

I. Změna územního plánu

A. TEXTOVÁ ČÁST

I. Změna územního plánu.....	3
I.1 Vymezení zastavěného území	3
I.2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
I.2.1 Koncepce rozvoje území obce.....	3
I.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	3
I.3 Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlní zeleně.....	3
I.3.1 Urbanistická koncepce	3
I.3.1.1 Bydlení.....	3
I.3.1.2 Občanská vybavenost, služby	3
I.3.1.3 Rekreace	4
I.3.1.4 Výroba	4
I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch.....	4
I.3.3 Vymezení ploch přestavby.....	4
I.3.4 Vymezení systému sídlní zeleně	4
I.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění	4
I.4.1 Koncepce dopravy.....	4
I.4.2 Koncepce technické infrastruktury	5
I.4.3 Koncepce občanského vybavení	6
I.4.4 Koncepce veřejných prostranství.....	6
I.5 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů.....	7
I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	7
I.6.1 Členění ploch s rozdílným způsobem využití	7
I.6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	7
I.6.2.1 Plochy bydlení.....	7
I.6.2.2 Plochy rekreace individuální.....	8
I.6.2.3 Plochy veřejných prostranství	9
I.7 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.....	9
I.7.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .	9
I.7.2 Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	10
I.7.3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	10
I.7.4 Plochy určené k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ..	10
I.8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prosp. opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	10

I.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití	10
I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	10
I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	10
I.12 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .	10
I.13 Stanovení kompenzačních opatření	11
I.14 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	11

I. Změna územního plánu

I.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území vymezené územním plánem je respektováno.

I.2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

I.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Změny RJ13, RJ14, RJ15 a RJ17 územního plánu města jsou řešeny v souladu s koncepcí rozvoje území obce navrženou platným územním plánem. Jedná se o drobné změny, které tuto koncepci neovlivní.

I.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Návrh změn RJ13, RJ14, RJ15 a RJ17 neovlivňuje negativně kulturní ani přírodní hodnoty v území.

I.3 Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.3.1 Urbanistická koncepce

V případě změn RJ 13 a RJ 17 se jedná o návrh nové obytné zástavby, ve změně RJ 14 je navržena plocha rekreace.

I.3.1.1 Bydlení

RJ 13: Bydlení v Rájci – lokalita V úzkých

Je navržena plocha bydlení pro výstavbu jednoho rodinného domu. Jedná se o plochu bydlení B1 – bydlení v rodinných domech.

RJ 17: Bydlení v Jestřebí – lokalita V kopcích

Je navržena plocha bydlení pro výstavbu jednoho rodinného domu. Jedná se o plochu bydlení B1 – bydlení v rodinných domech.

I.3.1.2 Občanská vybavenost, služby

Plochy občanské vybavenosti nejsou navrženy.

I.3.1.3 Rekrece

RJ 14: Plochy rekreace nad bývalou skládkou v Rájci

Změna navrhuje novou plochu rekreace. Návrh je zařazen do nově stanovených ploch s rozdílným způsobem využití Ri – plochy rekreace. Zde je umožněna výstavba rekreačního objektu.

I.3.1.4 Výroba

Plochy výroby nejsou navrženy.

I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Nově je vymezeno zastavitelné území v rámci těchto změn:

RJ 13: Bydlení v Rájci – lokalita V úzkých

RJ 14: Plochy rekreace nad bývalou skládkou v Rájci

RJ 17: Bydlení v Jestřebí – lokalita V kopcích

I.3.3 Vymezení ploch přestavby

Nejsou vymezeny.

I.3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Nejsou samostatně vymezeny.

I.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

I.4.1 Koncepce dopravy

RJ13: Bydlení v Rájci – lokalita V úzkých

Je navrženo protažení stávající místní komunikace v místě účelové cesty tak, aby z této komunikace byl přístupná řešená plocha.

RJ 14: Plochy rekreace nad bývalou skládkou v Rájci

V řešeném území je navržena nová účelová komunikace.

RJ 15: Sady a zahrady za humny v Rájci

Je zrušena účelová komunikace uvedená v platném územním plánu na pozemku p.č. 1683 a tento pozemek je zahrnut do návrhových ploch zahrad a sadů.

RJ17: Bydlení v Jestřebí – lokalita V kopcích

Nejsou navrženy žádné komunikace ani jiné dopravní stavby. Lokalita je obsloužena ze stávající zpevněné obslužné komunikace.

Obecné podmínky pro umístování místních komunikací

Podmínky pro umístování:

- *Místní komunikace budou navrhovány či upravovány dle platné legislativy, zejména dle příslušných norem*
- *Další místní komunikace mohou být rovněž součástí vymezených zastavěných, zastavitelných a přestavbových ploch*
- *Stávající i budoucí parkovací stání budou dimenzována a umístována dle platné legislativy, zejména dle příslušných norem*
- *Parkovací stání a garáže mohou být součástí vymezených zastavěných, zastavitelných a přestavbových ploch*
- *Při výstavbě nových rodinných domů i rekonstrukcích stávajících objektů pro účely bydlení a ostatní účely je třeba v podmínkách stavebního povolení požadovat vyřešení odstavování vozidel v objektu, příp. na pozemku stavebníka. To se týká zejména oblastí, kde je odstavování vozidel problematické - především podél průtahu silnic.*

Obecné podmínky pro umístování účelových komunikací

Podmínky pro umístování:

- *Účelové komunikace budou splňovat patřičné parametry (konstrukci nových účelových komunikací je třeba navrhovat se znalostí převáděné dopravy)*
- *Další zřizování účelových cest bude umožněno podle potřeby přístupu k pozemkům nebo v rámci zlepšování prostupnosti krajiny a obnovy historických cest v krajině v rámci ploch mimo zastavěná a zastavitelná území*
- *Další účelové komunikace mohou být rovněž součástí vymezených zastavěných, zastavitelných a přestavbových ploch*

I.4.2 Koncepce technické infrastruktury

RJ 13: Bydlení v Rájci – lokalita V úzkých

Potřebná technická infrastruktura se nachází v blízkosti lokality. Zásobování energiemi a vodou bude řešenou formou přípojek. Lokalita bude napojena systém odkanalizování města.

RJ 14: Plochy rekreace nad bývalou skládkou v Rájci

Vzhledem k charakteru změny není technická infrastruktura řešena.

RJ 15: Sady a zahrady za humny v Rájci

Vzhledem k charakteru změny není technická infrastruktura řešena.

RJ 17: Bydlení v Jestřebí – lokalita V kopcích

Potřebná technická infrastruktura se nachází v blízkosti lokality. Zásobování energiemi a vodou bude řešenou formou přípojek. Lokalita bude napojena systém odkanalizování města.

Podmínky pro umístování (pro RJ 13 a RJ 17):

- *Technická infrastruktura v zastavěném území a zastavitelných plochách bude přednostně umístována v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravy, případně na pozemcích určených následnými dokumentacemi k umístění veřejných prostranství a veřejných komunikací v rámci ostatních ploch*
- *Stávající rozvody technické infrastruktury budou v maximální možné míře respektovány vč. jejich ochranných pásem, případně bude možné jejich dílčí části přeložit podle pokynů jejich správců*
- *Rozšiřování technické infrastruktury bude předcházet podrobnější dokumentace, která bude obsahovat konkrétní technická řešení včetně množství odběru elektrické energie, zemního plynu, pitné vody a určení systému odkanalizování*
- *Při návrhu vodovodních řadů budou dodrženy normové hodnoty obsažené v platné české technické normě týkající se požární bezpečnosti staveb - zásobování požární vodou.*

I.4.3 Koncepce občanského vybavení

Občanské vybavení není navrhováno.

I.4.4 Koncepce veřejných prostranství

RJ 17: Bydlení v Jestřebí – lokalita V kopcích

V místě současné zpevněné obslužné komunikace, vedoucí od místní komunikace (ulice 9. května) k návrhové ploše bydlení a jejím bezprostředním okolí je navržena plocha veřejných prostranství.

I.5 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů

Koncepce uspořádání krajiny není návrhem změn narušena. Návrh změn v těchto lokalitě neovlivní negativně prostupnost území, ekologickou stabilitu, krajinný ráz ani tradiční vzhled obce.

I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

I.6.1 Členění ploch s rozdílným způsobem využití

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

B1 Bydlení v rodinných domech – plochy vymezené již v platném územním plánu, podmínky využití, které jsou v územním plánu uvedeny, jsou ve změnách respektovány a dále doplněny o požadavky na návrh chráněných ploch a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, které budou platné pouze pro změnu RJ 13 a RJ 17.

Ri Plochy rekreace – nově vymezené plochy, které nejsou uvedeny v platném územním plánu. Tyto podmínky budou platné pouze pro změnu RJ 14.

Q Plochy veřejných prostranství - nově vymezené plochy, které nejsou uvedeny v platném územním plánu. Tyto podmínky budou platné pouze pro změnu RJ 17.

SZ Sady a zahrady – plochy vymezené již v platném územním plánu, podmínky využití, které jsou v územním plánu uvedeny, jsou ve změně respektovány a dále neuváděny.

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat. Za přiměřené zpřesnění hranice plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, tras technické infrastruktury, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových komunikací, technických sítí atd.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporci ploch. Korekce a upřesnění bude možné provést rovněž při zpracování komplexních pozemkových úprav.

I.6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

I.6.2.1 Plochy bydlení

B1 BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Podmínky využití:

- *chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy a dalších ploch možných negativních vlivů navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže*

splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb

- *před vydáním územního rozhodnutí těchto staveb musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi*
- *v případě Změny RJ13 bude z hlediska ochrany přírody a krajiny respektována údolní niva vodního toku*

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- *výška objektu max. jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví (ve velmi svažitém terénu je nutné posuzovat individuálně)*
- *v zastavěných plochách řešit návaznosti na výšku okolní zástavby*

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- *prostorové regulativy je třeba posuzovat dle funkce navrhovaného objektu a architektonicko – urbanistického kontextu vzhledem k jeho umístění*

I.6.2.2 Plochy rekreace individuální

Ri PLOCHY REKREACE - INDIVIDUÁLNÍ (hlavní využití)

Způsob využití:

Přípustné využití:

- *Pozemky staveb pro individuální rekreaci (stavby do 30 m2 plochy), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu životního prostředí a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami, zeleň různých forem*

Podmíněně přípustné využití:

- *Veškerá zmíněná zařízení jsou možná za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu a ohrožení přírody*
- *Stavby individuální rekreace do 120 m2 plochy za podmínky, že nedojde k narušení krajinn. rázu a ohrožení přírody a nebude zastavěno více než 20% plochy pozemku*

Nepřípustné využití:

- *Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

Podmínky využití:

- *chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy a dalších ploch možných negativních vlivů navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb*

- před vydáním územního rozhodnutí těchto staveb musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. jedno nadzemní podlaží a využití podkroví (ve velmi svažitém terénu je nutné posuzovat individuálně)

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- prostorové regulativy je třeba posuzovat dle funkce navrhovaného objektu a architektonicko – urbanistického kontextu vzhledem k jeho umístění

I.6.2.3 Plochy veřejných prostranství

Q PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (hlavní využití)

Způsob využití:

Přípustné využití:

- Pozemky veřejných prostranství - veřejně přístupných ploch, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (pozemky komunikací, chodníků, parkoviště, inženýrské sítě a zařízení, dětská hřiště, drobná architektura), pozemky veřejné zeleně,

Nepřípustné využití:

- Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Další podmínky využití:

- Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem případně vibracemi

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Nejsou stanoveny

I.7 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

I.7.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou vymezeny.

I.7.2 Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou vymezeny.

I.7.3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou vymezeny.

I.7.4 Plochy určené k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou vymezeny.

I.8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prosp. opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nejsou vymezeny.

I.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

Nejsou vymezeny.

I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Nejsou vymezeny.

I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Nejsou vymezeny.

I.12 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Nejsou vymezeny.

I.13 Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

I.14 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů textové části změny územního plánu včetně obsahu dokumentace: 12 stran

Počet výkresů změny územního plánu: 5 výkresů

B. GRAFICKÁ ČÁST

Příloha I.1 – Hlavní výkres, Změna RJ13 a RJ15

Příloha I.2 – Hlavní výkres, Změna RJ14

Příloha I.3 – Hlavní výkres, Změna RJ17

Příloha I.4 – Hlavní výkres, Doprava, Změna RJ13 a RJ15