

A. TEXTOVÁ ČÁST

Obsah

I. Územní plán	2
I.1 Vymezení zastavěného území	2
I.2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
I.2.1 Koncepce rozvoje území obce	2
I.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	2
I.3 Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
I.3.1 Urbanistická koncepce	2
I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch	2
I.3.3 Vymezení ploch přestavby	2
I.3.4 Vymezení systému sídelní zeleně	2
I.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění	3
I.4.1 Koncepce dopravy	3
I.4.2 Koncepce technické infrastruktury	3
I.4.3 Koncepce občanského vybavení	3
I.4.4 Koncepce veřejných prostranství	3
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	3
I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	3
I.6.1 Členění ploch s rozdílným způsobem využití	3
I.6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	4
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	5
I.7.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ..	5
I.7.2 Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
I.7.3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
I.7.4 Plochy určené k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
I.8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prosp. opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	6
I.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití	6
I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	6
I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	6
I.12 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt ...	6
I.13 Stanovení kompenzačních opatření	7
I.14 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .	7

I. Územní plán

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

Změna RJ20 územního plánu města je řešena v souladu s koncepcí rozvoje území obce navrženou platným územním plánem. Jedná se o drobnou změnu, která tuto koncepci neovlivní.

I.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Návrh změny RJ20 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 změny RJ 20 se jedná o změnu využití části plochy určené územním plánem pro občanskou vybavenost OB na P2: plochy pro podnikání a podnikatelské aktivity, služby výrobního charakteru, řemesla. Řešené území svou jižní hranicí přímo navazuje na plochu platným územním plánem navrženou pro podnikání a podnikatelské aktivity P2.

I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Nové zastavitelné území není vymezeno. Jedná se o územním plánem již vymezené zastavitelné území (plocha pro občanskou vybavenost OB)

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

Není navržena změna koncepce dopravy. Lokalita je přímo přístupná z ulice 9. Května, ze silnice II/377. Dopravní připojení (a obsluha) plochy změny RJ 20 z této silnice bude řešeno v souladu s platnou legislativou.

I.4.2 Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury se vzhledem k platnému územnímu plánu nemění. Napojení na technické sítě bude provedeno přípojkami na sítě v ulici 9. května.

Při návrhu vodovodních řadů budou dodrženy normové hodnoty obsažené v platné české technické normě týkající se požární bezpečnosti staveb - zásobování požární vodou

V dalších stupních dokumentace v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy.

I.4.3 Koncepce občanského vybavení

Část plochy, která byla dle územního plánu navržena pro občanskou vybavenost, bude určena pro podnikatelské aktivity.

I.4.4 Koncepce veřejných prostranství

Změna RJ20 nemění koncepci 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 změny narušena. Návrh změny v této lokalitě neovlivní negativně prostupnost území, ekologickou stabilitu ani krajinný ráz.

Zábor zemědělského půdního fondu bude co nejvíce minimalizován.

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 nově vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

P2 plochy pro podnikání a podnikatelské aktivity, služby výrobního charakteru, řemesla – 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 související s provozem na přilehlé silnici II. třídy, které budou platné pouze pro změnu RJ20. Dále byly pro tuto změnu doplněny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a požadavky na respektování limitů v území.

V části řešeného území je ponechán návrh ploch:

OB plochy pro občanskou vybavenost – plochy vymezované 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 související s provozem na přilehlé silnici II. třídy, které budou platné pouze pro změnu RJ20. Dále byly pro tuto změnu doplněny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a požadavky na respektování limitů v území.

I.6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

P2 plochy pro podnikání a podnikatelské aktivity, služby výrobního charakteru, řemesla

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- *výška objektu max. 3 NP*

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- *charakter zástavby je třeba navrhovat v souladu s její funkcí a architektonickým a urbanistickým kontextem v dané lokalitě*

Další podmínky využití:

- *Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (a to vč. zátěže v z povolených, doposud nezrealizovaných záměrů). Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.*
- *Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umístované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.*
- *podmínka hlediska vyhodnocení vlivu na životní prostředí (bude řešeno současně pro celý areál): plocha je podmíněně přípustná při realizaci protihlukových opatření – protihlukové stěny a izolační liniiová zeleň. Opatření musí být provedeno v předstihu před realizací záměru a to po celém obvodu plochy RJ20 ve vztahu k ploše občanského vybavení. Stávající zeleň je nutno zachovat.*

OB plochy občanské vybavenosti (bez kombinace s jinou funkcí)

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. 3 NP

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- charakter zástavby je třeba navrhovat v souladu s její funkcí a architektonickým a urbanistickým kontextem v dané lokalitě

Další podmínky využití:

- Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (a to vč. zátěže v z povolených, doposud nezrealizovaných záměrů). Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.
- Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.
- Výstavba hromadného parkoviště je umožněna na pozemku parc. č. 276/1 za podmínky, že zde budou odstavována pouze osobní vozidla
- podmínka hlediska vyhodnocení vlivu na životní prostředí (bude řešeno současně pro celý areál): plocha je podmíněně přípustná při realizaci protihlukových opatření – protihlukové stěny a izolační liniová zeleň. Opatření musí být provedeno v předstihu před realizací záměru a to po celém obvodu plochy RJ20 ve vztahu k ploše občanského vybavení. Stávající zeleň je nutno zachovat.

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 celé dokumentace: 7 stran

Počet výkresů změny územního plánu: 1 výkres

B. GRAFICKÁ ČÁST

Příloha I/1 Hlavní výkres, výřez 1 : 5 000