

(1) Zadání územní studie obsahuje zejména

a) vymezení řešeného území,

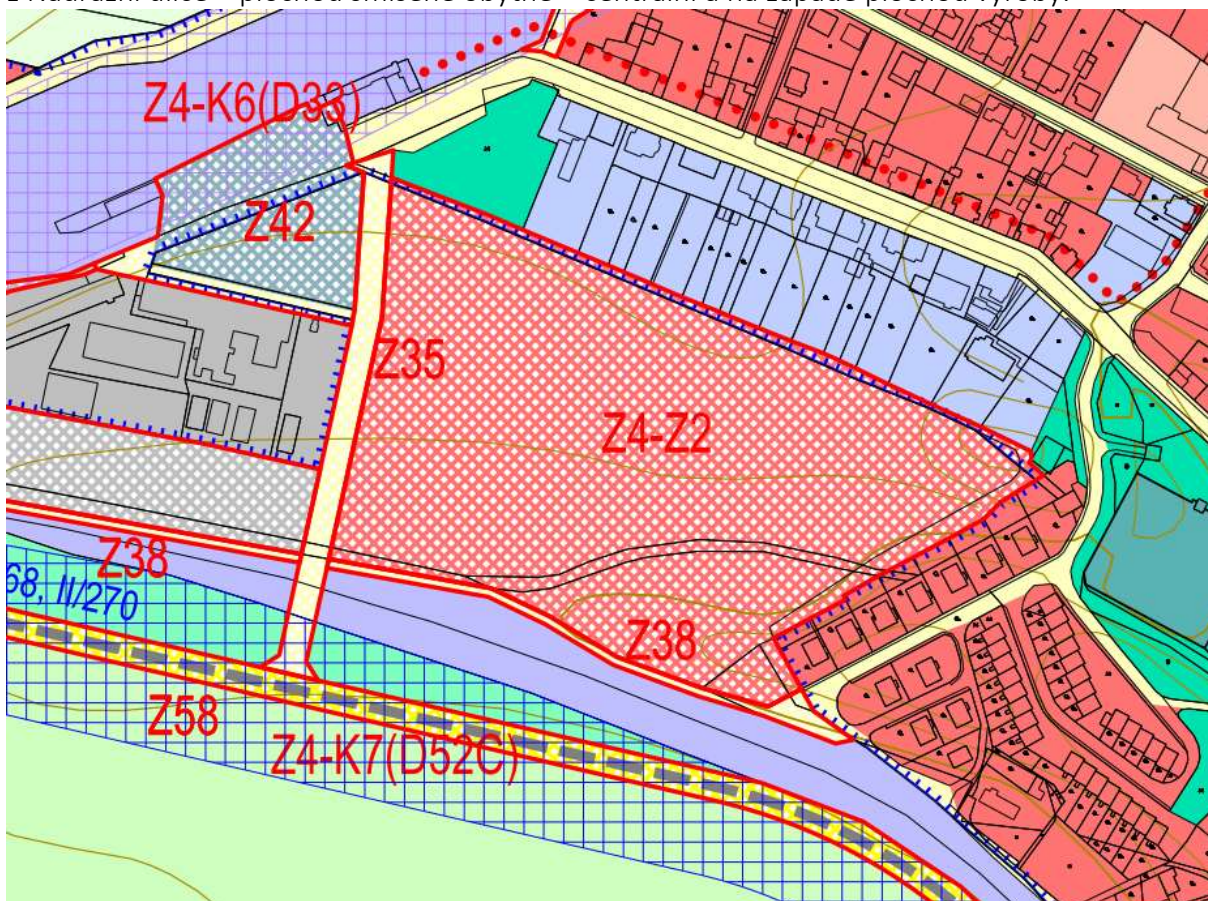
Řešené plochy jsou na okraji zastavěného území lokality:

Urbanistický obvod-UO 08 „U nádraží“

Lokalita: **Z35 Plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)** – obslužná spojka přednádražního prostoru a Nádražní ulice s obchvatem silnice II/268 přejezdem přes železniční trať

Z4-Z2 Plochy smíšené obytné (BS) – rozšíření ploch pro bydlení na plochy s dlouhodobě vydaným ÚR mezi železniční tratí a centrem města

Z38 Plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) – pěší a cyklistická spojka k Bohatické straně podél železniční trati vymezené drahou na jižní straně plochou dopravní infrastruktury-drážní, na východě stávající zástavbou Zahradní ulice v ploše smíšená obytná, na severu vymezená zahrady domů z Nádražní ulice – plochou smíšené obytné – centrální a na západě plochou výroby.



1-výřez Hl. výkresu územního plánu Města Mimoň

STAV	NÁVRH	REZERVA	
			HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.1. 2022
	Z1		ZASTAVITELNÉ PLOCHY ÚP
	P1		PŘESTAVBOVÉ PLOCHY ÚP
	N1		NEZASTAVITELNÉ PLOCHY ÚP
	Z1-Z1...Z5-Z1		ZASTAVITELNÉ PLOCHY ZMĚN Č.1 - Č.9
	Z1-P1...Z5-P1		PŘESTAVBOVÉ PLOCHY ZMĚN Č.1 - Č.9
	Z1-N1...Z5-N1		NEZASTAVITELNÉ PLOCHY ZMĚN Č.1 - Č.9
		R1	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV
			KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV
	Z1-K...Z4-K		POPIS KORIDORŮ ZMĚN Č.1 - Č.9
			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
			SILNICE II. A III. TŘÍDY
			SILNICE II. A III. TŘÍDY - POPIS
			KORIDORY PRO UMÍSTĚNÍ DOPRAVNÍCH STAVEB - SILNIČNÍCH KOMUNIKACÍ
			KORIDORY PRO UMÍSTĚNÍ DOPRAVNÍCH STAVEB - ŽELEZNIČNÍCH TRATÍ
			KORIDORY CYKLOTRAS
			KOMUNIKACE OBSLUŽNÉ
			NAUČNÁ STEZKA
			ZASTÁVKY BUS
			ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, OCHRANA PŘÍRODY
			BIOCENRA REGIONÁLNÍ
			BIOKORIDORY REGIONÁLNÍ
			BIOCENRA LOKÁLNÍ
			BIOKORIDORY LOKÁLNÍ
			VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY
			PAMÁTNÉ STROMY
			KORIDORY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB A OPATŘENÍ PRO SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ ÚZEMÍ POVODNĚMÍ
			PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
			PLOCHY BYDLENÍ ČISTÉHO
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - REKREAČNÍ
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - CENTRÁLNÍ
			PLOCHY SMÍŠENÉ - MĚSTSKÉ
			PLOCHY SMÍŠENÉ - KOMERČNÍ
			PLOCHY SMÍŠENÉ - VÝROBNÍ
			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT A TĚLOVÝCHOVA
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRBITOVY
			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - VYBAVENÍ
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - KOMUNIKACE
			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
			PLOCHY LESNÍ
			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			PLOCHY PŘÍRODNÍ - LESNÍ
			PLOCHY PŘÍRODNÍ - NELESNÍ
			PLOCHY SPECIFICKÉ - NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ

2- Legenda hl. výkresu územního plánu Města Mimoň

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Parcelace vychází z návrhu od Ing. Jiřího Sobola, pořízeném městem Mimoň.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

c.1) Požadavky, na využití ploch dle Územního plánu:

***PK PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE**

Hlavní (přípustné) využití:

Plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) – pěší a cyklistická spojka k Bohatické straně podél železniční trati.

Podmíněné přípustné využití:

Pozemky staveb občanského vybavení – stavby specifického charakteru – sloužící bezprostředně potřebám uživatelů veřejných prostranství, pokud svým charakterem a kapacitou nezatěžují nadměrně komunikace, inženýrské sítě, nenaruší plynulost a bezpečnost silničního provozu a hlavní využití dané plochy s rozdílným způsobem využití – veřejné prostranství.

Pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení – zastávek, pohotovostních stání, technického zabezpečení a informačních systémů, pokud nebude narušena plynulost a bezpečnost silničního provozu a hlavní využití dané plochy s rozdílným způsobem využití – veřejné prostranství.

Liniové stavby a plošně nenáročná (do 100 m²) zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud bezprostředně souvisí s provozem obce.

Podmínky prostorového uspořádání:

Koeficient zastavění pozemku bude pro nadzemní stavby max. 5 %, pro podzemní stavby max. 10 %, pro zpevněné plochy max. 100 % oplocení pozemků se nepřipouští.

****BS PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

Hlavní (přípustné) využití:

Pozemky staveb pro individuální bydlení – rodinné domy.

Pozemky staveb pro kolektivní bydlení – vila domy.

Pozemky staveb pro přechodné ubytování – stavby charakteru rodinného domu – penziony.

Podmíněné přípustné využití:

Pozemky staveb občanského vybavení a pro výrobu – stavby charakteru rodinného domu, sloužící jak potřebám obyvatel vymezené plochy, tak návštěvníkům obce, pokud svým charakterem a kapacitou nezatěžují nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení v ploše.

Doplňkové stavby na pozemcích staveb hlavního využití určené pro občanské vybavení a výrobu sloužící jak potřebám obyvatel vymezené plochy, tak návštěvníkům obce, pokud svým charakterem a kapacitou nezatěžují nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení a rekreace v ploše.

Liniové stavby a plošně nenáročná (do 100 m²) zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud bezprostředně souvisí s provozem obce.

Podmínky prostorového uspořádání:

Stavby budou umístěny na samostatných pozemcích s velikostí přes 800 m² na jednu stavbu hlavního využití.

Pozemky budou řazeny do víceméně pravidelně uspořádané osnovy stavby na sousedních pozemcích na sebe budou stavebně navazovat vždy maximálně ve dvojici.

Na každý pozemek bude zajištěn příjezd z veřejné komunikace odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vlastním pozemku formou nekrytých i krytých stání a garáží, které mohou být součástí stavby hlavního využití i doplňkové stavby ke stavbám hlavního využití umístění, odstupy, objem, proporce, členění, materiálové ztvárnění staveb bude odpovídat charakteru okolní zástavby nebo navrhované koncepci širšího území – územní studie.

Viladům je stavba pro bydlení s maximálně 8 bytovými jednotkami, která může mít maximálně 2 nadzemní + 1 podzemní podlaží + 2 obytná podkroví.

Koeficient zastavění pozemku bude pro nadzemní stavby max. 20 %, pro zpevněné plochy max. 40 %.

c.2) Požadavky, na využití ploch upravené navrhovanou územní studií:

Stavební čára-závazná **6,0 m** od hranice pozemku s veřejným prostranstvím (ulicí) – zástavba nesmí za ni odstupovat, nesmí ji překročit směrem k veřejnému prostranství. Vyznačena ve výkresu, který je nedílnou součástí územní studie.

Umístění stavby hlavní od hranice sousedního pozemku - min. 3,5 m, do prostoru lze umístit stavbu vedlejší až do min. vzdálenosti 2 m od hranice sousedního pozemku.

Oplocení na hranici s veřejným prostranstvím – Oplocení směrem do ulice je nutno chápat jako doplněk stavby. Slouží k oddělení předzahrádky od veřejného prostranství. Plot nesmí konkurovat stavbě a musí být se stavbou barevně i materiálově sjednocen. Preferovat materiál ve své podstatě, vyhýbat se náhražkám. Oplocení může být jednobarevné, maximálně dvoubarevné. Max. výška sloupku je 1,9 m, min. vzdálenost mezi sloupky je cca 1 m., šíře sloupku max. 0,6 m.

Oplocení na uliční straně s nízkou podezdívkou max. 0,5 m nad upravený terén z veřejného prostranství (beton, kámen, zdivo) celková výška plotu max. 1,8 m včetně podezdívky. Oplocení směrem do ulice nebo k veřejnému prostoru, musí být průhledné – tedy min. 33 % plochy výplňového pole na výšku 1,8 m je opticky transparentní.

Ploty kovové – s nízkou betonovou, kamennou nebo zděnou podezdívkou a vlastním plotem tvořeným

- Drátěným pletivem na předepnutých drátech nebo v rámu
- Kovovými svislými sloupky v rámech, jednoduchého tvaru, bez ozdob. Barva sjednocená se sousedem nebo s rámy oken, dveří, oplechováním domu.

Ploty dřevěné – svislé latě s nízkou podezdívkou, vyhnout se vyřezávaným. Bezbarvý lak, hnědý lak, světlá pastelová, bílá.

Živé ploty-vhodné jsou všechny druhy, upřednostňovat domácí druhy, lze i popínavé dřeviny na konstrukcích. Vyhnout se invazivním druhům.

Ploty betonové plnostěnné – zděné, monolitické, montované jsou nepřijatelné jak do ulice, tak i mezi sousedy.

Otevírání vrátek a vrat – směrem do vlastního pozemku, nebo posuvné. Základ pro oplocení nebude zasahovat na sousední pozemek.

Maximální výška hlavní stavby – stanovena 8,5 m včetně podezdívky nad upravený terén. Platí po hřeben střechy, nebo výšku atiky. Maximální počet nadzemních podlaží jsou 1 + podkroví, nebo 2 podlaží nadzemní. Lze udělat 1 podlaží podzemní. Maximální výška vedlejší stavby je 5 m včetně podezdívky stavby.

Obecné parametry vzhledu a tvaru stavby – půdorysně jednoduché tvary obdélník, tvar L, T, H, čtverec, minimalizovat rohy a kouty. Vyhnout se komplikovaným tvarům. Kombinovat minimum barev, struktur a materiálů. Upřednostňovat světlé pastelové tóny barev v kombinaci s neutrálními barvami.

Tvar střechy – sklon max. 45 % u šikmých střeš. Ploché a pultové střechy jsou přípustné.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

Řešené území je součástí území určeného územním plánem k zástavbě s funkčním využitím „Plochy smíšené obytné“. Povolenou míru zastavění nadzemními budovami a koeficient zastavění zpevněnými plochami udává územní plán.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

Je součástí již vydaného stavebního povolení lokality u Mitexu. Kanalizační a vodovodní přípojky budou ukončeny na hranici pozemku, elektřina bude ukončena v pilíři na hranici pozemku. Stavebník RD je povinen se napojit k těmto uvedeným bodům.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Nejsou předmětem územní studie.

g) požadavky na asanace,

Nejsou předmětem územní studie.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
Nejsou předmětem územní studie.

i) výčet územních rozhodnutí, které územní studie nahradí,

Nejsou předmětem územní studie.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.

Nejsou předmětem územní studie.

k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územní studie a obsahu jejího odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Nejsou předmětem územní studie.