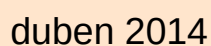


PŘÍKLAD K METODICKÉMU POKYNU K OBSAHU ÚZEMNÍHO PLÁNU



Název: PŘÍKLAD K METODICKÉMU POKYNU K OBSAHU ÚZEMNÍHO PLÁNU
(ppt. ÚZEMNÍ PLÁN - OBSAH)

Zadavatel: MMR ČR

Zpracovala: Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24

K Červenému Vrchu 845

/2b, 160 00 Praha 6

spolupráce: ing. arch. Marek Bečka

Hydrosoft Veleslavín s.r.o.

Místo a rok vydání: Praha, 2014

Obsah:

Příklad ÚP k metodickému pokynu

Textová část včetně odůvodnění

Obsah výkresové části výroku

P1	Základní členění území	1 : 5 000
P2	Hlavní výkres	1 : 5 000
P3	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000
Schémata		
S1	Schéma prostorového uspořádání zastavěného území, zastavitelných plocha ploch přestavby.....	1: 10 000
S2	Schéma pořadí změn v území	1: 10 000

Obsah výkresové části odůvodnění

O1	Koordinační výkres	1 : 5 000
O2	Výkres širších vztahů	1: 100 000
O3	Zásobování elektrickou energií, spoje	1: 5 000
O4	Zásobování pitnou vodou	1 : 5 000
O5	Kanalizace	1: 5 000
O6	Schéma prostupnosti krajiny a rekreačních tras	1: 20 000

Příklad výkresu předpokládaných záborů půdního fondu je součástí metodického pokynu MMR a MŽP.

Příloha – prezentace Příklad k metodickému pokynu (ppt)

Územní plán v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů platných od 1.1.2013.

PŘÍKLAD

K METODICKÉMU POKYNU
K OBSAHU ÚZEMNÍHO PLÁNU
(ppt. ÚZEMNÍ PLÁN - OBSAH)

TEXTOVÁ ČÁST

včetně odůvodnění

***Uvedený příklad představuje možné řešení, které v detailech není
garantováno MMR.***

*upraveno
04/2014*

Opatření obecné povahy č... /....

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce...

Datum nabytí účinnosti ÚP:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno a příjmení:

Funkce:

Podpis:

Razítko:

Obec

Zastupitelstvo obce jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“)

vydává

Územní plán Město

obsahující:

- textovou část návrhu Územního plánu Město, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. ...
- grafickou část návrhu Územního plánu Město, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. ...

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění ÚP Město obsahuje:

- textovou část odůvodnění Územního plánu Město, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. ...,
- grafickou část odůvodnění Územního plánu Město, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. ...,

POUČENÍ

Proti opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Příloha č. ..	textová část návrhu Územního plánu	Město
Příloha č...	grafická část návrhu Územního plánu	Město
Příloha č...	textová část odůvodnění Územního plánu	Město
Příloha č...	grafická část odůvodnění Územního plánu	Město

Poznámka:

Název skutečného města byl v příkladu nahrazen slovem Město

OBSAH NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah textové části

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	7
b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	7
b.1) Základní koncepce rozvoje území	7
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území	7
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	8
c.1) Koncepce uspořádání sídelní struktury	8
c.2) Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání	8
c.3) Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání	10
c.4) Podmínky a požadavky na uspořádání systému center a veřejných prostranství	11
c.5) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	11
c.6) Systém sídelní zeleně	15
d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ	16
d.1) Koncepce dopravní infrastruktury	16
d.2) Koncepce technické infrastruktury	18
d.2.1) Zásobování elektrickou energií	18
d.2.2) Spoje	18
d.2.3) Zásobování plynem	18
d.2.4) Zásobování pitnou vodou	18
d.2.5) Odkanalizování	19
d.3) Občanské vybavení	19
e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	20
e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	20
e.2) Územní systém ekologické stability	22
e.3) Prostorotvorné vazby	23
e.4) Prostupnost krajiny	23
e.5) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření	23
e.6) Rekreace	24
e.7) Dobývání ložisek nerostných surovin	24
f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	25
f.1) Obecné podmínky	26
f.2) Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání	27
f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	46

g)	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	47
g.1)	Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	47
g.2)	Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit	48
h)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	48
i)	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 Odst. 6 SZ	49
j)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	49
k)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI ...	50
l)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	50
m)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	51
n)	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	52
o)	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.....	52
p)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	53

Obsah výkresové části

P1	Základní členění území	1 : 5 000
P2	Hlavní výkres	1 : 5 000
P3	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000

Schémata

S1	Schéma prostorového uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	1: 10 000
S2	Schéma pořadí změn v území	1: 10 000

Poznámky:

- 1) V příkladu k metodickému pokynu jsou použity výřezy z výkresů, takže není zobrazeno celé řešené území.*
- 2) Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000 a vydávají se v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území.*

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu se stavebním zákonem a zachycuje stav k 31.1.2013.

Zastavěné území je zakresleno ve výkrese Základního členění území **P1** i v ostatních výkresech.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

b.1) Základní koncepce rozvoje území

- Město bude v souladu se strategickým plánem města:
 - zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím a dobrou nabídkou vybavenosti,
 - vytvářet podmínky i pro rozvoj podnikatelských aktivit ve městě, které by přispěly ke stabilizaci obyvatelstva.
- Město bude nadále plnit roli místního obslužného centra a centra cestovního ruchu.
- Sídlo Romanov bude rozvíjeno jako rekreační – využívané pro pobytovou rekreaci.
- Sídlo Sedlec bude plnit funkci obytnou a rekreační. Budou vytvořeny podmínky pro existenci nezbytně nutné základní vybavenosti.
- Ve Městě a v Sedlci je základním cílem stabilizace trvale bydlícího obyvatelstva.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území, respektováním genia loci Města a členité krajiny kokořínských „dolů“.
- Předmětem ochrany jsou zejména tyto hodnoty:

Kulturní a architektonické hodnoty

- vyhlášené kulturní památky
- památkové rezervace a památkové zóny
- území s archeologickými nálezy
- regiony lidové architektury
- významné dominanty, pohledové horizonty a osy

Přírodní hodnoty

- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- velkoplošná a maloplošná chráněná území
- významné krajinné prvky
- evropsky významná lokalita
- mokřady mezinárodního významu
- památné stromy
- velký podíl lesů v území
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c.1) Koncepce uspořádání sídelní struktury

- Sídlo Město je centrálně položeno v řešeném území na křižovatce silnic II.třídy, které procházejí jádrem města tvořeným kompaktní zástavbou. Významné dominanty, které tvoří genius loci Města, budou respektovány a nová zástavba jim nebude konkurovat (kostel, radnice, škola, sokolovna).
- Územní plán dále posiluje význam Města jako místního centra vybavenosti a významného centra cestovního ruchu. Jednotlivá sídla řešeného území se budou i nadále rozvíjet jako samostatné celky, územní plán nenavrhuje jejich srůstání.
- Místní část Sedlec se bude rozvíjet jako oddělené sídlo s vlastním místním jádrem. Navrhuje se nová pěší trasa směřující ze Sedlece do centra Mšena.
- Zástavba místní části Romanov se bude rozvíjet ve vazbě na silnici II/259, která tvoří její osu. Kostelík na návrší v Romanově bude respektován jako typická dominanta Romanova. Nová zástavba nesmí této dominantě konkurovat.

c.2) Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich plošného uspořádání.

Bydlení

- Hlavní rozvíjející se funkcí ve Městě je a bude bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním. Navrženy jsou zejména plochy pro bydlení, dále pro doplnění vybavenosti.
- Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.
- Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněná do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.
- Součástí ploch pro obytnou zástavbu musí být plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích.
- Pro rozvoj bydlení ve výhledovém období jsou navrženy územní rezervy, jedna na severním okraji města směrem na Romanov a druhá v území Na Čihadle.

Občanské vybavení

- Město je centrem vybavenosti a cestovního ruchu. Zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury, jsou územním plánem stabilizována.
- V sousedství hřbitova je navržena nová smíšená plocha (z části zastavitelná plocha Z02, z části plocha přestavby P01), pro umístění nerušících zařízení občanského vybavení (např. obřadní síň), zeleně, parkoviště pro návštěvníky hřbitova.
- Další plocha pro umístění vybavenosti a služeb je navržena v místě zdravotního střediska (plocha přestavby P02).

- Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována v plochách obytné zástavby a smíšených plochách.
- Stávající plochy sportu a tělovýchovy jsou územním plánem stabilizovány, navržena je plocha pro sportoviště na východním okraji Města.

Výroba a podnikání

- Výrobní a rozsáhlejší podnikatelské aktivity jsou soustředěny především na jižním a jihozápadním okraji Města, v návaznosti na hlavní komunikace. V dalších částech města územní plán jejich rozvoj neumožňuje, aby nedocházelo k narušování kvality obytného prostředí. Pro výrobu a rozsáhlejší podnikatelské aktivity budou využity především stávající nevyužívané areály. Stávající plochy pro výrobu, které se nacházejí v sousedství obytné zástavby, musí být od ní odděleny pásem zeleně.
- Plochy pro výrobu a podnikání jsou situovány především v jižní části Města. Tyto plochy jsou územním plánem stabilizovány.
- Pro nové výrobní a podnikatelské aktivity budou využity především stávající nevyužívané areály. Větší rozvoj nových ploch není vzhledem ke snaze zlepšit obytný a rekreační charakter Města žádoucí.
- Stávající výrobní areály nemají stanoveno pásmo hygienické ochrany, proto negativní účinky provozovaných činností nesmí překročit hranice areálu nebo plochy s rozdílným způsobem využití, ve které jsou umístěny.
- Areál zemědělské výroby v Sedlci je stabilizován, další výrobní plochy zde navrženy nejsou.
- Pro rozvoj výroby ve výhledovém období je navržena územní rezerva na jižním okraji Města v enklávě mezi čerpací stanicí pohonných hmot a zemědělským areálem.

Rekreace

- Cestovní ruch, nepobytová rekreace
 - Územní plán podporuje zejména turistický cestovní ruch a nepobytovou rekreaci.
 - Územní plán podporuje rozvoj zařízení cestovního ruchu – stravovací a ubytovací zařízení, agroturistická zařízení, parkoviště pro návštěvníky.
 - Pro rekreační vyžití i pro místní pěší a cyklistickou dopravu stabilizuje územní plán stávající rozsáhlou síť cest v krajině a na vhodných místech ji doplňuje; zejména vytváří nová propojení do jednotlivých sídel v rámci Města i do sousedních obcí. Požadováno je rovněž doplnění stromořadí podél těchto cest.
- Individuální rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci
 - V krajině na území Chráněné krajinné oblasti (dále jen „CHKO“): Stávající chatová zástavba (stavby pro rodinnou rekreaci zapsané v katastru nemovitostí) v krajině na území CHKO je stabilizována. Možná je pouze jejich údržba, nejsou povoleny nástavby a přístavby – tyto stavby jsou zařazeny do ploch staveb pro rodinnou rekreaci – specifickou RI₁. Nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci není možná.
 - V zastavěném a zastavitelném území na území CHKO: Všechny případné nové stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném a zastavitelném území v CHKO musí mít výhradně charakter staveb pro trvalé bydlení.
 - Mimo území CHKO: ve vymezených plochách RI je možná úprava stávajících staveb, případně výstavba nových, při dodržení všech stanovených podmínek.
- Hromadná rekreace
 - Zařízení pro hromadnou rekreaci jsou stabilizována, další navržena nejsou.
- Agroturistika

- Jezdecký areál Farma je stabilizován.
- Další zařízení je možné umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití např. ve smíšených plochách.

Doprava

- Územní plán sleduje územní rezervu pro přeložku silnic II. třídy jižně od města, aby došlo ke zklidnění provozu v centru Města.

c.3) Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

- Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a jejich celkový obraz.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama města při dálkových pohledech – v okrajových, pohledově exponovaných plochách se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba.
- Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání. Povolovaná výstavba musí být v souladu se strukturou zástavby, která je uvedena v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury, které jsou vymezeny ve schématu S1:

- **Kompaktní bloková struktura zástavby** - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umísťovány tak, aby vnější hrana zástavby plynule (bez proluk) vymezovala veřejná prostranství při obvodu plochy. Ve vnitrobloku není struktura zástavby stanovena.
- **Otevřená bloková struktura zástavby** - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umísťovány tak, aby vnější hrana zástavby vymezovala veřejná prostranství při obvodu plochy; proluky jsou přípustné. Ve vnitrobloku není struktura zástavby stanovena.
- **Částečně uspořádaná struktura zástavby** - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby s hlavním využitím umísťovány ve vazbě na veřejná prostranství při obvodu plochy a tím je hmotově spoluutvářet, nemusí však veřejná prostranství stavebně vymezovat. Ostatní stavby mohou být umístěny libovolně.
- **Rostlá struktura zástavby** - stavby musí být umísťovány v souladu s historickými principy osazování a prostorové orientace staveb na Kokořínsku.
- **Rozptýlená struktura zástavby** - stavby umístěné ve volné krajině s minimalizací vzájemných pohledových vazeb; umísťování nových staveb je nepřipustné.
- **Individuálně stanovená struktura zástavby** - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umísťovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.

c.4) Podmínky a požadavky na uspořádání systému center a veřejných prostranství

Vyjmenovaná veřejná prostranství budou využívána v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veřejná zeleň na těchto prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, osvětlení, bezpečných her dětí, bezpečnosti dospělých, parkování.

▪ Základní systém veřejných prostranství ve Městě tvoří tato veřejná prostranství:

- Náměstí Míru
- Ulice Masarykova od kostela ke křižovatce s Karlovou
- Prostranství na křižovatce ulic Mělnické, Žižkovy a Tyršovy
- Prostranství Pod javorem
- Prostranství na křižovatce ulic Karlovy a Palackého
- Prostranství na křižovatce ulic Karlovy, Romanovské, Přemyslovy a Hradčanské
- Prostranství před domovem seniorů
- Prostranství před školou

▪ Z toho centrální funkci s koncentrací služeb veřejného vybavení plní ve Městě:

- Náměstí Míru
- Ulice Masarykova od kostela ke křižovatce s Karlovou

▪ Základním veřejným prostranstvím v Sedlci je:

- hlavní ulice s řadou rozšíření vedoucí mezi usedlostmi

▪ Centrální funkci s koncentrací služeb veřejného vybavení plní v Sedlci:

- veřejné prostranství na hlavní ulici před bývalou prodejnou a přilehlý parčík

▪ Centrem Romanova je:

- veřejné prostranství před kostelem

c.5) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- Nové rozvojové plochy pro zástavbu jsou navrženy zejména mimo CHKO v návaznosti na zastavěné území, v první řadě jsou využívány volné enklávy v zastavěném území, nejsou zakládána zcela nová jádra zástavby v krajině.
- Maximální ohled je brán na ochranu krajiny a její nezastavitelnost (s výjimkou přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území), při současném umožnění rozvoje měkkého cestovního ruchu (*měkkým cestovním ruchem je například agroturistika, pěší turistika, cyklistika a další aktivity cestovního ruchu realizované v souladu s podmínkami stanovenými tímto územním plánem*).

Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území:

Z01 Město jihozápad

- smíšená obytná městská (SM)
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
 - respektování území s archeologickými nálezy

Z02 Město, u hřbitova

- **smíšená obytná městská (SM)** - tvoří jeden celek s plochou přestavby P01
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma hřbitova
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie (společně s plochou P01)

Z03 Město, rozšíření místní komunikace za hřbitovem

- **veřejné prostranství (PV)**
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD01

Z04 Město jih, ulice Na Tržišti

- **smíšená obytná městská (SM), veřejné prostranství (PV)**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD02 - pěší cesta
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie

Z05 Město jih, ulice Na Tržišti

- **smíšená obytná městská (SM)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie

Z06 Město jih, ulice Na Tržišti

- **veřejné prostranství (PV)** - úprava a rozšíření místní komunikace
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD03

Z07 Město za tratí

- **veřejné prostranství (PV)**
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD26a

Z08 Město, za školou

- **bydlení příměstské (BI), veřejné prostranství (PV)**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD04 - místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie
 - rozhodování o změnách je podmíněno uzavřením dohody o parcelaci
 - respektování nadzemního vedení VN 22kV nebo jeho přeložení

Z09a, Z09b Město, propojení lokality na Čihadle s ulicemi Na Klůčku a U Školy

- **veřejné prostranství (PV)**
- plochy jsou zároveň veřejně prospěšnými stavbami VD05a a VD05b

Z10 Město, Na Čihadle

- **bydlení příměstské (BI), veřejná prostranství (PV)**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD06 - místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - respektování zpracované územní studie RD „Na Čihadle“

Z11 Město, Na Čihadle

- **bydlení příměstské (BI), veřejná prostranství (PV), veřejná zeleň (ZV)**
- v ploše jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby VD07 - místní komunikace a pěší cesta a PP01 - veřejné prostranství - veřejná zeleň
- podmínky využití plochy:
 - respektování zpracované územní studie RD „Na Čihadle“

Z12 Město, Na Čihadle

- **bydlení příměstské (BI), veřejná prostranství (PV)**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD08 - místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - respektování zpracované územní studie RD „Na Čihadle“
- stanoveno pořadí změn v území:
 - výstavba může být započata až v okamžiku, kdy v ploše Z11 překročí součet ploch pozemků s již zkolaudovanými stavbami 70% celkové výměry lokality Z11

Z13 Město, pěší propojení lokality na Čihadle s nádražím

- **veřejné prostranství (PV)**
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD09

Z14 Město, u stadionu

- **občanská vybavení – tělovýchova a sport (OS)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma silnice II. třídy

Z15 Město, nad Hlovcem

- **rekreace rodinná (RI)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma lesa

Z16 Město, ulice Jezerní

- **bydlení městské (BM)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování městské památkové zóny
 - respektování území s archeologickými nálezy

Z17 Město, parkoviště u koupaliště

- **veřejné prostranství (PV)**
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD10

Z18a, Z18b Město sever, nad Jezerní ulicí

- **bydlení příměstské (BI)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování III. zóny CHKO
 - respektování městské památkové zóny (část plochy v zastavěném území)
 - respektování trasy vodovodního přivaděče
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie

- stanoveno pořadí změn v území:
 - výstavba v ploše Z18b může být započata až v okamžiku, kdy v ploše Z18a překročí součet ploch pozemků s již zkolaudovanými stavbami 70% celkové výměry lokality Z18a

Z19 Město sever

- **bydlení příměstské (BI)**
- podmínky využití plochy:
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie
 - respektování městské památkové zóny
 - respektování území s archeologickými nálezy
 - v ploše je možná výstavba pouze jednoho rodinného domu, včetně přípustného a podmíněně přípustného využití dle podmínek využití ploch

Z20 Romanov, u hospody

- **smíšená obytná venkovská (SV), veřejné prostranství (PV)** - parkoviště
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD11 - parkoviště

Z21 Romanov, nad Debří

- **bydlení venkovské (BV)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování území ochranného pásma silnice II. třídy
 - respektování vodovodního přivaděče

Z22 Romanov, u bývalého kostela

- **bydlení venkovské (BV)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování území ochranného pásma silnice II. třídy
 - respektování ochranného pásma lesa

Z23 Romanov, u vodojemu

- **bydlení venkovské (BV)**
- podmínky využití plochy:
 - v ploše je možná výstavba pouze jednoho rodinného domu, včetně přípustného a podmíněně přípustného využití dle podmínek využití ploch

Z24 Romanov, u hájovny

- **veřejné prostranství (PV)** - parkoviště
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD12
- podmínky využití plochy:
 - respektování území ochranného pásma silnice II. třídy
 - respektování ochranného pásma lesa

Z25 Sedlec severozápad

- **veřejné prostranství (PV)**
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD13 - místní komunikace

Z26 Sedlec střed

- **bydlení venkovské (BV) a veřejné prostranství (PV)**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD14 - místní komunikace

- podmínky využití plochy:
 - respektování území s archeologickými nálezy

Z27 Sedlec východ

- **smíšená obytná venkovská – specifická (SV1)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování území ochranného pásma silnice III. třídy
 - respektování území s archeologickými nálezy
 - v ploše je možná výstavba pouze jednoho rodinného domu, včetně přípustného a podmíněně přípustného využití dle podmínek využití ploch

Vymezení ploch přestavby

Územní plán Město navrhuje tyto plochy přestavby:

P01 Město, u hřbitova

- **smíšená obytná městská (SM)** - tvoří jeden celek se zastavitelnou plochou Z02
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma hřbitova
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie (společně s plochou Z02)

P02 Město, ulice Zahradní

- **smíšená obytná centrální (SC)**
- podmínka využití plochy:
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno regulačním plánem
 - respektování území s archeologickými nálezy

P03 Město, ulice Jatecká

- **smíšená obytná městská (SM)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma železnice

P04 Město, ulice Boleslavská

- **bydlení příměstské (BI), veřejné prostranství (PV),**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD17 - místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - respektování zpracované územní studie RD „Na Čihadle“
 - respektování ochranného pásma silnice II. třídy

P05 Město, u městských lázní

- **veřejné prostranství (PV)** - nové propojení z ulice Jezerní
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD18

c.6) Systém sídelní zeleně

- Systém sídelní zeleně tvoří především plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích (plochy ZV), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) a zeleň přírodního charakteru v zastavěném území (ZP).

- Samostatně vymezené stabilizované plochy veřejné zeleně s vysokým významem pro kvalitu veřejného prostoru jsou:
 - park před základní školou
 - park před hřbitovem
 - parčík u Boleslavské ulice
 - park mezi rybníky v Jezerní ulici
- Nově navrženou plochou je park v rámci zastavitelné plochy Z11.
- U nově navržené zástavby na přechodu do krajiny je podmínkou pro její realizaci výsadba střední a vysoké zeleně.
- V nově navržených zastavitelných a přestavbových plochách budou vymezeny plochy zeleně na veřejných prostranstvích minimálně v rozsahu odpovídajícím zákonným předpisům.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

Železniční doprava

- Regionální železniční trať č. 076 (Mladá Boleslav - Mělník) je v řešeném území stabilizována.
- Nepředpokládají se žádné úpravy ani rozšiřování.

Silniční doprava

- Současná silniční síť tvořená silnicemi II/259 Mladá Boleslav – Dubá, II/273 Mělník – Doksy a silnicemi III. třídy III/25928, III/25929, III/25931, III/27320, III/27321 a III/27322 je v území stabilizována a je respektována. Územní plán dále vymezuje plochu územní rezervy pro přeložku silnice II/259 po jižním okraji zástavby města.
- Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů. Územní plán nově vymezuje plochu pro parkování návštěvníků koupaliště.

Místní komunikace

- Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován a realizován.
- Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou napojeny na systém místních komunikací.
- Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (např. územní studií).
- Pro zlepšení dopravní obsluhy ve stávající zástavbě je navržena úprava a rozšíření ulice Na Tržišti v jižní části Města, dále komunikace za hřbitovem a propojení z ulice Jezerní ke koupališti.
- Navržené místní komunikace jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

Účelové komunikace, cesty v krajině

- Krajina je prostupná díky poměrně husté síti cest v krajině.
- Doplněna je řada nových cest a chybějících propojení, obnova zaniklých cest, či úprava a rozšíření cest stávajících.
- Dále jsou doplněny cesty v k.ú. Skramouš, v souladu se zpracovávanými pozemkovými úpravami.
- Nové účelové komunikace jsou zařazeny do ploch změn v krajině.
- Další cesty je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Doprava v klidu

- Stávající parkoviště jsou stabilizována, doplněna budou v rámci ploch veřejných prostranství parkovací stání u zařízení občanského vybavení a u nádraží ve Městě.
- Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.
- Nově jsou navržena parkoviště: u koupaliště, u hřbitova, dvě parkoviště na Romanově.
- Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů a areálů.

Dopravní vybavenost

- Čerpací stanice pohonných hmot na jihu Města u silnice II/273 je územním plánem stabilizována.
- Další dopravní vybavenost není navržena

Pěší doprava

- Chodníky ve stávající zástavbě, zejména podél průtahů silnic budou doplňovány v rámci ploch stávajících veřejných prostranství a ploch silniční dopravy.
- Územní plán navrhuje některá pěší propojení uvnitř zástavby pro zlepšení propojení jednotlivých částí města a odstranění možných kolizí pěších s automobilovou dopravou.
- V území je velmi hustá síť pěších turistických tras vedených po stávajících účelových komunikacích i lesních pěšinách, výjimečně i po silnicích. Pro odstranění tohoto kolizního vedení jsou navrženy některé nové úseky turistických tras. Navržena je dále nová pěší trasa z Města na Romanov.

Cyklistická doprava

- Cyklistické trasy jsou vedeny převážně po silnicích III. třídy, výjimečně i II. třídy.
- Doplněna je cyklotrasa z Města Hloveckým údolím do Skramouše a z Města do Stránky, která nahrazuje stávající trasu vedenou po silnici.

Hipostezky

- Hipostezky je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody.

d.2) Koncepce technické infrastruktury

d.2.1) Zásobování elektrickou energií

Koncepce řešení

- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.
- Pro odstranění problémů s kolísáním napětí je navrženo zokruhování vedení a napojení na síť Mladoboleslavska.
- Pro navrženou zástavbu jsou navrženy nové trafostanice a výměna či posílení některých stávajících trafostanic. Některé menší zastavitelné plochy lze napojit ze stávajících trafostanic nebo rozvodů NN.
- Nově navržená zástavba respektuje stávající rozvodná zařízení, případně je navrženo jejich přeložení.
- Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny kabely v zemi.

d.2.2) Spoje

Koncepce řešení

- Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech sídlech řešeného území.
- Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou návrhem respektovány, popřípadě bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.
- Vysílače mobilních operátorů územní plán nenavrhuje. Jejich případné umístování musí být v souladu s podmínkami funkčního a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umístování nepřipustné.

d.2.3) Zásobování plynem

- Vzhledem ke vzdálenosti nejbližšího napojovacího bodu a vzhledem předpokládané finanční náročnosti a nízké efektivnosti, není plynofikace území řešena.

d.2.4) Zásobování pitnou vodou

Koncepce řešení

- Město, Hradsko, Romanov, Sedlec jsou zásobovány z veřejného skupinového vodovodu
- Územní plán předpokládá napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby v uvedených sídlech na stávající vodovodní síť. Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách bude předmětem dalšího stupně dokumentace.
- V ostatních částech obce je a bude zásobování řešeno individuálně - ze studní.
- Navržená zástavba musí respektovat stávající vodovodní řady i přívaděče a jejich ochranná pásma, týká se to zejména zastavitelné plochy Z18a, Z18b.

d.2.5) Odkanalizování

Splaškové vody

- Město je odkanalizováno a napojeno na obecní ČOV v Hloveckém údolí, čistírna je navržena k rozšíření a rekonstrukci.
- Místní část Sedlec bude napojena na městskou čistírnu novým přivaděčem – výtlakem.
- Stávající zástavba i zastavitelné plochy ve Městě a Sedlci budou napojeny na obecní kanalizaci a ČOV, jejíž kapacita 3000 EO je zcela dostačující. V Sedlci bude do napojení na ČOV řešena likvidace odpadních vod individuálně (jímky na vyvážení).
- V ostatních částech Města, kde není napojení na obecní ČOV vzhledem ke vzdálenosti ekonomicky reálné, bude odkanalizování řešeno individuálně (především s využitím domovních a skupinových ČOV, ev. jímek na vyvážení).

Srážkové vody

- Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

d.3) Občanské vybavení

- Město má vyhovující základní veřejné občanské vybavení. Plochy pro toto vybavení jsou územním plánem stabilizovány.
- Nové samostatné plochy pro občanské vybavení nejsou navrženy.
- Nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Přednostně bude občanské vybavení umísťováno k vyjmenovaným plochám veřejných prostranství s centrální funkcí – viz kap.c.4.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

e1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **plochy přírodní (NP)** – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků; přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí (v případě Města 1. a 2. zóna CHKO, přírodní rezervace, Evropsky významná lokalita, smluvně chráněné mokřady a vybrané plochy systémů ekologické stability (zejména regionální a nadregionální biocentra), tyto plochy jsou vymezeny především v severozápadní části území,
- **plochy smíšené nezastavěného území (NS_x)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit hlavní účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu; funkce přírodní je vždy nadřazena ostatním přípustným formám využití, tyto plochy jsou vymezeny především ve střední části řešeného území,
- **plochy zemědělské (NZ)** – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované, tyto plochy jsou umístěny v jihovýchodní části území, mimo CHKO.

Pro tyto plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Součástí řešení krajiny jsou **protierození a protipovodňová opatření** a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, která jsou zařazena do ploch změn v krajině, nebo je jejich realizace možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (zatravňování, protierození meze, ev. suché nádrže).

Plochy změn v krajině

Poznámka:

Modře a proložené jsou zobrazeny změny v krajině ležící mimo výřez výkresové dokumentace: Ponechány jsou v příkladu jako ukázka širší škály možných změn v krajině.

Protierozní, protipovodňová a vodohospodářská opatření

K01 Skramouš, Muší Důl

- opatření k ochraně území před povodněmi (dle KPÚ suchá nádrž SN4 s hrází H2)
- veřejně prospěšné opatření VK01

K02 jihovýchodně od Skramouše

- opatření k ochraně území před povodněmi (dle KPÚ suchá nádrž SN1 s hrází H1)
- veřejně prospěšné opatření VK02

K04 východně od Skramouše

- opatření ke zvýšení retenční schopnosti území (dle KPÚ zatravněný průleh PR2)
- veřejně prospěšné opatření VR01

K07 Skramouš východ

- opatření v povodí (dle KPÚ ochranný příkop OP1)
- veřejně prospěšné opatření VR04

Nepobytová rekreace ve volné krajině

K08 Šibenec

- plochy smíšené nezastavěného území s rekreační nepobytovou funkcí

Cesty v krajině

K10 západně od Romanova

- vymezení pozemku pro existující cestu
- veřejně prospěšná stavba VD20

K11 od Romanovské hospody na jih

- vymezení pozemku pro existující cestu
- veřejně prospěšná stavba VD21

K12a, K12b západně od Města, Na Bílkách

- vymezení pozemku pro existující cestu
- veřejně prospěšná stavba VD22a a VD22b

K13 západně od Města, začátek Františkovy aleje

- vymezení pozemku pro existující cestu
- veřejně prospěšná stavba VD23

K14 jižně od Města, u Šibence

- obnova zaniklé cesty z Města přes Šibenec do Velkého Újezda
- veřejně prospěšná stavba VD24

K15 jižně od Města, u Šibence

- doplnění cesty v krajině od Šibence k Lískovci
- veřejně prospěšná stavba VD25

K16 jihovýchodně od Města

- rekonstrukce stávající cesty
- veřejně prospěšná stavba VD26b

K17 východně od Romanova

- obnova zaniklé cesty od Babího dolu do Kačiny
- veřejně prospěšná stavba VD27

K18 severně od Města

- vymezení pozemku pro existující cestu Město - Babí důl
- veřejně prospěšná stavba VD28

K19 severně od Města

- vymezení pozemku pro existující cestu
- veřejně prospěšná stavba VD29

K20 severovýchodně od Města

- vymezení pozemku pro existující cestu od Větráku na jihovýchod
- veřejně prospěšná stavba VD30

K21 Město - Skramouš, přes Baštu

- obnova zaniklé cesty
- veřejně prospěšná stavba VD31

K22a, K22b severovýchodně od Města

- rekonstrukce a rozšíření stávající cesty (K22a) a její prodloužení (K22b)
- veřejně prospěšná stavba VD32a a VD32b

K23 Město - Skramouš, Hlovcem a podél Skramoušského potoka

- v k. ú. Skramouš dle KPÚ doplňková cesta C11 – rekonstrukce stávající cesty
- veřejně prospěšná stavba VD33

e.2) Územní systém ekologické stability

Návrh územního plánu Město upřesňuje vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability a vymezuje lokální prvky.

Všechny navržené části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

Nadregionální prvky ÚSES

- **NC 41 "Kokořínský důl"**- nadregionální biocentrum, severně v lokalitě Příbohy (k.ú. Libovice) se napojuje nadregionální biokoridor K18 "Kokořínský důl – Břehyně, Pecopala", osa borová.

Regionální prvky ÚSES

- Podél toku Pšovky je vymezen regionální biokoridor **RK 631 "Beškovský kopec-Kokořínský důl"**, úsek Pšovka pod Konrádovem.
- Podél Košáteckého potoka je vymezen regionální biokoridor **RK 632 "Kokořínský důl – Strašín-Žebický"**.

Lokální prvky ÚSES

• LC 631/29	Konrádov	funkční
• LC 30	Uhelný vrch	funkční
• LC 59	Kočičina	funkční
• LC 60	Nad Vrbodolem	částečně funkční
• LC 61	Na spravedlnosti	ne zcela funkční
• LC 632/62	Košský	funkční
• LK 21	Kokořínský důl – Uhelný vrch	funkční
• LK 37	Vrbodol – Na spravedlnosti	částečně funkční
• LK 38	Na spravedlnosti – Košský	převážně nefunkční
• LK 54	Trať mezi Vrbodolem a Živonínem	nefunkční
• LK 55	Trať mezi Trnovským dolem a Košským	částečně funkční
• LK 56	Důl mezi Stránkou a Chorouškami	nefunkční

e.3) Prostorotvorné vazby

Pohledově dominantními prvky, které nesmí být znehodnoceny nevhodnou zástavbou, jež by konkurovala v dálkových pohledech na město těmito stavbám jsou:

- Kostel ve Městě
- Budova základní školy ve městě
- Kostel na Romanově

e.4) Prostupnost krajiny

Cestní síť

- Stávající cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Územní plán dále navrhuje doplnění nových cest, případně obnovu zaniklých cest, které jsou zařazeny do ploch změn v krajině.
- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrad“. Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému města na síť účelových komunikací v krajině.

e.5) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření

Na území Města se nachází záplavové území Pšovky Q_{100} s aktivní zónou, které je respektováno, do záplavového území není navrhována žádná zástavba.

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Územní plán navrhuje protipovodňová opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, která jsou zařazena do ploch změn v krajině.

V rámci návrhu ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:

- podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél drobných vodních toků a v okolí sídel smíšeným funkcím (index p - přírodní, e – zvyšování retenční schopnosti území). V plochách smíšeného nezastavěného území s indexy „p“ a „o“ budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň. Vyhrazením dostatečně širokých pásů smíšeným funkcím se umožní provedení revitalizace vodních toků, event. výstavba retenčních nádrží apod.;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku).

e.6) Rekreace

V řešeném území je možná výstavba staveb pro rodinnou rekreaci v plochách s rozdílným způsobem využití:

- RI1 Rekreace rodinná
- RI1 Rekreace rodinná - specifická (rozptýlená zástavba v krajině v plochách smíšených nezastavěného území a v plochách přírodních)

Plocha pro hromadnou rekreaci (areál pronajímaných chat) je stabilizována na západním okraji Města:

- RH Rekreace hromadná

Pro sport a rekreaci stabilizuje územní plán tyto plochy

- OS Občanské vybavení - tělovýchova a sport:
 - Koupaliště
 - Plochodrážní stadion, sportovní zařízení s fotbalovým hřištěm, ubytovna
 - Sokolovna

Územní plán navrhuje systém turistických tras na stávajících i nově navržených cestách.

e.7) Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenacházejí žádná ložiska nerostných surovin ani evidované dobývací prostory.

Zároveň se zde nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko - geologickými poměry.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Celé správní území Města je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy bydlení

- BI Bydlení příměstské
- BM Bydlení městské
- BM₁ Bydlení městské - specifické
- BV Bydlení venkovské

Plochy rekreace

- RI Rekreace rodinná
- RI₁ Rekreace rodinná - specifická
- RH Rekreace hromadná

Plochy občanského vybavení

- OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OS Občanské vybavení - tělovýchova a sport
- OH Občanské vybavení - hřbitovy

Plochy smíšené obytné

- SC Smíšené obytné centrální
- SC₁ Smíšené obytné centrální - specifické
- SM Smíšené obytné městské
- SV Smíšené obytné venkovské
- SV₁ Smíšené obytné venkovské - specifické

Plochy dopravní infrastruktury

- DS Dopravní infrastruktura silniční
- DS₁ Dopravní infrastruktura silniční - specifická
- DZ Dopravní infrastruktura železniční

Plochy technické infrastruktury

- TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě
- TO Technická infrastruktura - nakládání s odpady

Plochy výroby a skladování

- VL Výroba a skladování - lehký průmysl
- VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

Plochy veřejných prostranství

- PV Veřejná prostranství
- ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Plochy zeleně

- ZS Zeleň soukromá a vyhrazená
- ZS₁ Zeleň soukromá a vyhrazená - specifická
- ZP Zeleň přírodního charakteru v zastavěném území

Plochy vodní a vodohospodářské

- W Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy nezastavěného území

- NZ Plochy zemědělské
- NP Plochy přírodní
- NS_x Plochy smíšené nezastavěného území

f.1) Obecné podmínky

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

Pro podmínky využití ploch platí:

- **Hlavní využití** stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- **Novostavby** musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- **Úpravy stávajících staveb** lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- **Stávající stavby**, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržívat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- **Výjimky z podmínek prostorového uspořádání** lze povolit pouze v plochách, u kterých je to výslovně uvedeno, a za podmínek tam stanovených.

Podmínky pro jednotlivé typy sídelní struktury jsou uvedené v kapitole

c.1.3) Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání.

Význam pojmů, použitých v popisu prostorové struktury zástavby:

- **Vnitroblok** je ve vymezené ploše tvořen pozemky, které nemají společnou hranici s plochou veřejného prostranství (PV).
- **Ustupující podlaží** je takové, které ustupuje od vnější hrany zástavby směrem do vnitrobloku minimálně o vzdálenost, rovnou své výšce.

f.2) Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání

PLOCHY BYDLENÍ

BI Bydlení příměstské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury a pro tělovýchovu a sport, včetně jejich integrace s bydlením,
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- stavby ubytovacích zařízení,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Obsah:

- struktura zástavby: částečně uspořádaná,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 7 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5.

Další podmínky pro zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- minimální velikost pozemku: 700 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- maximální velikost pozemku pro podmíněně přípustné využití: 800 m²,
- směrem do volné krajiny a k plochám dopravní infrastruktury železniční bude součástí pozemků vysoká zeleň,
- v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, budou výšková hladina a struktura zástavby stanoveny touto studií.

BM Bydlení městské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury a pro tělovýchovu a sport, včetně jejich integrace s bydlením,
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- stavby ubytovacích zařízení,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: otevřená bloková,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 8 m,

- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele ve vnitrobloku: minimálně 0,5.

BM₁ Bydlení městské - specifické

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury a pro tělovýchovu a sport, včetně jejich integrace s bydlením,
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- stavby ubytovacích zařízení,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: otevřená bloková,
- maximální počet nadzemních podlaží: 3 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 8 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele ve vnitrobloku: minimálně 0,5.

BV Bydlení venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury a pro tělovýchovu a sport, včetně jejich integrace s bydlením,
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení.

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- stavby ubytovacích zařízení,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: rostlá,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví,
- maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 7 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5 ,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleně.

PLOCHY REKREACE

RI Rekreaace rodinná

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- pobytové loky,
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura, zejména zařízení na odvádění a čištění odpadních vod,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť anebo nejsou vybaveny zařízením na odvádění nebo čištění odpadních vod (žumpy nebo domovní čistírny odpadních vod),
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- maximální zastavěná plocha jednoho pozemku: 100 m²,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

RI₁ Rekreaace rodinná - specifická (rozptýlená zástavba v krajině)

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- související technická infrastruktura, zejména zařízení na odvádění a čištění odpadních vod,

Nepřípustné využití:

- veškeré nové stavby, včetně nových staveb pro rodinnou rekreaci,
- přístavby a nástavby, tedy zvyšování a půdorysné rozšiřování stávajících staveb,
- veškerá zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškerá zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: rozptýlená,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví.

RH Rekreaace hromadná

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro hromadnou rekreaci.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,

- související dětská hřiště a sportoviště,
- rekreační louky,
- veřejná tábořiště,
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro rodinnou rekreaci,
- nezbytné související stavby a zařízení pro maloobchod, stravování a služby,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- minimalizace zastavěných a zpevněných ploch.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církev a podobně.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- další pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení, zpravidla provozovaná městem,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby a maximální počet nadzemních podlaží jsou stanoveny následovně:
 - pozemky 433/3, 436/10, 485 (základní škola): částečně uspořádaná struktura, maximální výška nestanovena,
 - pozemky 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 232, 838 (radnice a domov důchodců): kompaktní bloková struktura, 3 N.P. + podkroví nebo ustupující podlaží,
 - pozemky 177, 178, 468, 513/6 (požární zbrojnice a policie): otevřená bloková struktura, 2 N.P. + podkroví nebo ustupující podlaží,
 - všechny ostatní pozemky: částečně uspořádaná struktura, maximální výška 2 N.P. + podkroví nebo ustupující podlaží,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň,
- výjimky z podmínek prostorového uspořádání, například pro lokální dominanty nebo pro stavby ustupující od ploch veřejného prostranství, jsou možné pouze na základě

schválené územní studie, která prověří, že jejich realizací nedojde k narušení charakteru sídla, zejména jeho urbanistických a architektonických hodnot.

OS Občanské vybavení - tělovýchova a sport

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená sportoviště a hřiště,
- koupaliště.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- drobné stavby bezprostředně související se sportem či rekreací, například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- stavby a zařízení občanského vybavení pro kulturu,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytovací zařízení
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro návštěvníky,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální výška zástavby: 6 metrů; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- minimalizace zastavěných a zpevněných ploch,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

OH Občanské vybavení - hřbitovy

Hlavní využití:

- pozemky pohřebišť.

Přípustné využití:

- související stavby a zařízení, například kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce,
- pěší cesty a veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a opatření musí být umístěovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SC Smíšené obytné centrální

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, sloužící obyvatelům města i regionu,
- pozemky, stavby a zařízení pro maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně).

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- ubytovací zařízení,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínka:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: kompaktní bloková,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 8 m,
- výjimky z podmínek prostorového uspořádání, například pro lokální dominanty nebo pro stavby ustupující od ploch veřejného prostranství, jsou možné pouze na základě schválené územní studie, která prověří, že jejich realizací nedojde k narušení charakteru sídla, zejména jeho urbanistických a architektonických hodnot.

SC₁ Smišené obytné centrální - specifické

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, sloužící obyvatelům města i regionu,

- pozemky, stavby a zařízení pro maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně).

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- ubytovací zařízení,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínka:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: kompaktní bloková,
- maximální počet nadzemních podlaží: 3 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 11 m,
- výjimky z podmínek prostorového uspořádání, například pro lokální dominanty nebo pro stavby ustupující od ploch veřejného prostranství, jsou možné pouze na základě schválené územní studie, která prokáže, že jejich realizací nedojde k narušení charakteru sídla, zejména jeho urbanistických a architektonických hodnot.

SM Smíšené obytné městské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, sloužící zejména obyvatelům města,
- pozemky, stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 100 m².

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- pozemky, stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše větší než 100 m²,
- ubytovací zařízení,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

Obecné:

- struktura zástavby: individuálně stanovená,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 8 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5 ,

Další podmínky pro zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- minimální velikost pozemku: 700 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- směrem do volné krajiny a k plochám dopravní infrastruktury železniční bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Výjimky z podmínek prostorového uspořádání, například pro lokální dominanty nebo pro stavby ustupující od ploch veřejného prostranství, jsou možné pouze na základě

schválené územní studie, která prověří, že jejich realizací nedojde k narušení charakteru sídla, zejména jeho urbanistických a architektonických hodnot.

SV Smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, sloužící obyvatelům města,
- pozemky, stavby a zařízení pro maloobchod, stravování, ubytování v penzionech a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně),
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro zemědělství.

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: rostlá,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví,
- maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 7 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5 ,

- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

SV₁ Smíšené obytné venkovské - specifické

Hlavní využití:

- pozemek pro jeden rodinný dům,
- pozemky, stavby a zařízení zahradnictví,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Přípustné využití:

- zahrada s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením a v přímé prostorové vazbě na něj, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: rostlá,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 4 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,9 ,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Dopravní infrastruktura silniční

Hlavní využití:

- pozemky silnic, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů a podobně,
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky,
- související technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

DS₁ Dopravní infrastruktura silniční - specifická

Hlavní využití:

- čerpací stanice pohonných hmot,
- pozemky silnic, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů a podobně,

- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky,
- související technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví nebo ustupující podlaží.

DZ Dopravní infrastruktura železniční

Hlavní využití:

- pozemky železnice - obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a podobně,
- pozemky staveb a zařízení pro drážní dopravu, zejména stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, překladišť a správních budov,

Přípustné využití:

- související technická a dopravní infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví nebo ustupující podlaží.

TO Technická infrastruktura - nakládání s odpady

Hlavní využití:

- pozemky a zařízení skládek komunálního odpadu,
- pozemky a zařízení sběrných dvorů.

Přípustné využití:

- stavby pro zázemí skládek a sběrných dvorů,
- související technická a dopravní infrastruktura,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VL Výroba a skladování - lehký průmysl

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro lehký průmysl,
- pozemky staveb a zařízení pro řemeslnou výrobu a výrobní i nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící služby, například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální výška zástavby: 9 metrů; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3 ,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5 ,

- směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu.

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro řemeslnou výrobu a výrobní i nevýrobní služby,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobní potravin a nápojů, a podobně,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální výška zástavby: 9 metrů; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3 ,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5 ,
- směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství – náměstí, návsi, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- místní komunikace, účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky,
- dětská hřiště o výměře do 500 m²,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,

- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen
- podél cest v krajině budou na vhodných místech vysazena stromořadí.

ZV Veřejná prostranství - veřejná zelen

Hlavní využití:

- pozemky významné veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- dětská hřiště o výměře do 500 m²,
- vodní plochy,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY ZELENĚ

ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- oplocení,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1,
- maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 4 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,9.

ZS₁ Zeleň soukromá a vyhrazená – specifická

Hlavní využití:

- pozemky vzrostlé zeleně v sídlech, která se významně uplatňuje v prostorovém utváření a obrazu sídla.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- pěší cesty, cyklistické stezky,
- oplocení,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmínka:

- řešení a provoz staveb nesmí ohrozit vzrostlou zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální počet nadzemních podlaží: 0,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,9.

ZP Zeleň přírodního charakteru v zastavěném území**Hlavní využití:**

- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, například průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím.

Přípustné využití:

- pěší cesty, cyklistické stezky.

Nepřípustné využití:

- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**W Plochy vodní a vodohospodářské****Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- související stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu,

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky,
- související technická infrastruktura,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, například pro koně,
- mimo území CHKO oplocení stávajících sadů a zahrad,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
- územní rezervy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- oplocování mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů a pro rekreaci a sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

NP Plochy přírodní

Hlavní využití:

- zvláště chráněná území (NPR), pozemky v I. a II. zóně CHKO, evropsky významné lokality, mezinárodně chráněné mokřady,
- prvky ÚSES, zejména regionálního a nadregionálního, související přírodně cenné pozemky.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, vyhlídková místa,

- související technická infrastruktura,

Podmínka:

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelné s hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v podmíněně přípustném využití,
- oplocování,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

NS_x Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití je pro vymezenou plochu stanoveno indexy (x):

p – přírodní:

pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES, CHKO mimo I. a II. zónu, VKP,

z – zemědělská:

zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,

l – lesnická:

pozemky určené k plnění funkcí lesa, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování,

r – rekreační nepobytová:

rekreační krajinné plochy, například lesoparky a rekreační louky bez možnosti táboření, a dále související stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport, například lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, přírodní areály zdatnosti, rozhledny, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

k – kulturně historická:

ochrana archeologických stop opevněného hradiště Hradsko,

o – ochranná a protierozní:

opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, například suché poldry, protierozní meze, příkopy, trvalé travní porosty, liniové porosty, rozptýlená zeleň a podobně.

Přípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky,

- související technická infrastruktura,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, například pro koně,
- oplocení lesních školek a obor,
- mimo území CHKO oplocení stávajících sadů a zahrad,
- územní rezervy.

Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- změna druhu pozemku z trvalých travních porostů a ostatních ploch na ornou půdu,
- slučování pozemků za účelem velkovýrobních forem obhospodařování,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případů, uvedených v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná golfová hřiště, ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci, přístavby a nástavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- oplocování mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím.

f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Územní plán navrhuje většinou nízkopodlažní obytnou zástavbu (do 2 nadzemních podlaží a podkroví).

U areálů výroby je stanovena podmínka výsadby zeleně i směrem k okolní obytné a smíšené zástavbě.

Územní plán neumožňuje na území Města výstavbu větrných elektráren a v nezastavěném území ani fotovoltaických elektráren (v textu též FVE).

g) 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

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Město jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Dopravní infrastruktura

- **VD01** místní komunikace za hřbitovem (plocha Z03)
- **VD02** pěší propojení v ploše Z04
- **VD03** rozšíření a úprava místní komunikace v ulici na Tržišti (plocha Z06)
- **VD04** místní komunikace v ploše Z08 za školou
- **VD05a, VD05b** místní komunikace - propojení lokality na Čihadle s ulicemi Na Klůčku a U Školy (plocha Z09a, Z09b)
- **VD06** místní komunikace v ploše Z10 na Čihadle
- **VD07** místní komunikace v ploše Z11 na Čihadle
- **VD08** místní komunikace v ploše Z12 na Čihadle
- **VD09** pěší propojení lokality na Čihadle s nádražím (plocha Z13)
- **VD10** parkoviště u koupaliště (plocha Z17)
- **VD11** parkoviště Romanov - „u hospody“ (plocha Z20)
- **VD12** parkoviště Romanov - „u hájovny“ (plocha Z24)
- **VD13** doplnění místní komunikace Sedlec (plocha Z25)
- **VD14** místní komunikace Sedlec (plocha Z26)
- **VD15** parkoviště Vojtěchov (plocha Z30)
- **VD16** doplnění místní komunikace (plocha Z30)
- **VD17** místní komunikace v ploše P04
- **VD18** místní komunikace - nové propojení z ulice Jezerní ke koupališti (plocha P05)
- **VD20** cesta západně od Romanova (plocha K10)
- **VD21** pěší cesta od Romanovské hospody na jih do Města (plocha 11)
- **VD22a, VD22b** účelová komunikace Na Bílkách (plocha K12a, K12b)
- **VD23** doplnění cesty - začátek Františkovy aleje (plocha K13)
- **VD24** obnova zaniklé cesty z Města přes Šibenec do Velkého Újezda (plocha K14)
- **VD25** doplnění cesty od Šibence k Lískovci (plocha K15)
- **VD26a** úprava a rozšíření místní komunikace za tratí (plocha Z07)
- **VD26b** rekonstrukce cesty z Města do Stránky (plocha K16)
- **VD27** obnova zaniklé cesty z Babího dolu do Kačiny (plocha K17)
- **VD28** cesta z Města do Babího dolu (plocha K18)
- **VD29** cesta od Šibence k Lískovci (plocha K19)
- **VD30** cesta od Větráku na jihovýchod (plocha K20)
- **VD31** obnova zaniklé cesty Město - Skramouš (plocha K21)
- **VD32a, VD32b** rekonstrukce a rozšíření plus prodloužení cesty severovýchodně od Města (plocha K22a, 22b)
- **VD33** rekonstrukce cesty Hloveckým údolím a podél Skramoušského potoka (plocha K23)

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem Město jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit:

plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability:

- **VULC61** lokální biocentrum 61
- **VULK37** lokální biokoridor LK37
- **VULK38** lokální biokoridor LK38
- **VULK54** lokální biokoridor LK54
- **VULK56** lokální biokoridor LK 56

Poznámka:

Modře a proložené jsou zobrazeny veřejně prospěšná opatření ležící mimo výřez výkresové dokumentace. Ponechány jsou v příkladu jako ukázka širší škály možných veřejně prospěšných opatření.

opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi

- **VK01** suchá nádrž s hrází Skramouš, Muší důl (plocha K01)
- **VK02** suchá nádrž s hrází jihovýchodně od Skramouše (plocha K02)
- **VK03** úprava vodoteče - Skramoušský potok (plocha K03)

opatření ke zvyšování retenční schopnosti území

- **VR01** zatravněný průleh východně od Skramouše (plocha K04)
- **VR02** protierozní mez, Skramouš u zemědělského areálu (plocha K05)
- **VR03** protierozní mez jihovýchodní okraj katastru Skramouš (plocha K06)
- **VR04** ochranný příkop východně od Skramouše (plocha K07)

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejné prostranství

- **PP01** veřejné prostranství - veřejná zeleň v ploše Z11.

Další náležitosti z hlediska zápisu na listy vlastnictví:

Předkupní právo se zřizuje ve prospěch města Města.

Plocha je vymezena na části pozemku p.č. 439/1, k.ú. Město.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 SZ

(dále jen „stavební zákon“, nebo „SZ“)

Poznámka:

V příkladu k metodickému pokynu nejsou stanovena.

Kapitola zohledňuje povinnost navrhnout v ÚPD kompenzační opatření za předpokládany zásah do území Natura 2000, a to na základě stanoviska příslušného orgánu. Kompenzační opatření jsou ukládána na základě ustanovení § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny (transponuje článek č. 6 a č. 7 směrnice Rady 92/43/EHS).

Kompenzační opatření se převezmou ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a provede se jejich průmět do grafické části dokumentace – zejména zařazení do odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití a případně mezi veřejně prospěšné stavby a opatření.

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Návrh územního plánu Město vymezuje tyto plochy územních rezerv:

R01 obchvat Města

- dopravní infrastruktura silniční **DS**
- koridor pro jižní obchvat Města

Podmínky pro prověření:

- prověřit vliv na krajinný ráz, na hygienu prostředí a na prostupnost krajiny a na dopravní obsluhu města

R02 Město jih

- výroba a skladování - lehký průmysl **VD**

Podmínky pro prověření:

- prověřit vliv na krajinný ráz, na panorama města při příjezdu do města od jihu, na hygienu prostředí, dopravní zátěž komunikace u zemědělského areálu před realizací obchvatu a případně po realizaci s připojením plochy na obchvat

R03 Město Na Čihadle

- bydlení příměstské **BI**

Podmínky pro prověření:

- prověřit vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu, kapacitu plochy

R04 Město sever – nad Jezerní

- bydlení příměstské **BI**

Podmínky pro prověření:

- prověřit vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu, kapacitu plochy

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.

k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Poznámka:

V ÚP lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“ – obsah dohody - příloha č.12 k vyhlášce 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Návrh územního plánu Město vymezuje následující plochu, ve které je podmínkou pro rozhodování uzavření dohody o parcelaci:

Z08

- Zastavitelná plocha v zastavěném území - **bydlení příměstské (BI)**

l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Návrh územního plánu Město vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Tyto studie budou zpracovány za níže uvedených podmínek pro pořízení do 4 let od vydání územního plánu.

P01, Z02

- Zastavitelná plocha a plocha přestavby - **smíšená obytná městská (SM)**
- Obě plochy budou řešeny jako jeden celek.
- Podmínky pro pořízení - řešeno bude zejména:
 - o podrobné řešení využití plochy, včetně umístění zeleně, parkoviště pro hřbitov,
 - o důraz bude kladen na **odclonění** od hřbitova a od ploch výroby,
 - o bude respektováno **ochranné pásmo** hřbitova.

Z04

- Zastavitelná plocha v zastavěném území - **smíšená obytná městská (SM), veřejné prostranství (PV)**
- Podmínky pro pořízení - řešeno bude zejména:
 - o parcelace,
 - o **dopravní obsluha** uvnitř plochy,
 - o **podrobnější podmínky** prostorového uspořádání,
 - o umístění veřejného prostranství
- Bude respektováno navržené pěší propojení do centra.

Z05

- Zastavitelná plocha v zastavěném území - **smíšená obytná městská (SM)**
- Podmínky pro pořízení - řešeno bude zejména:
 - o parcelace,
 - o **dopravní obsluha** uvnitř plochy,
 - o **podrobnější podmínky** prostorového uspořádání,
 - o umístění veřejného prostranství

Z08

- Zastavitelná plocha v zastavěném území - **bydlení příměstské (BI)**
- Řešeno bude zejména:
 - o parcelace,
 - o dopravní obsluha uvnitř plochy, včetně nové komunikace v prodloužení ulice U Školy až na severní okraj plochy Z08,
 - o podrobnější podmínky prostorového uspořádání,
 - o umístění veřejného prostranství

Z18a, Z18b,

- Zastavitelná plocha pro **bydlení příměstské (BI)**
- Plocha bude řešena jako jeden celek.
- Podmínky pro pořízení - řešeno bude zejména:
 - o vazba na sousední územní rezervu R04, se kterou tvoří jeden celek,
 - o přístup do lokality,
 - o parcelace,
 - o dopravní obsluha uvnitř plochy,
 - o návrh podmínek prostorového uspořádání s ohledem na polohu v CHKO, v městské památkové zóně a s ohledem na uplatnění plochy při dálkových pohledech, zejména intenzita zástavby, výšková hladina zástavby, charakter zástavby, typ zastřešení.

m) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Návrh územního plánu Město vymezuje následující plochu, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu z podnětu:

P02 Město, ulice Zahradní

- Plocha přestavby **smíšená obytná centrální (SC)**

Lhůta pro vydání regulačního plánu se stanovuje na 3 roky.

Zadání regulačního plánu:

- a) vymezení řešeného území,
- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,
- g) požadavky na asanace,
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
- i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,
- j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,
- k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

- l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Poznámky:

- 1) *V ÚP lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním RP. V případě podmínění rozhodování RP je součástí ÚP zadání RP a u RP z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání. Podmínka vydání RP z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty. Podmínka vydání RP na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním RP.*
- 2) *Zadání územního plánu se zpracuje podle přílohy č.9 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jako součást územního plánu. Příklad k metodickému pokynu obsahuje jen výčet kapitol zadání regulačního plánu.*

n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán stanovuje pro zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině:

- plochy bez stanovení pořadí změn
- plochy se stanovením pořadí změn (výstavba možná až po využití sousední časově předcházející plochy)

Využitím plochy se míní to, že v ploše překročí součet rozlohy pozemků s již zkolaudovanými stavbami 70% celkové výměry lokality.

To znamená, že:

- v ploše Z12 může být započata výstavba až v okamžiku, kdy v ploše Z11 překročí součet rozlohy pozemků s již zkolaudovanými stavbami 70% celkové výměry lokality Z11
- v ploše Z18b může být započata výstavba až v okamžiku, kdy v ploše Z18a překročí součet rozlohy pozemků s již zkolaudovanými stavbami 70% celkové výměry lokality Z18a.

Viz příloha S2 Schéma pořadí změn v území.

o) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán Město vymezuje tyto plochy, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt:

- celé území městské památkové zóny Město (toto ustanovení se týká jen staveb, které jsou orientované do veřejného prostoru a jsou z něho viditelné),
- zastavitelné plochy s pohledovou vazbou na MPZ Město, a to Z16, Z18a, Z18b, Z19.

p) **ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU
PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část návrhu územního plánu Město obsahuje 53 číslovaných stran.

Grafická část návrhu územního plánu Město obsahuje 3 výkresy a 3 schémata.

ODŮVODNĚNÍ

PŘÍKLAD K METODICKÉMU POKYNU K OBSAHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah textové části

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA	57
2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	57
2.a) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	57
2.b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	58
2.c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	59
2.d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	59
3. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z §53 ODS.5 a) - f) STAVEBNÍHO ZÁKONA	59
3.a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4	59
3.b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	59
3.c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona	59
3.d) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	59
3.e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	60
3.e.1) Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot	60
3.e.2) Zdůvodnění urbanistické koncepce.....	67
3.e.2.1) Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch	68
3.e.2.2) Přehled a zdůvodnění ploch přestavby.....	73
3.e.3) Zdůvodnění řešení systému sídelní zeleně.....	74
3.e.4) Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	75
3.e.4.1) Odůvodnění řešení dopravy	75
3.e.4.2) Zdůvodnění řešení technické infrastruktury	80
3.e.4.2.1) Zásobování elektrickou energií	80
3.e.4.2.2) Spoje.....	82
3.e.4.2.3) Zásobování plynem	82
3.e.4.2.4) Řešení zásobování vodou.....	82
3.e.4.2.5) Řešení odkanalizování	82
3.e.5) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny	83
3.e.5.1) Zdůvodnění řešení krajiny	83
3.e.5.2) Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability	86

3.e.5.3) Přehled a zdůvodnění ploch změn v krajině	89
3.e.6) Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	90
3.e.7) Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření	91
3.e.8) Odůvodnění vymezení územních rezerv	92
3.e.9) Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci	92
3.e.10) Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	92
3.e.11) Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu	92
3.e.12) Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)	93
3.e.13) Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	93
3.f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	93
4. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHL. Č.500/2006 SB. ČÁST II Odst. 1a) - d)	94
4.a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	94
4.b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání	94
4.c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	96
4.d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	97
4.d.1) Zemědělský půdní fond	97
4.d.2) Pozemky určené k plnění funkce lesa	101
5. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	102
6. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	102

Textová část odůvodnění obsahuje vedle náležitostí správního řádu splnění požadavků §53 odst. (4) a odst. (5) Stavebního zákona a dále splnění požadavků dle přílohy č.7 část II. odst. (1) vyhlášky č.500/2006 Sb.

Výkresová část

O1 Koordinační výkres 1 : 5 000

O2 Výkres širších vztahů 1: 100 000

Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větším.

O3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.....1: 5000

Příklad výkresu předpokládaných záborů půdního fondu je součástí samostatného metodického pokynu ÚÚR.

Příloha Prostupnost krajiny a rekreační trasy1: 20 000

NEAKTUALNÍ

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA

Předchozí platnou územně plánovací dokumentací města je územní plán sídelního útvaru z roku 1998 a jeho 1. změna schválená zastupitelstvem města v roce 2007.

Zastupitelstvo města rozhodlo o pořízení územního plánu usnesením č. ze dne, stejným usnesením zvolilo určeným zastupitelem pro pořizování územního plánu

Pořizovatelem územního plánu je Úřad územního plánování MěÚ

Na základě územně plánovacích podkladů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován návrh zadání, který byl projednán podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Návrh zadání byl jednotlivě zaslán krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti bylo projednávání zadání včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podávat k návrhu zadání připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu 30 dnů na obecním úřadu, v elektronické podobě na internetových stránkách obce. Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, požadavků a stanovisek dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku projednání. Upravený návrh zadání byl v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona předložen Zastupitelstvu města, které jej svým usnesením č. ze dne schválilo.

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu.

Tato kapitola bude doplněna na základě projednání návrhu územního plánu.

2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

podle §53 odst. 4 Stavebního zákona a §53 odst. 5 a) Stavebního zákona

Tato kapitola bude doplněna na základě projednání územního plánu a přezkoumání pořizovatelem.

2.a) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

viz § 53 odst. 4 a) Stavebního zákona

Řešení požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje (dále též PÚR).

Město leží mimo rozvojové osy a oblasti i mimo specifické oblasti celorepublikové úrovně. PÚR nestanovuje pro řešené území žádné konkrétní úkoly.

Územní plán Město respektuje požadavky vyplývající z celorepublikových priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR. Územní plán především chrání všechny hodnoty území - zejména přírodní a kulturní. Navržený rozvoj je situován mimo území ochrany přírody. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídel.

Řešení požadavků vyplývajících ze ZÚR.

Dle Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje leží Město ve **specifické oblasti** krajského významu **SOBk6 Mšensko**.

Pro zpracování územního plánu z toho vyplývají zejména tyto zásady, které jsou řešením respektovány:

- posilovat obytnou a obslužnou funkci Města,
- respektovat podmínky ochrany přírodních hodnot CHKO Kokořínsko,
- rozvíjet turistiku a cestovní ruch ve formách nekonfliktních s ochranou přírody.

Územní plán dále naplňuje úkoly vyplývající pro řešené území ze ZÚR, které jsou řešeny v jednotlivých kapitolách územního plánu:

- ověření možnosti zlepšení dopravních vazeb ve směrech na Mělník, Bělou po Bezdězem a Katusice – Mladá Boleslav: v rámci územního plánu je možné řešit pouze úpravy na silniční síti na území Města, pro zlepšení vazeb Mělník - Mladá Boleslav je sledována územní rezerva, která odvede dopravu z centra Města
- prověření možnosti využití rekreačního potenciálu území: další rozvoj zástavby pro rodinnou rekreaci v krajině, zejména na území CHKO není vhodný, plán péče o CHKO to vylučuje, územní plán podporuje cestovní ruch a turistiku, tedy nepobytové formy rekreace; v návaznosti na zastavěné území Města je navržena 1 plocha pro stavby pro rodinnou rekreaci
- respektování požadavků na ochranu městské památkové zóny (Město): pro výstavbu na území MPZ Město jsou stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání zohledňující požadavky památkové ochrany
- respektování požadavků na ochranu přírodní rezervace - Kokořínský důl a evropsky významné lokality – Kokořínsko: do těchto území není navrhována žádná nová zástavba
- respektování požadavků na ochranu a upřesnění vymezení skladebných částí ÚSES: (nadregionální biocentrum 41 Kokořínský důl): vymezení prvků ÚSES bylo územním plánem upřesněno

Územní plán respektuje všechny stávající nadřazené systémy dopravní infrastruktury, zejména:

- trasy a ochranná pásma silnic II. třídy
- železniční trať č. 076 (Mladá Boleslav - Mělník) a její ochranné pásmo

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a území ochrany přírody (viz koordinační výkres).

2.b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

viz § 53 odst. 4 b) Stavebního zákona

Územní plán Město je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- ÚP Město vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Územní plán Město chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

- V územním plánu obce je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

2.c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona

bude doplněno po přezkoumání pořizovatelem

2.d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona

bude doplněno po přezkoumání pořizovatelem

3. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z §53 ODS.5 a) - f) STAVEBNÍHO ZÁKONA

3.a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4

viz §53 odst.5 a) viz předchozí kapitola - §53, odst. 4 a) - d)

3.b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí

viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo součástí úpravy územního plánu Město.

3.c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona

viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona

bude doplněno po projednání

3.d) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů ÚP Město na udržitelný rozvoj nebylo vypracováno, z toho důvodu tato kapitola není zpracována.

3.e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

3.e.1) Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot

Návrh územního plánu rozvíjí zejména obytnou a obslužnou funkci Města, jakožto významného centra cestovního ruchu. Zájem o bydlení ve Městě roste zejména díky kvalitnímu přírodnímu zázemí a možnostem rekreačního využití území. Stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva přispěje územní plán vytvořením podmínek pro ekonomické aktivity – jsou vymezeny plochy výroby, plochy pro drobné podnikání, smíšené plochy s možností umístění služeb pro obyvatele města, spádového území i turistů.

Nezastavěné území je maximálně chráněno před novou zástavbou, zejména na území CHKO, kde využití musí být i v souladu s Plánem péče o CHKO.

Návrh územního plánu respektuje stávající urbanistickou strukturu jednotlivých sídel, jejich celkový obraz i zasazení do krajiny a chrání významné dominanty, pohledové horizonty a osy před nevhodnou zástavbou. Sídla budou proto i nadále rozvíjena jako samostatná a nepředpokládá se jejich srůstání. Zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území, pro zástavbu budou využity v první řadě volné plochy, či nevyužité plochy v zastavěném území. U větších ploch je navržena etapizace zástavby, aby byla zástavba realizována postupně směrem od stávající zástavby do krajiny.

V území se nachází množství přírodních i kulturních hodnot, které jsou územním plánem respektovány a chráněny a využití území navržené územním plánem je těmto hodnotám podřízeno.

Veškerá nová výstavba, či úpravy stávající zástavby, které se dotýkají uvedených hodnot, je třeba v dalším stupni projektové dokumentace projednat s dotčeným orgánem ochrany památek a dodržet požadavky památkové péče. V Sedlci jsou ojedinělé zastavitelné plochy situovány především do zastavěného území, ve vlastním Městě pak kromě rozvojových ploch v zastavěném území jsou navrženy zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území. Na území MPZ Město je rovněž třeba dodržet požadavky památkové péče.

Podmínky prostorového uspořádání jsou navrženy s ohledem na tyto hodnoty a s ohledem na zapojení nové zástavby do celkového rámce sídel i do krajiny.

Vyhodnocení vlivu navrženého řešení na životní prostředí ani na Natura 2000 nebylo Krajským úřadem Středočeského kraje požadováno. Podstatná část záměrů je převzata z dosud platného ÚPNSÚ a tudíž je lze považovat za projednané.

Vlivem návrhu územního plánu nedojde k narušení životního prostředí. Územní plán nenavrhuje plochy pro žádné činnosti, které by mohly mít negativní vliv na životní prostředí. Většina navržené zástavby je určena pro bydlení v rodinných domech, menší lokality jsou určeny pro doplnění vybavenosti, či drobných podnikatelských aktivit. Výrobní činnosti budou spíše utlumovány.

Ve Městě je vybudována splašková kanalizace a čistírna odpadních vod, na kterou bude napojena i navržená zástavba. Nově se připravuje i napojení Sedlce.

Ve Městě se připravuje výstavba několika skupinových výtopen, které by měly přispět ke zlepšení kvality ovzduší ve městě.

Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území - všech tří pilířů udržitelného rozvoje.

Přehled kulturních a architektonických hodnot a požadavky z toho vyplývající:

Vyhlášené kulturní památky:

Město

- 31055 / 2-3775, skalní obydlí, skalní stěna pod Romanovem
- 41873 / 2-3773, kostel sv. Martina,
- 36139 / 2-3920, polní opevnění - Švédský val, archeologické stopy, cca 700 m od hájovny Na rovinách, vlevo od silnice Město - Dubá
- 26084 / 2-1384 sousoší P. Marie se sochami sv. Pavla a Šebestiána, nám. Míru
- 101722, Město čp. 1, radnice, nám. Míru
- 11084 / 2-4322, Město čp. 255, měšťanský dům, Mělnická
- 37659 / 2-3774, Město čp. 372, městské lázně, Cinibulkova

Sedlec

- 22194 / 2-3808, Sedlec, čp. 1, venkovská usedlost
- 10613 / 2-4303, Sedlec, čp. 14, venkovská usedlost
- 17451 / 2-3809, Sedlec, čp. 23, venkovská usedlost
- 18426 / 2-3810, Sedlec, čp. 29, venkovská usedlost

Objekty navrhované k památkové ochraně v MPZ Město:

- Město, dům č.p. 5
- Město, dům č.p. 9
- Město, dům č.p. 142
- Město, dům č.p. 260

Objekty v památkovém zájmu v MPZ Město:

- Město, dům č.p. 33
- Město, dům č.p. 36
- Město, dům č.p. 47
- Město, dům č.p. 61
- Město, dům č.p. 116
- Město, dům č.p. 122
- Město, dům č.p. 143
- Město, dům č.p. 144
- Město, dům č.p. 152
- Město, areál usedlosti č.p. 166
- Město, dům č.p. 201
- Město, dům č.p. 204
- Město, brána u č.p. 244
- Město, dům č.p. 254
- Město, areál usedlosti č.p. 261
- Město, dům č.p. 279
- Město, sýpka
- Město, výklenková kaplička ve skalním bloku
- Město, škola č.p. 360 (mimo území MPZ)

Památkové zóny (včetně přírodního rámce těchto sídel):

- 2412, Městská památková zóna Město

Území s archeologickými nálezy

Další hodnoty území

- region lidové architektury Kokořínsko
- region lidové architektury Město
- urbanistická **hodnota dalších sídel** - urbanistická struktura včetně přírodního rámce
- hodnoty kulturní krajiny (historické cesty, stromořadí, pohledové osy, drobné stavby v krajině, památná a poutní místa, ...)

Přehled přírodních hodnot a požadavky z toho vyplývající:

Chráněná krajinná oblast

CHKO Kokořínsko

- v CHKO leží část správního území Města o rozloze 1827 ha (celé k.ú. Sedlec u Města; části k.ú. Město). Zahrnuje oblast pískovcových skalních měst v jižní části Ralské pahorkatiny mezi městy Mělník, Doksy a Ústěkem.
- CHKO byla vyhlášena výnosem Ministerstva kultury ČSR čj. 6.070/76 dne 19. 3. 1976 o zřízení chráněné krajinné oblasti Kokořínsko.
- CHKO je rozdělena do 4 zón odstupňované ochrany (viz Koordinační výkres O1) :
Nejpřísnější ochranu mají území v **I. zóně**. Jsou to území se zachovanými přírodními fenomény živé i neživé přírody, jejichž existence je podmíněna buď přirozeným vývojem, nebo specifickým zásahem člověka, který nemůže být pro zachování výše uvedených fenoménů změněn.
Území **II. zóny** má absorbovat rušivé vlivy okolí na plochy I. zóny, dále je prostorem k případné rehabilitaci ploch s významným potenciálem přírodních složek, jejichž stav může být zlepšen.
Taktéž **III. zóna** slouží v podstatě jako nárazníkové pásmo, režim ochrany je zde však mírnější.
IV. zóna zahrnuje trvale zastavěná území (často intravilán obcí) nebo plochy intenzivní zemědělské činnosti.
- Posláním oblasti je ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejich typických znaků i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření včetně vodních toků a ploch, klima krajiny, vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu.
- Na celém území CHKO je zakázáno
 - a) zneškodňovat odpady mimo místa vyhrazená se souhlasem orgánu ochrany přírod
 - b) tábořit a rozdělávat ohně mimo místa vyhrazená se souhlasem orgánu ochrany přírody
 - c) vjíždět a setrávat s motorovými vozidly a obytnými přívěsy mimo silnice a místní komunikace a místa vyhrazená se souhlasem orgánu ochrany přírody, kromě vjezdu a setrávání vozidel orgánů státní správy, vozidel potřebných pro lesní a zemědělské hospodaření, obranu státu a ochranu státních hranic, požární ochranu a zdravotní a veterinární službu
 - d) povolovat nebo uskutečňovat záměrné rozšiřování geograficky nepůvodních druhů rostlin a živočichů
 - e) používat otrávených návnad při výkonu práva myslivosti
 - f) stavět nové dálnice, sídelní útvary a plavební kanály
 - g) pořádat automobilové a motocyklové soutěže

- h) provádět chemický posyp cest
- i) měnit dochované přírodní prostředí v rozporu s podmínkami ochrany CHKO
- Činnosti, které v jednotlivých zónách ochrany přírody v chráněné krajinné oblasti nelze provádět jsou stanoveny v § 26 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- Pro území chráněné krajinné oblasti Kokořínsko je v současné době schválen Plán péče pro období let 1999 - 2008 (prodlouženo do r. 2013). Je to základní odborný dokument, ve kterém jsou stanoveny principy a postupy, vedoucí k zachování nebo zlepšení stavu zvláště chráněného území a jeho rozvoj.
- Pro zachování krajinného rázu na území CHKO Kokořínsko byly stanoveny obecné regulativy, závazné při výstavbě nových staveb, i při rekonstrukcích a úpravách stávajících objektů.

Maloplošná chráněná území

PR Kokořínský důl

- Rozsáhlé území s převážně lesními porosty přibližně mezi obcemi Nebužely, Město, Olešno, Dobřeň, Kokořín a Bosyně. Součást CHKO Kokořínsko. Osu rezervace tvoří údolí potoka Pšovky – vlastní Kokořínský důl, na který navazuje množství bočních dolů s okrajovými stěnami, často i dvoupatrovými, s řadou přírodních zajímavostí.
- Údolí Pšovky je zaříznuté do kvádrových pískovců středního turonu. Nestejná rozpustnost různých tmelů v jednotlivých pískovcových blocích způsobila vznik tzv. "poklíček", skalních měst a dalších pozoruhodných geomorfologických fenoménů. Botanicky pestré území je na kontaktu termofytika a mezofytika, kde se stýkají teplomilné druhy středočeské nížiny, podhorské druhy Polomených hor i vlhkomilná polabská flóra. V mokřadech v údolní nivě a na dně inverzních roklí se vyskytují vzácné druhy rostlin a unikátní fauna bezobratlých živočichů. Významnými refugii teplomilné fauny a flóry jsou naopak izolované plochy spraší na skalních výchozech.
- Z geologického hlediska jde o území mezinárodního významu, ekosystémy mají v některých částech význam celostátní.
- V současné době je připraveno přehlášení přírodní rezervace na národní přírodní rezervaci v rozsahu EVL Kokořínsko, současně je navrhováno vyčlenění území zastavěných či zastavitelných částí obcí z rezervace.
- výměra: v řešeném území 869,3 ha
- vyhlášeno: 1953

Evropsky významné lokality

CZ0214013 - Kokořínsko

- Rozsáhlá oblast ležící v. a sv. od Mělníka, většina plochy se nalézá v lesnaté části CHKO Kokořínsko a pokryty jsou také dva potoky, Liběchovka a Pšovka, protékající Kokořínskem. Překryv s PR Kokořínský důl.
- Předmětem ochrany jsou:
 - přírodní stanoviště:
 - Polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích (*Festuco-Brometalia*)
 - Bezkolencové louky na vápnitých, rašelinných nebo hlinito-jílovitých půdách (*Molinion caeruleae*)
 - Vlhkomilná vysokobylinná lemová společenstva nížin a horského až alpínského stupně

- Extenzivní sečené louky nížin až podhůří (*Arrhenatherion*, *Brachypodio-Centaureion nemoralis*)
- Vápnitá slatiniště s mařicí pilovitou (*Cladium mariscus*) a druhy svazu *Caricion davallianae*
- Zásaditá slatiniště
- Chasmofytická vegetace silikátových skalnatých svahů
- Pionýrská vegetace silikátových skal (*Sedo-Scleranthion*, *Sedo albi-Veronicion dillenii*)
- Jeskyně nepřístupné veřejnosti
- Bučiny asociace *Luzulo-Fagetum*
- Smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

druhy: piskoř pruhovaný (*Misgurnus fossilis*), sekavec (*Cobitis taenia*), střevíčník pantoflíček (*Cypripedium calceolus*), vláskatec tajemný (*Trichomanes speciosum*), vrkoč bažinný (*Vertigo moulinsiana*), vrkoč útlý (*Vertigo angustior*)

- výměra: v řešeném území 882 ha

Mokřady chráněné Ramsarskou konvencí

Mokřady Liběchovky a Pšovky

- Mokřady v přírodních rezervacích Kokořínský důl, Mokřady horní Liběchovky a přírodní památce Prameny Pšovky jsou součástí území "Mokřady Liběchovky a Pšovky", začleněného do seznamu mezinárodně významných mokřadů podle Ramsarské úmluvy. Do seznamu mokřadů mezinárodního významu byly zapsány dne 13. 11. 1997
- Mokřady jsou unikátní ukázkou vápnitých maloplošných mokřadů různého typu - prameniště, mokřadních olšin, rákosin, slatinišť, ostricových a vlhkých luk, tůní a uměle vytvořených rybníků. Celá oblast patří k významným rezervoárům podzemní vody v Čechách.
- Mokřady Liběchovky a Pšovky jsou již dnes jednou z nejprísneji chráněných částí CHKO Kokořínsko. Leží v první, nejprísneji chráněné zóně ochrany přírody.
- Mokřady se hospodářsky nevyužívají a jsou na nich prováděny pouze zásahy vedoucí ke zlepšení podmínek pro cenná společenstva rostlin a živočichů. Na vhodných a přírodovědecký význam vybraných plochách se provádí kosení, odstraňování náletu, obnova a tvorba drobných vodních ploch, eventuálně odbahňování rybníků.

Památné stromy

104823 Buk v parku u ZŠ Město

buk lesní červenolistý (*Fagus sylvatica* 'Atropurpurea')

k.ú. Město, parc. č. 434/2; v parku před základní školou; při pohledu od hlavní silnice v levé části nad přístupovou cestou;

zahájeno řízení o zrušení ochrany 16.8.2012 - napaden vějířovcem obrovským

výška 22 m, obvod 320 cm, stáří cca 85 let

vyhlášen dne 8.11.2006 rozhodnutím MěÚ Město

103902 Jedle u Brusné

jedle bělokorá (*Abies alba* Mill.)

k.ú. Město, parc.č. 2259/1; u silnice z Ráje do Libovic, 50 m od okraje lesa;

výška: 38 m, obvod: 241 cm, stáří cca 200 let

vyhlášena dne 25.01.1983 usnesením SKNV

přehlášena dne 10.09.1998 rozhodnutím SCHKO Kokořínsko

- 104822 **Lípa v parku u ZŠ Město**
lípa srdčitá (*Tilia cordata* Mill.)
k.ú. Město, parc. č. 434/2; v parku před základní školou; při pohledu od hlavní silnice v levé části nad přístupovou cestou;
výška 19,5 m, obvod 317 cm, stáří cca 85 let
vyhlášena dne 8.11.2006 rozhodnutím MěÚ Město
- 103906 **Mšenská lípa 1**
lípa srdčitá (*Tilia cordata* Mill.)
k.ú. Město, parc. č. 122; před domem čp. 177
výška 20 m, obvod 340 cm, stáří (odhad let): 200 let
vyhlášena dne 25.01.1983 usnesením SKNV
přehlášena dne 10.09.1998 rozhodnutím SCHKO Kokořínsko
- 103905 **Mšenská lípa 2**
lípa velkolistá (*Tilia platyphyllos* Scop.)
k.ú. Město, parc. č. 3341/15; před domem čp. 168
výška 22 m, obvod 415 cm, stáří (odhad let) 200 let
vyhlášena dne 25.01.1983 usnesením SKNV
přehlášena dne 10.09.1998 rozhodnutím SCHKO Kokořínsko
- 103903 **Romanovské lípy 1 (skupina)**
1. lípa srdčitá (*Tilia cordata* Mill.) – O 345 cm, V 20 m, stáří cca 150 - 200 let
2. lípa velkolistá (*Tilia platyphyllos*) – O 320 cm, V 24 m, stáří 150 - 200 let
k.ú. Město, parc. č. 1778/1; 2 stromy u silnice do Města, odbočka ke kostelu, u stodoly "Romanov";
vyhlášeny dne 25.01.1983 usnesením SKNV
přehlášeny dne 10.09.1998 rozhodnutím SCHKO Kokořínsko
- 103852 **Stromořadí ve Městě**
1. javor klen (*Acer pseudoplatanus* L. - varieta) – O 230 cm, V 26 m
2. dub zimní (*Quercus petraea* L.) – O 210 cm, V 30 m
4. jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior* L.) – O 240 cm, V 25 m
5. dub zimní (*Quercus petraea* L.) – O 240 cm, V 30 m
k.ú. Město, parc. č. 1/1; stromořadí stáří cca 90 let, poslední památka na zahradnictví p. Šimona specializovaného na okrasné stromy a keře. Původně vyhlášeno 5 stromů, ochrana pro buk lesní (č. 3) zrušena z důvodu odumření stromu (rozhodnutí MěÚ Město ze dne 24.5.2010). Ve stromořadí jsou zastoupeny další stromy – ořešák královský, buk lesní, jasan ztepilý, javor mléč, javor klen – jsou vedeny jako stromy významné.
vyhlášeny dne 15. 09.2004 rozhodnutím MěÚ Město

Navržené památné stromy

- lípa srdčitá (*Tilia cordata*)
k.ú. Město, parc. č. 3441/4; u nádraží u staré školy
lípa srdčitá (*Tilia cordata*)
k.ú. Město, parc. č. 3348/1; u železničního viaduktu směrem ke stadionu
lípa srdčitá (*Tilia cordata*)
k.ú. Město, parc. č. KN 570 (PK 569/1); solitér v poli "Na spravedlnosti"

Významné krajinné prvky

VKP ze zákona – lesy, rašeliniště, vodní toky, údolní nivy a rybníky

Na území Města jsou dále registrovány tyto významné krajinné prvky

▪ **VKP 14 "Muší důl"**

Ploché až středně hluboké údolí mezi silnicí na Libovice a Skramouší. Komplex přestárlých sadů, mezofilních luk, křovin a remízků, ale i políček, záhonů u chat a zahradních domků. Poměrně velká druhová diverzita, mírná ruderalizace, postupující sukcese ke křovinám a lesu, mezofilní až mírně acidofilní a subxerothermní louky (*Arrhenatherion*, *Violion caninae*, *Trifolion medii*). Rozloha 31,6 ha.

Nutné vyhlášení stavební uzávěry pro danou lokalitu. Extenzivní využívání, pravidelné kosení nebo spásání travnatých ploch, omezovat rozvoj křovin, hlavně bezu černého.

▪ **VKP 16 "Rybníček u Města"**

Bývalý hliník, dnes mokřad, zarůstá křovinami, výskyt obojživelníků, dominantní kopřiva dvoudomá, vrba křehká, topol osika, bříza. Rozloha 1,7 ha.

Potlačit rozvoj ruderálních druhů, hlavně bezu černého, vyčištění kalu.

▪ **VKP 17 "Na spravedlnosti"**

Spontánně vzniklý křovitý porost inklinující k lesu, travnaté lemy - částečně až silně ruderalizovaný mezofilní trávník (*Arrhenatherion*). Rozloha 4,3 ha.

Travnaté plochy udržovat v přirozeném stavu kosením, jinak zalesnit, likvidovat druhově nevhodné dřeviny - akát a bez černý.

▪ **VKP 34 "Za kasou u Velkého Újezda"**

Travnaté a křovité úvozy, agrární terasy, svahy údolí SZ obce V. Újezd. Částečně zachovalé xerothermní trávníky (*Cirsio-Brachypodion* (?), *Koelerio-Phleion*, *Alyssosession*), částečně ruderalizované. Rozloha v řešeném území 715 m².

Alespoň jednou za dva roky kosit či spásat, omezit rozvoj křovin.

Dle ÚAP ORP jsou navíc registrovány nebo navrženy k registraci tyto VKP, které se nacházejí na území CHKO. Dle Správy CHKO Kokořínsko se na území CHKO významné prvky neregistrují - jejich ochrana je zajištěna dostatečně polohou v CHKO. Pro přehled uvádíme tyto VKP alespoň zde v textu Odůvodnění:

▪ **VKP 15 "U Města (Míčovka)"**

Úzký kaňonovitý důl s přírodě blízkými porosty dubohabřiny a acidofilní a borové doubravy. Rozloha 6,5 ha.

Nutné vyhlášení stavební uzávěry, při obnově lesních porostů podpořit přirozená společenstva dle typologické jednotky, pravidelné kosení či spásání lučních pozemků a pastvin.

▪ **VKP 13 "Babí důl"**

Ploché až středně hluboké údolí mezi Romanovem a silnicí na Libovice. Komplex přestárlých sadů, mezofilních luk, křovin a remízků, ale i políček, záhonů u chat a zahradních domků. Poměrně velká druhová diverzita, mírná ruderalizace, postupující sukcese ke křovinám a lesu, mezofilní až mírně acidofilní a subxerothermní louky (*Arrhenatherion*, *Violion caninae*, *Trifolion medii*). Rozloha 16,7 ha.

Nutné vyhlášení stavební uzávěry pro danou lokalitu. Extenzivní využívání, pravidelné kosení nebo spásání travnatých ploch, omezovat rozvoj křovin, potlačit bez černý!

▪ **Františkova alej**

Obnovená historická cesta u Města, věnovaná památce krajináři, dendrologu, sadovníku a profesorovi mělnické zahradnické školy Františku Smýkalovi.

Jedná se o obnovení historické struktury prastaré cesty v krajině, doplnění jejích chybějících částí, celkové zprůchodnění, vyčištění úvozů, provedení pěstebních zákroků na stávající vegetaci a dosadbu. Lokalitou je bývalá obecní cesta - dvoukilometrový historický úvoz s několika lavičkami a informačními tabulemi začíná u křížku mezi Městem a Sedlcem, pokračuje v přírodním tunelu tvořeném z křovin a stromů přes pole až k hájovně na Romanově. Cesta tvoří spojnici sever-jih, po vrstevnici západního horizontu obce, s pohledy na Město, Romanov, Vráteckou horu i Bezděz, na rozhraní mezi zahradami, poli a lesy, na území CHKO. Slavnostní otevření se uskutečnilo dne 22. 5. 2011.

Územní plán Město respektuje všechny uvedené přírodní hodnoty území a navržený rozvoj se jich nedotýká, s výjimkou CHKO, ve které leží část správního území Města. Rozvojové lokality se dotýkají 3. a 4. zóny.

V maximální možné míře je chráněna i kvalitní zemědělská půda. Vzhledem k tomu, že rozvoj sídel na území Města je velmi omezen dalšími limity, je v některých případech v urbanisticky výhodných plochách navržena zástavba na půdu třídy ochrany 2.

Územní plán nenavrhuje zastavitelné plochy na lesní pozemky.

3.e.2) Zdůvodnění urbanistické koncepce

Hlavní rozvíjející se funkcí ve Městě je a bude bydlení a dále vybavenost, zaměřená jednak na obsluhu spádového území, jednak na cestovní ruch. Územní plán navrhuje zkvalitnění obytného prostředí, proto jsou výrobní a rozsáhlejší podnikatelské aktivity soustředěny především na jižním okraji Města a jejich další rozvoj je omezen. Bydlení je rozvíjeno v ostatních částech města, a v dalších sídlech, kde nebude v kolizi s dalšími, potenciálně rušícími funkcemi. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny tak, aby nebránily rozvoji drobných podnikatelských aktivit i v rámci ploch bydlení, při zachování kvality obytného prostředí.

K zastavění jsou navrženy jednak ojedinělé volné zahrady a proluky uvnitř zastavěného území (zastavitelné plochy v zastavěném území), jednak nové rozvojové plochy mimo zastavěné území (zastavitelné plochy) a dále plochy přestavby. V okrajových částech sídel je však vhodné zahrady zachovat nezastavěné, protože zeleň se podílí na celkovém obrazu sídel a jejich citlivém zapojení do krajiny.

Do územního plánu jsou převzaty záměry ze schváleného ÚP a jeho změny č. 1, pokud již nebyly realizovány nebo ze záměru sešlo. Tyto záměry jsou doplněny o některé nové podněty uplatněné majiteli pozemků a městem. Všechny podněty byly vyhodnoceny a jejich vhodnost posouzena v příloze Zadání územního plánu. Některé byly vyřazeny z důvodu nevhodnosti jejich umístění nebo na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů.

V architektonicky a urbanisticky nejceněnějších částech řešeného území, zejména v jeho severní části, kde se nacházejí četné památky lidové architektury, není nová zástavba navržena vůbec. Při úpravách stávajících památkově chráněných staveb či na území MPZ musí být dodrženy požadavky příslušného dotčeného orgánu ochrany památek.

Zastavěné území a jeho hodnoty jsou chráněny územním plánem před nevhodnými stavebními zásahy. Podmínky prostorového uspořádání pro stávající i navrženou zástavbu jsou stanoveny tak, aby byly hodnoty co nejvíce chráněny a nebyl narušen stávající charakter a vzhled sídel, ani krajinný ráz (viz příloha S1 Schéma prostorového uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch ploch přestavby).

Většina zastavitelných ploch a ploch přestavby je lokalizována do Města (bydlení, vybavenost, doplnění ojedinělých ploch pro podnikání) a do Sedlce a Romanova (bydlení).

3.e.2.1) Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch

Z01 Město jihozápad

- **smíšená obytná městská (SM)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
 - respektování území s archeologickými nálezy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha navazuje na zastavěné území a stávající silnici,
- část pozemků stejného majitele se nachází v sousední ploše výroby

Z02 Město, u hřbitova

- **smíšená obytná městská (SM)** - tvoří jeden celek s plochou přestavby P01
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma hřbitova
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie (společně s plochou P01)

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- město má zájem v této ploše (spolu s plochou přestavby P01, se kterou tvoří jeden celek) vybudovat zázemí hřbitova – parkoviště, obřadní síň a část ponechat pro bydlení, v sousedství hřbitova je zájem umístit veřejnou zeleň, nutné je odclonění sousední plochy výroby

Z03 Město, rozšíření místní komunikace za hřbitovem

- **veřejné prostranství (PV)**
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD01

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- komunikační propojení západním okrajem Města a napojení plochy Z02
- komunikace je do územního plánu zařazena na základě podnětu města

Z04 Město jih, ulice Na Tržišti

- **smíšená obytná městská (SM), veřejné prostranství (PV)**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD02 - pěší cesta
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- enkláva v zastavěném území přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití
- záměr je převzat z ÚPNSÚ z roku 1998

Z05 Město jih, ulice Na Tržišti

- **smíšená obytná městská (SM)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití a místní komunikaci
- záměr je převzat z ÚPNSÚ z roku 1998

Z06 Město jih, ulice Na Tržišti

- **veřejné prostranství (PV)** - úprava a rozšíření místní komunikace - plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD03

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- dopravní propojení silnic II/237 a III/25928 mimo centrum města
- obsluha stávajících i navržených ploch kolem této komunikace
- záměr je převzat z ÚPNSÚ z roku 1998 a změny č. 1

Z07 Město za tratí

- **veřejné prostranství (PV)**
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD26a

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- úprava a rozšíření místní komunikace v souvislosti s realizací pěší cesty do Stránky (plochou změn v krajině K16)

Z08 Město za školou

- **bydlení příměstské (BI), veřejné prostranství (PV)**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD04 - místní komunikace
- podmínky využití plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie
- rozhodování o změnách je podmíněno uzavřením dohody o parcelaci
- respektování nadzemního vedení VN 22kV nebo jeho přeložení

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha navazuje na zastavěné území, z části přiléhá ke stávající komunikaci
- záměr je převzat z ÚPNSÚ z roku 1998

Z09a, Z09b Město, propojení lokality na Čihadle s ulicemi Na Klůčku a U Školy

- **veřejné prostranství (PV)**
- plochy jsou zároveň veřejně prospěšnými stavbami VD05a a VD05b

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- zlepšení dopravní obsluhy navržené zástavby v lokalitě na Čihadle a za školou,
- obnovení propojení do Hlovecké ulice.

Z10 Město, Na Čihadle

- **bydlení příměstské (BI), veřejná prostranství (PV)**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD06 - místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - respektování zpracované územní studie RD „Na Čihadle“

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- záměr je převzat ze zpracované územní studie
- zástavba proluky v zastavěném území

Z11 Město, Na Čihadle - 1. etapa

- **bydlení příměstské (BI), veřejná prostranství (PV), veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**
- v ploše jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby VD07 - místní komunikace a pěší cesta a PP01 - veřejné prostranství - veřejná zeleň
- podmínky využití plochy:
 - respektování zpracované územní studie RD „Na Čihadle“

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha navazuje na zastavěné území
- záměr je převzat z ÚPNSÚ z roku 1998 a ze zpracované územní studie

Z12 Město, Na Čihadle - 2. etapa

- **bydlení příměstské (BI), veřejná prostranství (PV)**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD08 - místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - respektování zpracované územní studie RD „Na Čihadle“
- stanoveno pořadí změn v území:
 - výstavba může být započata až v okamžiku, kdy v ploše Z11 překročí součet rozlohy pozemků s již zkolaudovanými stavbami 70% celkové výměry lokality Z11

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- záměr je převzat ze změny č. 1 ÚPNSÚ z r. 2008 a ze zpracované územní studie

Z12 Město – propojení lokality na Čihadle s ulicí Boleslavská

- **veřejná prostranství (PV)**

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- napojení navržené zástavby v lokalitě na Čihadle z ulice Boleslavská
- řešení je převzato ze zpracované studie RD Na Čihadle

Z13 Město, pěší propojení lokality na Čihadle s nádražím

- **veřejné prostranství (PV)**
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD09

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- usnadnění přístupu k nádraží

Z14 Město, u stadionu

- **občanská vybavení – tělovýchova a sport (OS)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma silnice II. třídy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- možnost rozšíření významného sportoviště
- záměr je převzat z ÚPNSÚ z roku 1998

Z15 Město, nad Hlovcem

- **rekreace rodinná (RI)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma lesa

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- navazuje na stávající plochu pro rodinnou rekreaci a je přístupná ze stávající účelové komunikace
- jde o jedinou zastavitelnou plochu navrženou územním plánem pro rodinnou rekreaci RI, o kterou je v území velký zájem
- plocha na hraně Hloveckého údolí není příliš viditelná a je krytá zelení, proto zástavba neovlivní krajinný ráz
- plocha leží mimo CHKO

Z16 Město, ulice Jezerní

- **bydlení městské (BM)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování městské památkové zóny
 - respektování území s archeologickými nálezy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha v zastavěném území, je určena pro výstavbu 1 RD
- vzhledem k charakteru okolní zástavby bude dům umístěn na hranu pozemku (na uliční čáru)

Z17 Město, parkoviště u koupaliště

- **veřejné prostranství (PV)**
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD10

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- nedostatečná kapacita stávajícího parkoviště, potřeba vhodných parkovacích stání pro autobusy
- auta v tomto místě parkují již dnes

Z18a, Z18b Město sever, nad Jezerní ulicí

- **bydlení příměstské (BI)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování III. zóny CHKO
 - respektování městské památkové zóny (část plochy v zastavěném území)
 - respektování trasy vodovodního přivaděče
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie
- stanoveno pořadí změn v území:
 - výstavba v ploše Z18b může být započata až v okamžiku, kdy v ploše Z18a překročí součet rozlohy pozemků s již zkolaudovanými stavbami 70% celkové výměry lokality Z18a

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha leží z části v zastavěném území
- jde o enklávu mezi zastavěným územím a silnicí
- zájem majitelů o výstavbu v této lokalitě

Z19 Město sever

- **bydlení příměstské (BI)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování městské památkové zóny
 - respektování území s archeologickými nálezy
 - v ploše je možná výstavba pouze jednoho rodinného domu, včetně přípustného a podmíněně přípustného využití dle podmínek využití ploch

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha navazuje na zastavěné území
- přístupná ze silnice II. třídy

Z20 Romanov, u hospody

- **smíšená obytná venkovská (SV), veřejné prostranství (PV) - parkoviště**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD11 - parkoviště

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- rozšíření stávající hospody a vybudování parkoviště pro návštěvníky CHKO
- záměr je převzat z ÚPNSÚ z roku 1998

Z21 Romanov, nad Debří

- **bydlení venkovské (BV)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování území ochranného pásma silnice II. třídy
 - respektování vodovodního přivaděče

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha přiléhá ke stávající zástavbě a silnici II. třídy
- zástavba bude tvořit jeden celek se stávající zástavbou na protější straně silnice.
- o výstavbu projevíli majitelé zájem opakovaně

Z22 Romanov, u bývalého kostela

- **bydlení venkovské (BV)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování území ochranného pásma silnice II. třídy
 - respektování ochranného pásma lesa

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha navazuje na stávající zástavbu a silnici
- záměr je převzat ze ÚPNSÚ z roku 1998

Z23 Romanov, u vodojemu

- **bydlení venkovské (BV)**
- podmínky využití plochy:
 - v ploše je možná výstavba pouze jednoho rodinného domu, včetně přípustného a podmíněně přípustného využití dle podmínek využití ploch

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha u silnice, v návaznosti na zastavěné území - mezi vodojemem a hájovnou pro umístění 1RD

Z24 Romanov, u hájovny

- **veřejné prostranství (PV)** - parkoviště
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD12
- podmínky využití plochy:
 - respektování území ochranného pásma silnice II. třídy
 - respektování ochranného pásma lesa

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- zájem města zřídit v blízkosti významné křižovatky turistických tras parkoviště pro návštěvníky CHKO

Z25 Sedlec severozápad

- **veřejné prostranství (PV)**
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD13 - místní komunikace

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- zpřístupnění zástavby v severozápadní části Sedlce

Z26 Sedlec střed

- **bydlení venkovské (BV) a veřejné prostranství (PV)**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD14 - místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - respektování území s archeologickými nálezy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha v zastavěném území, obklopená stávající zástavbou
- zájem majitelů o výstavbu v této ploše

Z27 Sedlec východ

- **smíšená obytná venkovská – specifická (SV1)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování území ochranného pásma silnice III. třídy
 - respektování území s archeologickými nálezy
 - v ploše je možná výstavba pouze jednoho rodinného domu, včetně přípustného a podmíněně přípustného využití dle podmínek využití ploch

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha navazuje na zastavěné území a silnici III. třídy, ze které je přístupná
- záměr je převzat ze ÚPNSÚ

3.e.2.2) Přehled a zdůvodnění ploch přestavby

P01 Město u hřbitova

- **smíšená obytná městská (SM)** - tvoří jeden celek se zastavitelnou plochou Z02
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma hřbitova
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie (společně s plochou Z02)

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

- plocha již není využívána k původnímu účelu,

- město má zájem v této ploše (spolu se zastavitelnou plochou Z02, se kterou tvoří jeden celek) vybudovat zázemí hřbitova – parkoviště, obřadní síň a část ponechat pro bydlení
- v sousedství hřbitova bude umístěna plocha veřejné zeleně

P02 Město, ulice Zahradní

- **smíšená obytná centrální (SC)**
- podmínky využití plochy:
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním regulačního plánu
 - respektování území s archeologickými nálezy

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

- po přestěhování stávajícího zdravotního zařízení do nových prostor na náměstí a zbourání nevyhovujících objektů chce město využít tuto plochu k umístění další vybavenosti, eventuálně bydlení

P03 Město ulice Jatecká

- **smíšená obytná městská (SM)**
- stávající využití - zahrádkářská osada
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma železnice

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

- zájem majitelů o výstavbu RD, s ohledem na sousedství železnice je plocha zařazena do smíšených ploch s tím, že do blízkosti tratě by neměly být umísťovány stavby pro bydlení

P04 Město, ulice Boleslavská

- **bydlení příměstské (BI), veřejné prostranství (PV),**
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD17 - místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - respektování zpracované územní studie RD „Na Čihadle“
 - respektování ochranného pásma silnice II. třídy

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

- plocha již neslouží potřebám základní školy
- záměr výstavby RD je převzat ze změny č. 1 ÚPNSÚ

P05 Město, u městských lázní

- **veřejné prostranství (PV)** - nové propojení z ulice Jezerní
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD18

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

- zlepšení přístupu ke koupališti

3.e.3) Zdůvodnění řešení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně tvoří soustava ploch, které mají význam pro zvýšení kvality obytného prostředí, estetické vnímání sídla a jeho začlenění do krajiny i pro zvýšení hygieny prostředí.

Město je v kvalitním přírodním prostředí a zeleň je přítomná na veřejných prostranstvích i v soukromých zahradách. Pro zachování nejvýznamnějších ploch tvořících systém sídelní zeleně jsou vybrané plochy zvlášť vymezeny do samostatné kategorie „zeleň“, nad výčet

ploch uvedených ve vyhlášce č.501/2006 Sb. Tyto plochy jsou dále členěny na plochy veřejné zeleně, plochy zeleně soukromé a vyhrazené (což jsou převážně zahrady) a zeleň přírodního charakteru (která je vymezena na svazích nad rybníkem v Sedlci).

Plochy soukromé a vyhrazené zeleně jsou v místech, kde by zastavění zahrad bylo na úkor začlenění sídla do krajiny, navíc plochy jsou mimořádně svažité a zarostlé kvalitními dřevinami. Jsou to například plochy na svazích nad údolím Košáteckého potoka, který prochází městem a je na něm soustava rybníků.

Nově navržená plocha - park v rámci zastavitelné plochy Z11 je v návrhu již zpracované územní studie pro tuto plochu. Byl vymezen v souladu s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V podmínkách výstavby pro zastavitelné plochy na okraji sídel je požadavek výsadby střední a vysoké zeleně na přechodu do krajiny proto, aby charakter Města – město zahalené v zeleni – zůstal zachován .

3.e.4) Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

3.e.4.1) Odůvodnění řešení dopravy

Širší vztahy

Z hlediska širších dopravních vztahů leží území města mimo významné dopravní tahy a je dopravně vázáno na silnice II. třídy, a to na silnice II/259 Mladá Boleslav – Dubá a II/273 Mělník – Doksy. Tyto silnice umožňují napojení území na nadřazenou síť silnic I. tříd a to na silnice I/9 a I/38. U železniční dopravy je území napojeno prostřednictvím tratě č. 076 na tratě č. 072 v Mělníce a na tratě č. 071 a 070 v Mladé Boleslavi.

Silniční doprava

Obsluha území je dopravně vázána na trasy silnice II/259 Mladá Boleslav – Dubá a II/273 Mělník – Doksy, které zajišťují hlavní dopravní vazby v území a to především ve směru na Mělník a Mladou Boleslav. Na ně jsou navázány ostatní silnice III. třídy, které zajišťují především zpřístupnění okolních obcí. Současné vedení silnic II. a III. třídy v řešeném území vcelku odpovídá jejich dopravnímu významu a tak v současné době nelze předpokládat realizaci významnějších přeložek či směrových úprav těchto silnic a jejich vedení je tedy možno považovat dlouhodobě za stabilizované. Pro možnost odvedení části dopravní zátěže z centrální části města je na jižním okraji navrhována územní rezerva pro přeložení silnice II/259 s napojením na silnici II/273 u dnešní čerpací stanice pohonných hmot.

Intenzity silniční dopravy a kategorizace silnic

Obecně je základním podkladem pro stanovení intenzit dopravy celostátní sčítání dopravy provedené Ředitelstvím silnic a dálnic Praha. Dopravní zatížení silnic v území bylo v celostátní sčítání podchyceno na silnici I/17 a II/342.

Silnice	Stanoviště	Úsek	I ₂₀₀₀	I ₂₀₀₅	I ₂₀₁₀
II/259	1-3079	Hranice okresu MB - Město	2379	2141	1385

	1-4466	Úsek souběhu se silnicí II/273	1729	1381	1149
	1-4460	Město – hranice kraje	467	689	563
II/273	1-4510	II/274 - Město	1802	2081	2019
	1-4528	Město – hranice kraje	268	278	306
III/25931	1-6970	Úsek průchodu Kokořinským dolem	502	733	561

U ostatních silnic III. tříd nebyly intenzity dopravy podchyceny v celostátním sčítání, a tak dle znalostí místních podmínek a k charakteru území dopravní zatížení těchto silnic se pohybuje maximálně na hranici 500 vozidel za průměrný den roku. S tím souvisí i výhledové šířkové uspořádání těchto silnic, pro které je plně vyhovující kategorie S 6,5/40-50. U silnic II/259 a II/273 je plně vyhovující kategorie S7,5/60.

Z výsledků sčítání vyplývá, že zde převládá především cílová doprava ze směrů od Mělníka a Mladé Boleslavi. To potvrzuje i rozbor podrobných výsledků celostátního sčítání u nákladní dopravy. Pro přehled jsou v následující tabulce uvedeny tyto podrobné výsledky (z roku 2010) u vybraných úseků silnic.

úsek/druh vozidel	II/259 1-3079	II/259 1-4466	II/273 1-4510	II/273 1-4528
LN – lehká nákladní	185	59	122	17
SN – střední nákladní	72	22	82	11
SNP – střední nákladní s přívěsy	24	1	11	1
TN – těžká nákladní	28	11	16	2
TNP – těžká nákladní s přívěsy	23	8	7	5
NSN – závěsové soupravy	33	17	56	18
A – autobusy	22	4	17	0
KA – kloubové autobusy	0	0	1	0
TR – traktory	10	5	3	1
TRP – traktory s přívěsy	2	6	4	1
TV – těžká vozidla celkem	399	133	319	56
O – osobní vozidla	965	992	1686	244
M – jednostopá vozidla	21	24	14	6
Celkem	1385	1149	2019	306

Z těchto údajů vyplývá, že zejména u nákladní dopravy je cílovou oblastí jižní a jihovýchodní část města. Například u návěsových souprav činí jejich počet na vstupech od Mělníka a Mladé Boleslavi celkem 89, pak ve společném úseku silnic na průtahu městem jejich počet již činí

pouze 17, tedy asi 20%. Tyto hodnoty jsou obdobné i u ostatních druhů nákladních vozidel.

Přeložka silnice II/259 je uvažována v územní rezervě z důvodu předpokládaného velmi nízkého dopravního zatížení. V trase Mělník – Město – Mladá Boleslav není možno předpokládat vedení výraznějších tranzitních vazeb a vzhledem k převládajícímu podílu cílové dopravy by tato přeložka měla odůvodnění pouze pro rozvedení cílové nákladní dopravy v jižní části města.

Oproti ÚPNSÚ je trasa posunuta jižním směrem, až za výrobní plochy, jednak proto, že původně vymezený koridor (ulice Na Tržišti) není dostatečně široký pro umístění silnice II. třídy, jednak z důvodu co nejmenšího obtěžování stávající obytné zástavby pro bydlení v ulici Na Tržišti provozem na komunikaci, v neposlední řadě pak i z důvodu možností lepšího směrového vedení.

Sít' místních a ostatních veřejných komunikací

Stávající sít' místních komunikací je územním plánem stabilizována. Případné úpravy, které souvisejí se zkvalitněním jejich povrchů a úpravy jejich šířkového uspořádání budou prováděny v rámci stávajících veřejných prostranství.

Veškeré záměry navrhované zástavby jsou dopravně napojitelné na sít' stávajících komunikací. Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (např. územní studií).

Pro zlepšení dopravní obsluhy ve stávající zástavbě je navržena úprava a rozšíření ulice Na Tržišti v jižní části Města (v trase, kde byl ÚPNSÚ navržen jižní obchvat Města), tato komunikace bude zároveň tvořit propojení dopravní propojení silnic II/237 a III/25928 mimo centrum města. Dále je navrženo propojení místních komunikací na západě Města za hřbitovem a propojení z ulice Jezerní ke koupališti, které zlepší příjezd ke koupališti.

Šířka navržených veřejných prostranství, jejichž součástí je místní komunikace, je navržena v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb, to znamená minimálně 8 m, v případě jednosměrných komunikací 6,5 m. Kde to šířkové uspořádání a uložení sítí technické infrastruktury dovolí, budou součástí ulic i pásy zeleně a uliční aleje.

Navržené místní komunikace jsou zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby.

Účelové komunikace, cesty v krajině

Krajina je prostupná díky sítí cest v krajině, tyto cesty jsou územním plánem stabilizovány. Cesty slouží zejména ke zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků, ale jsou využívány i jako turistické a vycházkové trasy, eventuálně jako cyklistické trasy.

Sít' stávajících komunikací je doplněna o řadu chybějících cest a propojení. Často jsou pro jejich vedení využity historické trasy již zaniklých cest. Významné navržené cesty jsou zařazeny do ploch změn v krajině a jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Na k.ú. Skramouš se zpracovávají KPÚ a navržené cesty zde byly doplněny z plánu společných zařízení.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují dle potřeby budovat další účelové komunikace v nezastavěném území.

Odstavná a parkovací stání

Na území Města je několik parkovišť, zejména v centru města, dále u zařízení občasného vybavení. V centru města probíhá v rámci „Revitalizace městského jádra“ mimo jiné úprava

povrchů komunikací a uspořádání veřejných prostranství, v rámci které jsou vymezována nová parkovací stání.

Odstavná stání u stávající i navrhované zástavby musí být i nadále zásadně řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů. Stejně tak i parkovací nároky jednotlivých podniků a objektů vybavenosti. Tento stav bude i nadále zachován vzhledem k charakteru zástavby v území.

Nově je vymezena plocha pro umístění parkoviště u koupaliště, které rozšíří nedostatečnou kapacitu stávajícího. V rámci plochy přestavby P01 bude navrženo parkoviště u hřbitova. Dále jsou navržena dvě parkoviště na Romanově, která budou sloužit zejména pro návštěvníky CHKO.

Navržena jsou i některá další parkoviště - například před nádražím Město. Parkoviště jsou vyznačena v koordinačním výkrese.

Hromadná doprava

V oblasti hromadné dopravy se nepředpokládá významnější rozvoj. Vedení linek a rozmístění zastávek zatím odpovídá současným potřebám. Autobusová doprava je v současné době provozována linkami:

250015 Mělník – Kokořín – Město

250016 Mělník – Střemy – Město

250017 Mělník – Mělnická Vrutice – Město

250018 Praha – Všetaty - Město

250019 Město – Mladá Boleslav

250066 Město – Nosálov

250067 Město – Chorušice, Velký Újezd

250068 Město – Kadlín

250069 Město – Mělnické Vtelno

250070 Město – Řepín

250073 Město – Kokořín – Mělník

250611 Město – Mělník

250612 Město – Dubá – Doksy

Na území města je situováno celkem 15 zastávek, které svými docházkovými vzdálenostmi plně pokrývají zastavěné území města. Vedení linek a umístění zastávek je v území dlouhodobě stabilizováno.

Doprovodná zařízení silniční dopravy

Čerpací stanice pohonných hmot na jihu Města u silnice II/273 je územním plánem stabilizována.

Pěší doprava

Chodníky jsou vybudovány nebo se budují v rámci Revitalizace městského jádra podél silnic II. třídy na průtahu Městem. Pokud to šířkové uspořádání uličního profilu umožňuje, budou alespoň jednostranné chodníky dobudovány v dalších úsecích procházejících zastavěným územím. Doplněn by měl být hlavně chodník podél silnice II/259 od mostu přes železnici

k plochodrážnímu stadionu. Tyto chodníky budou zřízeny v rámci stávajících veřejných prostranství.

Územní plán navrhuje některá pěší propojení uvnitř zástavby pro zlepšení propojení jednotlivých částí města a odstranění možných kolizí pěších s automobilovou dopravou. Jde například o propojení z ulice Na tržišti směrem do centra nebo o propojení od lokality Na Čihadlech k nádraží.

V území je velmi hustá síť značených pěších turistických tras. Tyto trasy jsou vedeny po stávajících účelových komunikacích i lesních pěšinách, výjimečně i po silnicích.

Turisticky značené trasy:

červeně značené

0004 Mělník – Lhotka – Harasov – Ráj – Houska (Máchova cesta)

0053 Město – Sedlec – Kokořinský důl

modře značené

1069 Město – Skramouš – Lobeč – Vrátná hora – Houska

1081 Město – Bílka – Náckova rokle – Močidla – Apatyka – Pokličky

1082 Město – Obří hlava a Žába – Pokličky – Jestřebice – Chudolazy

1083 Vojtěchov – Planý důl – Nedvězí

zeleně značené

3027 *Velký okruh:* Město – Sedlec – Kokořín, Dolina – jeskyně Nedamy – Jestřebice – Vojtěchov – Město

3091 Město – hájovna Na Rovinách – Vyhličky – Brusné – Konrádov – Horní Vidim

3122 Faraon – Náckova rokle

žlutě značené

6093 *Cinibulkova stezka* (místní značka "psaníčko") – popis viz níže

6095 Nad Studáneckou roklí – Ráj – Střezivojice

Cinibulkova stezka – okruh u Města (9 km) pojmenován po zakladateli turistiky na Kokořinsku Josefu Cinibulkovi. Spojuje nejpozoruhodnější místa skalních útvarů a vyhlídek. Lokality na trase: Město, koupaliště, lesopark Debř, Horolezecká věž Faraon, skalní útvary Obří hlava a Žába, Průsečná skála – skalní úvozová cesta, Švédský val (místo tábora Švédů ve třicetileté válce), Bludiště, Vyhličky na Housecké vrchy, jeskyně Obraznice (úkryt cenností a lidí před Švédy), Prolezovačky, Romanov, památná lípa a zpět Město.

Pro odstranění kolizního vedení po silnicích II. třídy jsou navrženy některé nové úseky turistických tras.

Cyklistická doprava

Turistická atraktivita území dává předpoklady pro vedení pěších a cyklistických tras. Vzhledem k reliéfu území jsou zde cyklotrasy využívány především pro rekreační dopravu.

Územím jsou vedeny tyto **značené cyklotrasy**:

0009 Mělnické Vtelno – rozhledna Kadlín – Stránka – Město – Bílka – Močidla – Pokličky

142 Lhotka žst. – Harasov – Kokořinský důl, Dolina – Vojtěchov – Ráj, rest.

143 Ráj, rest. – Brusné – Příbohy – Libovice – Nosálov – Bezdědice – Březovice

Cyklistické trasy jsou vedeny převážně po silnicích III. třídy, výjimečně i II. třídy, v jednom případě po účelové komunikaci. Tato síť cyklotras je stabilizována.

Doplněna je cyklotrasa Hloveckým údolím z Města do Skramouše, u kterého se napojí na stávající cyklotrasy a dále z Města do Stránky - toto propojení nahradí úsek vedený po silnici III. třídy.

Další cyklotrasy je možné vést po stávajících či navržených účelových komunikacích, vždy ale

s ohledem na zájmy ochrany přírody i s ohledem na pohyb pěších turistů.

Hipostezky

V řešeném území má chov koní a jezdeckví tradici, proto územní plán, respektive podmínky využití ploch v krajině, podporuje vymezení vhodných hipostezek, zejména v návaznosti na jezdecké areály (např. Laka). Při vymezení je nutné brát v úvahu zájmy ochrany přírody ale též provoz pěších a cyklistů. Na území CHKO je možné zřizování hipostezek jen po projednání se Správou CHKO.

Železniční doprava

Regionální železniční trať č. 076 (Mladá Boleslav - Mělník) je v řešeném území stabilizována, včetně plochy železniční stanice Město. Nepředpokládají se žádné úpravy vyžadující rozšíření ploch dopravní infrastruktury drážní.

Ochranná pásma

V návrhu jsou respektována ochranná pásma silnic II. a III. třídy mimo zastavěné území, které podle Zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích dosahuje vzdálenosti 15 metrů od osy vozovky.

Dále jsou respektována ochranná pásma železniční tratě, které podle Zákona č.266/1994 Sb. zasahují do vzdálenosti 60 metrů od osy krajní koleje. V případě návrhu zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení či smíšené obytné využití, do kterých zasahuje ochranné pásmo, je třeba umísťovat zástavbu pokud možno co nejdále od trati a do ochranného pásma situovat zahrady. Pokud bude zástavba umístěna do ochranného pásma, bude nutné v dalším stupni projektové přípravy prokázat, že nebudou překročeny přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb. Případná protihluková opatření nebudou hrazena Správou železniční dopravní cesty.

3.e.4.2) Zdůvodnění řešení technické infrastruktury

3.e.4.2.1) Zásobování elektrickou energií

Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Pro odstranění problémů s kolísáním napětí je navrženo zokruhování vedení a napojení na síť Mladoboleslavska.

Nově navržená zástavba respektuje stávající rozvodná zařízení, případně jsou navrženy přeložky stávajícího vedení - viz následující přehled.

Pro navrženou zástavbu jsou navrženy nové trafostanice a výměna či posílení některých stávajících trafostanic. Některé menší zastavitelné plochy lze napojit ze stávajících trafostanic nebo rozvodů NN.

Napojení nových zastavitelných a přestavbových ploch, které budou napojeny na síť zásobování elektrickou energií.

Z01 Město jihozápad - smíšená obytná městská (SM)

- zásobování z TS10

Z02 + P01 Město ze stávajících TS8 nebo TS10

- Z04** Město jih, ulice Na Tržišti plochy smíšené obytné městské (SM),
- zásobování z TS07
- Z05** Město jih, ulice Na Tržišti - plochy smíšené obytné městské (SM),
- plochou prochází nadzemního vedení VN 22kV zásobující TS OUNZ, přeložka do vodičů SAX, s ochranným pásmem 2m nebo do závěsného kabelu s ochranným pásmem 1m a upravit trasu
- zásobování z nové N TS 2
- Z08** Město za školou - bydlení příměstské (BI),
- plochou prochází nadzemního vedení VN 22kV, toto vedení bude přeloženo do kabelového a zásobování bude z TS 2
- Z10, Z11, Z12** Město Na Čihadle - 1. a 2. etapa, bydlení příměstské (BI),
- zásobování z nové N TS 4
- Z14** Město u stadionu, tělovýchova a sport (OS) – rozšíření sportovního areálu
- zásobování z nové PTS N TS 3 do 400kVA
- Z14** Město – nad Hlovcem, rekreace rodinná (RI)
- zásobování z nové trafostanice N TS6
- Z15** Město - ulice Jezerní, bydlení městské (BM)
- zásobování po stávajících rozvodech NN
- Z18a, Z18b** Město sever – nad Jezerní, bydlení příměstské (BI)
- zásobování z nové NTS 1 - kompaktní
- Z19** Město sever – k Romanovu, bydlení příměstské (BI)
- 1RD
- zásobování ze stávajících rozvodů NN
- Z20** Romanov u hospody - plochy smíšené obytné venkovské (SV),
- zásobování ze stávajících rozvodů NN,
- Z21** Romanov nad Debří - bydlení venkovské (BV)
- zásobování ze stávajících rozvodů NN,
- Z22** Romanov, u bývalého kostela - bydlení venkovské (BV)
- zásobování ze stávajících rozvodů NN,
- Z23** Romanov u vodojemu - bydlení venkovské (BV)
- zásobování ze stávajících rozvodů NN,
- Z26** Sedlec střed - bydlení venkovské (BV)
- zásobování ze stávajících rozvodů NN, vyžití stávající TS
- Z27** Sedlec východ - plocha smíšená obytná venkovská – specifická (SV1)
- zásobování ze stávajících rozvodů NN, vyžití stávající TS
- P02** Město, ulice Zahradní - plocha smíšená obytná centrální (SC) bydlení + vybavenost
- zásobování ze stávajících rozvodů NN, vyžití stávající TS9
- P03** Město ulice Jatecká - plocha smíšená obytná městská (SM)
- zásobování ze stávajících rozvodů NN, vyžití stávající TS9
- P04** Město, ulice Boleslavská - bydlení příměstské (BI)
- zásobování ze stávajících rozvodů NN, vyžití stávající TS3
- R02** (územní rezerva) Město jih, za benzinovou pumpou - výroba a skladování - lehký průmysl
- zásobování z NTS2 nebo nové, jejíž umístění vyřeší případná následná dokumentace

Uvedená možnost napojení není pro realizaci výstavby v plochách závazná.

3.e.4.2.2) Spoje

Sdělovací rozvody

Všechna sídla řešeného území jsou telefonizována. Nová zástavba bude napojena na stávající sdělovací rozvody.

Nová výstavba musí respektovat stávající telekomunikační zařízení a jejich ochranná pásma nebo musí být v dalším stupni dokumentace navrženo jejich přeložení.

Radioreléové spoje

Řešeným územím prochází několik tras radioreléových spojů, které jsou včetně jejich ochranných pásem územním plánem respektovány.

3.e.4.2.3) Zásobování plynem

Již v době zpracování ÚPNSÚ v roce 1998 byla plynofikace řešeného území z hlediska efektivnosti vyhodnocena jako nereálná. Návrh navíc počítal s napojením na plánovaný VTL plynovod Obříství - Nepřevázka, který není dosud realizován, s jeho realizací nepočítají ani ZÚR Středočeského kraje.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem i vzhledem ke vzdálenosti reálně možných připojovacích bodů (Mělník, Skuhrov) je plynofikace Města nereálná a město od tohoto záměru upustilo. Územní plán proto plynofikaci neřeší.

3.e.4.2.4) Řešení zásobování vodou

Stávající stav

Sídla Město, Romanov a Sedlec jsou zásobována z veřejného skupinového vodovodu Město.

Návrh

Územní plán Město řeší pouze celkovou koncepci zásobování vodou. Předpokládá zásobování zastavitelných ploch a ploch přestavby v sídlech ze skupinového vodovodu, napojením na stávající vodovodní síť nebo jejím prodloužením.

Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

Navržená zástavba musí respektovat stávající vodovodní řady i přivaděče a jejich ochranná pásma.

3.e.4.2.5) Řešení odkanalizování

Splaškové vody

Stávající stav

Město je odkanalizováno a napojeno na obecní ČOV v Hloveckém údolí, čistírna je navržena k rozšíření a rekonstrukci. Město je odkanalizováno a napojeno na obecní ČOV v Hloveckém údolí, čistírna je navržena k rozšíření a rekonstrukci.

Návrh

Stávající zástavba i zastavitelné plochy a plochy přestavby ve Městě a Sedlci budou napojeny na obecní kanalizaci a ČOV. V Sedlci, kde se výstavba kanalizace teprve plánuje, bude do jejího zrealizování řešena likvidace odpadních vod individuálně (jímky na vyvážení).

Konkrétní řešení odkanalizování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace. Ve výkresové části odůvodnění (výkres O5) jsou pro informaci zakresleny všechny stávající kanalizační řady, takže je patrné, jak je možné napojit nové rozvojové plochy.

V ostatních částech Města, kde není napojení na obecní ČOV vzhledem ke vzdálenosti ekonomické, bude odkanalizování řešeno také individuálně (především s využitím domovních a skupinových ČOV, ev. jímek na vyvážení).

Srážkové vody

Srážkové vody budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku, případně využívány pro zálivku.

Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže. Pro snížení odtoku vod z krajiny jsou zejména na území Skramouše navržena protipovodňová a protierozní opatření.

3.e.5) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

3.e.5.1) Zdůvodnění řešení krajiny

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.

Nezastavěné území (krajina) je v maximální míře chráněno před novou zástavbou. V žádném případě není v krajině možná nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci. Pro účely rodinné rekreace vymezuje ÚP zastavitelné plochy v přímé vazbě na Město

V územích ochrany přírody, stejně jako v I. a II. zóně CHKO, není navržena žádná zástavba s výjimkou nezbytných liniových sítí technické infrastruktury a nezbytných komunikací v krajině.

Územní plán Město navrhuje zvýšení podílu zeleně v plochách nezastavěného území také například realizací nefunkčních prvků územního systému ekologické stability, výsadbami doprovodné zeleně podél nově navržených i stávajících komunikací, podél vodotečí, na mezích. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch a rozdílným způsobem využití

Nezastavěné území Města je podle charakteru rozděleno do tří typů ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy přírodní (NP), které zahrnují zejména přírodní rezervaci, území Evropsky významné

lokality, mokřady chráněné Ramsarskou konvencí, 1. a 2. zónu CHKO a plochy ÚSES (zejména nadregionální a regionální).

Plochy zemědělské (NZ) - intenzivně zemědělsky obhospodařované plochy jižně a východně Města (mimo CHKO).

Zbývající část nezastavěného území je zařazena do **ploch smíšených (NS_x)**. Nejvýznamnější je v nich zastoupena složka ochrany přírody (NS_p). V územích ohrožených erozí jsou navržena opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny (NS_o).

Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny ve výrokové části.

Prostupnost krajiny

Prostupnost je zajištěna sítí účelových komunikací, které jsou využívány jednak ke zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků, jednak k turistickému využití. Síť pěších turistických cest je v severní části území velmi hustá. Přehled turistických pěších tras a cyklotras je uveden v kapitole Doprava.

Pro zlepšení prostupnosti krajiny je navržena obnova některých zaniklých cest a doplnění cest nových. Důležité navržené cesty v krajině jsou zařazeny do ploch změn v krajině, některé jsou přejaty z KPÚ Skramouš. Další doplnění cest v nezastavěném území je možné v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Zřizování hipostezek na území CHKO je možné pouze po projednání se Správou CHKO. Koncepce cestní sítě je zobrazena v příloze Prostupnost krajiny a rekreační trasy.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současné zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému města na síť účelových komunikací v krajině.

Opatření k protierozní ochraně půdy

V rámci řešení nezastavěného území jsou zapracována do územního plánu některá protierozní opatření, která sníží erozní ohroženost území. Tato opatření se týkají zejména částí území s vyšším podílem orné půdy (jihovýchodní část území). Navržená **technická opatření** jsou zařazena do ploch změn v krajině nebo je jejich realizace možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (to se týká hlavně zatravňování, budování protierozních mezí, eventuálně dalších suchých nádrží, pokud nejsou zařazeny do ploch změn v krajině).

Opatření na k.ú. Skramouš jsou převzata ze zpracovávaných Komplexních pozemkových úprav. Kromě **technických opatření** jde dále o **organizační opatření** (vyloučení širokořádkových plodin, pásové pěstování plodin, vrstevnicové obdělávání, popř. ochranné zatravnění částí pozemků – změna druhu pozemku z orné půdy na TTP) a **agrotechnická opatření** (technologie výsevů do hrubé brázdy, bezorebné setí do strniště apod. - realizace většiny těchto opatření závisí na informovanosti a zodpovědnosti uživatelů půdy).

Vodohospodářská a protipovodňová opatření

Na území Města se nachází vyhlášené záplavové území Pšovky Q₁₀₀. Záplavové území včetně aktivní zóny je návrhem ÚP respektováno, není do něj umísťována zástavba.

V rámci návrhu ÚP jsou navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:

- podél koryta vodních toků a vodních ploch je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území, jednak přímo prostřednictvím ploch změn v krajině, a jednak v rámci podmínek ploch nezastavěného území, zejména ploch smíšených (index p – přírodní, o – ochranná a protierozní funkce); v těchto plochách mohou být ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, například trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku);
- funkci protierozního opatření v krajině plní zejména zeleň, jako např. prvky ÚSES, liniová zeleň, dále cesty v krajině, meze (orientované po vrstevnicích) apod.

Důvodem těchto opatření je to, že sídlo Skramouš bývá v době jarního tání nebo přivalových srážek, ohrožována povodňovými problémy. Do obce přitéká voda ze srážek částečně soustředěným plošným povrchovým přítokem, částečně soustředěným přítokem z řady strží. Nejnížší místo v obci se nachází u autobusové zastávky, kam voda přitéká jednak od severozápadu za Skramoušského dolu (průlehem PR2) a jednak z Mušího dolu (VKP14) po místní komunikaci. Zde se voda hromadí a pomalu odtéká malým korytem směrem k železničnímu viaduktu. Tady se připojuje přítok ze strže od východu z údolí vedoucího paralelně s železniční tratí. Voda dále pomalu odtéká tunelem a za ním pokračuje korytem zanesené občasné vodoteče podél paty železničního náspu a pod strmým svahem se rozlévá v údolí jižně od viaduktu.

Vzhledem k těmto problémům, které v obci vznikají poměrně často, bylo na žádost starosty Města zadáno odborem zemědělství a životního prostředí Středočeského kraje vypracování „Lokální studie odtokových poměrů pro území k.ú. Lobeč, Nosálov, Libovice, Romanov, Skramouš, Město“. Studie zpracována v r. 2007 kolektivem pracovníků ČVUT Praha, fakulty stavební, katedry hydromeliorací a krajinného inženýrství.

Studie se zabývá řešením odtokových problémů v povodí bezejmenného přítoku ze Skramoušského dolu do Košáteckého potoka s dopadem na povodňové ohrožení obce Skramouš.

Návrh vodohospodářských opatření vychází z této Studie. Jedná se o **opatření ke zlepšení vodních poměrů a k odvádění povrchových vod z území.**

Pro řešené území k.ú. Skramouš ze Studie vyplynula potřeba vymezit pozemky pro navržené suché nádrže SN 1 a 4, které mají zmírnit a zamezit nebezpečí povodňových průtoků obcí v době extrémních přivalových srážek a rekonstrukce trasy bezejmenné občasné vodoteče (dle Studie) v PSZ označené jako P1 (pro KPÚ nazvanou Skramoušský potok) vedoucí jižně od viaduktu do k.ú. Město.

Realizaci těchto opatření je třeba řešit v návaznosti na rekonstrukci koryta vodoteče v úseku procházejícím obcí, kde je stav naprosto nevyhovující. Tento úsek je mimo území řešené pozemkovou úpravou.

Další opatření související s možností zachycení povrchového odtoku a omezení přítoku srážkových vod do obce jsou: ochranné příkopy a příkopy podél polních cest, protierozní meze zatravněný průleh, lokální biokoridor LK 55 a ochranné zatravnění.

Pozemkové úpravy

Pro k.ú. Skramouš se zpracovávají Komplexní pozemkové úpravy (Agroplan s.r.o.). Z Plánu společných opatření jsou převzata všechna navržená opatření ke zvýšení retenční schopnosti území, vodohospodářská opatření, sloužící k ochraně území před povodněmi a navržené, cesty v krajině, včetně stávajících cest navržených k rekonstrukci, či rozšíření.

Součástí navržených protipovodňových opatření jsou mimo 2 suchých nádrží na k.ú. Skramouš, další dvě nádrže za hranicí řešeného území. Všechna navržená opatření a cesty v krajině jsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb a opatření.

V této kapitole se objevuje i odůvodnění jevů, které nejsou zachyceny v grafické části příkladu k metodickému pokynu, neboť se jedná o výřez z řešeného území. Tato odůvodnění byla v textu ponechána z důvodu, aby text neztratil srozumitelnost.

3.e.5.2) Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

Územní plán Město vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter v nadregionální, regionální a lokální úrovni. Z hlediska prostorové funkčnosti se jedná prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené, zařazené do etapy stav) a částečně funkční a nefunkční, (rámcově vymezené, zařazené do etapy návrh). Navržené prvky ÚSES jsou zařazené do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy bez předkupního práva.

Podkladem pro návrh územního plánu Město jsou nadřazené územně plánovací dokumentace, které určují umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, územně technické podklady, územně analytické podklady a průzkumy v terénu:

1. Aktualizace nadregionálního ÚSES ČR, zpracovaného MŽP v roce 2011.

2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydalo zastupitelstvo kraje dne 19. 12. 2011 usnesením č.4-20/2011/ZK.

3. Studie ÚSES Středočeského kraje, 2009

Podklad pro návrh Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v tématické oblasti regionální a nadregionální ÚSES. Ve studii byla koordinována návaznost regionálních a nadregionálních prvků ÚSES vymezených v ÚPD obcí a v územních plánech velkých územních celků. Takto upřesněný systém byl překontrolován a upraven dle požadovaných prostorových parametrů.

Zpracovatel: U-24 s.r.o. Praha a kol., 02/2009

4. Územně analytické podklady ORP Mělník (aktualizace 2010)

5. Okresní generel ÚSES Mělník - sever

Pro území CHKO Kokořínsko v Mělnickém okrese byl zpracován „Okresní generel ÚSES Mělník - sever“, autor: Ing. Milena Morávková, datum: 11/1998. Tento generel byl Správou CHKO Kokořínsko v r. 1999 schválen jako plán ÚSES.

6. ÚPD – Město a navazující obce

Odůvodnění koncepce ÚSES

Koncepce ÚSES vychází jednak z výše uvedených podkladů, dále pak z urbanistického řešení návrhu rozvojových ploch. V návrhu územního plánu je provedeno sjednocení všech podkladů, vzájemné propojení a dílčí úpravy ve vazbě na katastrální mapu. Prvky ÚSES byly v rámci

zpracování územního plánu upřesněny do parcel. Číslování prvků ÚSES nadmístního systému odpovídá celostátnímu číslování, číslování prvků lokálního významu bylo převzato z Okresního generelu ÚSES Mělník – sever.

Nadregionální ÚSES

Do řešeného území zasahuje nadregionální biocentrum NC 41 "**Kokořínský důl**". Biocentrum bylo nově vymezeno na základě "Aktualizace nadregionálního ÚSES ČR, zpracovaného MŽP v roce 2011. Rozloha v řešeném území 738 ha.

Severně řešeného území se v lokalitě Příbohy (k.ú. Libovice) napojuje nadregionální biokoridor K18 "**Kokořínský důl – Břehyně, Pecopala**", osa borová.

Regionální ÚSES

Podél toku Pšovky je vymezen regionální biokoridor **RK 631 "Beškovský kopec-Kokořínský důl"**, úsek Pšovka pod Konrádovem (dle OG ÚSES Mělník – sever RBK 9). Trvale zaplavená niva údolí Pšovky jižně obce Konrádova s tůň a mokřadní olšinou. Komplex vodních a pobřežních společenstev, plovoucích rákosin a porostů vysokých ostřic (*Phragmiti-Caricetea*), mokřých luk, olšin a lužních křovin. Zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů. Postup dle plánu péče.

Podél Košáteckého potoka je vymezen regionální biokoridor **RK 632 "Kokořínský důl – Strašín-Žebický"**. Biokoridor je veden severním okrajem Babího a Mušího dolu, dále Skramoušským dolem a dolem Strašín k regionálnímu biocentru Strašín-Žebický (dle OG ÚSES Mělník – sever RBK 18). Babí a Muší důl - komplex přestárých sadů, mezofilních luk, křovin a remízků, záhonů u chat a zahradních domků. Poměrně velká druhová diverzita, mírná ruderalizace, postupující sukcese ke křovinám a lesu, mezofilní až mírně acidofilní a subxerothermní louky.

Skramoušský důl a Strašín - lesnaté doly ve směru SZ - JV. Na svazích od shora dubohabřina, acidofilní a borové doubravy, z velké části přeměněné na kultury borovice, smrku i akátu, v nivě "suchá" olšina s olší šedou, nebo vlhká vesměs zruderalizovaná louka.

Návrh opatření: Doporučena stavební uzávěra v Babím a Muším dole. Při obnově lesních porostů podpořit přirozená společenstva dle typologické jednotky.

Lokální ÚSES

Nadmístní systém ÚSES je doplněn sítí lokálních prvků - biocentry (LC) a biokoridory (LK).

Lokální biocentra

LC 631/29 "Konrádov"

Funkční lokální biocentrum vložené v trase regionálního koridoru RK 631, v nivě Pšovky a na zalesněném svahu nad údolím. Komplex vodních a pobřežních společenstev, plovoucích rákosin a porostů vysokých ostřic (*Phragmiti-Caricetea*), mokřých luk, olšin a lužních křovin. Na svahu přírodě blízké lesy – dubohabřiny a borové doubravy a louky. Biocentrum převzato z ÚAP. Rozloha v řešeném území 7,8 ha.

LC 30 „Uhelný vrch“

Funkční lokální biocentrum - kuželovitý zalesněný vrch z olivinického bazaltu - 1,5 km severozápadně obce Libovice, v dolní třetině na pískovcích borová doubrava, v horní části na vulkanitu habrová doubrava až bučina, na severním kamenitém svahu suťový les s klenem a lípou malolistou, na vrcholu a západním svahu dva opuštěné lomy. Výskyt zvláště chráněných druhů rostlin. Lesní oddělení 512, porost D10, D8. Rozloha 8,4 ha.

LC 59 „Kočičina“

Funkční lokální biocentrum na styku dvou dolů – Kočičiny a Vrbodolu. Především ochuzené borové doubravy se smrkem, v menší míře přirozené dubohabřiny, doubravy, inverzní bučiny a roklínový les; xerothermní lemy nad hranou dolu s křovinami. Část lesního oddělení a porostu 530 A. Rozloha 4,5 ha.

Obnova stanovištně vhodnými dřevinami ve vhodné struktuře dle typologické jednotky.

LC 60 „Nad Vrbodolem“

Částečně funkční lokální biocentrum. Jedná se o neudržovaný maloplošný sad nad Vrbodolem, v horní části Vrbodolu erozní rýhy a obří hrnce, na hranách xerothermní lemy, nastupující dubohabřina. Rozloha 2,8 ha.

Udržovat v přirozeném stavu extenzivním využíváním, kosením, mimo okraje likvidovat expanzivní keře a druhově nevhodné dřeviny - akát a bez černý.

LC 61 „Na spravedlnosti“

Lokální biocentrum ne zcela funkční, navržené. Přírodě blízká, částečně narušená lada, mezi těmito remízky orná půda, těžko přístupné a špatně obhospodařovatelné.

Spontánně vzniklý křovitý porost inklinující k lesu, travnaté lemy silně ruderalizované, až ruderální nitrofilní společenstva. Rozloha 6,0 ha.

Travnaté plochy udržovat v přirozeném stavu kosením, jinak zalesnit, likvidovat druhově nevhodné dřeviny - akát a bez černý.

LC 632/62 "Koňský"

Funkční lokální biocentrum vložené v trase regionálního biokoridoru RK 632, zahrnuje zalesněné stráně a nivu Skramoušského dolu pod železničním viaduktem až k Hlovci, dále louky nad dolem západně od Skramouše. Lesnatý důl ve směru SZ - JV v okolí obce Skramouš, pokračování Hrubého dolu. Na svazích od shora dubohabřina v inverzi s bukem, acidofilní a borové doubravy, z velké části přeměněné na kultury borovice, smrku i akátu, v nivě "suchá" olšina s olší šedou nebo vlhká vesměs zruderalizovaná louka (*Calthion*, *Arrhenatherion*). Biocentrum zpřesněno dle KPÚ Skramouš. Rozloha 20,8 ha.

Postupná přeměna druhové skladby dle typologické jednotky, ochránit lokalitu před šířením bolševníku, který byl rozšířen na styku Skramoušského dolu a Hlovce.

Lokální biokoridory

Nadmístní systém ÚSES je doplněn sítí lokálních prvků - biocentry (LC) a biokoridory (LK).

LK 21 "Kokořínský důl – Uhelný vrch"

Funkční lokální biokoridor propojuje NC 41 a LC 30. Je veden částečně po hraně dolu Na čtyřce a dále lesem v podnoží Uhlého vrchu. Mozaika přirozených, přírodě blízkých porostů - dubohabřina nad svahy, acidofilní až borová a buková doubrava. Délka v řešeném území 1320 m.

LK 37 "Vrbodol – Na spravedlnosti"

Částečně funkční, částečně navržený, kombinovaný lokální biokoridor. Propojuje LC59, LC 60 a LC 61. Biokoridor je veden údolími pod obcí Kanina, Vrbodol, dále je navržen přes ornou půdu a remíz Šibenec. Přírodě blízký polokuturní až kulturní les, orná půda. Vzdálenost mezi biocentry: 763 m, 2170 m, 1227 m.

Údolí pod obcí Kanina - od křižovatky silnice u Grobiána až po rozdělení na Kočičinu a Vrbodol, v dolní části kulturní smrčiny a bory, místy přírodě blízké porosty dubohabřin, doubrav a borů.

Vrbodol - jižní část dvouramenného postranního dolu, kaňonovité slepé pískovcové údolí s úzkými skalními soutěskami a výraznými stupni, v horním úseku s erozními obřími hrnci. Při horní hraně dolu je komplex přírodě blízkých dubohabřin borových a acidofilních doubrav a borů na svazích, fragmenty bučin a jaseninových luhů na dně dolu, převaha kulturních borů a smrčín, místy i akátin.

Šibenec - remízy v poli - monokultura smrku, bříza, v lemu trnka obecná, bez černý, ohroženo smyvem z pole.

LK 38 "Na spravedlnosti – Koňský"

Biokoridor vymezený, ne plně funkční, kombinovaný spojuje LC 61 a LC 632/62. Orná půda, kulturní až polokulturní les, polokulturní louky, liniová společenstva s dřevinami. Délka v řešeném území 800 m.

Biokoridor v řešeném území využívá stávající polní cesty a remízy, jedná se vesměs o částečně až silně ruderalizovaný mezofilní trávník (MT - *Arrhenatherion*) až ruderální nitrofilní společenstva (RU - *Aegopodion*). Funkční část biokoridoru je vedena mimo řešené území Stráneckým dolem (začínající ve Městě a končící v obci Stránka). Délka v řešeném území 800 m. V zemědělské trati doplnění biokoridoru na šířku 15-20 m.

LK 54 "Trat' mezi Vrbodolem a Živonínem"

Biokoridor zcela navržený v trase železniční trati. Jedná se o biokoridor jednoduchý, modální. Přírodě blízká částečně narušená až degradovaná liniová společenstva, polokulturní až kulturní les. Podél trati ruderální společenstva s příměsí xerothermních prvků. Délka v řešeném území 787 m.

Založení biokoridoru šířky 15-20 m, liniové keřové porosty.

LK 55 "Trat' mezi Trnovským dolem a Koňským"

Téměř v celé délce biokoridor navržený, biokoridor spojuje lokální biocentra LC 632/62 s prvky mimo zájmové území (okr. Ml. Boleslav). Biokoridor je veden v trase železniční trati mezi Trnovským a Skramoušským dolem. Liniová společenstva travinnobylinná s dřevinami, částečně narušeno. Délka v řešeném území 1190 m.

Podél trati mezi Skramoušem a silnicí Lobeč-Vrátno Koňský důl, ústící do Skramoušského dolu. Původní acidofilní doubrava ev. dubohabřina jen ve fragmentech, většinou pozměněné kulturní porosty až monokultury borovice a smrku, modřínu, místy i akátu. Nefunkční část zahrnuje částečně až silně ruderalizovaný mezofilní trávník (MT - *Arrhenatherion*) až ruderální nitrofilní společenstva.

Doplnit biokoridor do požadované šířky 15-20 m a to podél železniční trati na straně k Lobči.

LK 56 "Důl mezi Stránkou a Chorouškami"

Lokální biokoridor v plošinné zemědělské části nefunkční (v řešeném území). Mimo řešené území zahrnuje zalesněný důl severně až východně obce Choroušky. Vedle kulturních porostů borovice, smrku i akátu místy přirozené dubohabřiny, acidofilní a borové doubravy, v úzké suché nivě porosty s olší šedou. Délka v řešeném území 566 m.

V polní trati doporučeno založení příp. rozšíření biokoridoru na požadovanou šířku 15-20 m. Doporučuje se založení keřových liniových porostů.

3.e.5.3) Přehled a zdůvodnění ploch změn v krajině

Pro využití nezastavěného území - krajiny je důležitá její prostupnost, která je zajištěna poměrně hustou sítí účelových komunikací, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské

plochy. Po těchto cestách a dalších především pěších cestách jsou vedeny pěší turistické trasy.

V nezastavěném území Města je navržena řada nových cest v krajině a dále protieročních, protipovodňových a vodohospodářských opatření, která jsou zařazena do ploch změn v krajině. Jejich přehled je ve výrokové části.

Protieroční, protipovodňová a vodohospodářská opatření a většina polních cest jsou převzata z Komplexních pozemkových úprav pro katastrální území Skramouš.

3.e.6) Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby na vhodných místech umožňovaly mísení vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídel, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území.

Územním plánem Město jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Nad rámec ploch uvedených v § 4 -19 této vyhlášky jsou vymezeny samostatné plochy zeleně, což umožňuje § 3, odst. (4). Plochy zeleně jsou vymezeny tam, kde je vhodné tyto plochy stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou. Jsou součástí systému sídelní zeleně.

Dále jsou stanoveny specifické podmínky pro plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI₁ - jde o rozptýlenou chatovou zástavbu v krajině, u kterých je vyloučena další nová zástavba i zvětšování zastavěné plochy a objemu stávajících staveb.

Aby bylo dosaženo co největší flexibility využití jednotlivých ploch a nebyly vyvolána potřeba častých změn územního plánu, jsou v maximální možné míře vymezeny plochy smíšené, které umožňují vedle bydlení i provozování drobných výrobních činností, služeb a vybavenosti, které jsou slučitelné s funkcí bydlení a nenarušují ji.

Při umisťování podmíněně přípustného využití je u mnoha ploch nutné dokladovat, že nebude snížena kvalita prostředí nebo případně pohoda bydlení. Přesnější specifikaci těchto pojmů lze najít v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 - 116 (č. 850/2006 Sb. NSS), kde se mimo jiné uvádí, že „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům“. Uvedená kritéria (jako hladina hluku, emise prachu a pachů a podobně) tedy není možné brát zcela absolutně, nýbrž tak, že je nelze zhoršit nad míru přiměřenou poměrům.

Nepřípustné využití uvedené v podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro zachování urbanistických hodnot a jejich rozvíjení v rámci nové výstavby jsou v podmínkách prostorového uspořádání stanoveny pro jednotlivé plochy ve městě a v okolních sídlech struktury zástavby, které je třeba při výstavbě dodržet. Jedním z hlavních požadavků, především v centrální části města, je umisťování staveb na hranu pozemků při veřejném prostranství (uliční čáru), aby byl zachován stávající městský charakter zástavby. Ze stejného důvodu je v plochách bydlení příměstského (BI) vyžadováno umisťování staveb ve vazbě na veřejná prostranství. Umisťování staveb v „zeleni“ je vhodné na okraji sídel a případně ve volné krajině, ovšem zpravidla nikoli uvnitř městské zástavby. Ve venkovských sídlech je požadována rostlá struktura zástavby, která vychází ze způsobu umisťování typické regionální

zástavby (viz například Škabrada, J.: Lidové stavby); cílem je zachovat prostorové utváření a ráz sídel, byť třeba za použití soudobých výrazových prostředků.

Při posuzování souladu u ploch s individuálně stanovenou strukturou zástavby je rozhodující vnímání zástavby z přilehlého veřejného prostranství.

Dalšími použitými podmínkami prostorového uspořádání je zejména určení maximální výšky zástavby, které má zamezit narušení panoramatu sídel a změně měřítka veřejných prostranství v jejich rámci, a dále regulace nepevných ploch, napomáhající zachování přiměřeného podílu zeleně v sídlech.

3.e.7) Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření

Do ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s **možností vyvlastnění** dle §170 stavebního zákona jsou zahrnuty:

Plochy pro dopravní infrastrukturu (VD01 –VD33):

- **navržené místní komunikace** - zpřístupňující nové zastavitelné plochy, případně zajišťující dopravní obsluhu uvnitř zastavitelných ploch. Jde o plochy nezbytné k zajištění přístupu k zastavitelným plochám, případně k jednotlivým stavebním pozemkům
- **navržené pěší komunikace** - např. pro propojení okrajových částí sídla s centrem
- **navržené účelové komunikace a další cesty v krajině** - komunikace zpřístupňující zemědělské a lesní pozemky, zajišťující prostupnost krajiny, propojující cíle v okolí, využívané jako turistické a cyklistické trasy; část cest v katastru Skramouš je převzata z Komplexních pozemkových úprav. Jde o nově navržené komunikace, úpravy a rozšíření stávajících cest a obnovu zaniklých cest
- **navržená parkoviště** pro návštěvníky CHKO

Plochy pro veřejně prospěšná opatření:

- **prvky ÚSES** navržené k založení nebo doplnění (**VULK, VULC**)
- *opatření k zvyšování retenční schopnosti území (VR01-VR04) - opatření jsou převzata z pozemkových úprav na k.ú. Skramouš*
- *opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi (VK01-VK03) - suché poldry, úprava vodního toku - opatření jsou převzata z pozemkových úprav na k.ú. Skramouš*

Poznámka:

Modře a proložené jsou zobrazeny veřejně prospěšná opatření ležící mimo výřez výkresové dokumentace. Ponechány jsou v příkladu jako ukázka širší škály možných veřejně prospěšných opatření.

Do ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s **možností uplatnění předkupního práva** dle §101 stavebního zákona jsou zahrnuta:

Veřejná prostranství:

- **plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně (PP01)** - plochy vymezené v souladu s §7, odst.2) vyhlášky 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území

3.e.8) Odůvodnění vymezení územních rezerv

Návrh územního plánu Město vymezil jako územní rezervy jednu plochu pro prověření umístění silniční stavby, jednu plochu pro výrobu a skladování a dvě plochy pro bydlení.

Záměr přeložky silnice II/259 po jižním okraji zástavby města je dlouhodobě sledován a odůvodněn v kapitole Odůvodnění řešení dopravy. Před začleněním plochy R01 do územního plánu případnou změnou územního plánu je nutné prověřit vliv na krajinný ráz, na hygienu prostředí, na prostupnost krajiny a na dopravní obsluhu města.

Územní rezerva pro plochu výroby a skladování na jižním okraji města (R02) je enklávou mezi plochami skládky komunálních odpadů, čerpací stanicí pohonných plynů a areálem zemědělské výroby. Před začleněním plochy do územního plánu případnou změnou územního plánu je nutné prověřit vliv na krajinný ráz, na panorama města při příjezdu do města od jihu, na hygienu prostředí, dopravní zátěž komunikace u zemědělského areálu před realizací obchvatu II/259, případně po realizaci, při připojení plochy na obchvat.

Plochy pro bydlení R03 a R04 jsou rezervními plochami po vyčerpání ploch zařazených do návrhového období, na které směrem do krajiny navazují. Pokud by měly být do územního plánu zařazeny, musí být prověřen vliv na krajinný ráz, dopravní obsluha území, možnost napojení na technickou infrastrukturu, kapacita ploch.

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.

3.e.9) Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

Návrh územního plánu Město vymezuje plochu Z08, ve které je podmínkou pro rozhodování uzavření dohody o parcelaci. Pro plochu je současně požadována podmínka územní studie. Důvodem požadavku dohody o parcelaci je skutečnost, že plocha je poměrně rozsáhlá a pro její využití bude nezbytné investovat značné náklady do veřejné infrastruktury. Proto je rozhodování o změnách v této ploše podmíněno souhlasem vlastníků pozemků s rozdělením nákladů a prospěchů spojených se záměrem výstavby v této ploše.

3.e.10) Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Návrh územního plánu Město vymezil 8 ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Tyto studie budou zpracovány za podmínek pro pořízení, které jsou stanoveny ve výrokové části do 4 let od vydání územního plánu.

Jedná se ve všech případech o plochy bydlení nebo smíšené obytné plochy. Tyto plochy mohou být využity až po vyřešení specifických problémů, které jejich možné využití provází. Tyto problémy jsou pojmenovány v podmínkách pro pořízení jednotlivých ploch ve výrokové části.

3.e.11) Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu

Územní plán vymezil plochu P02, pro kterou bude nutné před jejím využitím zpracovat regulační plán. Důvodem je to, že se jedná o plochu ve velmi exponované poloze – za kostelem v centru města a v těsné návaznosti na městskou památkovou rezervaci. Regulační plán této plochy by měl citlivě stanovit zejména prostorové regulativy pro tuto plochu, kde v minulosti došlo k znehodnocení jižní části centra města nevhodnou zástavbu provizorními objekty.

Zadání regulačního plánu je obsahem výrokové části územního plánu. Lhůta pro vydání regulačního plánu je stanovena 3 roky.

3.e.12) Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Do ploch se stanovením pořadí výstavby byly zařazeny dvě plochy (Z12 a Z18b), které jsou v okrajové poloze a v současné době nenavazují na zastavěné území. Podmínkou jejich využití je zastavění sousedních ploch blíže k centru Města. Zastavění sousední plochy definuje územní plán tak, že součet rozlohy pozemků s již zkolaudovanými stavbami tvoří 70% celkové výměry sousední plochy.

Etapizace je zobrazena v příloze S2 Schéma pořadí změn v území.

3.e.13) Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Vzhledem k tomu, že jádro města je městskou památkovou rezervací (dále též MPZ), stanovuje územní plán, že všechny stavby orientované do veřejného prostoru a stavby, jež jsou z veřejného prostoru viditelné v MPZ musí vypracovávat autorizovaný architekt.

Dále tato podmínky platí pro plochy s pohledovou vazbou na MPZ, a to plochy Z16, Z18a, Z18b, a Z19.

Cílem je v těchto plochách podpořit kvalitu staveb, ovlivňujících charakter Města a naplnit požadavky památkové ochrany.

3.f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

viz § 53 odst. 5 f) Stavebního zákona

Město má v současné době (leden 2012) cca 1473 obyvatel. Počet obyvatel v průběhu posledních desetiletí mírně kolísá (nepočítáme změny způsobené slučováním a oddělováním obcí od města).

rok		rok	
1991	1 461	2002	1 415
1992	1 454	2003	1 430
1993	1 437	2004	1 417
1994	1 434	2005	1 491
1995	1 436	2006	1 484
1996	1 446	2007	1 480
1997	1 453	2008	1 487
1998	1 447	2009	1 502
1999	1 440	2010	1 516
2000	1 438	2011	1 513
2001	1 420	2012	1 473

Obec je atraktivní pro bydlení v hodnotném přírodním prostředí na okraji Kokořínska, je patrný zájem o novou výstavbu.

Zastavěné území je v současné době využito zejména pro bydlení. Územní plán využívá enkláv v zastavěném území, kde vymezuje 18 zastavitelných ploch a 5 ploch přestavby:

- **Z02, Z04, Z05, část Z10, Z16, Z18a, Z19, část Z20, Z26;** tyto plochy jsou určeny pro bydlení, případě pro bydlení smíšené s dalším využitím
- **část Z03, část Z06, Z07, Z13, Z25;** tyto plochy jsou určeny pro veřejná prostranství, zlepšující prostupnost území
- **plochy přestavby P01 - P05:** jde vždy o změnu využití zastavěné plochy v zastavěném území; kromě plochy P05 je v plochách možné bydlení

Všechny návrhové plochy, které jsou předmětem záboru půdního fondu, představují celkem **28,66 ha**; z toho zemědělská půda činí **24,34 ha**, z toho:

- plochy změn v krajině celkem 9,84 ha, z toho 6,33 ha na ZPF
 - zastavitelné plochy mimo zastavěné území celkem 18,82 ha, z toho 18,01 ha na ZPF;
- z toho převzato z územního plánu:
- zastavitelné plochy mimo zastavěné území celkem 13,26 ha (z toho 12,95 ha na ZPF).

To znamená, že nový územní plán navrhl nově mimo zastavěné území 5,56 ha (z toho cca 5 ha na ZPF)

Nabídka ploch pro novou zástavbu mírně převyšuje reálnou poptávku. Z toho důvodu je navržena etapizace využití ploch.

4. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHL. Č. 500/2006 SB. ČÁST II Odst. 1a) - d)

4.a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II. odst. 1 a)

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a přírodních hodnot - ty jsou zakresleny v koordinačním výkrese O1.

Řešení územního plánu neovlivní širší vztahy.

4.b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

Územní plán je zpracován na základě schváleného Zadání, které bylo upraveno a doplněno na základě výsledku projednání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

Označení kapitol dle zadání:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a

prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Návrh územního plánu rozvíjí zejména obytnou a obslužnou funkci Města, jakožto významného centra cestovního ruchu. Územní plán navrhuje především plochy pro obytnou zástavbu a doplnění vybavenosti, část ploch je přejata z dosud platného ÚPNSÚ, další jsou doplněny na základě podnětů majitelů pozemků a města Město. Výrobní aktivity nebudou dále ve větší míře rozvíjeny, aby byly zachovány kvality obytného prostředí.

Územní plán respektuje požadavky na ochranu kulturních a přírodních hodnot. Zabývá se podrobně prostorovou regulací, pro kterou je zpracováno samostatné schéma ve výrokové části. Územní plán navrhuje 27 zastavitelných a 5 představbových ploch.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Územní plán řeší komplexně veřejnou infrastrukturu – dopravní i technickou. Z hlediska veřejné občanské vybavenosti jsou tato zařízení ve Městě stabilizována a územní plán novou nenavrhuje. Je navrženo jedno nové veřejné prostranství – veřejná zeleň.

3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Územní plán se zabývá řešením koncepce uspořádání krajiny, zejména doplněním cest v krajině a zapracováním ploch pro opatření ke zlepšení vodních poměrů a k odvádění povrchových vod z území v souladu s pozemkovými úpravami.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Územní plán tuto navrhl územní rezervu pro přeložku silnice II/259 a několik ploch územních rezerv pro bydlení, smíšené bydlení a výrobu v okrajových částech Města.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření byla prověřena a územní plán je navrhuje. Asanace územní plán nenavrhuje.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán vymezil jednu plochu s podmínkou zpracování regulačního plánu, několik ploch s podmínkou zpracování územní studie a jednu plochu s podmínkou uzavření dohody o parcelaci.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Nebyl uplatněn.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah příkladu k metodickému pokynu je zúžen – viz obsah dokumentace. Je zpracován v souladu se SZ a příslušnými vyhláškami v platném znění.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný

rozvoj území.

Požadavky nebyly uplatněny.

4.c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 c)

V územním plánu Město nejsou řešeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

4.d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 d)

Odůvodnění vymezení ploch, které jsou předmětem vyhodnocení je obsaženo v kapitolách odůvodnění:

Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch

Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch přestavby

Přehled a zdůvodnění ploch změn v krajině

4.d.1) Zemědělský půdní fond

Rozsah záborů dle druhů pozemků: (údaje v ha)

ozn. plochy	pozn.	navrž. využití	druhy pozemků							ZPF celkem	nezem. půda	celkem
			LE	OS	OZ	PU	SZ	TT	VP			
K09		PV						0,07		0,07		0,07
K10		PV				0,02	0,01	0,01		0,03		0,03
K11		PV	0,01	0,01	0,03	0,03	0,01	0,04		0,08	0,05	0,13
K12a		PV		0,00		0,05				0,05	0,00	0,06
K12b		PV		0,08		0,01		0,00		0,01	0,08	0,08
K13		PV				0,05				0,05		0,05
K14		PV		0,46		0,23				0,23	0,46	0,69
K15		PV		0,00		0,41				0,41	0,00	0,42
K16		PV		0,13							0,13	0,13
K17		PV	0,11			0,22				0,22	0,11	0,33
K18		PV				0,14				0,14		0,14
K19		PV		0,00		0,16				0,16	0,00	0,16
K20		PV				0,17				0,17		0,17
K21		PV				0,59				0,59		0,59
K22a		PV		0,39							0,39	0,39
K22b		PV		0,00		0,26	0,02			0,28	0,00	0,28
K23		PV	0,74	0,09				0,13	0,01	0,13	0,84	0,97
K24		PV		0,07		0,00				0,00	0,07	0,07
K25		PV	0,02	0,05		0,03				0,03	0,08	0,11
K26		PV	0,00	0,01		0,06				0,06	0,01	0,07
K27		PV	0,06	0,05		0,00		0,02		0,02	0,11	0,13
K28		PV						0,08		0,08		0,08

ozn. plochy	pozn.	navrř. vyuřiti	druhy pozemků							ZPF celkem	nezem. půda	celkem
			LE	OS	OZ	PU	SZ	TT	VP			
K29		PV				0,19				0,19		0,19
K30		PV		0,00		0,10	0,01			0,11	0,00	0,12
K31		PV	0,01	0,00		1,00				1,00	0,01	1,01
K32		PV		0,51		0,62				0,62	0,51	1,14
K33		PV	0,03	0,34		0,20		0,03		0,23	0,37	0,60
K34		PV	0,02	0,00				0,18		0,18	0,02	0,20
K35		PV	0,11					0,01		0,01	0,11	0,12
K36		PV	0,03	0,05				0,00		0,00	0,07	0,07
K37		PV		0,03		0,01		0,18	0,00	0,19	0,03	0,22
K38		PV		0,01		0,01		0,04		0,04	0,01	0,05
K39		PV		0,00		0,01		0,03	0,00	0,04	0,01	0,04
K40		PV		0,03		0,87				0,87	0,03	0,90
Z01		SM		0,01		0,25				0,25	0,01	0,26
Z03	Z	PV		0,14		0,06	0,02			0,08	0,14	0,22
Z06	Z, U	PV		0,29		0,15	0,01			0,16	0,29	0,45
Z08	U	BI, PV				2,20				2,20		2,20
Z09a		PV		0,05							0,05	0,05
Z09b		PV		0,05		0,15				0,15	0,05	0,20
Z10	U	BI, PV				1,02				1,02		1,02
Z11	U	BI, PV, ZV				2,98				2,98		2,98
Z12	U	BI, PV		0,01		1,68	0,19			1,88	0,01	1,89
Z14	U	OS				3,15				3,15		3,15
Z15		RI		0,16		0,49	1,57	1,30		3,36	0,16	3,53
Z17		PV		0,08							0,08	0,08
Z18b		BI		0,01				0,42		0,42	0,01	0,43
Z20	Z,U	SV, PV				0,11	0,04			0,16		0,16
Z21		BV				0,12	0,42			0,54		0,54
Z22	U	BV		0,01		0,18	0,07			0,25	0,01	0,26
Z23		BV					0,17			0,17		0,17
Z24		PV					0,09			0,09		0,09
Z27	U	SV				0				1,15		1,15
celk.			1,15	3,13	0,03	19,17	2,65	2,53	0,01	24,34	4,32	28,66

Vysvětlivky:

označení plochy

K09 plocha změny v krajině

Z01 zastavitelná plocha

poznámka

U plocha převzata ze schváleného ÚPO a jeho změn

Z plocha leží z části v zastavěném území

K23 modře a proložené označené údaje leží mimo výřez v grafických přílohách příkladu k metodickému pokynu.

navržené využití:

BI - bydlení příměstské

BV - bydlení venkovské

SV - smíšené obytné venkovské

OS - občanské vybavení - tělovýchova a sport

RI - rekreace rodinná

ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň

PV- veřejná prostranství

druhy pozemků:

LE les

OS ostatní plochy

OZ ostatní zeleň

PU orná půda

SZ sady, zahrady

TT trvalý travní porost

VP vodní plocha

ZPF - zemědělský půdní fond

Všechny návrhové plochy, které jsou předmětem záboru půdního fondu, představují celkem **28,66 ha**; z toho zemědělská půda činí **24,34 ha**, z toho:

- **zastavitelné plochy** celkem 18,82 ha, z toho 18,01 ha ZPF
- **plochy změn v krajině** celkem 9,84 ha, z toho 6,33 ha ZPF
-

Předmětem vyhodnocení nejsou (v souladu se společným metodickým doporučením MMR a MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“:

- **Zastavitelné plochy v zastavěném území:** Z02, část Z03, Z04, Z05, část Z06, Z07, část Z10, Z13, Z16, Z18a, Z19, část Z20, Z25, Z26, Z28, Z29, Z30, Z31; tyto plochy jsou určeny pro bydlení, pro bydlení smíšené anebo pro veřejná prostranství, zlepšující prostupnost území
- **Plochy přestavby P01-P05:** jde vždy o změnu využití zastavěné plochy v zastavěném území.
- **Plochy změn v krajině**, které nejsou určeny pro stavby ale pro opatření například pro zvýšení retenční schopnosti v území: plochy K04, K05, K06, K07 (protierozní meze, zatravněné průlehy) a snižování ohrožení v území povodněmi: plochy K01, K02, K03 (suché poldry, úprava vodních toků), u těchto ploch nedochází k záboru půdního fondu, pouze ke změně kultury - zatravnění orné půdy.
- **Plochy změn v krajině: K08** - plocha zařazená do ploch smíšených nezastavěného území s rekreační nepobytovou funkcí

Údaje o zařazení jednotlivých ploch záborů do tříd ochrany ZPF:

plocha	třída ochrany						Celkový součet
	0	1	2	3	4	5	
K09			0,07				0,07
K10			0,03				0,03
K11	0,05		0,08				0,13
K12a	0,00		0,05	0,00			0,06
K12b	0,08			0,01			0,08
K13			0,05				0,05
K14	0,46	0,18	0,06				0,69
K15	0,00		0,41				0,42
K16	0,13						0,13
K17	0,11			0,22			0,33
K18			0,05	0,09			0,14
K19	0,00		0,16				0,16
K20			0,09	0,08			0,17
K21			0,32	0,27			0,59
K22a	0,39						0,39
K22b	0,00		0,16	0,12			0,28
K23	0,84	0,11				0,02	0,97
K24	0,07	0,00		0,00			0,07
K25	0,08	0,00		0,03			0,11
K26	0,01			0,06			0,07
K27	0,11	0,02		0,00			0,13
K28		0,08					0,08
K29			0,14	0,05			0,19
K30	0,00		0,03	0,09			0,12
K31	0,01		0,62	0,39			1,01
K32	0,51	0,20	0,42			0,01	1,14
K33	0,37	0,03	0,18			0,02	0,60
K34	0,02	0,18					0,20
K35	0,11	0,01					0,12
K36	0,07	0,00					0,07
K37	0,03	0,16		0,03			0,22
K38	0,01	0,04				0,00	0,05
K39	0,01	0,03		0,01			0,04
K40	0,03	0,02		0,53		0,33	0,90

plocha	třída ochrany						Celkový součet
	0	1	2	3	4	5	
Z01	0,01		0,25				0,26
Z03	0,14		0,03	0,05			0,22
Z06	0,29		0,16				0,45
Z08			2,19			0,01	2,20
Z09a	0,05						0,05
Z09b	0,05		0,04			0,11	0,20
Z10			1,02				1,02
Z11			2,98				2,98
Z12	0,01		1,30			0,58	1,89
Z14			3,15				3,15
Z15	0,16			3,36			3,53
Z17	0,08						0,08
Z18b	0,01		0,42				0,43
Z20			0,16				0,16
Z21			0,54				0,54
Z22	0,01		0,25				0,26
Z23			0,17				0,17
Z24			0,09				0,09
Z27			1,15				1,15
Celk. součet	4,32	1,05	16,83	5,39		1,08	28,66

Vysvětlivky:

třída ochrany 0 = není zemědělský půdní fond

zelené vybarvení - plocha převzata ze schváleného ÚPNSÚ a jeho změny

K23 modře a proložené označené údaje leží mimo výřez v grafických přílohách příkladu k metodickému pokynu.

Návrhem územního plánu jsou nejvíce dotčeny půdy zařazené do **třídy ochrany 2**, z malé části i do **třídy ochrany 1**. Tyto nejkvalitnější půdy však přiléhají k zastavěnému území a zastavitelné plochy nelze většinou situovat mimo ně. Část zastavitelných ploch je navíc převzata ze schváleného ÚPNSÚ a jeho změny (viz označení v tabulce), kde byly tyto zábory již vyhodnoceny.

Pozn.: plochy změn **K01-K07, K23** jsou převzaty z plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav (KPÚ) v k. ú. Skramouš.

4.d.2) Pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrhem územního plánu jsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa v rozsahu **1,15 ha**. Jde ve všech případech o **plochy změn v krajině**: K17, K23, K24, K25, K27, K31, K33, K34, K35, K36 (navržené účelové komunikace), které byly vesměs převzaty z Komplexních pozemkových úprav Skramouš.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo lesní pozemky.

V ochranném pásmu lesa, tj. ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, se nacházejí části těchto zastavitelných ploch:

Z12 - bydlení
Z15 - rodinná rekreace
Z17 - parkoviště
Z18a - bydlení
Z18b - bydlení
Z21 - bydlení
Z22 - bydlení
Z23 - bydlení
Z25 - místní komunikace

V případě dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je nutno postupovat podle §14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) a je vždy třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

5. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno dle výsledků projednání.

6. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK

Bude doplněno dle výsledků projednání.