



ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÁ SKALICE

Změna č. 3

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo města Česká Skalice dle ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a následně podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), podle § 54 stavebního zákona a za použití § 43 odst. 4, § 13 a přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, ÚPD a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

vydává

na základě usnesení č. ZM/13/417/01/2025 Zastupitelstva města Česká Skalice, konaného dne 27. I. 2025

ZMĚNU č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ SKALICE

Nedílnou součástí opatření obecné povahy je dokumentace Změny č. 3 územního plánu Česká Skalice, která obsahuje:

- | | | |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| I.1 | Výrokovou část Změny č. 3 územního plánu Česká Skalice, která se skládá z textové části o počtu 23 stran formátu A4 a z grafické části. Grafickou přílohu tvoří: | |
| I.2 - a | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| I.2 – b1 | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| I.2 – b2 | Výkres koncepce veřejné infrastruktury | 1 : 5 000 |
| I.2 – d | Výkres pořadí změn v území (etapizace) | 1 : 10 000 |
| I.2 – e | Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu | 1 : 750 |
| II.1 | Odůvodnění Změny č. 3 ÚP Česká Skalice, jež obsahuje textovou část o počtu 62 stran, text s vyznačením změn (srovnávací text) a grafickou část. Grafickou přílohu tvoří: | |
| II.2 – a | Koordináční výkres | 1 : 5 000 |
| II.2 – b | Výkres širších vztahů | 1 : 20 000 |
| II.2 – c | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

POUČENÍ

Proti Změně č. 3 územního plánu Česká Skalice, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky tj. k datu **17. II. 2025**.

.....
Bc. Gabriela Jiránková
místostarostka města Česká Skalice

.....
Ing. Zuzana Jungwirthová
starostka města Česká Skalice

ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÁ SKALICE

textová část Změny č. 3



Podle zvláštního ustanovení § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), respektive podle zákona č. 183 / 2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhlášky č. 501 / 2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Zpracovatel územně plánovací dokumentace:

URBAPLAN s.r.o.

zastoupený Ing. arch. Milanem Faltou, Ph.D. ... jednatelem společnosti

sídlo: Komenského 266/3 • 500 03 Hradec Králové 1

ateliér: Seifertova 1527/16 • 130 00 Praha 3 – Žižkov

www.urbaplan.cz • info@urbaplan.cz

telefon: +420 222 243 578, +420 607 193 117

IČO: 42195454

datum: X. 2024

zakázka č.: 0558_Česká Skalice - Změna č. 3

označení SoD: 01/24/UBN

Odpovědný projektant:

Ing. arch. Milan Falta, Ph.D.

autorizovaný urbanista ČKA 04 144 (A.2)

Vypracoval:

Ing. arch. Milan Falta, Ph.D.

autorizovaný urbanista ČKA 04 144 (A.2)

Technická spolupráce:

Ing. Lenka Čiháková

Pořizovatel územně plánovací dokumentace:

Městský úřad Náchod

Masarykovo náměstí 40 • 547 01 Náchod

Odbor výstavby a územního plánování

Ing. Andrea Lipovská • vedoucí odboru

OBSAH A STRUKTURA TEXTOVÉ ČÁSTI ZMĚNY č. 3 ÚP ČESKÁ SKALICE

1. **Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno** (str. 04)
2. **Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot** (str. 04)
 - 2.1. Základní koncepce rozvoje území
 - 2.2. Pojetí ochrany a rozvoje obecních hodnot
3. **Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**(str. 05)
 - 3.1. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice
 - 3.2. Zastavitelné plochy a stanovení podmínek pro jejich využití
 - 3.3. Plochy přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití
 - 3.4. Plochy systému sídelní zeleně
4. **Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, vč. stanovení podmínek pro jejich využití** (str. 10)
 - 4.1. Dopravní infrastruktura
 - 4.2. Technická infrastruktura
 - 4.3. Občanská vybavenost & veřejná prostranství
 - 4.4. Požadavky k uplatňování obrany státu a ochrany obyvatelstva
5. **Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch RZV, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně** (str. 10)
 - 5.1. Plochy změn v krajině
 - 5.2. Územní systém ekologické stability
 - 5.3. Prostupnost krajiny
 - 5.4. Protierozní opatření
 - 5.5. Ochrana před povodněmi
 - 5.6. Rekreční využívání krajiny
 - 5.7. Dobývání ložisek nerostných surovin
6. **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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odstavci 5 SZ), 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)** (str. 13)
 - 6.1. Výčet ploch s rozdílným způsobem využití
 - 6.2. Koridory pro umístění veřejné infrastruktury
 - 6.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
 - 6.4. Prvky regulačního plánu

- 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** *(str. 19)*
 - 7.1. Veřejně prospěšné stavby, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám odejmout či omezit
 - 7.2. Veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
 - 7.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro něž lze práva ke stavbám i pozemkům vyvlastnit
 - 7.4. Asanace území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- 8. Vymezení VPS 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** *(str. 19)*
 - 8.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo
 - 8.2. Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo
- 9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona** *(str. 19)*
- 10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření** *(str. 20)*
- 11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci** *(str. 20)*
- 12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti** *(str. 20)*
- 13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)** *(str. 21)*
- 14. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech** *(str. 21)*
 - 14.1. Význam některých pojmů, použitých v tohoto územním plánu
 - 14.2. Metoda výpočtu plošného & prostorového uspořádání
- 15. Údaje o počtu stran Změny č. 3 ÚP a o výkresech k ní připojené grafické části** *(str. 23)*

Změna č. 3 územního plánu Česká Skalice (dále jen „Změna č. 3“) doplňuje či upravuje (případně vkládá nové) názvy kapitol i podkapitol tak, aby odpovídaly požadavkům na obsah a strukturu textové části ÚPD dle aktuálně platné legislativy. Současně Změna č. 3 uvádí platný územní plán do souladu s tzv. jednotným standardem (ve smyslu § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.).

V textu výrokové části územního plánu tak dochází k úpravám značení i symboliky standardizovaných jevů, ale i k modifikacím lingvistické či terminologické povahy v takové míře, aby úplné znění dokumentu reflektovalo platnou právní úpravu, profesní terminologií a vývoj odborného diskursu v dané oblasti. Tyto korekce nemají ze své podstaty vliv na primárně definovanou koncepci ÚP ani stanovenou regulaci, a tak se z logiky věci nemusí nepromítnout do výrokové části Změny č. 3. Komplexní a exaktní znění všech jazykových nebo znakových revizí je jednoznačně patrné ze srovnávacího textu, jenž je nedílnou součástí odůvodnění této Změny č. 3 (úpravy vynucené změnou legislativy, které mají faktický vliv na primárně stanovené uspořádání, jsou standardní součástí Změny č. 3 ÚP Česká Skalice).

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

Změna č. 3 reviduje Změnou č. 1 upravené zastavěné území, a to nad aktuálním mapovým podkladem v podobě digitální katastrální mapy (DKM), respektive katastrální mapy digitalizované (KMD). Zastavěné území bylo revidováno ke dni 22. února 2024 a je vyznačeno ve všech výkresech grafické části Změny č. 3 i jejího odůvodnění.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Změna č. 3 plně respektuje celkovou koncepci rozvoje území obce a nenarušuje její zásady. Primárně stanovené pojetí budoucího směřování organizace sídelní struktury České Skalice, stejně tak jako přístup k ochraně základních hodnot, zůstává neměnné.

2.2. POJETÍ OCHRANY A ROZVOJE OBECNÍCH HODNOT

Změna č. 3 nemá vliv na podmínky budoucího rozvoje sídelní struktury a plně respektuje urbanistické, architektonické, kulturně historické, archeologické i přírodní kvality města.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Změna č. 3 nemá vliv na úhrnnou urbanistickou koncepci ani kompozici stanovenou územním plánem. Na základě požadavku obsaženého v rozhodnutí Zastupitelstva města byla Změnou č. 3 prověřena 1 lokalita, v níž byly provedeny následující korekce (označení lokality se shoduje s grafickou částí ÚP):

Lokalita č. 3/1:

V oblasti MALÉ SKALICE, v lokalitě situované na podlouhlém ostrově mezi řekou Úpou a jejím náhonem, se Změnou č. 3 nově pojednává konfigurace primárně vymezené dvojice souvztažných zastavitelných ploch (BI) tak, že se do jejich ústřední části nově vkládá plocha změny **Z.110**, vymezená pro DOPRAVU silniční • místní (DS.m). Figura centrálního komunikačního prostoru celou rozvojovou oblast rozdělí na dílčí segmenty menších zastavitelných ploch, konkrétně **Z.55a**, **Z.55b**, **Z.55c** & **Z.55d** s primární funkcí BYDLENÍ individuální (BI). Sestavu doplní plocha změny **Z.111**, určená pro BYDLENÍ hromadné (BH).

K celému urbanistickému souboru se v rámci zastavěného území přidává plocha přestavby **P.7**, která je ve své prvotní funkci SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM) nově formulovaná pro transformaci pozemku s morálně i technicky dožitým objektem na hromadné bydlení v bytových domech. V protějším západním cípu sledovaného území je celý komplex doplněn novou plochou změny **Z.109**, vymezenou za účelem realizace souvisejícího VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ jiného (PX), a v šíři aktivní zóny záplavového území i úzkým pásem stavové plochy SMÍŠENÉHO NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ všeobecného (MU).

Změna č. 3 zároveň přehodnocuje i primárně definovanou hmotovou kapacitu lokality tak, že navyšuje maximální možné množství rodinných domů zde umístitelných. Nově bude možné realizovat v ploše změny **Z.55a** až 8 RD, v **Z.55b** až 11 RD, v **Z.55c** až 9 RD a v **Z.55d** až 10 RD. Kapacita celé sledované lokality tak bude limitována maximálním počtem 38 rodinných domů (namísto dosavadních 24 RD). Plochy změn **Z.111** & **P.7** se předpokládají pro výstavbu domů bytových. Změnou č. 3 je též překročeno k vypuštění stanoveného pořadí změn v území (etapizace), respektive podmínky umožňující využití plochy změny **Z55b** ve 2. etapě, tedy až po 70% naplněnosti korelativní zastavitelné plochy **Z55a**¹.

Veškeré výše uvedené plochy změn **Z.55a**, **Z.55b**, **Z.55c**, **Z.55d**, **Z.109**, **Z.110**, **Z.111** & **P.7**, vymezené nebo revidované Změnou č. 3, se integrují do lokality **U.1**, ve které jsou podmínky pro využití ploch, respektive podmínky jejich plošného a prostorového uspořádání, zpodrobněny prvky regulačního plánu.

V důsledku aktualizace zastavěného území, zpřesnění podkladových map KN i stavebního vývoje sídla, dochází Změnou č. 3 k modifikaci i několika dalších dílčích ploch s RZV. Veškeré provedené korekce jsou názorně patrné v grafické části Změny č. 3, zejména v Hlavním výkrese (I.2 – b1).

V ČESKÉ SKALICI se z důvodu realizace nové výstavby převádějí parcely č. 1503/16, 1503/17, 1503/35 a 1503/36 do stavové plochy s prvotně určeným funkčním využitím VÝROBA lehká (VL) a včleňují se do aktualizovaného zastavěného území, čímž se mírně zmenší primární rozsah plochy změny **Z.02**. Realizace rodinného domu v severním cípu zastavitelné plochy **Z.27** vyvolala převedení parcel č. 1207/1 a 1207/2 do stabilizované plochy s primárně definovanou funkcí SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM) i jejich včlenění do aktualizovaného ZÚ. Maximální počet domů se v ploše změny snižuje z 11 na 10 RD.

¹ Prvotním územním plánem vymezené zastavitelné plochy **Z55a** & **Z55b** neodpovídají Změnou č. 3 nově formulovaným figurám shodně označených ploch změn.

Z důvodu využití stavebního pozemku pro výstavbu domu došlo k převedení parcel č. 1789/2 a 1789/5 do stavové plochy s primárně definovaným funkčním využitím SMÍŠENĚ OBYTNÝM městským (SM), čímž se původní zastavitelná plocha **Z.29** rozdělila na dvě dílčí plochy změn **Z.29a** & **Z.29b**². Plocha změny **Z.32a** se redukuje o pozemek s již postaveným rodinným domem, načež se parcely č. 1205/39, 1205/105 a 1205/106 převádějí do stabilizované plochy, a to při respektování zdejší funkce BYDLENÍ individuální (BI). Majoritní část zastavitelné plochy **Z.46** v rozsahu již využitých parcel 1562/3, 1562/5, 1562/7, 1562/9 a 1562/10 se integruje do aktualizovaného zastavěného území a transformuje se z návrhového do stavového horizontu s primární funkcí SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV). Přípustný počet domů v redukované ploše **Z.46** se adekvátně poníží na ¼, respektive na 1 RD. V důsledku stavebního vývoje sídla ruší Změna č. 3 celou plochu přestavby **P.1b** a její návrhový horizont mění na stávající stav s toutéž primárně definovanou funkcí BYDLENÍ individuální (BI).

Vzhledem ke stavebnímu vývoji sídla i reálnému stavu v území se zaměřuje někdejší plocha vodní a vodohospodářská, která je chybně, respektive neaktuálně definovaná na parcele č. 335, za funkci DOPRAVY silniční • místní (DS.m).

V MALÉ SKALICI se pro realizaci nového rodinného domu integruje minoritní část plochy změny **Z.63** v rozsahu již využitých parcel 582 a 310/25 do aktualizovaného zastavěného území a transformuje se z návrhového do stavového horizontu s primární funkcí SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV). Přípustný počet domů v redukované ploše **Z.63** se adekvátně poníží na 5 RD.

V ZÁJEZDU se do aktualizovaného ZÚ zahrnuje oblast s realizovanou přístavbou garáže, tudíž se parcely č. 280, 718/7 i 718/9 vyjímají ze zastavitelné plochy **Z.71**. Původní funkce pozemku v podobě VÝROBY zemědělské a lesnické (VZ) je zachována.

V nejvýhodnějším cípu SPYT se z důvodu výstavby nového rodinného domu i faktické změny v území, kterou reflektuje aktuální mapový podklad, mění úzký pás stabilizované plochy dopravy, vymezený na pozemku předmětného RD, na funkci SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV).

V jihozápadním sektoru ZLÍČE se vzhledem k dokončení celého souboru rodinných domů ruší plochy změn **Z.80a** & **Z.80b** a jejich oblasti se začleňují do aktualizovaného zastavěného území. Primárně stanovená funkce SMÍŠENÁ OBYTNÁ venkovská (SV) je v obou případech respektována.

V důsledku legislativních změn a zavedení standardizace některých jevů ÚP je nutné z ryze formálních důvodů adaptovat část primární soustavy veřejné zeleně, jelikož plochy s rozdílným způsobem využití VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV) metoda jednotného standardu nepřipouští. Změna č. 3 proto tuto funkci fakticky rozděluje na dvě plochy s RZV se shodnými podmínkami funkčního i prostorového uspořádání. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX) do území vstupují v podobě nově ustanovených zastavitelných ploch **Z.24c**, **Z.24d**, **Z.105**, **Z.106**, **Z.107** & **Z.108**, jejichž rozsah a struktura koresponduje s primárně vymezenými a rušenými plochami změn v krajině **N20**, **N06**, **N01**, **N13**, **N14** & **N15**, jež byly na základě legislativních požadavků stanoveny spolu s určitými zastavitelnými plochami. Do ZELENĚ parkové a parkově upravené (ZP) se zahrnují ostatní stabilizované plochy někdejší (ZV), a dále plochy změn v krajině **N02**, **N03**, **N04**, **N05** & **N17**, jež však již není možné sledovat uvnitř ZÚ, a proto se nově pojednávají (v rámci této funkce) coby plochy přestavby **P.2**, **P.3**, **P.4**, **P.5** & **P.6**.

2 *Prvotně stanovený počet 8 RD je respektován tak, že v zastavitelné ploše **Z.29a** bude přípustná realizace 4 RD a v ploše změny **Z.29b** bude možná výstavba 3 RD, zatímco 1 RD již byl zrealizován.*

3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Změna č. 3 nemění stanovené zásady urbanistická koncepce ani kompozice, ale v oblasti situované na ostrově mezi řekou Úpou a jejím náhonem charakterizuje rozvojovou lokalitu **U.1**, ve které jsou podmínky pro využití ploch s RZV, respektive podmínky jejich plošného a prostorového uspořádání, více konkretizovány prvky regulačního plánu. V této souvislosti se doplňuje a koriguje závěrečná část podkapitoly v podobě obecných informací ohledně vymezení ploch s RZV **do následujícího znění**:

Součástí urbanistické koncepce a kompozice je vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití této dokumentace a specifické podmínky pro využití definovaných zastavitelných ploch i ploch přestavby jsou upřesněny v kapitole 3.2. Zastavitelné plochy, respektive 3.3. Plochy přestavby této dokumentace. Pro konkrétní rozvojovou lokalitu, situovanou na ostrově mezi řekou Úpou a jejím náhonem, se parametry možného plošného a prostorového uspořádání zpodrobňují prostřednictvím prvků regulačního plánu, jež jsou definovány v kapitole 6.4. Prvky RP.

Stabilizované oblasti, plochy změn, územní rezervy i lokalita s předepsanými prvky regulačního plánu jsou vyznačeny ve Výkrese základního členění území (I.2 - a). Urbanistická koncepce ploch s rozdílným způsobem využití je graficky znázorněna v Hlavním výkrese (I.2 - b1) i ve Výkrese koncepcce veřejné infrastruktury (I.2 - b2) a závazné nástroje RP jsou zakresleny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I.2 - e).

Taxativního vyjmenování ploch s RZV, na které je rozděleno zastavěné území obce, se terminologicky a lingvisticky modifikuje do souladu s jednotným standardem (bez faktického vlivu na funkční, plošné a prostorové uspořádání). Stejně tak se upravuje i seznam dalších ploch s rozdílným způsobem využití vyskytujících se v zastavěném i nezastavěném území, který se doplňuje o VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX), vyčleněná z VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejné zeleně (ZV). Samostatně vymezené překryvné koridory veřejné infrastruktury ani stanovená opatření k zajištění cílů ÚP se nemění.

3.2. ZASTAVITELNÉ PLOCHY A STANOVANÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Změna č. 3 upravuje a upřesňuje u ploch změn **Z.21b, Z.22, Z.25, Z.26, Z.29, Z.95 & Z.96** ve sloupci označení plochy textaci, nově: „**Z.21b-II**“, „**Z.22-II**“, „**Z.25-II**“, „**Z.26-II**“, „**Z.29a**“, „**Z.95-II**“ & „**Z.96-II**“. Dále se koriguje znakové (kódové) označení funkce tak, aby odpovídalo předepsaným požadavkům na standardizaci ÚPD (bez faktického vlivu na funkční, plošné a prostorové uspořádání). Navržený způsob využití se nemění, avšak úprava textace reflektuje legislativně vynucenou adaptaci soustavy souvisejících veřejných prostranství, a to u vybraných ploch změn: **Z.21a**: „**N20**“ → „**Z.24a, Z.24b & Z.24c**“, **Z.21b-II, Z.22-II, Z.25-II, Z.34b & Z.34c**: „**N06 + Z.24**“ → „**Z.24a, Z.24b & Z.24d**“, **Z.26-II**: „**N06 + Z.24 + N09**“ → „**Z.24a, Z.24b & Z.24d + K.09**“, **Z.27, Z.33, Z.34a & Z.35**: „**N20**“ → „**Z.24c**“, **Z.47, Z.48, Z.50, Z.51, Z.52**: „**N13**“ → „**Z.106**“, **Z.53**: „**N14**“ → „**Z.107**“, **Z.54**: „**N15**“ → „**Z.108**“. U ploch změn **Z.55a & Z.55b** se doplňuje text: „**Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu. Související veřejné prostranství: Z.109**“. Ke korekci počtu RD dochází u ploch změn **Z.27**: „**14**“ → „**10**“, **Z.29a**: „**8**“ → „**4**“, **Z.32a**: „**3**“ → „**2**“, **Z.46**: „**4**“ → „**1**“, **Z.55a**: „**10**“ → „**8**“, **Z.55b**: „**0,14**“ → „**11**“ & **Z.63**: „**6**“ → „**5**“. K úpravě výměry (ha) je přikročeno u ploch změn **Z.02**: „**7,41**“ → „**6,97**“, **Z.27**: „**1,15**“ → „**0,92**“, **Z.29a**: „**1,16**“ → „**0,41**“, **Z.32a**: „**0,29**“ → „**0,19**“, **Z.46**: „**0,76**“ → „**0,31**“, **Z.55a**: „**1,05**“ → „**0,31**“, **Z.55b**: „**1,48**“ → „**0,52**“, **Z.63**: „**0,68**“ → „**0,58**“, **Z.71**: „**0,40**“ → „**0,36**“.

Změna č. 3 rozšiřuje výčet zastavitelných ploch o následující lokality:

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
Z.24c	PX veřejné prostranství pro obytnou zástavbu lokality Nad Pivovarem (I. etapa), plocha VP vymezená v souvislosti s plochami změn: Z.21a, Z.27, Z.33, Z.35, Z.34a, Z.34b & Z.34c	-	0,32	Česká Skalice
Z.24d	PX veřejné prostranství pro obytnou zástavbu lokality Nad Pivovarem (II. etapa), plocha VP vymezená v souvislosti s plochami změn: Z.21b-II, Z.22-II, Z.25-II, Z.26-II, Z.34b	-	0,47	Česká Skalice
Z.29b	SM ulice Jiráskova, jižně hřbitova	3	0,37	Česká Skalice
Z.55c	BI plochy bydlení Nyklíčková - západ Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu. Související veřejné prostranství: Z.109	9	0,52	Malá Skalice
Z.55d	BI plochy bydlení Nyklíčková - západ Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu. Související veřejné prostranství: Z.109	10	0,25	Malá Skalice
Z.105	PX veřejné prostranství pro novou obytnou zástavbu mezi ulicemi Zelená a Křenkova	-	0,14	Česká Skalice
Z.106	PX veřejné prostranství ve východním cípu Spyt plocha veř. prostranství vymezená v souvislosti s plochami změn: Z.47, Z.48, Z.50, Z.51, Z.52	-	0,25	Česká Skalice
Z.107	PX veřejné prostranství pro plochu změny Z.53	-	0,17	Spyta
Z.108	PX veřejné prostranství pro plochu změny Z.54	-	1,20	Spyta
Z.109	PX veřejné prostranství pro novou obytnou zástavbu v oblasti Nyklíčková Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.	-	0,21	Malá Skalice
Z.110	DS.m ústřední veřejný prostor oblasti Nyklíčková Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.	-	0,76	Malá Skalice
Z.111	BH plochy hromadného bydlení Nyklíčková - západ Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu. Související veřejné prostranství: Z.109	-	0,30	Malá Skalice

Poznámka: nově vymezené zastavitelné plochy **Z.24c, Z.24d, Z.105, Z.106, Z.107 & Z.108** korespondují s primárně vymezenými a nyní rušenými plochami změn v krajině **N20, N06, N01, N13, N14 & N15**.

Změna č. 3 z územního plánu vyjímá následující zastavitelné plochy:

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
Z80a	SV lokality Zlíč – jihozápad, nad stáv. zástavbou	2	0,17	Zlíč
Z80b	SV lokality Zlíč – jihozápad, nad stáv. zástavbou	4	0,15	Zlíč

3.3. PLOCHY PŘESTAVBY A STANOVANÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Změna č. 3 rozšiřuje výčet ploch přestavby o následující lokality:

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
P.2	ZP realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí ve svahu pod ulicí Smetanova	-	0,14	Česká Skalice
P.3	ZP realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí ve svahu pod ulicí Smetanova	-	0,18	Česká Skalice
P.4	ZP realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí v nivě Úpy u vodárny	-	0,57	Česká Skalice
P.5	ZP realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí v nivě Úpy na „ostrově“	-	0,41	Česká Skalice
P.6	ZP realizace veřejné zeleně v údolní nivě Úpy pod starým městem a maloskalickým kostelem	-	1,32	Česká Skalice
P.7	SM transformace rodinného bydlení na hromadné Plocha změny je součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu.	-	0,25	Malá Skalice

Poznámka: nově vymezené plochy přestavby P.2, P.3, P.4, P.5 & P.6 zcela korespondují s primárně vymezenými a nyní rušenými plochami změn v krajině N02, N03, N04, N05 & N17.

Změna č. 3 z územního plánu vyjímá následující plochu přestavby:

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	počet (RD)	výměra (ha)	katastrální území
P04b	B1 přestavba areálu zahradnictví na rodinné bydlení, a to v lokalitě Nad pivovarem	5	0,17	Česká Skalice

3.4. PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Změna č. 3 nemá faktický vliv na systém sídelní zeleně. Vzhledem k legislativním změnám v podobě zavedení standardizace některých jevů ÚP však formálně adaptuje část struktury sídelní zeleně tak, že primární funkci VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejné zeleně (ZV) při respektování podmínek plošného a prostorového uspořádání nově jmenuje jako ZELENĚ parkovou a parkově upravené (ZP) a vyčleňuje z ní samostatnou plochu VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX) se shodnými regulativy. Plochy změn v krajině určené pro související veřejná prostranství se převádějí na plochy zastavitelné s funkcí (PX) a plochy změn v krajině ležící v ZÚ se nově definují coby plochy přestavby s funkcí (ZP).

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČ. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Změna č. 3 nemá vliv na fungující koncepci městské dopravní infrastruktury, která je plně respektována.

4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Stávající koncepce zásobování území pitnou vodou, elektrickou energií, teplem ani plynem není Změnou č. 3 nijak dotčena. Soustava telekomunikačních ani radiokomunikačních sítí se nemění, stejně tak jako systém nakládání s odpady není nijak dotčen.

4.3. OBČANSKÁ VYBAVENOST & VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Změna č. 3 nemá koncepční vliv na soustavu sídlení občanské vybavenosti ani veřejných prostranství, přestože z důvodu legislativních změn v podobě zavedení standardizovaných jevů územního plánu formálně adaptuje funkční náplň navržených veřejných prostranství. Primárně stanovená plocha s RZV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV) se beze změny svých regulativů nově jmenuje coby ZELEŇ parková a parkově upravená (ZP). Z ní se vyčleňují samostatná VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX) se shodnými podmínkami plošného a prostorového uspořádání. Ta do území vstupuje v podobě nově ustanovených zastavitelných ploch **Z.24c, Z.24d, Z.105, Z.106, Z.107 & Z.108**, jejichž rozsah a struktura zcela koresponduje s primárně vymezenými a Změnou č. 3 rušenými plochami změn v krajině **N20, N06, N01, N13, N14 & N15**, jež byly na základě dosud platných legislativních požadavků stanoveny spolu s určitými zastavitelnými plochami. Do funkční plochy (PX) je zahrnuta i zcela nově vymezená plocha změny **Z.109**, navržená pro související veřejné prostranství urbanistického souboru³.

4.4. POŽADAVKY K UPLATŇOVÁNÍ OBRANY STÁTU A OCHRANY OBYVATELSTVA

Koncepce obrany státu a ochrany obyvatelstva není Změnou č. 3 dotčena.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH RZV, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚSES, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Změna č. 3 nemá vliv na koncepci uspořádání krajiny stanovenou územním plánem. Zrušení většiny ploch změn v krajině je ryze formální záležitostí, která je vynucena zavedením standardizace jevů ÚP. Zrušené plochy změn v krajině **N20, N06, N01, N13, N14 & N15** se v totožném rozsahu i figuře mění na zastavitelné plochy **Z.24c, Z.24d, Z.105, Z.106, Z.107 & Z.108** s funkcí VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX), zatímco plochy změn v krajině **N02, N03, N04, N05 & N17**, situované uvnitř ZÚ, se v rámci plochy ZELEŇ parková a parkově upravená (ZP) adaptují na plochy přestavby **P.2, P.3, P.4, P.5 & P.6**.

³ *Předmětná plocha změna Z.109 je integrována do lokality U.1, ve které jsou podmínky pro využití ploch, respektive podmínky jejich plošného a prostorového uspořádání, podrobněji konkretizovány prvky regulačního plánu.*

Taxativního vyjmenování ploch s RZV, na které je rozděleno nezastavěné území obce, se terminologicky a lingvisticky modifikuje do souladu s jednotným standardem (bez faktického vlivu na funkční, plošné a prostorové uspořádání). Stejně tak se upravuje i seznam dalších ploch s rozdílným způsobem využití vyskytujících se mimo zastavěné území, který se doplňuje o VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX). VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV) se vyjímá ze seznamu způsobu využití stanovených plochy změn v krajině, zbylé funkce se jazykově adaptují do souladu s tzv. jednotným standardem. Samostatně vymezené překryvné koridory veřejné infrastruktury ani stanovená opatření k zajištění cílů územního plánu se nemění.

5.1. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Změna č. 3 upravuje a upřesňuje u ploch změn **N08, N09, N10, N12, N18 & N19** ve sloupci označení plochy textaci, nově: „**K.08**“, „**K.09**“, „**K.10**“, „**K.12**“, „**K.18**“ & „**K.19**“. Dále se koriguje znakové (kódové) označení funkce tak, aby odpovídalo předepsaným požadavkům na standardizaci ÚPD (bez vlivu na funkční, plošné a prostorové uspořádání). Změna č. 3 z ÚPD vyjímá následující plochy změn v krajině:

označení plochy	funkce & navržený způsob využití	výměra (ha)	katastrální území
N01	ZV plochy veřejné zeleně pro obytnou zástavbu mezi ulicemi Zelená a Křenkova	0,14	Česká Skalice
N02	ZV realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí ve svahu pod ulicí Smetanova	0,14	Česká Skalice
N03	ZV realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí ve svahu pod ulicí Smetanova	0,18	Česká Skalice
N04	ZV realizace prostoru veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí v nivě Úpy u vodárny	0,57	Česká Skalice
N05	ZV realizace veřejné zeleně v jižním cípu Babiččina údolí v nivě Úpy na „ostrově“	0,41	Česká Skalice
N06	ZV plochy veřejné zeleně pro obytnou zástavbu lokality Nad Pivovarem (I. etapa) plocha veřejného prostranství vymezená v souvislosti s plochou RZV: Z21b, Z22, Z25, Z26, Z34b	0,47	Česká Skalice
N13	ZV plocha veřejné zeleně ve východním cípu Z48 plocha veřejného prostranství vymezená v souvislosti s plochou RZV: Z47, Z48, Z50, Z51, Z52	0,25	Česká Skalice
N14	ZV plocha veřejné zeleně pro plochu Z53	0,17	Spyta
N15	ZV plocha veř. zeleně pro plochu občanského vybavení Z54	1,20	Spyta
N17	ZV realizace prostoru veřejné zeleně v údolní nivě Úpy pod starým městem a maloskalickým kostelem	1,32	Česká Skalice
N20	ZV plochy veřejné zeleně pro obytnou zástavbu lokality Nad Pivovarem (I. etapa) plocha veřejného prostranství vymezená v souvislosti s plochou RZV: Z21a, Z27, Z33, Z35, Z34a, Z34b & Z34c	0,32	Česká Skalice

5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Změna č. 3 respektuje v ÚP Česká Skalice stanovenou koncepci územního systému ekologické stability, nové skladebné prvky ÚSES nejsou Změnou č. 3 vymežovány. Typy prvků ÚSES, respektive jejich kódy a případné označení se modifikuje tak, aby korespondovalo s povolenými hodnotami atributů standardních vektorových dat. Vlastní segmenty ÚSES se nijak územně nekorigují.

5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Řešení Změny č. 3 nemá zásadní vliv na prostupnost krajiny.

5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Změna č. 3 nenavrhuje žádná protierozní opatření.

5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Změna č. 3 nemá vliv na koncepci ochrany před povodněmi.

Na konec podkapitoly „5.5.“ se na základě vyjádření, respektive požadavku podaného oprávněným investorem v rámci veřejného projednání ÚPD, do textu ÚP Změna č. 3 nově doplňuje podmínka:

U částí lokalit, respektive ploch změn a územních rezerv, které zasahují do záplavového území toku Úpy Q₁₀₀, bude zachována stávající niveleta terénu. Případnými stavbami a zařízeními nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů při průchodu povodňových průtoků v zájmovém území.

Z důvodu potenciálního ovlivnění vodních poměrů mohou být v rámci záplavového území uplatněny ze strany oprávněného investora / vodoprávního úřadu i další nároky nad rámec regulativů tohoto ÚP.

5.6. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Koncepce rekreačního využití krajiny není v rámci Změny č. 3 dotčena.

5.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTÝCH SUROVIN

V lokalitě prověřované na základě požadavku obsaženého v rozhodnutí Zastupitelstva města, ani v plochách korigovaných v souvislosti s aktualizací zastavěného území a zpřesnění podkladových map KN či v důsledku stavebního vývoje sídla, se nevyskytují dobývací prostory, chráněná ložisková území nebo ložiska nerostných surovin. Změna č. 3 nevymezuje plochy těžby nerostů.

6. 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 UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odstavci 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

6.1. VÝČET PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změna č. 3 uvádí výčet ploch s rozdílným způsobem využití (a související legendu grafické části) do souladu s aktuálně platnou legislativou, respektive se standardizovanou podobou některých jevů ÚP. Tato modifikace spočívá pouze v jazykové či znakové korekci označení primárně vymezených ploch s RZV, přičemž nedochází k úpravám podmínek jejich funkčního, plošného ani prostorového uspořádání. Primárně definovaná plocha VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV) se beze změny svých regulativů přejmenovává na ZELEŇ parková a parkově upravená (ZP) a vzhledem k nastavené metodě standardizace se z ní vyčleňuje duplicitní plocha VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX) se shodnými podmínkami plošného a prostorového uspořádání.

6.2. KORIDORY PRO UMÍSTĚNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změna č. 3 nemá vliv na definované koridory pro umístění veřejné infrastruktury.

6.3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změna č. 3 respektuje podmínky pro využití ploch s RZV tak, jak jsou stanoveny v územním plánu. V souvislosti s nově charakterizovanou rozvojovou lokalitou **U.1**, ve které jsou podmínky plošného a prostorového uspořádání více konkretizovány prvky regulačního plánu, se do příslušných ploch s RZV, konkrétně BYDLENÍ hromadného (BH), BYDLENÍ individuálního (BI) & do plochy SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM) doplňuje regulativ, respektive informace:

- podmínky plošného a prostorového uspořádání lokality **U.1** jsou zpodrobněny formou prvků regulačního plánu, které jsou definovány v kapitole [6.4. Prvky regulačního plánu](#) a graficky vyjádřeny ve [Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu \(I.2 - e\)](#).

Z obecně stanovené výškové úrovně plochy BYDLENÍ hromadného (BH), v podobě nepřekročitelnosti stávající okolní zástavby, se vyjímá nově charakterizovaná rozvojová lokalita **U.1**.

- výšková úroveň nové zástavby nepřekročí úroveň stávající okolní zástavby ([vyjma lok. U.1](#))

Změna č. 3, v souvislosti s nově definovanou rozvojovou lokalitou **U.1**, doplňuje do příslušné plochy s RZV, konkrétně DOPRAVY silniční • místní (DS.m), informativní poznámku (pod čarou) ... viz pozn.⁴

Změna č. 3 do územního plánu vkládá novou plochu s rozdílným způsobem využití:

I. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná (PX)

Plochy veřejné zeleně ve formě ucelených porostů, které v zástavbě plní funkci estetickou, zdravotně hygienickou, rekreační i přírodně stabilizační.

Podmínky pro využití ploch:

- *Hlavní využití:*
 - plochy systému sídelní veřejně přístupné zeleně a parkově upravené lokality
- *Přípustné využití:*
 - dopravní infrastruktura související s hlavním či přípustným využitím
 - komunikace i cesty pro pěší či cyklisty (zpevněné i nezpevněné)
 - účelové a přístupové komunikace či cesty
 - drobné zpevněné plochy veřejně přístupné
 - vodní plochy a toky
 - prvky drobné architektury a mobiliáře
 - sportovní a dětská hřiště, relaxační a oddechové plochy
 - travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (sadové a parkové úpravy)
 - stavby a zařízení související se správou či údržbou sídelní veřejně přístupné zeleně
 - stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně (tj. stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost těchto ploch jako veřejného prostoru)
- *Podmíněně přípustné využití:*
 - stavby a zařízení technické infrastruktury
Podmínka: investor stavby musí prokázat, že její alternativní realizace mimo plochy veřejné zeleně není z provozních důvodů reálná a/nebo by byly neúměrně navýšeny náklady na její provedení či údržbu a provoz.
- *Nepřípustné využití:*
 - veškeré stavby, zařízení i činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:⁵

- nová zástavba smí být o zastavěné ploše max. 25 m²

4 Součástí oblasti **U.1**, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu, je i plocha změny **Z.110** (DS.m), pro kterou však z této skutečnosti neplynou žádné podrobnější podmínky plošného ani prostorového uspořádání.

5 Součástí oblasti **U.1**, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu, je i zastavitelná plocha **Z.109** (PX), pro kterou však z této skutečnosti neplynou žádné podrobnější podmínky plošného ani prostorového uspořádání.

6.4. PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna č. 3 do textu ÚP nově doplňuje podkapitolu „6.4.“, která obsahuje prvky regulačního plánu:

V územním plánu Česká Skalice je vymezená rozvojová lokalita **U.1**, graficky znázorněná ve *Výkrese základního členění území (I.2 - a)*, ve které jsou podmínky pro využití ploch, respektive podmínky jejich kompozičního uspořádání, konkretizované prvky regulačního plánu. Základní urbanistická koncepce a závazné nástroje pro její plošnou a prostorovou regulaci jsou zakresleny ve *Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I.2 - e)*. Umisťování veškerých staveb v předmětné oblasti tak podléhá podmínkám i dalším zásadám vyplývajícím z ÚPD a nadto je usměřováno komplexním souborem níže specifikovaných regulačních elementů⁶.

Prvky regulačního plánu (závazná plošná & prostorová regulace):

- *Uliční čára ...*
 - ... *je linie oddělující veřejný prostor od soukromých, polosoukromých nebo poloveřejných pozemků*
 - ... *vymezuje stavební bloky, určené pro realizaci zejména bytových a rodinných domů v zahradách, dalších souvisejících či přidružených objektů a případně i jiných přípustných nebo podmíněně přípustných staveb nebo zařízení*

- *Stavební (regulační) čára ...*
 - ... *je regulační linie vymezující hranici trvalými objekty zastavitelné a nezastavitelné části bloku, která určuje parametry ustoupení zástavby a rozsah i míru intenzity zastavění*
 - ... *pro stavby (nebo též objekty) vedlejší platí kritéria stavební čáry volné (při umisťování těchto budov se však doporučuje přihlídnout k charakteru příslušné regulační linie)*
 - ... *před čáru smí v přiměřené míře vystupovat sokly, architektonické prvky, římsy, zastřešení atp., taktéž balkóny, arkýře, pevné markýzy či spodní stavby za předpokladu nepřekročení uliční čáry, a dále objekty či jejich části, jež jsou výslovně přípustné v rámci podmínek stavební čáry pevné*
 - PEVNÁ
 - linie musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná
 - hlavní stavba nesmí od vymezeného rozhraní nikde ustupovat (směrem do vnitrobloku)
 - určuje přesný průmět svislé roviny uliční fasády rodinného domu nebo její stěžejní části
 - v rozsahu maximálně ½ touto pevnou stavební čarou regulované šířky pozemku smí před linií až k uliční čáře vystoupit nejvýše jednopodlažní část hlavního objektu nebo přidružená stavba vedlejší stejných prostorových parametrů
 - další stavby vedlejší, které funkčně a kompozičně doplní objekt hlavní, je možné umisťovat libovolně v rámci volných kapacit zastavitelné části bloku, respektive pozemku
 - UZAVŘENÁ
 - linie musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná, přičemž pozice hlavního objektu, respektive jeho uliční fasády, smí od definovaného rozhraní ustoupit (směrem do vnitrobloku) do vzdálenosti maximálně 4 metrů
 - další stavby vedlejší, které funkčně a kompozičně doplní objekt hlavní, je možné umisťovat libovolně v rámci volných kapacit zastavitelné části bloku, respektive pozemku

6 *Součástí oblasti U.1, v níž jsou stanoveny prvky regulačního plánu, leží i plochy změn Z.109 (PX) & Z.110 (DS.m). Pro předmětné plochy ale z této skutečnosti neplynou žádné podrobnější podmínky plošného ani prostorového uspořádání.*

- OTEVŘENÁ typu 01
 - linie nemusí, avšak může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná
 - v rozsahu minimálně 40,0 % touto stavební čarou regulované šíře pozemku nesmí hlavní stavba (RD) od definovaného rozhraní nijak ustoupit
 - další stavby vedlejší, které funkčně a kompozičně doplní objekt hlavní, je možné umisťovat libovolně v rámci volných kapacit zastavitelné části bloku, respektive pozemku
 - OTEVŘENÁ typu 02
 - linie nemusí, avšak může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná
 - v rozsahu minimálně 35,0 % touto stavební čarou regulované šíře pozemku nesmí hlavní stavba (RD) od definovaného rozhraní nijak ustoupit
 - další stavby vedlejší, které funkčně a kompozičně doplní objekt hlavní, je možné umisťovat libovolně v rámci volných kapacit zastavitelné části bloku, respektive pozemku
 - VOLNÁ
 - linie nemusí, avšak může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná
 - zástavba veškerými objekty smí od rozhraní (směrem do vnitrobloku) libovolně ustupovat
- *Míra využití pozemků ...*
- ... *koeficient zastavěné plochy (KZP) udává poměr mezi zastavěnou plochou všech jednotlivých staveb (respektive objektů vyjádřených ve formě budovy nebo obdobné výrazné prostorové konstrukce) vztažený k celkové výměře záměru, v němž jsou umístěny. Do zastavěné plochy záměru se v tomto ÚP tedy nezapočítávají fakticky plošné stavby, které výrazně nepřevyšují rostlý terén, jako jsou například zpevněné, dlážděné nebo mlatové plochy, chodníky, cesty atp.*
- ... *koeficient zeleně (KZ) udává poměr plochy zeleně na rostlém terénu k úhrnné výměře záměru*
- PLOCHA ZMĚNY P.7 (SM) & Z.111 (BH)
 - $KZP \leq 0,50$
 - $KZ \geq 0,30$
 - PLOCHA ZMĚNY Z.55a (BI) & Z.55d (BI)
 - $KZP \leq 0,40$
 - $KZ \geq 0,30$
 - PLOCHA ZMĚNY Z.55b (BI) & Z.55c (BI)
 - $KZP \leq 0,35$
 - $KZ \geq 0,40$

- *Charakteristika zástavby & její prostorové uspořádání ...*
- ... *objemová struktura je regulována maximální podlažností, nepřekročitelnou výškovou hladinou uváděnou v metrech a typologií střešní krajiny nebo základní charakteristikou zástavby*
- ... *v rozsahu celé rozvojové lokality jsou u hlavních staveb⁷ přípustné pouze střechy ploché a/nebo sedlové s tradičním sklonem a dalšími předepsanými parametry⁸*
- ... *v případě, že je v rámci konkrétní plochy změny přípustné užití souměrné střechy sedlové, tak se nařizují i půdorysné parametry určujícího objemu stavby hlavní, tj. té části budovy, která představuje stěžejní a ústřední prostorovou složku na daném pozemku*
- ... *ustupující podlaží je takové patro, jehož objem, respektive hlavní fasáda, ustupuje minimálně 2,5 metru od příslušné regulační čáry uzavřené*
- ... *veškeré níže uvedené regulativy se vztahují pouze na stavby hlavní, veškeré stavby vedlejší nebo další doplňkové objekty umístované na pozemcích RD či BD musí být provedeny v kontextu architektonické povahy stavby hlavní a mohou být pouze přízemní, tj. jednopodlažní s případným využitelným (případně obytným) podkrovím*
- **PLOCHA ZMĚNY P.7 (SM) & Z.111 (BH)**
 - *charakteristika zástavby ... zástavba solitérními bytovými, popřípadě i rodinnými domy*
 - *střešní krajina ... přípustné jsou pouze střechy ploché*
 - *půdorysné uspořádání ... nepředepisuje se*
 - *podlažnost & výšková regulace ... zástavba smí obsahovat max. 4 nadzemní podlaží (4), přičemž výška nejvyššího bodu střechy (případně atiky) nepřesáhne 15 metrů nad stávající (rostlý) terén*
- **PLOCHA ZMĚNY Z.55a (BI)**
 - *charakteristika zástavby ... řadová zástavba (vychází z podmínek příslušné stavební čáry)*
 - *střešní krajina ... přípustné jsou pouze střechy ploché*
 - *půdorysné uspořádání ... nepředepisuje se*
 - *podlažnost & výšková regulace ... zástavba smí obsahovat max. 2 nadzemní podlaží (2), přičemž výška nejvyššího bodu střechy (případně atiky) nepřesáhne 8 metrů nad stávající (rostlý) terén*
- **PLOCHA ZMĚNY Z.55d (BI)**
 - *charakteristika zástavby ... řadová zástavba (vychází z podmínek příslušné stavební čáry)*
 - *střešní krajina ... přípustné jsou pouze střechy ploché*
 - *půdorysné uspořádání ... nepředepisuje se*
 - *podlažnost & výšková regulace ... zástavba smí obsahovat maximálně 2 nadzemní a jedno ustupující podlaží (2 + U), přičemž výška nejvyššího bodu střechy (příp. atiky) nepřesáhne 11 metrů nad stávající (rostlý) terén*

7 *Stavbou hlavní souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.*

8 *Střechy pultové, stanové, valbové, polovalbové, mansardové, věžové či válcové a jiné složitě tvarované střechy jsou u hlavních objektů nepřípustné.*

- PLOCHA ZMĚNY Z.55b (B1) & Z.55c (B1)
- charakteristika zástavby ... vychází z podmínek příslušné stavební čáry (povolená je řadová, řetězová⁹ i solitérní zástavba)
- střešní krajina ... přípustné jsou buďto střechy ploché anebo souměrné sedlové: sedlové střechy musí mít tradiční šikmost, tj. sklon v rozmezí 35° - 45°, před svislou rovinu kterékoliv fasády smí předstupovat max. 0,5 metru, přičemž určující hřeben bude veden rovnoběžně s delší stranou stavby, bude situován v její středové části a orientován kolmo na přilehlou stavební (regulační) čáru otevřenou
- půdorysné uspořádání ... v případě zastřešení rodinného domu sedlovou střechou příp. parametrů se požaduje, aby určující objem stavby hlavní měl tvar protáhlého čtyřbokého hranolu, respektive aby byl postaven na obdélném půdorysu s poměrem stran min. **2 : 3**
- podlažnost & výšková regulace ... zástavba smí obsahovat max. 2 nadzemní podlaží (**2**), anebo jedno nadzemní podlaží a obytné či jinak využitelné podkroví (**1 + P**), přičemž výška nejvyššího bodu střechy (případně atiky) nepřesáhne 8 metrů nad stávající (rostlý) terén
- *Závazné parametry oplocení & další obecné regulativy ...*
 - Oplocení pozemků smí být realizováno na hraně stavebního bloku (ve stopě uliční čáry), anebo libovolně uvnitř jeho plochy. Navržená parcelace je směrná, tj. pouze doporučená.
 - Při pohledu z veřejného, respektive uličního prostoru, tedy souběžně s pevnou, uzavřenou & otevřenou regulační čarou, smí plot dosahovat nejvýše 1½ metru (měřeno směrem z VP od úrovně komunikace či přilehlého terénu), přičemž oplocení musí mít při kolmém pohledu průhlednost alespoň 50 % z této plochy, a to včetně sloupků a dalších konstrukcí¹⁰.
 - Zbylé vnější oplocení bloků smí dosahovat nejvýše 1,8 metru s tím, že sokl nebo jiná pevná (neprůhledná) podezdívka nepřesáhne 1,0 metr.
 - Charakter oplocení mezi soukromými pozemky / zahradami se blíže nespecifikuje.
 - Na vlastním pozemku rodinného domu bude vyřešena plocha na tuhý komunální odpad přístupná pro odvoz. Ventilátory tepelných čerpadel nesmí být orientovány směrem do VP.

9 *Koncept řetězové zástavby kombinuje typologii solitérních (izolovaných) a řadových rodinných domů tak, že do jednoho celku k sobě přes související vedlejší stavby propojuje větší počet hlavních objektů.*

10 *Požadavek na průhlednost se neuplatní u živých plotů, tj. plotů z vegetace.*

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM ODEJMOUT ČI OMEZIT

Změna č. 3 nevymezuje nové VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout či omezit.

7.2. VPO, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna č. 3 nemá vliv na koncepci územním plánem definovaných veřejně prospěšných opatření (VPO).

7.3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA KE STAVBÁM I POZEMKŮM VYVLASTNIT

Změna č. 3 nevymezuje žádné stavby ani opatření k zajištění obrany či bezpečnosti státu.

7.4. ASANACE ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna č. 3 nevymezuje žádné plochy pro asanaci.

8. 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 PŘÍP. DALŠÍCH ÚDAJŮ DLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

8.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna č. 3 nevymezuje žádné VPS, pro která lze uplatnit předkupní právo.

8.2. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna č. 3 nevymezuje žádná veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 3 nestanovuje žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. (6) zákona č. 183/2006 Sb.

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

Změna č. 3 nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv. Územní rezervy definované v ÚP Česká Skalice jsou plně respektovány.

Z důvodu uvedení označení koridoru územní rezervy, který byl Změnou č. 1 převzat z nadřazené ÚPD¹¹, do souladu s povolenými hodnotami atributů standardních vektorových dat, se tento koridor ~~R43~~ nově značí coby **R.DZ1r**.

11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Změna č. 3 nevymezuje ani neupravuje žádné plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Změna č. 3 nevymezuje žádné plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. ÚP Česká Skalice stanovuje, že po pořízení a zaevidování územní studie (**ÚS1**) lokality *Nad Pivovarem* je rozhodování o změnách v předmětném území možné výhradně s využitím tohoto ÚPP. Vzhledem k tomu, že se jedná o fenomén nepodléhající standardizaci jevů ÚPD, tak je nutné modifikovat obsah celé kapitoly **do následujícího znění**:

Územní plán nevymezuje plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Avšak v grafické části ÚPD, konkrétně v *Hlavním výkresu (I.2 - b1)* je vyznačena lokalita *Nad Pivovarem*, v níž je rozhodování o změnách v území možné pouze s využitím zpracovaného územně plánovacího podkladu v podobě územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti¹².

Lokalita Nad Pivovarem sestává ze zastavitelných ploch, plochy změny v krajině a územní rezervy:

zastavitelné plochy: **Z.21a, Z.23, Z.24a, Z.24b, Z.24c, Z.24d, Z.33, Z.34a, Z.34b, Z.34c, Z.35, Z.21b-II, Z.22-II, Z.25-II, Z.26-II**

plocha změny v krajině: **K.09**

územní rezerva: **R.06**

- výměra: cca 14,39 ha
- důvod: Zajištění dopravní i technické obslužnosti, posouzení krajinného rázu, odvodnění celého zastavitelného území, vymezení plochy veřejné zeleně.

11 *Předmětný koridor územní rezervy byl na základě požadavku aktualizovaných ZÚR KHK vymezen pro modernizaci a elektrifikaci celostátní železniční trati č. 032 (mimo tzv. Vysokovské spojky) v úseku Jaroměř - Náchod (DZ1r).*

12 *Územní studie byla zpracována a data o ní vložena do evidence územně plánovací činnosti v červnu 2021. Tím byla splněna lhůta omezující využitelnost území, kterou primární územní plán stanovil na 4 roky od nabytí své účinnosti.*

13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změna č. 3 soustřeďuje soustavu nově pojednaných ploch změn do rozvojové lokality **U.1**, v níž jsou podmínky pro využití ploch s RZV, respektive podmínky jejich plošného a prostorového uspořádání, více konkretizovány prvky regulačního plánu. V této souvislosti je přikročeno k vypuštění stanoveného pořadí změn v území (etapizace), respektive podmínky umožňující využití plochy změny **Z.55b**¹³ ve 2. etapě, tedy až po 70% naplněnosti korelativní zastavitelné plochy **Z.55a**, jelikož se realizace celého obytného komplexu zahrnujícího jak rodinné, tak i bytové domy a veřejnou infrastrukturu připravuje v rámci jednoho komplexního investičního záměru.

14. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

Změna č. 3 do textu územního plánu Česká Skalice doplňuje kapitolu „14“, a to **v následujícím znění:**

14.1. VÝZNAM NĚKTERÝCH POJMŮ, POUŽITÝCH V TOHOTO ÚZEMNÍM PLÁNU

Stabilizované plochy jsou plochy s RZV vymezené na základě stávajícího způsobu využití území.

Plochy změn (návrhové plochy) jsou plochy s RZV vymezené na základě požadovaného / navrženého způsobu využití území a z hlediska významu se dělí na:

- zastavitelné plochy ... plochy určené k zastavění ležící vně, ale i uvnitř zastavěného území;
- plochy přestavby (nebo též přestavbové plochy) ... plochy určené ke změně stávající zástavby, k obnově či opětovnému využití znehodnoceného území, ležící vždy uvnitř zastavěného území;
- plochy změn v krajině ... plochy vymezené ke změně využití krajiny, ležící vždy vně ZÚ;

Koridory veřejné infrastruktury jsou územní celky výrazně liniového charakteru, jež se vymezují pro umístění dopravní či technické infrastruktury nadmístního významu nebo opatření nestavební povahy. Koridory mohou být plošně vymezené, anebo překryvné¹⁴.

Plochy s rozdílným způsobem využití (plochy s RZV), tedy stabilizované plochy i plochy změn, a plošně vymezené koridory¹⁵ pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území (překryvné koridory veřejné infrastruktury se definují nad plochami s RZV, popřípadě i nad koridory plošnými).

Záměrem se rozumí územní jednotka, již investor disponuje, a to vždy v rámci jedné plochy s rozdílným způsobem využití. Záměrem tak může být jeden pozemek¹⁶, jeho část nebo více přímo sousedících pozemků či jejich částí, a to vždy v rámci té konkrétní plochy s RZV, vůči které je posuzován z hlediska přípustné míry využití území, respektive podmínek prostorového uspořádání¹⁷.

13 Prvotním územním plánem vymezené zastavitelné plochy **Z55a** & **Z55b** neodpovídají Změnou č. 3 nově formulovaným figurám shodně označených ploch změn.

14 Překryvný koridor je jev vymezený nad plochami s RZV. Definuje se pro umístění takových budoucích staveb, u nichž se nepředpokládá výrazný průmět do konkrétních pozemků.

15 V územním plánu Česká Skalice nejsou žádné plošné koridory (CPU nebo CPZ) vymezeny.

16 Pozemek označuje určitou část zemského povrchu, která je od sousedních celků vyčleněna pomocí určité hranice. Pozemek je definován příslušnými ustanoveními katastrálního zákona.

17 Krom územní definice platí podmínka, že posuzovaný záměr musí být vždy ve vlastnictví jednoho investora / subjektu.

Rostlý terén je plocha ve stavu před započítáním jakýchkoliv stavebních prací a/nebo terénních úprav, v rámci níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod.

Lehká výroba je taková výroba, jejíž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru. Nemají negativní vliv na zdraví okolních obyvatel ani na zdraví provozujících výrobu. Výrobky se nezpracovávají na otevřeném ohni. Při dovozu materiálu a odvozu výrobků je používáno pouze malých a středních nákladních automobilů.

Prvky drobné architektury jsou samostatně stojící objekty nevelkých rozměrů, které spoluutvářejí charakter zahrad při stavbě hlavní nebo doplňují veřejná prostranství či volnou kulturní krajinu. Jedná se především o altány, pergoly, drobné sakrální objekty (kapličky, kříže, boží muka, ...), infopanely, rampy či schodiště, mostky i opěrné zídky a umělecká díla (sochy, plastiky, ...).

14.2. METODA VÝPOČTU PLOŠNÉHO & PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky prostorového uspořádání stabilizovaných ploch, které doplňují a upřesňují platné právní předpisy, jsou uvedeny v kapitole 6.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto podmínky platí i v plochách změn, v nichž však mohou být z důvodu předpokládaného intenzivnějšího stavebního rozvoje více konkretizovány.

Míra využití území je ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití určena zejména podlažností (PD) a/nebo maximální absolutní výškou nad okolním rostlým terénem, maximálním počtem rodinných domů (RD) umístitelných v dané ploše změny a případně i dalšími podmínkami prostorového uspořádání. V lokalitě **U.1** je nadto stanovena nepřekročitelná maximální hodnota koeficientu zastavěné plochy (KZP_{max}) a minimální hodnota koeficientu zeleně (KZ_{min}), ale i další podrobné prvky regulačního plánu. Nově umísťované a povolované stavby, ale i změny dokončených (existujících) staveb, jsou v souladu s územním plánem za předpokladu, že nepřekročí žádný z předepsaných regulativů prostorového uspořádání, splní stanovené podmínky příslušné funkční plochy a současně nejsou v rozporu s dalšími podmínkami či zásadami, konkretizovanými touto ÚPD¹⁸.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) udává poměr mezi zastavěnou plochou všech jednotlivých staveb (respektive objektů vyjádřených ve formě budovy či obdobné výrazně prostorové konstrukce¹⁹) k celkové výměře záměru, v němž jsou umístěny.

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr plochy zeleně na rostlém terénu²⁰ v rámci záměru k úhrnné výměře tohoto posuzovaného záměru.

18 *U stávajících staveb, které překračují podmínky prostorového uspořádání území, jsou přípustné takové stavební úpravy, při kterých je zachovááno vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, respektive v případě překročení výškové regulace stávající stavbou jsou nepřipustné další nástavby a/nebo při nesplnění minimálního požadavku na zeleň, respektive maximální zastavěné plochy (překročení minimální hodnoty koeficientu zeleně a/nebo maximálního koeficientu zastavěné plochy na pozemku nebo v záměru) jsou nepřipustné další přístavby nebo stavby.*

19 *Do zastavěné plochy záměru se v tomto územním plánu nezapočítávají fakticky plošné stavby výrazně nepřevyšující rostlý terén, jako jsou například zpevněné, dlážděné nebo mlatové plochy, chodníky, cesty atp.*

20 *Do ploch zeleně se nezapočítávají ozeleněné plochy na umělém povrchu či stavební konstrukci, není-li pro konkrétní plochu s RZV uvedeno jinak. Za vzrostlé stromy nebo popínavé rostliny se neuplatňuje žádné zvýhodnění.*

Podlažnost (PD) udává maximální počet nadzemních podlaží (NP). První číslice definuje počet NP: 1 = jedno nadzemní podlaží; 2 = dvě nadzemní podlaží, 3 = tři nadzemní podlaží, 4 = čtyři nadzemní podlaží + P udává, zdali je nad posledním nadzemním podlažím přípustná střecha s tradiční šikmostí, respektive (obytné / využitelné) podkroví. Šikmou střechu nelze nahradit ustupujícím podlažím, není-li v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.

Výšková hladina uváděná v metrech nad okolním rostlým terénem stanovuje maximální výšku hřebene (případně atiky) stavby či konečnou výšku jiného zařízení. Výškou je míněna vzdálenost vodorovné roviny procházející nejvyšším bodem stavby nebo zařízení od vodorovné roviny procházející jejím nejnižším bodem ležícím na rostlém terénu²¹.

Podlažnost a/nebo výšková hladina, předepsaná pro konkrétní území, nesmí být překročena nikde po celém obvodu stavby nebo zařízení, respektive v nijakém místě u žádné z fasád.

15. ÚDAJE O POČTU STRAN ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU A O VÝKRESECH K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Změna č. 3 obsahuje (bez svého odůvodnění) 23 stran formátu A4 textové části a 5 výkresů grafické části:

I.1	Textová část Změny č. 3 územního plánu Česká Skalice	
I.2 - a	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2 – b1	Hlavní výkres	1 : 5 000
I.2 – b2	Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
I.2 – d	Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 10 000
I.2 – e	Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu	1 : 750

²¹ *Rozhodným bodem pro hodnocení prostorové regulace je kóta s nejnižší hodnotou (vyjádřena absolutní nadmořskou výškou), jež je situována v pásmu vymezeném obvodem zamýšlené stavby a ekvidistantou ve vzdálenosti 0,50 metru.*