlení v rodinných domech – venkovské“ se mění na „BV bydlení venkovské“.

Plochy „RH rekreace (§5) rekreace hromadná“ se mění na „RH rekreace hromadná – rekreační areály“

Plochy „RI rekreace (§5) rodinná rekreace“ se mění na „RI plochy individuální rekreace“.

Plochy „OS plochy občanského vybavení (§6) – tělovýchovná a sportovní zařízení“ se mění na „OV plochy občanského vybavení – sport“.

Plochy „OV plochy občanského vybavení (§6) veřejná vybavenost se mění na plochy „OV plochy občanského vybavení veřejného“

Plochy „PV plochy veřejných prostranství (§8) s převahou zpevněných ploch“ se mění na plochy „PU plochy veřejných prostranství“

V plochách veřejných prostranství PU, se doplňuje nepřipustné využití: „výrobní energie z obnovitelných zdrojů,“

Plochy „PZ plochy veřejných prostranství (§8) s převahou nezpevněných ploch“ se mění na plochy „PX plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch“

V plochách veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch PX, se doplňuje nepřipustné využití: „výrobní energie z obnovitelných zdrojů,“

Plochy „SK plochy smíšené obytné (§8) komerční“ se mění na „SX plochy smíšené komerční“

V plochách smíšených obytných městských SM, se doplňuje jako nepřipustné využití: „bytové domy v ploše Z204-SM, Z205-SM“.

V plochách smíšených obytných městských SM, se dále doplňuje do podmínek prostorového uspořádání podmínka: „stávající zastavěnost v ploše P201-SM nelze dále navyšovat“.

Nově se doplňuje za plochu SM:

„[SC] Plochy smíšená obytné centrální (§ 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.):

Plochy určené pro bydlení anebo vybavení městského jádra se zastoupením veřejné a komerční vybavenosti, situované v jádrovém území města s hodnotnou urbanistickou strukturou.

Hlavní využití:

- *stavby pro bydlení anebo občanskou vybavenost a služby obvyklé v centrech měst*

Přípustné využití:

- *stavby bezprostředně související s bydlením a podmiňující bydlení*
- *veřejná vybavenost, ubytovací a pohostinské zařízení*
- *související technická a dopravní infrastruktura*
- *veřejná prostranství, zpevněné plochy*
- *veřejná zeleň, parkové úpravy*
- *vodní plochy*

Podmíněně přípustné využití:

- *zařízení pro obslužnou sféru a nerušící* výrobní činnosti místního významu slučitelné s bydlením, které svým provozem nebudou snižovat kvalitu a pohodu bydlení u navazujících pozemků a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)*
- *stavby individuální rekreace za podmínky, že se jedná o stávající objekty s možností přístaveb, nástaveb a dostaveb*
- *stavby pro sport a tělovýchovu pouze jako součást stávajících nebo školských a vzdělávacích zařízení*
- *nadřazená technická infrastruktura za podmínky, že by její umístění jinde v území představovalo neúměrné náklady. Zároveň nebude znemožněno využití plochy pro stanovený účel dle hlavního a přípustného využití*
- *FVE pouze za podmínky, že solární panely budou umístěny na střechách budov tak, že nebudou orientované vůči veřejným prostranstvím, nebudou snižovat architektonickou hodnotu budov a estetické kvality prostředí.*

Nepřípustné využití:

- větrné elektrárny
- FVE umístované na fasádách budov nebo pohledově samostatně na stavebních pozemcích, v zahradách případně ve veřejných prostranstvích, která jsou součástí vymezené plochy SC.
- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina* do 15 m
- maximální výška římsy v ploše P203-SC je stanovena 7 m v pozici při severozápadním okraji plochy
- maximální zastavěnost pozemků: 70 %
- stávající zastavěnost v ploše P203-SC nelze dále navyšovat
- minimální podíl zeleně na pozemku: 30 %
- sklon střech hlavního objektu 40 – 55°
- stavební činnost v ploše musí respektovat dochovaný a sledovaný charakter zástavby, kterým se rozumí především rostlá zástavba jedno nebo dvou podlažních domů s podkrovím, se sedlovou střechou orientovanou hřebenem podél vrstevnice nebo podél navazujícího veřejného prostranství.
- Podmínkou využití území je respektovat stávající charakter zástavby a při rekonstrukcích staveb zachovávat pozici stavební čáry hlavních objektů ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství.
- Pro případné nové stavební záměry se připouští umísťovat stavby na hranici s uliční čarou v souladu s charakterem dochované urbanistické struktury zástavby.
- Územní plán v souladu s charakterem území připouští přímo navazovat stavby bezprostředně sousedících stavebních pozemků
- **Nepřípustné stavební formy a typ zástavby:**
 - Bungalovy*, mobilheimy**
 - plochá nebo pultová střecha u hlavních staveb.“

Plochy „TI plochy technické infrastruktury (§8) inženýrské sítě“ se mění na „TU plochy technické infrastruktury, všeobecné“.

Pro plochy technické infrastruktury odstraňuje poslední bod přípustného využití:

- „- nezbytná dopravní infrastruktura“

Plochy „VD plochy výroby a skladování (§11) – drobná a řemeslná výroba se mění na „VD drobná výroba a služby

Jako přípustné využití se do ploch výroby drobné doplňuje:

- „- služební byty provozovatele, správce nebo nezbytného personálu,“

Dále se u ploch drobné výroby ruší podmíněně přípustné využití: „služební byt, ubytovny“

Plochy „VL výroba a skladování (§11) výroba a skladování – lehký průmysl“ se mění na „VL plochy výroby lehké“

Pro plochy výroby lehké se doplňuje jako přípustné využití:

„- výroby energie z obnovitelných zdrojů“

Dále se u ploch výroby lehké, v části podmíněčně přípustné využití ruší položka: „P19-VL“

Plochy „VZ výroby a skladování (§11) – zemědělská výroba“ se mění na „VZ plochy výroby zemědělské a lesnické

Pro plochy výroby zemědělské a lesnické se mezi nepřipustné využití doplňuje:

„- výroby energie z obnovitelných zdrojů-FVE“

Plochy „W vodní a vodohospodářské (§13)“ se mění ve zkratce plochy „W“ na „WU“.

Plochy „NZ zemědělské plochy (§14)“ se mění ve zkratce plochy „NZ“ na „AU“.

Plochy „NL plocha lesní (§15)“ se mění ve zkratce plochy „NL“ na „LU“.

Pro plochy lesní se upravuje podmíněčně přípustné využití a stávající definice: *technická a dopravní infrastruktura za podmíněk, že nebude narušeno hospodaření v lese (síť lesních cest a další zařízení lesního hospodářství), nedojde k narušení funkce lesa (podle dané kategorie lesa) a nedojde k ohrožení lesního porostu větrem a vodní erozí*, a doplňuje se slovem: *nezbytná*, vloženým na začátek.

Pro plochy přírodní se upravuje podmíněčně přípustné využití a stávající definice: *dopravní a technická infrastruktura, včetně pěších cest, cyklostezek, hiposteze, za podmínky, že negativně neovlivní plnění funkce biocentra*, a doplňuje se slovem: *nezbytná*, vloženým na začátek definice.

Plochy: „NP plochy přírodní (§16)“ se mění ve zkratce plochy „NP“ na „NU“.

Plochy „NS plochy smíšené nezastavěného území (§17)“ se mění ve zkratce plochy: „NS“ na „MU“

Pro plochy smíšené nezastavěného území se upravuje podmíněčně přípustné využití a stávající definice: *„technická a dopravní infrastruktura, včetně pěších cest, cyklostezek, hiposteze a informačních zařízení, pokud neohrozí účel hlavního využití, tj. plnění mimoprodukčních funkcí krajiny (ekologickostabilizační, protierozní, estetická ad.)*, a doplňuje se slovem: *„nezbytná“*, vloženým na začátek definice.

Plochy „NS plochy smíšené nezastavěného území (§17) sportovní využití“ se mění ve zkratce plochy: „NS.s“ na „MU.s“

Plochy „ZN plochy zeleně (§3 odst. 4) - nezastavitelné soukromé zahrady plochy“ se mění na plochy „ZZ plochy zeleně-zahrady a sady“

Plochy zeleně-zahrad a sadů se doplňuje přípustné využití: - *nezbytná liniová technická infrastruktura*

Dále pro plochy zeleně-zahrady a sady se doplňuje nepřipustné využití:
- *stavby garáží v ploše Z204-ZZ,*
- *výroby energie z obnovitelných zdrojů,*

Dále pro plochy zeleně-zahrady a sady se doplňují podmínky prostorového uspořádání: nepřipustné využití:

- *minimální podíl zeleně v ploše Z204-ZZ: 95 %*

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

Beze změn.

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

Beze změn.

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

Beze změn.

1j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Beze změn.

1k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Beze změn.

1l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizeni a přiměřené lhůty pro vloženi dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Beze změn.

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

Beze změn.

1n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Beze změn.

Doplňuje se nově následující kapitola:

1o) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

akustická (hluková) studie	využití plochy je podmíněno prokázáním (v následujících řízeních podle stavebního zákona), že pro objekty chráněné ve smyslu odst. 3, § 30 zákona 258/2000 Sb. nebudou překračovány hygienické limity hluku. V případě překračování hygienických limit hluku u chráněných objektů (dle odst. 3, § 30 zákona 258/2000 Sb.), není možno výstavbu chráněných objektů realizovat
bungalov	přízemní nebo jeden a půl podlažní objekt pro bydlení nebo rodinnou rekreaci s plochou nebo jinou střechou s nízkým sklonem bez obytného podkroví, na zhruba čtvercovém nebo jen velmi mírně protaženém obdélném půdorysu
plochy s rozdílným způsobem využití, funkční plochy	viz vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území; jednotlivé plochy, kde územní plán buď zachovává současné využití (stabilizované) nebo které vymezuje k novému využití (plochy zastavitelné a plochy přestaveb)
jednoúčelové výroby energie z obnovitelných zdrojů	výroby energie z obnovitelných zdrojů s instalovaným výkonem více jak 50 kW s primárním účelem distribuce energie do distribuční sítě
koeficient zeleně (minimální podíl zeleně)	minimální podíl nezaplněných ploch na pozemku, (ploch zasakovatelných pro srážkové vody), ideálně s keřovou nebo stromovou zelení
komerční vybavenost	zařízení obchodu a služeb
mobilheimy	mobilní dům, nebo bydlení v přívěsu bez ohledu na jeho aktuální technickou způsobilost k transportu
nerušící výroba	zařízení, která hygienickými a dopravními nároky nenarušují obvyklé hygienické a dopravní poměry v lokalitě
nevýrobní služby	provozy, které nezatěžují své okolí dopravou zdrojů, surovin nebo expedicí, směnným provozem, hlukem
nezbytná dopravní infrastruktura	dopravní infrastruktura dle stavebního zákona, zajišťující funkční a bezpečné užívání daného (dotčeného navazujícího) území
nezbytná technická infrastruktura	stavby a zařízení technické infrastruktury dle stavebního zákona, zajišťující funkční a bezpečné užívání daného (dotčeného navazujícího) území
plochá střecha	střecha se sklonem střešní roviny do 30°
rozvojové plochy (návrhové plochy, plochy změn)	plochy s rozdílným způsobem využití dle stavebního zákona a vyhl. č. 501/2006 Sb., u nichž je navrženo nově jiné využití, než jaké je stávající využití
zastavitelné plochy	zastavitelné plochy dle stavebního zákona, tj. rozvojové (návrhové) plochy, které jsou určeny k zastavění objekty bydlení, občanské vybavenosti, výroby ad
plochy přestaveb	plochy navržené ke znovuvyžití stávajících znehodnocených ploch, a to ke stejnému nebo jinému účelu, než kterému plocha dříve sloužila

<p>samostatné výroby energie z obnovitelných zdrojů.</p>	<p>Výrobní energie z obnovitelných zdrojů umístované jako samostatné stavby, které nejsou nesené nebo nejsou jinak pevnou součástí konstrukcí stávajících nebo přípustných staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.</p>
<p>související vybavenost</p>	<p>doprovodná zařízení nebo stavby, které slouží dané ploše</p>
<p>specifická plocha</p>	<p>plocha, u níž jsou podmínky využití oproti regulativům v kapitole 1f dále zpřesněny (podrobnějším popisem, zpřesněným prostorovým regulativem, zpřesněným funkčním využitím)</p>
<p>šikmá střecha</p>	<p>střecha se sklonem střešní roviny více než 30°, za šikmou střechu se nepovažuje pilová střecha nebo pultová střecha</p>
<p>veřejná prostranství</p>	<p>veřejně přístupné plochy v zastavěném území, a to nezávisle na vlastnictví, které mají zpravidla významnou prostorotvornou funkci a slouží k setkávání obyvatel</p>
<p>veřejná zeleň</p>	<p>plochy veřejných prostranství s významným zastoupením zeleně (parky, lesoparky, veřejně přístupné zahrady)</p>
<p>výška staveb (výšková hladina)</p>	<p>výška hlavního hřebene střech nebo atiky stavebních objektů, tato výška se měří od úrovně podlahy prvního nadzemního podlaží příslušného objektu.</p>
<p>zahrady</p>	<p>významné plochy zeleně v zastavěném území, výjimečně i mimo něj, zpravidla oplocené</p>
<p>Zastavitelnost (zastavěnost, zastavěná plocha pozemku)</p>	<p>součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, přičemž zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.</p>

1p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů a k němu připojené grafické části

Změnou se v tabulce 12 ruší dva řádky, řádky s výkresy: *Koncepce dopravní infrastruktury* a *Koncepce technické infrastruktury* včetně informací o těchto výkresech.

Před název výkresu *Koncepce uspořádání krajiny* se vkládá: *Hlavní výkres –*.

Nově se doplňuje jako předposlední řádek informace o výkrese: *Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury* ozn. 1b.3 s formátem 18 x A4.