

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) správní orgán vydávající změnu č. 2 ÚP Město Touškov	Zastupitelstvo města Město Touškov
údaje o vydání změny datum nabytí účinnosti změny č. 2 ÚP Město Touškov
c) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele změny č. 2 ÚP Město Touškov jméno a příjmení : funkce: podpis a úřední razítko:	MÚ Nýřany, pracoviště Plzeň, odbor územního plánování s

Název dokumentace: Změna č. 2 Územního plánu Město Touškov

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš

UrbioProjekt® atelier urbanismu, architektury

a ekologie, 301 64 Plzeň, Bělohorská 3

Urbanistické řešení, koordinace: Ing. arch. Petr Tauš

Obsah dokumentace

A. VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTO TOUŠKOV

A1. Textová část 2

A2. Grafická část

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTO TOUŠKOV

B1. Textová část

a) postup při pořízení změny územního plánu 5

b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4, §53 stavebního zákona 5

b1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, 5

b2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, 5

b3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, 5

b4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, 5

c) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 6

d) stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona 6

e) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly 6

f) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty 6

f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem 6

f2) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb v platném znění 7

f2.1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 7

f2.2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu 7

- se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona

- s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona

- s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

- s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona 7

f2.3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení 7

f2.4) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 7

g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 7

h) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.) 7

i) Vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ) 8

B.2. Grafická část odůvodnění

b) koordinační výkres

c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

B3. Příloha odůvodnění změny č. ? územního plánu ????? -Srovnávací text 9

C. Poučení 24

D. Účinnost 24

Zastupitelstvo města Město Touškov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,

vydává

tuto **změnu č. 2 územního plánu Město Touškov**, vydaného usnesením Zastupitelstva města Město Touškov č.349/17 a 350/17, ze dne 8.11.2017, který nabyl účinnosti dne 4.12.2017, změněného změnou č. 12, která nabyla účinnosti dne 5.6. 2020.

A. VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTO TOUŠKOV

A1. Textová část

V kapitole „a) vymezení zastavěného území“ Se datum 1.1.2019 ke kterému je vymezeno zastavěné území obce nahrazuje datem 1.7.2021

Ruší se název kapitoly „b) koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot“ a nahrazuje se textem:

„b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“

V kapitole „c2) zastavitelné plochy“ se ruší text:

19 – plochy výroby a skladování

20 – plochy výroby a skladování

1.1a – plochy výroby a skladování

a doplňuje se text:

2.1 – plochy smíšené výrobní

2.2 – plochy smíšené výrobní

Ruší se název kapitoly „d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění“ a nahrazuje se textem:

„d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“

Ruší se název kapitoly „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 nerostů a podobně.“ a nahrazuje se textem:

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

Ruší se název kapitoly „f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“

a nahrazuje se textem:

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

V kapitole „f1) regulativy využití ploch“ se v regulativu

Plochy výroby a skladování

v odstavci „5. Podmínky prostorového uspořádání“ ruší text:

- maximální podíl zastavění 50%

a nahrazuje se textem

- maximální podíl zastavění 40%, pokud je tento podíl ve stávající zástavbě překročen je vyloučeno další zahušťování území (zvyšování podílu zastavěné plochy)

na závěr regulativu se doplňuje text:

, v zastavitelných plochách je maximální výška zástavby upravena v doplňující regulaci zastavitelných ploch (kapitola f4)

V regulativu:

Plochy smíšené výrobní

se do odstavce: „2)Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:“ doplňuje:

- fotovoltaickou výrobu elektrické energie včetně související technické infrastruktury

na závěr se doplňuje text:

, v zastavitelných plochách je maximální výška zástavby upravena v doplňující regulaci zastavitelných ploch (kapitola f4)

V kapitole „f4) doplňující regulace zastavitelných ploch“ se ruší text:

Lokalita 19

Funkční využití	Plochy výroby a skladování	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	60%
	Minimální podíl zeleně	15%
	Maximální výška objektů	12 metrů, vyšší objekty nutné z technologických důvodů podmíněny posouzením vlivu na krajinný ráz a městskou zónu
Limity využití	- ochranné pásmo komunikace - ochranné pásmo vedení VN 22 kV - bezpečnostní pásmo VTL plynovodu	
Specifické podmínky	Podmíněno posouzením dopravního zatížení zastavěného území, případně realizací obchvatu II/180 a napojení na obchvat (lokality 21 a 24)	

Lokalita 20

Funkční využití	Plochy výroby a skladování	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	60%
	Minimální podíl zeleně	15%
	Maximální výška objektů	8 metrů, vyšší objekty nutné z technologických důvodů podmíněny posouzením vlivu na krajinný ráz a městskou zónu
Limity využití	- ochranné pásmo komunikace	
Specifické podmínky	Podmíněno posouzením dopravního zatížení zastavěného území, případně realizací obchvatu II/180 a napojení na obchvat (lokality 21 a 24)	

Lokalita 1.1a

Funkční využití	Plochy výroby a skladování	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	60%

	Minimální podíl zeleně	15%
	Maximální výška objektů	10 metrů
Limity využití	- respektovat podmínky pro využití plochy v ochranném a bezpečnostním pásmu VTL plynovodu stanovené jeho provozovatelem (vyjádření GridServices, zn. 5001668458 ze dne 5.3.2018)	
Specifické podmínky	Podmíněno souhlasem správce VTL plynovodu	

a doplňuje se text:

Lokalita 2.1

Funkční využití	Plochy smíšené výrobní	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40%
	Minimální podíl zeleně	20%
	Maximální výška objektů	8 metrů
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- přípustné je využití nezatažující do realizace obchvatu města nadměrnou dopravou centrum města	

Lokalita 2.2

Funkční využití	Plochy smíšené výrobní	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40%
	Minimální podíl zeleně	20%
	Maximální výška objektů	8 metrů
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- přípustné je využití nezatažující do realizace obchvatu města nadměrnou dopravou centrum města - využití území je podmíněno zpracováním územní studie	

V doplňující regulaci ploch se v „Lokalitě 8“ do specifických podmínek doplňuje:

- minimální velikost stavebního pozemků 800 m²

Ruší se název kapitoly „h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

a nahrazuje se názvem:

„h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 8 katastrálního zákona“

Do kapitoly „k) vymezení ploch koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“ se doplňuje text:

Je vymezena plocha 2.2. Územní studie vyřeší :

- využití území
- prověří koncepce dopravní a technické infrastruktury
- prověří dopad využití území na dopravní situaci ve městě

Ruší se kapitoly:

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9

Tyto plochy a koridory územní plán nevymezuje.

m) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Není v územním plánu stanoveno.

n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Tyto stavby nejsou územním plánem vymezeny.

o) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Tyto stavby nejsou územním plánem vymezeny.

Ruší se název kapitoly:

p) údaje o počtu listů územního plánu

a nahrazuje se názvem:

l) údaje o počtu listů územního plánu

A2. Grafická část

a ● výkres základního členění území 1 : 5 000

b ● hlavní výkres- b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny - změna č. 2 1 : 5 000

Poznámka: Změna je zpracována na výřezech výkresů územního plánu v měřítku 1 : 5 000 s ohledem na malý rozsah ploch dotčených změnou.

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTO TOUŠKOV

B1. Textová část

a) postup při pořízení změny územního plánu

Navrhovatelem změny č. 2 ÚP Město Touškov je Město Touškov. O pořízení změny zkráceným postupem podle § 55a a 55b Stavebního zákona, rozhodlo zastupitelstvo Města Touškov na svém zasedání dne 7. 6. 2021. K návrhu změny bylo dne 26. 7. 2021 vydáno Krajským úřadem Plzeňského kraje stanovisko, že změna nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost významných lokalit nebo ptačích oblastí a dále, že není nutno posoudit návrh změny č. 2 UP z hlediska vlivů na životní prostředí a záměr tedy lze projednat zkráceným postupem.

Na základě schváleného obsahu zpracoval projektant Ing. arch. Tauš návrh změny č. 2 územního plánu Město Touškov. Dne 11. 10. 2021 bylo veřejnou vyhláškou oznámeno veřejnosti MěÚ Nýřany projednání změny územního plánu Města Touškov, které se uskutečnilo 10. 11. 2021 v 16:00 v Kulturním centru Město Touškov Kostelní 108. Návrh změny č. 2 územního plánu Města Touškov byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 11. 10. 2021 do 17. 11. 2021 na MěÚ Město Touškov a u pořizovatele. K veřejnému projednání byli přizváni dotčené orgány, veřejnost i oprávnění investoři. Veřejnost i dotčené správní orgány mohly svoje námítky a připomínky uplatnit do 17. 11. 2021 nebo na společném projednání.

K návrhu změny bylo uplatněno 7 souhlasných stanovisek, 2 námítky a souhlas oprávněného investora.

Po doručení všech námitek a připomínek k nim bylo vydáno dne 6. 12. 2021 usnesení zastupitelstva Města Touškov a následně bylo vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námítkách zapracováno do Změny územního plánu č. 2 Města Touškov a do Úplného znění územního plánu po změně č. 2 Města Touškov.

Námítku uplatnili (vlastníci):

1. Miroslav Gasparovič, Stavbařů 579/14, 353 01 Mariánské Lázně
2. Ing. Antoním Štorkán, Česká Bříza 39, 330 11 Třemošná

Souhlasná stanoviska uplatnily:

- Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor životního prostředí
- Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy III
- Státní pozemkový úřad
- Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského
- Městský úřad Nýřany, Odbor životního prostředí
- Ministerstvo průmyslu a obchodu
- Ministerstvo obrany – sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů a státního dozoru

Oprávněný investor:

- Povodí Vltavy, s. p. závod Berounka - souhlas

b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4, §53 stavebního zákona

b1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

Změna územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5, závazné pro pořizování územních plánů a jejich změn od 1. 10. 2019. Vytvoření podmínek pro zlepšení dopravní dostupnosti je v souladu PÚR (bod 2.), dále změna vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území při respektování jeho specifických podmínek. Podrobněji jsou požadavky PÚR upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, vydaných dne 2. 9. 2008 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje (dále jen „ZPK“) č. 834/08, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 10. 3. 2014 usnesením ZPK č. 437/14, Aktualizace č. 2, vydané dne 10. 9. 2018 usnesením ZPK č. 815/18, a Aktualizace č. 4, vydané dne 17. 12. 2018 usnesením ZPK č. 920/18, s účinností ode dne 24. 1. 2019. Změna respektuje limity území stanovené v ZÚR. Vzhledem k rozsahu řešených lokalit a skutečnosti, že změny řeší pouze úpravu funkčního využití měněných ploch a jejich regulaci bez zásahu do vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch, nejsou dotčeny záměry stanovené v ZÚR.

b2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,

Změna vzhledem k rozsahu nezasahuje do urbanistické koncepce stanovené původní ÚPD. Nedochozí k narušení kvalit prostředí v zastavěném území ani narušení krajinného rázu, naopak upřesnění regulativů zastavitelných ploch zmenšuje dopad na krajinný ráz..

b3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Změna je zpracována s ohledem na malý rozsah na základě usnesení Zastupitelstva obce zkráceným postupem podle § 55a stavebního zákona.

Změna je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a metodickými pokyny MMR ČR k pořizování změn územních plánů uveřejněných na stránkách ÚÚR Brno. V souladu s těmito předpisy je upravena textová část ÚP.

b4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

Civilní ochrana

Změna nemá významný vliv na požadavky CO, zůstává zachována koncepce stanovené ve stávající ÚPD.

Požární ochrana

Řešení změny č. 2 zajišťuje základní podmínky pro požární ochranu (přístup do všech lokalit). V rámci projektové přípravy výstavby budou navržena potřebná opatření v souladu s platnými předpisy a normami (zdroje vody, konkrétní opatření) podle konkrétního využití území.

Obrana státu

Nejsou zvláštní požadavky na řešení změny

Ochrana ložisek nerostných surovin

Změnou nebudou dotčena ložiska nerostných surovin.

Ochrana před povodněmi

Lokality řešené změnou leží mimo území ohrožené záplavami.

Řešení rozporů

Nebyly řešeny rozpory.

Stanoviska dotčených orgánů

Obdržená stanoviska dotčených orgánů v rámci projednávání jsou respektována v rozsahu řešené změny.

Vyjádření sousedních obcí

Nebyla uplatněna

c) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Ochrana přírody

Dle stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru ŽP č.j. PK-ŽP/11338/21 ze dne 26.7.2021 nemůže mít změna č. 2 územního plánu Město Touškov samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Nejsou dotčena zvláště chráněná území přírody.

Vliv na životní prostředí

Dle stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru ŽP č.j. PK-ŽP/11338/21 ze dne 26.7.2021 nebylo požadováno vypracování posouzení vlivů změny č. 2 územního plánu Město Touškov na životní prostředí podle zákona č. 100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dokumentace SEA).

Udržitelný rozvoj území

Změna územního plánu zohledňuje požadavky Politiky územního rozvoje a Zásad územního rozvoje. Jejím zpracováním a řešením jsou v souladu s výše uvedenými dokumenty vytvořeny podmínky pro trvale udržitelný rozvoj území a rozvoj obytné funkce při udržení životního a obytného prostředí a

zachování jeho hodnot.

Není proto v souladu se schválenou zprávou o uplatňování zpracováno vyhodnocení vlivu na trvale udržitelný rozvoj území.

d) stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona

Nebylo vydáno.

e) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko nebylo vydáno.

f) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem

Zůstává zachována základní urbanistická koncepce a není zasahováno do koncepce uspořádání krajiny.

Ve změně jsou upraveny podmínky pro využívání ploch výroby a skladování. Důvodem je skutečnost, že již stávající výrobní zařízení neúměrně zatěžují nákladní dopravou zastavěné území města, způsobují nebezpečné situace v jeho historickém jádře (v historické zástavbě nelze umožnit bezpečný a bezproblémový průjezd rozměrných nákladních kamionů). Dochází k narušení obytného prostředí nadměrným hlukem a vibracemi s následnými škodami na stavbách vlivem otřesů vyvolanými průjezdem nákladních vozidel. Dále je narušena bezpečnost pěších a obecně obyvatel i ostatní dopravy v trase průjezdu.

Vzhledem ke skutečnosti, že vybudování obchvatu města (silnice II/180) je dlouhodobou záležitostí, nelze připustit další zhoršování dopravní situace ve městě. Změna proto zpřísňuje podmínky využívání ploch ve výrobní zóně na severním okraji zastavěného území města.

Konkrétní úpravy dle změny č. 2:

- zastavitelné plochy výroby a skladování se mění na plochy smíšené výrobní s menším potenciálem zatížení prostředí

- upravují se podmínky využívání ploch výroby a skladování

V ploše bydlení (lokalita 8) se upravují podmínky využití stanovením minimální velikosti stavebního pozemku na 800 m², jak tak zamezeno nadměrné exploataci území a výstavbě neodpovídající charakteru zástavby v okrajových částech města. Omezení současně reaguje na kapacitní možnosti veřejné infrastruktury (veřejné občanské vybavení, dopravní a technická infrastruktura).

Po formální stránce je textová část územního plánu uvedena do souladu s aktuálním zněním Přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a

způsobu evidence územně plánovací činnosti. Úpravy se týkají názvů kapitol a vypuštění kapitol, které nejsou povinnou součástí textové části, pokud nemají faktickou náplň.

V navazující dokumentaci Úplného znění ÚP Město Touškov po změně č. 2 pak budou zastavitelné plochy již využitě převedeny do ploch stabilizovaných. Lokality **1.1a**, již využitě části lokalit **19** a **20** dle předchozího znění ÚP a již realizované stavby rodinných domů .

f2) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění

f2.1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Širší vztahy nejsou změnou dotčeny.

f2.2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Změna územního plánu byla zpracována v souladu s Návrhem na pořízení změny č. 2 ÚP Město Touškov. Blíže viz Odůvodnění zpracovatele v kapitole **f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem**.

Vyhodnocení souladu se:

- schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona zrušení části územního plánu

Nebylo požadováno zpracování variant řešení.

- s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

- s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

- s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

f2.3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Ve změně nebyly řešeny žádné záležitosti nadmístního významu neřešené v ZÚR Plzeňského kraje.

f2.4) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Úvod

Údaje o ZPF jsou součástí stávající ÚPD a nejsou změnou dotčeny.

Dotčené pozemky

Změnou jsou dotčeny pouze pozemky, které jsou součástí zastavitelných ploch vymezených již v předchozí platné ÚPD. Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy, nemění se tak rozsah záboru ZPF.

Odůvodnění

- úprava podmínek využití ploch je bez vlivu na zábor ZP

- změna funkčního využití (lokality **2.1** a **2.2** je bez nového záboru ploch (zábor ploch ZPF byl vykázán již v předchozí dokumentaci ÚP)

- převedení již využitých ploch do ploch stabilizovaných je bez nového záboru ZPF

Zábor ploch

Změnou č. 2 ÚP Město Touškov nedochází k novému záboru ploch ZPF.

g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou nedochází ke změně rozsahu zastavitelných ploch, změna funkce a regulačních podmínek využití ploch reaguje na konkrétní situaci města a stávající možnosti území Dopravní dostupnost, ochrana obytného a životního prostředí ve městě, kapacity veřejné infrastruktury.

h) rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)

1. Miroslav Gasparovič, Stavbařů 579/14, 353 01 Mariánské Lázně, zastoupena JUDr. Beátou Burianovou, Komenského 474/4, Mariánské Lázně

Je požadována možnost zachování výstavby fotovoltaické elektrárny na místě plochy smíšené výrobní (tj. 2.1 a 2.2). Tento záměr byl již vlastníkem připravován a v případě nemožnosti jeho realizace by dle majitele došlo k podstatnému znehodnocení jeho pozemků. V případě výstavby fotovoltaické elektrárny dále nedochází k zvýšení dopravní obslužnosti území a je zachován travní porost v celé ploše elektrárny.

Námítce se vyhovuje

Do dokumentace bude doplněno: „V plochách je přípustné umisťovat: - fotovoltaickou výrobu elektrické energie včetně související technické infrastruktury.“ a dále: „Do realizace obchvatu města je přípustné využití nezátěžující centrum města nadměrnou dopravou“.

2. Ing. Antonín Štorkán, Česká Bříza 39, 330 11 Třemošná, zastoupen Mgr. Mariana France, Škroupova 10, 301 Plzeň

Vlastník nesouhlasí se změnou u lokality č. 20 a vnímá tyto změny jako zbytečný zásah do jeho vlastnických práv bez podložení zásadních důvodů. Vlastník si myslí, že využití dotčené plochy je možné i způsoby, které nejsou pro lokalitu zásahem a zátěží z pozice dopravy a pohybu pracovních sil – například pro využití solární elektrárnou nebo pro jiný provoz, který bude respektovat současné parametry lokality. Vlastník je proti obecné podmínce využití území v závislosti na realizaci obchvatu II/180. Vlastník je přesvědčen, že výstavba by měla být povolena dle konkrétního dopravního zatížení.

Námitce se vyhovuje

Do dokumentace bude doplněno: „V plochách je přípustné umisťovat: - fotovoltaickou výrobu elektrické energie včetně související technické infrastruktury.“ a dále: „Do realizace obchvatu města je přípustné využití nezatěžující centrum města nadměrnou dopravou“.

i) vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ)

Nebyly uplatněny žádné připomínky.

B.2. Grafická část odůvodnění

b ● koordinační výkres – změna č. ?

1 : 5 000

(výřez výkresu s řešenými lokalitami a vazbami na okolí v měřítku 1 : 5 000)

B3. Příloha odůvodnění změny č. 2 územního plánu obce Město Touškov

SROVNÁVACÍ TEXT

Zrušený text je podbarven **červeně**, nový text je podbarven **žlutě**.

a) vymezení zastavěného území

Obec Město Touškov tvoří 2 katastrální území, na nichž se nachází místních částí..

obec	katastrální území	část obce
Město Touškov	619442 Kůstí	Kůstí
	693430 Město Touškov	Město Touškov

Zastavěné území bylo vymezeno v grafické příloze zadání pro územní plán. V územním plánu byly provedeny jen drobné úpravy zahrnující již využitá a zastavěná území k datu **1.1.2019** **1.7.2021**. Dále byly do zastavěného území zahrnuty lokality určené pro výstavbu, pro které již bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení.

b) koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b1) rozvoj území obce

Území obce se bude rozvíjet jako dva samostatné, prostorově oddělené sídelní útvary město Touškov a Kůstí. Rozvoj bude přednostně směřován do města Touškova, v části Kůstí bude rozvoj omezen na plochy smíšené obytné menšího rozsahu (doplnění území).

b2) ochrana a rozvoj hodnot území

Přírodní podmínky

K ochraně a zkvalitnění přírodního prostředí jsou v územním plánu vymezeny prvky ÚSES a navržena opatření na ochranu erozí ohrožených ploch. Územní rozvoj nenarušuje hodnotné přírodní prostředí (údolní niva Mže a lesní porosty).

Kulturní hodnoty

Nejsou dotčeny památkově chráněné objekty ani městská památková zóna. Nová výstavba v plochách navazujících na historické jádro a městskou památkovou zónu bude hmotově a půdorysně navazovat na stávající zástavbu s ohledem na dálkové pohledy na město.

Nerostné suroviny

Návrhem územního plánu nejsou dotčena ložiska nerostných surovin.

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

V zastavěném a zastavitelném území obce jsou vymezeny:

- plochy bydlení
- plochy rekreace
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy smíšené obytné-městské
- plochy smíšené obytné-venkovské
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy výroby a skladování
- plochy smíšené výrobní

Podmínky využití ploch jsou stanoveny v kapitole „ f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) - f1) podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití“

c1) urbanistická koncepce

Město Touškov

Sídelní útvar se rozkládá na levém břehu Mže v údolní nivě a na mírném jižním svahu na ni navazujícím. Územní rozvoj města je tak omezen tokem Mže a jejím záplavovým územím na jihu. Územní rozvoj je navržen na plochách navazujících na zastavěné území na východu, severu a západu od zastavěného území.

Pro obytnou funkci a obslužné funkce města je navrženo využití proluk v zastavěném území města a rozvoj v severovýchodním segmentu až po koridor obchvatu silnice II/180. A trasy nadřazených sítí technické infrastruktury na severu.

Výrobní zóna je vymezena na severním okraji města při stávající trase silnice II/180. Rozvoj je možný při využití volných ploch mezi stávajícími areály.

Obytné území města bude doplněno ochrannou zelení směrem k obchvatu II/180 a podle možností

v plochách mezi plochami bydlení a výrobní zónou na severu.

Kůstí

Malé sídlo venkovského charakteru s návrhem omezeného rozvoje v plochách smíšených obytných v prolukách zastavěného území a na plochách na zastavěném území navazujících.. Na severním okraji katastrálního území při silnici I/20leží rozsáhlá plocha skládky odpadu města Plzně. Její další územní rozvoj není předpokládán

Krajina

Zůstává nedotčen krajinný ráz. Územní rozvoj navazuje na stávající zastavěné území a výšková regulace zamezuje vzniku nových nežádoucích dominant narušujících krajinný ráz.

c2) zastavitelné plochy

1 – plochy bydlení

2 – plochy bydlení

3 – plochy bydlení

4 – plochy bydlení

5 – plochy bydlení

6 – plochy bydlení

7 – plochy bydlení

8 – plochy bydlení

9 – plochy bydlení

11 – plochy smíšené obytné-městské

13 – plochy občanského vybavení (kynologie)

14 – plochy občanského vybavení (sport a rekreace)

15 – plochy občanského vybavení (sport a rekreace)

16 – plochy veřejných prostranství (park)

17 – plochy veřejných prostranství (park)

18 – plochy veřejných prostranství (park)

19 – plochy výroby a skladování

20 – plochy výroby a skladování

22 – plochy dopravní infrastruktury (propojení II/180-III/18050)

23 – plochy dopravní infrastruktury (obvodová MK, ochranná protipovodňová hráz)

35 – plochy veřejných prostranství s funkcí ochranné zeleně

37 – plochy ochranné zeleně

38 – plochy bydlení

39 – plochy veřejných prostranství (obslužné MK v plochách bydlení)

50 – plochy smíšené obytné-venkovské

51 – plochy technické infrastruktury (ČOV Kůstí)

1.1a – plochy výroby a skladování

1.1b – plochy dopravní infrastruktury (obslužná komunikace, parkoviště)

1.2a – plochy bydlení

1.2b – plochy ochranné zeleně

2.1 – plochy smíšené výrobní

2.2 – plochy smíšené výrobní

c3) plochy přestavby

12 – plochy smíšené obytné-městské

c4) sídelní zeleň

Plochy sídelní zeleně tvoří především veřejná zeleň, která je součástí ploch veřejných prostranství (lokality 16, 17, 18, 35) a dále obytná zeleň veřejně přístupná v plochách bydlení (bytové domy). V omezené míře pak tuto funkci plní i zeleň ochranná (lokality 36).

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d1) veřejné občanské vybavení

Zůstávají zachována stávající zařízení veřejného občanského vybavení. Nově jsou vymezeny plochy veřejných prostranství určené pro realizaci parku u hřbitova (lokality 16, 17 a 18) a plochy pro sport a rekreaci při vodní ploše na západním okraji zastavěného území (lokality 14 a 15).

Další občanské vybavení bude rozvíjeno na komerční bázi v plochách bydlení, smíšených obytných a občanského vybavení v souladu s regulativy využití těchto ploch.

d2) dopravní infrastruktura

Silnice II. třídy

V souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje je vymezen koridor územní rezervy pro obchvat silnice II/180

Silnice III. třídy

Nejsou navrhovány změny ve stávajících trasách silnic III. Třídy. Po realizaci obchvatu bude zrušeno vedení silnice II: třídy v zastavěném území obce a ty budou převedeny na obchvat a dále na navržené místní komunikace na severním okraji Města Touškova (lokality 22 a 24)

Místní komunikace

Navrženy jsou:

- místní obvodová komunikace napojující ulici Mlýnskou na silnici III/18050 do Malesic a Plzně. Tato komunikace je polyfunkční, její těleso současně plní funkci ochranné protipovodňové hráze (lokalita **23**)
- spojovací komunikace mezi silnicemi II/180 III/18054 pro zajištění dopravní obsluhy výrobních ploch (lokalita **22**)
- místní komunikace mezi plochami bydlení na východním okraji zastavěného území (lokalita **39**)
- územní rezerva pro napojení obchvatu II/180 (lokalita **24**)

Místní komunikace (lokality **22** a **24**) budou realizovány v parametrech umožňujících jejich převedení mezi silnice III. třídy po realizaci obchvatu II/180.

Pěší a cyklistická doprava

Zůstávají zachovány stávající komunikace. V zastavěném území budou v plochách dopravy a veřejných prostranství podle místních možností doplněny chodníky pro pěší, případně je možné komunikace v lokalitách výstavby rodinných domů provést jako zklidněné (kategorie D1).

Hromadná doprava osob

Je zajišťována autobusy. Územní plán nemění koncepci veřejné dopravy.

Dopravní plochy a dopravní zařízení

Nejsou vymezovány nové dopravní plochy.

d3) vodní hospodářství

Zásobování vodou

Město Touškov

Ve městě je vyřešeno zásobování pitnou vodou. Nové rozvojové lokality budou napojeny na stávající distribuční síť vodovodu prodloužením stávajících rozvodů. Podle možností budou rozvody zokruhovány.

Kůstí

Část Kůstí je napojena na vodovodní síť města Plzeň z Chotíkova. V Kůstí budou doplněny distribuční rozvody vodovodu v sídle a napojena bude samota Kumberk na území sousední obce Čemíny.

Kanalizace, likvidace odpadních vod

Město Touškov

Celé území města je odkanalizováno na centrální ČOV na jihovýchodním okraji zastavěného území. ČOV zajišťuje i čištění odpadních vod z Kozolup a Bdeněvsí. Nové rozvojové plochy budou odkanalizovány do stávající kanalizační sítě jejím prodloužením.

Kůstí

Odpadní vody jsou akumulovány v jímkách vyvážených na ČOV Město Touškov. V územním

plánu je vymezena plocha pro centrální ČOV. Do doby její realizace bude zachován stávající systém. Přípustná je dále likvidace odpadních vod v malých domovních ČOV, za kterou je možno považovat i septik doplněný zemním filtrem. Vyčištěné odpadní vody budou odváděny do místní vodoteče, případně využívány pro zálivku, nebo podle místních hydrogeologických podmínek vsakovány.

d4) energetika

Zásobování elektřinou

stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximálně typový výkon, při dalších požadavcích instalovaného výkonu budou realizovány nové transformační stanice TS-A, TS-B a TS-C pro plochy obytné a smíšené obytné. Pro výrobní a smíšené výrobní plochy budou realizovány samostatné odběratelské stanice TS-D a TS-E dle konkrétní potřeby komerčního území. Přívodní vedení pro TS-C, TS-D a TS-E je navrženo zemními kabely pro ostatní navržené stanice pak venkovním vedením.

Pro realizaci výstavby v obci není nutné navrhovat přeložky rozvodného zařízení vn.

Omezení výstavby stávajícími vedeními vn je v plochách 7, 8, 10, 11, 19 a v obci Kůstí pak v okraji návrhové plochy 50. Výstavba bude tato vedení respektovat dle zákona 458/2000Sb zejména z hlediska ochranných pásem.

rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívodech od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody zemními kabely veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody.

V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení.

Zásobování plynem

Ve městě je zajištěno zásobování zemním plynem středotlakou rozvodnou sítí. Nové rozvojové plochy budou napojeny na stávající rozvody jejich prodloužením. s využitím rezerv ve stávajících regulačních stanicích.

Zásobování teplem

Zůstává zachována stávající koncepce tepelného zásobování. soustředěná výstavba bytových domů centrálně ze stávajících tepelných zdrojů, nová výstavba bude řešena individuálně přednostně na bázi zemního plynu (kotelny pro jednotlivé domy nebo byty).

Přípustné je dále vytápění ze zdrojů spalujících biomasu a využívajících další obnovitelné zdroje, v okrajových částech využívajících elektrickou energii.

d5) spoje

Nejsou navrhována nová zařízení spojů.

d6) nakládání s odpady

Likvidace pevného domovního odpadu bude prováděna v souladu s koncepcí nakládání s odpady svozem na řízenou skládku. Nevyužitelný domovní odpad bude před svozem soustředován do odpadních nádob u jednotlivých producentů.

V obci je provozován sběrný dvůr a dále jsou rozmístěny kontejnery pro tříděný sběr druhotných surovin (papír, sklo, plasty). Nebezpečný odpad je sbírán odděleně do zvláštních kontejnerů a likvidován odbornou firmou v souladu s platnými předpisy a vyhláškou města o nakládání s odpady.

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 nerostů a podobně.

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

Jsou vymezeny plochy v nezastavěném a nezastavitelném území obce:

- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy ochranné zeleně
- plochy protierozních opatření

Podmínky využití ploch jsou stanoveny v kapitole „ f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) - f1) podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití“

e1) krajina

Územní plán nezasahuje do uspořádání krajiny mimo zastavěné a zastavitelné území města. Navržený obchvat Města Touškova po východní straně bude ve zbytkových plochách vymezeného koridoru směrem k zastavěnému území doplněn ochrannou zelení s krajinotvornou funkcí.

e2) územní systém ekologické stability

Nadregionální úroveň ÚSES

Prvky nadregionálního ÚSES jsou vymezeny v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje. Územím města prochází nadregionální biokoridor při řece Mži ve kterém je vloženo lokální biocentrum na území města jižně od zastavěného území.

Lokální ÚSES

Lokální systém zahrnuje lokální biocentrum a navazující lokální biokoridory v lesních plochách na západním okraji území města v katastrálním území Město Touškov a na katastrálním území Kůstí lokální systém v zalesněných plochách a plochách krajinné zeleně jižně od zastavěného území části Kůstí.

Všechny prvky ÚSES vymezené v územním plánu jsou plně funkční a navazují na prvky vymezené na sousedních územích. Ke kolizi dochází pouze v lokalitě 14 - plochy občanského vybavení (sport a rekreace). V této lokalitě je předpokládáno využití pro rekreační sport v přírodním prostředí při zachování a doplnění jeho hodnot. Využití je tak slučitelné s vymezením lokálního ÚSES.

e3) prostupnost krajiny

Je zajištěno soustavou silnic a účelových komunikací (polní a lesní cesty). Vybrané komunikace jsou vyznačeny v grafické příloze **c) koncepce veřejné infrastruktury- c1) dopravní infrastruktura**

e4) vodní toky

Územní plán nenavrhuje zásahy do stávajících vodních toků. Navrženy jsou ochranné příkopy pro odvedení přívalových srážek z ploch severně od zastavěného území do stávajících vodotečí a vodních ploch (lokality 27 a 28).

e5) ochrana před povodněmi

Povodněmi je ohroženo území v údolní nivě řeky Mže. Záplavové území zahrnuje i část zastavěného území na jižním okraji města. Pro omezení ohrožení při záplavách jsou navržena ochranná opatření zahrnující opatření na nábřeží a ochrannou hráz jihovýchodně od zastavěného území. Po koruně této hráze bude vedena obslužná komunikace. Obsluhující jihovýchodní segment městské zástavby stávající i navržené. Navrženy jsou:

23 – plochy dopravy (místní komunikace s funkcí protipovodňové hráze)

25 – protipovodňová opatření v plochách veřejných prostranství (stavebně technická opatření)

26 – protipovodňová opatření v plochách smíšených obytných (ochranná hráz)

Ochrana před průchodem průlomové vlny při zvláštní povodni (vodní nádrž Hracholusky) je řešena zvláštní dokumentací civilní ochrany.

e6) protierozní ochrana území

Erozi jsou ohroženy svažité pozemky zemědělského půdního fondu severně od zastavěného a zastavitelného území obce. Pro jeho ochranu jsou v územním plánu navržena opatření omezující splach ornice do zastavěného území a odvádějící přívalové srážky do místních vodotečí a řeky Mže. Jedná se plochy organizačních opatření omezujících plošnou erozi při přívalových srážkách a systém ochranných extravilánových příkopů odvádějících srážkové vody mimo zastavěné území doplněný plochami pro možné umístění suchých poldrů zpomalující odtok přívalových srážek. Navrženy jsou:

27 – plochy protierozních opatření (ochranný příkop)

28 – plochy protierozních opatření (ochranný příkop)

29 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)

30 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)

31 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)

e7) rekreace

Není navrhována výstavba nových objektů a zařízení rekreace. Přípustné je využívání stávajícího domovního fondu pro rekreaci. Rozšiřování již existujících rekreačních lokalit a vznik nových ve volné krajině a je vyloučeno.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

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

f1) regulativy využití ploch

Plochy bydlení

- Hlavní využití-plochy jsou určeny pro zajištění kvalitního bydlení
- Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
 - bytové domy
 - rodinné domy
 - veřejná prostranství
 - související plochy dopravní a technické infrastruktury
- Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - související občanská vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje větší než 250 m²
 - další plochy a zařízení, pokud nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, jsou slčitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.
- Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat:
 - všechny aktivity výrobního charakteru
 - občanskou vybavenost, která by mohla potenciálně ohrozit kvalitu obytného prostředí
 - ubytování osob charakteru ubytoven
- Podmínky prostorového uspořádání
 - maximální podíl zastavění 25%
 - maximální výška zástavby-bytové domy-2 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní
 - rodinné domy-přízemní s možností využití podkrovní

Plochy rekreace

- Hlavní využití-plochy jsou určeny pro pozemky zahrádkářských osad včetně využití pro zemědělskou malovýrobu výhradně pro vlastní potřebu
- Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
 - rekreační zahrádky
 - rekreační chaty, přístřešky na nářadí
 - veřejná prostranství
 - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území
- Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
 - jakékoliv komerční aktivity
 - objekty trvalého bydlení
 - není přípustné slučovat pozemky
- Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění - 10% z celkové plochy pozemku, nejvýše však 40 m²
- minimální podíl zeleně - 75% z celkové plochy pozemku
- maximální výška zástavby - 5 metrů

Plochy občanského vybavení

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení, jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.
2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:
 - staveb pro výchovu a vzdělávání
 - zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu
 - kultury
 - pro ochranu obyvatelstva
 - pro veřejné stravování a ubytování
 - služeb
 - vědy a výzkumu
 - lázeňství
 - veřejné administrativy
 - hřbitovy, krematoria
 - veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
 - zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy
5. Podmínky prostorového uspořádání
 - maximální podíl zastavění - 50% z celkové plochy pozemku
 - minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
 - maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz)

Plochy veřejných prostranství

1. Hlavní využití-vymezují se pro za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem
2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- obslužné komunikace včetně související technické infrastruktury
- pěší a cyklistické komunikace
- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
- veřejnou zeleň, parky
- ochrannou zeleň

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy smíšené obytné – městské

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení v městském prostředí ve spojení s občanskou vybaveností a komerčním využitím ploch
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
 - obytné objekty městského charakteru
 - pozemky pro občanskou vybavenost veřejnou i komerčního charakteru
 - zařízení občanské vybavenosti integrovaná do obytných objektů
 - veřejná prostranství
 - související zařízení dopravní a technické infrastruktury
 - pozemky veřejné i komerční administrativy
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat
 - pozemky výrobní potenciálně narušující obytné a životní prostředí
 - ubytování osob charakteru ubytoven
5. Podmínky prostorového uspořádání
 - maximální podíl zastavění 60%
 - maximální výška zástavby 2-3 nadzemní podlaží s možností využití podkroví v souladu s okolní zástavbou

Plochy smíšené obytné – venkovské

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- obytné nízkopodlažní objekty
- garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
- zařízení občanské vybavenosti a sportu
- veřejná prostranství
- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
- pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů
- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci a využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky pro stavby a zařízení v rozporu s odstavci 2. a 3.

- ubytování osob charakteru ubytoven

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 50%
- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní

Plochy dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití-vymezují se pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch

2. Přípustné využití-plochy se člení na:

- plochy silniční dopravy (dálnice, rychlostní komunikace, silnice I., II. a III. třídy, mosty, ochranná zeleň, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro obsluhu dopravy
- plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a její obsluhu
- plochy ochranné zeleně

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- související stavby technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy technické infrastruktury

1. Hlavní využití-vymezují se pro technickou infrastrukturu, kterou nelze začlenit do jiných ploch a kdy nelze pozemky technické infrastruktury jinak využít

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)

- odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)

- energetiku (liniová vedení elektřiny a plynu, transformační stanice, rozvody, energetické zdroje, regulační stanice plynu)

- produktovody

- spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)

- plochy pro nakládání s odpadem

- související zařízení dopravní infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2)

Plochy výroby a skladování

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umístit v jiných plochách.

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro výrobní zařízení průmyslu a zemědělství (těžba, hutnictví, strojírenství, chemie)
- pozemky pro sklady a skladové areály
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury
- ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby
- zařízení pro vědu a výzkum

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky pro bydlení

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 50%

- maximální podíl zastavění 40%, pokud je tento podíl ve stávající zástavbě překročen je vyloučeno další zahušťování území (zvyšování podílu zastavěné plochy)

- minimální podíl zeleně 20%

- maximální výška objektů 12 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu, pokud jsou z důvodů technologických požadovány vyšší konstrukce a objekty, budou posouzeny z hlediska krajinného rázu, v zastavitelných plochách je maximální výška zástavby upravena v doplňující regulaci zastavitelných ploch (kapitola f4)

Plochy smíšené výrobní

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro umístění zařízení lehké výroby, skladování a specifické plochy pro komerční využití

2)Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro výrobní zařízení
- pozemky skladů
- pozemky velkoobchodu a logistiky
- pozemky maloobchodu včetně nákupních středisek

- fotovoltaickou výrobu elektrické energie včetně související technické infrastruktury

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení občanské vybavenosti pro obsluhu tohoto území
- zařízení sportu a cestovního ruchu, pokud jejich funkce nebude narušena ostatním využitím

plochy

- pozemky staveb pro bydlení (služební byty, byty majitelů, přechodné bydlení) při splnění hygienických požadavků na kvalitu bydlení

4. Nepřípustné využití

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)
- v plochách je nepřípustné umístit výrobní a jiná zařízení vyjmenovaná v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%
- minimální podíl zeleně 20%
- maximální výška objektů 10 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu, v zastavitelných plochách je maximální výška zástavby upravena v doplňující regulaci zastavitelných ploch (kapitola f4)

Plochy vodní a vodohospodářské

1. Hlavní využití- jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu a ochranu přírody

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- vodní toky
- vodní plochy (přirozené i umělé)
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
- kanály, průplavy a obdobná zařízení

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístit stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

Plochy zemědělské

1. Hlavní využití-vymezují se pro zajištění zemědělské funkce

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- zemědělský půdní fond
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- doprovodnou zeď účelových komunikací a vodních toků
- opatření na ochranu před erozí

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro lesnictví a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy lesní

1. Hlavní využití-vymezují se pro zajištění funkce lesů a jejich využití

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní a technickou infrastrukturu

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a těžbu nerostů

- chov včel

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy přírodní

1. Hlavní využití-vymezují se pro účely zajištění ochrany přírody a krajiny

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky národního parku
- pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti
- pozemky ostatních zvlášť chráněných území

- pozemky evropsky významných lokalit
- pozemky biocenter

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy smíšené nezastavěného území

1. Hlavní využití-jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území

2. Přípustné využití-plochy zahrnují např.:

- nezastavěné krajinné plochy
- rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách, plochy zeleně s krajinnotvornou funkcí)
- mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru
- ochrannou zeleň
- související stavby dopravní a technické infrastruktury

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy ochranné zeleně

1. Hlavní využití-vymezují se jako v nezastavitelné s prioritní funkcí oddělení obytného území od potenciálně rušivých funkcí.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- ochrannou zeleň
- technická opatření na ochranu proti hluku

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- související stavby dopravní a technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy protierozních opatření

1. Hlavní využití-jsou vymezeny pro opatření pro omezení eroze a ochranu před přívalovými srážkami na plochách nezastavěného území. Zlepšit schopnost krajiny zadržovat vodu a zpomalovat její odtok. Na

plochách ZPF zůstává zachováno zemědělské hospodaření omezené požadavky ochrany před erozí způsobenou větrem nebo přívalovými srážkami a plochy zůstávají v ZPF.

2. Přípustné využití

- organizační opatření zahrnující úpravu způsobu zemědělského hospodaření (omezení širokořádkových plodin, orbu po vrstevnici, zatravnění)

- suché poldry

- ochranné příkopy

- revitalizace vodních toků

- prvky ÚSES

- protipovodňová opatření

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3).

f2) vymezení pojmů

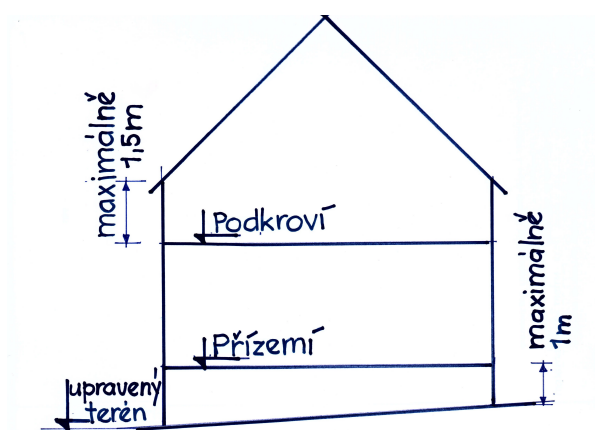
Maximální podíl zastavění – udává podíl součtu všech ploch zastavěných stavebními objekty s výjimkou zpevněných ploch k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech, zastavěnou plochou se rozumí průmět všech částí stavby do půdorysné roviny

Maximální výška zástavby – udává počet nadzemních podlaží;případně maximální výšku stavby v metrech

- přízemí je nadzemní podlaží, jehož úroveň leží nejvýše 1.0 metru nad nejvýše položeným upraveným terénem sousedícím se stavbou

- podkroví je podlaží vestavěné do konstrukce krovu maximální výškou nadezdívky obvodového zdiva mimo štítů do 1,5 metru nad podlahou podkroví (výška šikmé části stropu začíná maximálně 1,5 metru nad podlahou tohoto prostoru

- výška stavby v metrech udává maximální výšku nejvyšší části stavby nad nejvýše položeným místem upraveného terénu v sousedství stavby



Minimální podíl zeleně – udává podíl všech ploch zeleně k celkové plochy pozemku vyjádřený v procentech

Řemeslnou výrobou a službami – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

Drobnou výrobou a službami - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 50 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 50 tun hmotnosti nebo 200 m³ objemu a stavby a zařízení k tomu použité nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.

Chovem drobného zvířectva – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

Chovem domácích zvířat – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

Zemědělskou malovýrobou – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě. Maximální rozsah chovů činí 2ks velkých zvířat (koně, skot, prase), 10 ks ovcí nebo koz a do 50 ks drobných zvířat (králíci, slepice, krůty a podobné), vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci a pod.)

Veřejným ubytováním – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

f3) obecné podmínky využití území

V zastavěném území a v plochách určených ke změně funkčního využití je možno umísťovat stavby a území a plochy využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

Mimo zastavěné území a v plochách určených ke změně funkčního využití nelze umísťovat stavby, s výjimkou liniových staveb a staveb technické infrastruktury a dopravních staveb určených k obsluze

území. Na plochách ZPF je podmíněně možno umísťovat objekty nezbytné pro jejich využívání a obsluhu a liniová vedení technické infrastruktury.

f4) doplňující regulace zastavitelných ploch

Lokalita 1

Funkční využití	Plochy bydlení (rodinné domy, nízkopodlažní bytové domy)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	-rodinné domy 30% - bytové domy 40%
	Minimální podíl zeleně	-rodinné domy 50% - bytové domy 35%
	Maximální výška objektů	2 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo komunikace	
Specifické podmínky	- posouzení negativních vlivů dopravy, případná opatření na náklad stavebníků	

Lokalita 2

Funkční využití	Plochy bydlení (rodinné domy)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30%
	Minimální podíl zeleně	50%
	Maximální výška objektů	1 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo komunikace	
Specifické podmínky	- posouzení negativních vlivů dopravy, případná opatření na náklad stavebníků	

Lokalita 3

Funkční využití	Plochy bydlení (rodinné domy)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30%
	Minimální podíl zeleně	50%
	Maximální výška objektů	1 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	neudáno	
Specifické podmínky	neudáno	

Lokalita 4

Funkční využití	Plochy bydlení (rodinné domy)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30%
	Minimální podíl zeleně	50%
	Maximální výška objektů	1 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	neudáno	

Specifické podmínky	neudáno
---------------------	---------

Lokalita 5

Funkční využití	Plochy bydlení (rodinné domy)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30%
	Minimální podíl zeleně	50%
	Maximální výška objektů	1 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	neudáno	
Specifické podmínky	neudáno	

Lokalita 6

Funkční využití	Plochy bydlení (rodinné domy)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30%
	Minimální podíl zeleně	50%
	Maximální výška objektů	1 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	neudáno	
Specifické podmínky	neudáno	

Lokalita 7

Funkční využití	Plochy bydlení (rodinné domy)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30%
	Minimální podíl zeleně	50%
	Maximální výška objektů	1 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	neudáno	
Specifické podmínky	neudáno	

Lokalita 8

Funkční využití	Plochy bydlení (rodinné domy)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30%
	Minimální podíl zeleně	50%
	Maximální výška objektů	1 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	-ochranné pásmo vedení VN 22 kV	
Specifické podmínky	- minimální velikost stavebního pozemků 800 m ² - podmíněno realizací ochranné zeleně (lokalita 37) - posouzení negativních vlivů dopravy, případná opatření na náklad stavebníků	

Lokalita 9

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	- 25%
	Minimální podíl zeleně	- individuální rodinné domy 50% - dvojdomy 45% - řadové rodinné domy 40%
	Maximální výška objektů	- individuální rodinné domy a dvojdomy 1 nadzemní podlaží + podkroví - řadové rodinné domy 2 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo lesa - ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu	
Specifické podmínky	- podmíněno zpracováním územní studie - podmíněno realizací ochranné zeleně (lokalita 36)	

Lokalita 11

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-městské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40%
	Minimální podíl zeleně	30%
	Maximální výška objektů	3 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice III/18050 (15 metrů) - ochranné pásmo vedení VN 22 kV	
Specifické podmínky	- posouzení negativních vlivů dopravy, případná opatření na náklad stavebníků - realizace ochranné hráze (těleso komunikace-lokalita 23)	

Lokalita 12

Funkční využití	Plocha smíšené obytné-městské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40%
	Minimální podíl zeleně	20%
	Maximální výška objektů	2 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	- prověření ekologické zátěže plochy	
Specifické podmínky		

Lokalita 13

Funkční využití	Plochy občanského vybavení (kynologie)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	20%
	Minimální podíl zeleně	60%

	Maximální výška objektů	1 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	neudáno	
Specifické podmínky	- vyloučena výstavba všech objektů pro bydlení včetně bydlení přechodného, ubytoven a podobných	

Lokalita 14

Funkční využití	Plochy občanského vybavení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	10%
	Minimální podíl zeleně	40%
	Maximální výška objektů	10 metrů
Limity využití	neudáno	
Specifické podmínky	- výhradně sport a rekreace	

Lokalita 15

Funkční využití	Plochy občanského vybavení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	10%
	Minimální podíl zeleně	40%
	Maximální výška objektů	10 metrů
Limity využití	- ochranné pásmo lesa	
Specifické podmínky	- výhradně sport a rekreace	

Lokalita 16

Funkční využití	Plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň-park)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	5%
	Minimální podíl zeleně	80%
	Maximální výška objektů	5 metrů
Limity využití	- ochranné pásmo hřbitova	
Specifické podmínky	- respektovat zachování pietních hodnot hřbitova - v parku přípustné prvky drobné architektury (lavičky, kašny, sochy, prvky dětských hřišť pro děti do 15 let, altány, sochařská výzdoba, informační systém a podobně)	

Lokalita 17

Funkční využití	Plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň-park)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	5%
	Minimální podíl zeleně	80%
	Maximální výška objektů	5 metrů
Limity využití	- ochranné pásmo hřbitova	

Specifické podmínky	- respektovat zachování pietních hodnot hřbitova - v parku přípustné prvky drobné architektury (lavičky, kašny, sochy, prvky dětských hřišť pro děti do 15 let, altány, sochařská výzdoba, informační systém a podobně)
---------------------	--

Lokalita 18

Funkční využití	Plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň-park)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	5%
	Minimální podíl zeleně	80%
	Maximální výška objektů	5 metrů
Limity využití	- ochranné pásmo hřbitova	
Specifické podmínky	- respektovat zachování pietních hodnot hřbitova - v parku přípustné prvky drobné architektury (lavičky, kašny, sochy, prvky dětských hřišť pro děti do 15 let, altány, sochařská výzdoba, informační systém a podobně)	

Lokalita 19

Funkční využití	Plochy výroby a skladování	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	60%
	Minimální podíl zeleně	15%
	Maximální výška objektů	12 metrů, vyšší objekty nutné z technologických důvodů podmíněny posouzením vlivu na krajinný ráz a městskou u zónu
Limity využití	- ochranné pásmo komunikace - ochranné pásmo vedení VN 22 kV - bezpečnostní pásmo VTL plynovodu	
Specifické podmínky	Podmíněno posouzením dopravního zatížení zastavěného území, případně realizací obchvatu II/180 a napojení na obchvat (lokality 21 a 24)	

Lokalita 20

Funkční využití	Plochy výroby a skladování	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	60%
	Minimální podíl zeleně	15%
	Maximální výška objektů	128 metrů, vyšší objekty nutné z technologických důvodů podmíněny posouzením vlivu na krajinný ráz a městskou u zónu
Limity využití	- ochranné pásmo komunikace	
Specifické podmínky	Podmíněno posouzením dopravního zatížení zastavěného území, případně realizací obchvatu II/180 a napojení na obchvat (lokality 21 a 24)	

	a 24)
--	--------------

Lokalita 22

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury (propojení silnic II/180 a III/18054)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	neudáno	
Specifické podmínky	- prověřit podrobnější dokumentaci připojení na stávající komunikace - dimenzovat pro budoucí převedení mezi silnice III. třídy	

Lokalita 23

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace, ochranná protipovodňová hráz)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	neudáno	
Specifické podmínky	- prověřit podrobnější dokumentaci připojení na stávající komunikace - dimenzovat těleso komunikace v niveletě a konstrukci jako ochrannou protipovodňovou hráz	

Lokalita 38

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30%
	Minimální podíl zeleně	40%
	Maximální výška objektů	1 podlaží a podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo VN - vymezené plochy krajinné zeleně dle komplexních pozemkových úprav - navržená trasa ochranného extravilánového příkopu	
Specifické podmínky	- lokalita bude prověřena z hlediska negativních vlivů dopravy v případě realizace přeložky II/180 - opatření na ochranu před hlukem budou realizována na náklady stavebníků v této lokalitě - ochranná opatření budou zabezpečovat i venkovní obytné prostory v souladu s platnými předpisy na ochranu před hlukem	

Lokalita 50

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské
-----------------	---------------------------------

Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	1 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- podmíněno dohodou o parcelaci	

Lokalita 51

Funkční využití	Plochy technické infrastruktury (ČOV Kůstí)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	80%
	Minimální podíl zeleně	10 %-
	Maximální výška objektů	-
Limity využití	- ochranné pásmo silnice III/18062	
Specifické podmínky	- zeleň podél komunikace	

Lokalita 1.1a

Funkční využití	Plochy výroby a skladování	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	60%
	Minimální podíl zeleně	15%
	Maximální výška objektů	10 metrů
Limity využití	- respektovat podmínky pro využití plochy v ochranném a bezpečnostním pásmu VTL plynovodu stanovené jeho provozovatelem (vyjádření GridServices, zn. 5001668458 ze dne 5.3.2018)	
Specifické podmínky	Podmíněno souhlasem správce VTL plynovodu	

Lokalita 1.1b

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury (obslužná komunikace, parkoviště)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	-
	Minimální podíl zeleně	-
	Maximální výška objektů	-
Limity využití	- respektovat podmínky pro využití plochy v ochranném a bezpečnostním pásmu VTL plynovodu stanovené jeho provozovatelem	
Specifické podmínky	- parkoviště doplněno stromy (minimálně 1 strom na 8 parkovacích stání)	

Lokalita 1.2a

Funkční využití	Plochy bydlení
-----------------	----------------

Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	-25%
	Minimální podíl zeleně	- 40%
	Maximální výška objektů	- individuální rodinné domy a dvojdomy 1 nadzemní podlaží + podkroví - bytové domy 2 nadzemní podlaží + podkroví
Limity využití	- ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu	
Specifické podmínky	- podmíněno zpracováním územní studie - podmíněno realizací ochranné zeleně (lokalita 1.2b)	

Lokalita 1.2b

Funkční využití	Plochy ochranné zeleně	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- ochrana sousedních ploch před negativními vlivy využití výrobní plochy	

Lokalita 2.1

Funkční využití	Plochy smíšené výrobní	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40%
	Minimální podíl zeleně	20%
	Maximální výška objektů	8 metrů
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- přípustné je využití nezatěžující do realizace obchvatu města nadměrnou dopravou centrum města	

Lokalita 2.2

Funkční využití	Plochy smíšené výrobní	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40%
	Minimální podíl zeleně	20%
	Maximální výška objektů	8 metrů
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- přípustné je využití nezatěžující do realizace obchvatu města nadměrnou dopravou centrum města - využití území je podmíněno zpracováním územní studie	

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

Jsou vymezeny:

Stavby dopravní infrastruktury (WD)

WD1 – místní komunikace, ochranná protipovodňová hráz (lokalita 23)

WD2 – propojení silnic II/18/0 a III/18054 (lokalita 22)

Stavby technické infrastruktury (WT)

WT1 – ČOV Kůští

WT2 – transformační stanice TSA včetně přípojky VN

WT3 – transformační stanice TSB včetně přípojky VN

WT4 – transformační stanice TSC včetně přípojky VN

WT5 – transformační stanice TSD včetně přípojky VN

WT6 – transformační stanice TSE včetně přípojky VN

Opatření na ochranu krajiny (WK)

WK1 – ochranný extravilánový příkop (lokalita 27)

WK2 – ochranný extravilánový příkop (lokalita 28)

WK3 – protierozní opatření (lokalita 29)

WK4 – protierozní opatření (lokalita 30)

WK5 – protierozní opatření (lokalita 31)

WK6 – protipovodňová opatření v plochách veřejných prostranství (stavebně technická opatření-lokalita 25)

WK7 – protipovodňová opatření v plochách smíšených obytných (ochranná hráz-lokalita 26)

Opatření na ochranu obytného prostředí (WO)

WO1 – ochranná zeleň (lokalita 1.2b)

WO2 – ochranná zeleň (lokalita 37)

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 8 katastrálního zákona

Jsou vymezeny:

WP1 – plochy občanského vybavení (sport a rekreace), dotčeny pozemky p.č. 987; 988 a 989 v k.ú. Město

Touškov, předkupní právo ve prospěch Města Touškov, Dolní Náměstí 1, 330 33 Město Touškov, (lokality 14)

WP2 – plochy občanského vybavení (sport a rekreace), dotčeny pozemky p.č. 983; 984 a 990 v k.ú. Město Touškov, předkupní právo ve prospěch Města Touškov, Dolní Náměstí 1, 330 33 Město Touškov, (lokality 14)

WP3 – plochy veřejných prostranství (park), dotčeny pozemky p.č. 910/1 a 911 v k.ú. Město Touškov, předkupní právo ve prospěch Města Touškov, Dolní Náměstí 1, 330 33 Město Touškov, (lokality 16)

WP4 – plochy veřejných prostranství (park), dotčen pozemek p.č. 910/1 v k.ú. Město Touškov, předkupní právo ve prospěch Města Touškov, Dolní Náměstí 1, 330 33 Město Touškov, (lokality 17)

WP5 – plochy veřejných prostranství (park), dotčen pozemek p.č. 918/1 v k.ú. Město Touškov, předkupní právo ve prospěch Města Touškov, Dolní Náměstí 1, 330 33 Město Touškov, (lokality 18)

i) vymezení ploch koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Jako územní rezervy jsou vymezeny:

21 – plochy dopravní infrastruktury (obchvat II/180-územní rezerva)

24 – plochy dopravní infrastruktury (napojení na obchvat II/180-územní rezerva)

Jejich prověření vyžaduje podrobnější zpracování záměru s upřesněním trasy komunikací, jejich nivelety a řešení křižovatky.

32 – plochy ochranné zeleně (územní rezerva)

33 – plochy ochranné zeleně (územní rezerva)

34 – plochy ochranné zeleně (územní rezerva)

Využití územní rezervy pro plochy ochranné zeleně je podmínkou pro realizaci obchvatu II/180.

41 – plochy vodní a vodohospodářské (území řízené inundace-územní rezerva)

j) vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití dohodou o parcelaci podmínkou pro rozhodování

Je vymezena lokalita označená **50** v Kůstí. Dohoda o parcelaci kromě stavebních pozemků vymezení pozemky pro umístění dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu této lokality odpovídající požadavkům platných předpisů.

k) vymezení ploch koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Je vymezena větší plocha bydlení určená pro výstavbu rodinných domů označená jako lokalita **9 a 1.2a**. Územní studie vyřeší:

- návrh dopravní a technické infrastruktury

- parcelaci pozemků

- rozmístění ploch veřejných prostranství splňujících požadavek § 7 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009 Sb.

- umístění nádob na sběr tříděného odpadu

- stanovení podrobných regulačních podmínek pro zajištění vazby na stávající zástavbu

Je vymezena plocha 2.2. Územní studie vyřeší :

- využití území

- prověří koncepci dopravní a technické infrastruktury

- prověří dopad využití území na dopravní situaci ve městě

Územní studie budou zpracovány, schváleny pořizovatelem a vloženy do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9

Tyto plochy a koridory územní plán nevymezuje.

m) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Není v územním plánu stanoveno.

n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Tyto stavby nejsou územním plánem vymezeny.

o) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Tyto stavby nejsou územním plánem vymezeny.

p) údaje o počtu listů územního plánu

l) údaje o počtu listů územního plánu

Územní plán obsahuje:

15 - listů textu formátu A3

5 - grafických příloh formátu 1118/1150 mm

C. POUČENÍ

Proti změně č. 2 územního plánu Město Touškov, vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

D. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....

Jan Veselý

místostarosta obce

.....

Bc. Iveta Zajíčková

starostka obce