



# MNÍŠEK

Ú Z E M N Í P L Á N

Z M Ě N A Č . 2

NÁZEV ČÁSTI DÍLA

T E X T O V Á Č Á S T

ČÍSLO Č. ZAKÁZKY  
SVAZKU ZHOTOVITELE

006/2022

OBJEDNATEL

000/0000

DATUM

06/2024

ZHOTOVITEL

**SAUL**  
SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEŘEC

VEDOUcí PROJEKTANT

ING. ARCH. J. PLAŠIL

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

ING. O. LUBOJACKÝ

AUTORIZACE



OBJEDNATEL

OBEC MNÍŠEK  
OLDŘICHOVSKÁ 185  
463 31 CHRASTAVA





**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Název díla:	Územní plán Mníšek – Změna č.2
Část díla:	Návrh – textová část
Objednatel:	Obec Mníšek Oldřichovská 185, Mníšek 463 31 Chrastava
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01, Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	006/2022
Datum zhotovení:	06/2024

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant, urbanistická koncepce	Ing. Oldřich Lubojacký
Hospodářská základna - občanské vybavení, výroba, cestovní ruch	Ing. Oldřich Lubojacký
Dopravní infrastruktura a dopravní systémy	Ing. Ladislav Křenek
Technická infrastruktura – vodní hospodářství Vodní toky a plochy, ochrana před povodněmi	Ing. Petr Kořínek
Technická infrastruktura – energetika, spoje	Ing. Josef Koblre
Obyvatelstvo, bydlení	Ing. arch. Jiří Plašil
Životní prostředí, bezpečnost	Ing. Oldřich Lubojacký
Půdní fond, zemědělství, lesnictví Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody, ÚSES	Ing. Jan Hromek
Grafické práce	Romana Svobodová

## OBSAH DOKUMENTACE

### OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

kapitola	strana
<b>Identifikační údaje, autorský kolektiv</b>	<b>1</b>
<b>Obsah dokumentace</b>	<b>2</b>
<b>A Vymezení zastavěného území</b>	<b>3</b>
<b>B Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>3</b>
B.1 Úloha obce v širším území	neuplatňuje se
B.2 Zásady koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
<b>C Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice</b>	<b>3</b>
C.1 Zásady urbanistické koncepce obce	3
C.2 Urbanistická kompozice	neuplatňuje se
C.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	3
C.4 Systém sídelní zeleně	neuplatňuje se
<b>D Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>4</b>
D.1 Dopravní infrastruktura	4
D.2 Technická infrastruktura	5
D.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury	5
D.4 Veřejná prostranství	5
D.5 Civilní ochrana	neuplatňuje se
<b>E Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>neuplatňuje se</b>
E.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy změn v krajině	neuplatňuje se
E.2 Ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu	neuplatňuje se
E.3 Územní systém ekologické stability	neuplatňuje se
E.4 Systém krajinné zeleně	neuplatňuje se
E.5 Prostupnost krajiny	neuplatňuje se
E.6 Vodní toky a nádrže, ochrana před povodněmi	neuplatňuje se
E.7 Protierozní opatření	neuplatňuje se
E.8 Rekreační využívání krajiny	neuplatňuje se
E.9 Dobývání ložisek nerostných surovin	neuplatňuje se
<b>F Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>6</b>
F.1 Definice	neuplatňuje se
F.2 Funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití	6
F.3 Omezení ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití	6
F.4 Podmínky prostorového uspořádání	neuplatňuje se
<b>G Vymezení VPS a VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>6</b>
<b>H Vymezení VPS a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>neuplatňuje se</b>
<b>I Stanovení kompenzačních opatření dle § 50 odst. 6 SZ</b>	<b>neuplatňuje se</b>
<b>J Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</b>	<b>neuplatňuje se</b>
<b>K Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie</b>	<b>7</b>
<b>L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu</b>	<b>7</b>
L.1 Zadání regulačního plánu na žádost	7
<b>M Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb</b>	<b>7</b>
<b>Údaje o počtu listů Změny č.2 a výkresů grafické části</b>	<b>8</b>

Součástí textové části ÚP Mníšek jsou čtyři schémata.

Změnou č.2 se mění schéma:

**Schéma území s dohodnutými podmínkami ochrany krajinného rázu**

**Schéma charakter zástavby**

### OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

číslo	název výkresu	výřezy	měřítko
1	Výkres základního členění území	1a	1 : 5000
2	Hlavní výkres	2a	1 : 5000
3	Výkres koncepce technické infrastruktury	3a	1 : 5000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	4a	1 : 5000

## A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

*V druhém odstavci se text 25.9.2022 nahrazuje textem ve znění: 25.4.2024*

## B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### B.2 ZÁSADY KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

#### B.2.1 HOSPODÁŘSKÝ PILÍŘ

##### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

*V třetím odstavci se text první odrážky nahrazuje textem ve znění:*

- pro likvidaci splaškových vod v maximální míře využívat stávající **místní ČOV** a nově připravovanou **ČOV** při ulici Frýdlantské,

#### B.2.2 SOCIÁLNÍ PILÍŘ

##### KULTURNÍ HODNOTY

*Ve čtvrtém odstavci, třetí odrážce se v pododstavci industriální stavby zrušuje text:*

Mníšek č.p. 37, 150 (komanditní společnost J.G. Heusser)

## C URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

### C.1 ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE OBCE

#### POŽADAVKY NA PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

*Ve čtvrtém odstavci se vkládá text třetí odrážky ve znění:*

- **novým využitím** bývalého areálu chemické výroby v centru obce (brownfield) - plochy přestavby smíšené obytné (B), zejména lokalizací bytových domů (plochy P08, P09),

*V devátém odstavci čtvrté odrážce se za text obce vkládá text ve znění: v podstatě*

*V devátém odstavci se vkládá text páté odrážky ve znění:*

- vytvářet územní podmínky pro realizaci **obecního komunitního domu** na plochách veřejného občanského vybavení (O) u hřbitova (plocha Z119).

*V desátém odstavci se za text Z89 vkládá text ve znění: , Z121*

*V dvanáctém odstavci se zrušuje text první a druhé odrážky*

*Ve čtrnáctém odstavci se vkládá text první odrážky ve znění:*

- v centru Mníšku vytvořit podmínky pro zřízení areálu **technických služeb** obce včetně **sběrného místa** (plocha Z122).

*V sedmáctém odstavci v třetí odrážce se za text Z112 vkládá text ve znění: , Z120*

*V dvacátém odstavci se text druhé a třetí odrážky nahrazuje textem ve znění:*

- rozvíjet systém **splaškové kanalizace** ukončené na stávající ČOV a navrhované ČOV vymezené na ploše technické infrastruktury (plocha Z144),

### C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Plochy zastavitelné:

*Zrušuje se text Z117, Z143,*

Plochy přestavby:

*Za text P06 se vkládá text ve znění: , P07, P08, P09, P10*

**Vysvětlení podmínečně přípustného využití ploch v tabulkách Tab. C.3\_1 – Tab. C.3\_2.****podmínky:** (platí jednotně pro celou vymezenou plochu)

Za text NIVA se vkládá text ve znění:

- ZU** stavby hlavního využití budou umístovány mimo stanovené záplavové území
- OBYV** pro plochy přestavby P08 a P09 se nestanovuje max. počet staveb hlavního resp. přípustného využití, ale stanovuje se kapacitní požadavek na souhrnný počet 200 – 280 obyvatel v navržených bytových jednotkách, pro stavební pozemky bytových domů se nepoužije stanovená minimální velikost stavebních pozemků

**Tab. C.3\_1: Vymezení ploch zastavitelných (Z)***Zrušují se řádky tabulky (ozn. plochy): Z38, Z51**V řádce Z46 se text P100 ve sloupci umístění nahrazuje textem P60 a text 7270 ve sloupci výměra nahrazuje textem 3212**Vkládají se řádky tabulky*

ozn. plochy	funkce regulace	k.ú.	umístění, specifikace	výměra (m <sup>2</sup> )	max. obj. B	podmínky
Z118	B1.15.70	M	u hřbitova	3987	3	ZU
Z119	O1.30.50	M	u hřbitova, komunitní dům	2183	-	
Z120	P	M	Frýdlantská, veřejné prostranství, parkování	185	-	
Z121	A2.30.40	M	Frýdlantská	6139	-	HL, VZ
Z122	A2.30.40	M	Ke Hřišti, obecní sběrné místo, technické služby	5570	-	
Z144	I	M	Frýdlantská, ČOV	1366		

**Tab. C.3\_2: Vymezení ploch přestavby (P)***Vkládají se řádky tabulky*

ozn. plochy	funkce regulace	k.ú.	umístění, specifikace	výměra (m <sup>2</sup> )	podmínky
P07	Z	M	Frýdlantská, přestavba výrobního areálu (brownfield)	1346	
P08	B2.30.40*	M	Frýdlantská, přestavba výrobního areálu (brownfield)	6200	HL, ZU, OBYV
P09	B2.25.50*	M	Poštovní, přestavba výrobního areálu (brownfield)	16066	ZU, OBYV
P10	C2.35.30	M	Fojtecká	1866	

*Vkládá se text vysvětlivky ve znění:*

\* - pro plochy přestavby P08, P09 se stanovuje výjimka - max. výšková hladina zástavby 15 m, ale současně 2 NP + zakončující podlaží

**D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY****D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA****D.1.1 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA***V prvním odstavci se vkládá text čtvrté odrážky ve znění:*

- zajistit v koridoru konvenční železniční dopravy nezbytné **dopravní propojení** místních obslužných komunikací (ulice Za Tratí, Spojovací, Luční) přes železniční trať.

**D.1.4 DOPRAVA V KLIDU***V třetím odstavci se vkládá text druhé věty ve znění:*

Ve vztazích k připravovanému kulturnímu domu upravit plochu pro příležitostné parkování na plochách veřejných prostranství (plocha Z120).

## D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### D.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

*V pátém odstavci se text Z31 nahrazuje textem ve znění: Z31a, Z31b*

*V pátém odstavci se zrušuje text: Z38*

*V pátém odstavci se za text Z113 vkládá text ve znění: Z122,*

*V pátém odstavci se za text Z143 vkládá text ve znění: Z144,*

*V pátém odstavci se za text P04 se vkládá text ve znění: P08, P09, P10*

*V šestém odstavci se zrušuje text: Z51*

*V šestém odstavci se za text Z115 vkládá text ve znění: Z118, Z119, Z121*

### D.2.2 ODKANALIZOVÁNÍ

*V prvním odstavci se za text stanicemi, vkládá text ve znění: čerpacími stanicemi odpadních vod*

*V prvním odstavci se text Ke Hřišti (plocha Z51) nahrazuje textem ve znění: Frýdlantské (plocha Z144):*

*V prvním odstavci se vkládá text první odrážky ve znění:*

- po vybudování nové ČOV při ulici Frýdlantské stávající ČOV Frýdlantská zrušit a přebudovat na **čerpací stanici odpadních vod**.

*V druhém odstavci se text dvěma stávajícími obecními nahrazuje textem ve znění: stávající*

*V druhém odstavci se text (Frýdlantská a Pod školou) nahrazuje textem ve znění: Pod školou*

*V třetím odstavci se za text Z64 vkládá text ve znění: , Z122,*

*V třetím odstavci se za text Z141 vkládá text ve znění: P10*

*Text čtvrtého odstavce se nahrazuje textem ve znění:*

- Návrhové plochy: Z08, Z09, Z10, Z12, Z15 – Z23, Z26, Z29 – Z31a, Z31b, Z32, Z34, Z35, Z39, Z48, Z52, Z54, Z55, Z57 - Z60, Z73a, Z113, Z114, Z118, Z119, Z121, Z126, Z129, Z130, Z143, P01, P02, P04, P08, P09 napojit na **navrženou splaškovou kanalizaci** zakončenou na stávající nebo na navržené ČOV.

*V sedmém odstavci se za text míře vkládá text ve znění: , kde je to možné, využívat jako náhradu za vodu pitnou, případně*

### D.2.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

*Text čtvrtého odstavce se nahrazuje textem ve znění:*

- Na plochách smíšených aktivit (A) v centru obce vytvořit územní podmínky pro zařízení na sběr odpadu - **obecní sběrné místo** (plocha Z122).

## D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

*Ve čtvrtém odstavci se text za textem (plocha přestavby P02), nahrazuje textem ve znění:*

*v prostoru za hřbitovem na plochách občanského vybavení (O) umístit **obecní komunitní dům** (plocha Z119) s klubovnamí, sálem a jinými obecními aktivitami.*

## D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

*V pátém odstavci, druhé odrážce se vkládá za text Z112, text ve znění: Z120,*

**F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ****F.2 FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ****F.2.4 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ****PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

*Do části tabulky PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ se vkládá text ve znění:*

pro plochy přestavby P08, P09 se stanovuje max. výšková hladina zástavby 15 m a současně 2 NP + zakončující podlaží

**F.3 OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Vysvětlivky k následující tabulce:

Tab.F.3.1:Konfrontace stávajících limitů využití území s rozvojovými plochami

Zrušují se řádky tabulky: Z38, Z51

Vkládají se řádky tabulky:

ozn. plochy	funkce, regulace	OP SIL	OP ŽEL	OP VODA	OP ELE	BP VTL	ÚAN	MELIO	ZÚ	AZZÚ	ZVL POV	LES	CHKO
Z118	B1.15.70						X		X		X		X
Z119	O1.30.50		X				X		X		X		X
Z120	P						X		X	X			
Z121	A2.30.40	X			X		X					X	
Z122	A2.30.40											X	X
Z144	I	X					X		X		X		
P07	Z	X					X		X	X	X		X
P08	B2.30.40	X					X		X	X	X		X
P09	B2.25.50	X			X		X		X	X	X		X
P10	C2.35.30						X						X

*Vkládá se text pod tabulku ve znění:*

plochy P07, P08, P09, jsou situovány v lokalitě evidované v databázi kontaminovaných míst s nutným průzkumem kontaminace a následnou realizací nápravných opatření v případě potvrzení aktuálního neakceptovatelného zdravotního rizika, plocha Z122 je situována v lokalitě evidované v databázi kontaminovaných míst s navrženými nápravnými opatřeními

**F.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

*Aktualizují se schémata (pouze změna zastavěného území a zastavitelných ploch):*

**Schéma území s dohodnutými podmínkami ochrany krajinného rázu**

**Schéma charakter zástavby**

**G VYMEZENÍ VPS VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Zrušuje se celá tabulka Tab. G\_2

Tabulka Tab. G\_3 se přeznačuje na Tab. G\_2

Tabulka Tab. G\_4 se přeznačuje na Tab. G\_3

Tabulka Tab. G\_5 se přeznačuje na Tab. G\_4



Vkládá se celá kapitola včetně nadpisu:

## **K VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

- Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním **územní studie** se vymezují ve Výkresu základního členění území (1):
  - **US4 - Mníšek – areál bývalé chemické výroby** (plochy P07, P08, P09, Z123, N10a, N10b, část N10c)
- Rozsah do řešeného území zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.
- **Zadání územní studie** bude zejména požadovat podrobně upřesnit:
  - podrobné funkční využití stavebních pozemků resp. staveb,
  - kapacitní údaje stavebních pozemků resp. staveb,
  - nezastavitelné části zastavitelných ploch,
  - výšku a odstupy objektů,
  - vymezení prostorů pro veřejná prostranství a jednotlivé kategorie sídelní zeleně,
  - vymezení sportovně rekreačních pozemků,
  - požadavky na architektonické ztvárnění veřejných prostranství a stavebních objektů,
  - způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území,
  - způsob napojení na technickou infrastrukturu a její řešení v ploše včetně ČOV,
  - vhodné využití částí území ve vztahu k záplavovému území,
  - posouzení hluku minimálně v rozsahu požadavků Krajské hygienické stanice
  - případně další podrobnosti.
- **Lhůta pro pořízení** územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 31.12.2028.

Kapitola K se přeznačuje na L

## **L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Podkapitola K.1 se přeznačuje na L.1

### **L.1 ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST**

Kapitola L se přeznačuje na M

## **M VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

## ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ZMĚNY Č.2

Textová část Změny č.2 obsahuje 8 číslovaných stran textu a 2 schémata A3.. Grafická část Změny č.2 obsahuje 4 díly výkresů v měřítku 1:5 000:

- Výkres základního členění území (1a),
- Hlavní výkres (2a),
- Výkres koncepce technické infrastruktury (3a),
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (4a).