



---

objednavatel

**Město Bohumín**

Masarykova 158, 735 81 Bohumín

---

zpracovatel

**Atelier architektury a urbanismu, s.r.o.**

Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec

---

autorský tým

Ing. arch. Marek Wajsar

Ing. Jan Vlček

Ing. Veronika Čížková

---

---

název dokumentu

**Územní plán Bohumín, změna č. 2**  
**čistopis**

---

název přílohy

**Textová část - návrh**

---

datum

**VI. 2023**

paré

---

**Objednatel:** **Město Bohumín**  
Se sídlem: Masarykova 158, 735 81 Bohumín  
Určený zastupitel: Ing. Lumír Macura, místostarosta města

---

**Zpracovatel:** **Atelier architektury a urbanismu, s.r.o.**  
Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec

Urbanistická část: Ing. arch. Marek Wajsar  
Ing. Jan Vlček  
Ing. Veronika Čížková

Datum zpracování: červen 2023



## Obsah územního plánu Bohumín – Změna č. 2

I.A.1. Vymezení zastavěného území	6
I.A.2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
I.A.3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
I.A.4.koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	6
I.A.5.koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	6
I.A.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 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě 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)	7
I.A.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	9
I.A.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 případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	9
I.A.9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	9
I.A.10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	9
I.A.11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	9
I.A.12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovením podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.	9

I.A.13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu, nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	9
I.A.14.vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	9
I.A.15. Vymezení pojmů	10
I.A.16. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické část	10

Územním plánem Bohumín – Změna č. 2 (dále v textu Změna č.2) se mění

Územní plán Bohumín takto:

(měněné části se vyznačují *kurzívou*, pokud se uvádí rušený text, zobrazuje se takto: *rušený text*)

#### I.A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se nemění.

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

Kapitola se nemění.

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

Kapitola se mění takto:

1. v odst. 15. se tabulka zastavitelných ploch a ploch přestavby doplňuje o nový řádek ve znění:

Označ. plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití	Návrh zařazení plochy, dle způsobu provedení změny ve využití	Charakteristika změny ve využití ploch	Požadavek na pořízení/zohlednění územní studie jako podmínky pro rozhodování v území	Požadavek na uzavření dohody o parcelaci jako podmínky pro rozhodování v území	Požadavek na vydání regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách v území	Ostatní specifické požadavky (vymezené významné stavby)	poznámka
1	2	3	4	5	6	7	8	9
V-Z4	<i>Plocha výroby a skladování</i>	Z	<i>plocha výroby a skladování na ploše neplodné půdy - plochy brownfields (bývalá skládka)</i>	ne	ne	ne	ne	

#### I.A.4.KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

#### I.A.5.KONCEPCE USPOŘADÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

**I.A.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 UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ 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)**

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se mění takto:

V bodě 153. se upravuje znění podkapitoly **Plochy krajinné zeleně KZ.**

	Význam využití ploch - návrh	Plochy krajinné zeleně
KZ-O, KZ-O1	<b>Podmínky pro využití ploch:</b>	
	<b>1. převažující účel využití (hlavní využití)</b>	
	→ krajinná zeleň	
	<b>2. přípustné využití:</b>	
	→ zeleň ve skladbě zlepšující ekologickou stabilitu území (travní porosty, keřové a vysoké dřeviny) mimo plochy ÚSES	
	→ realizace ploch ÚSES	
	→ umístění včelínů	
	→ stavby a činnosti uvedené v podkap. I.A.5.1. odst.120.	
	→ vodní plochy a vodní toky	
	→ v plochách KZ-O lemujících významné dopravní tahy (D1, I/67, železniční trať č. 320 a 270) se přípouští realizace protihlukových staveb pokud v bodě 3. a 4. této tabulky není stanoveno jinak	
<b>3. nepřípustné využití:</b>		
→ stavby a činnosti, které jsou neslučitelné s hlavním využitím		
→ činnosti, které zhorší prostupnost krajiny (oplocování ploch s výjimkou dočasného oplocení k ochraně nových výsadeb) s výjimkou oplocení zařízení technického vybavení, jehož ochrana vyplývá z platných právních předpisů a ČSN (vodní zdroje, regulační stanice, vodojemy, zařízení telekomunikační apod.) a pro které nebyla vzhledem k velikosti zobrazována plocha s rozdílným způsobem využití		
→ umístění, popřípadě změna využití na zahradu		
→ staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a lesnictví		
→ stavby a činnosti uvedené v odst. 123.2. v podkap. I.A.5.2. (vztahuje se na plochy, které jsou součástí ÚSES)		
→ stavby uvedené v podkap.I.A.5.1.odst. 121.1.		
→ povolování činností, které by v plochách krajinné zeleně, kterými prochází koridory KT-O, KD-O, KW-O znemožnily, popř. ztížily realizaci staveb pro, které jsou koridory vymezeny		
<b>4. podmíněně přípustné využití:</b>		
→ <del>plocha KZ-O1 bude plnit funkci krajinné zeleně až po ukončení sanace skládky (haldy)</del>		
→ v plochách dotčených vymezením ploch územních rezerv respektovat podmínky stanovené v kap. I.A.10.		
<b>5. podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného:</b>		
→ nestanovují se		

V bodě 153. se doplňuje znění podkapitoly **Plochy výroby a skladování V.**

Význam využití ploch - zastavitelné plochy	Plochy výroby a skladování
<b>Podmínky pro využití ploch:</b>	
<b>1. převažující účel využití (hlavní využití)</b>	
→ výroba a skladování	
<b>2. přípustné využití:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ nevýrobní služby včetně ostatních nevýrobních služeb</li> <li>→ garáže a plochy pro odstavení nákladních vozidel</li> <li>→ stavby pro maloobchod a velkoobchod</li> <li>→ sběrné dvory</li> <li>→ vědecká a výzkumná centra</li> <li>→ podnikatelské inkubátory</li> <li>→ stravování, administrativa</li> <li>→ tělovýchova a sport</li> <li>→ <i>v ploše V-Z4 stavby fotovoltaické elektrárny včetně staveb souvisejících s výrobou el. energie z obnovitelných zdrojů</i></li> <li>→ <i>po obvodu plochy V-Z4 zeleň zlepšující ekologickou stabilitu území (travní porosty, keřové a vysoké dřeviny)</i></li> <li>→ pokud v bodě 3. a 4. této tabulky není stanoveno jinak</li> </ul>	
<b>3. nepřipustné využití:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru</li> <li>→ využití, u kterého nelze vyloučit (přímými i nepřímými opatřeními) snížení kvality prostředí a pohody bydlení v navazujících plochách smíšených obytných (SO-63, SO-64, SO-65, SO-66)</li> <li>→ pro všechny stavby a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména: <ul style="list-style-type: none"> <li>• stavby pro veřejnou vybavenost</li> <li>• stavby pro rekreaci</li> <li>• stavby pro bydlení (výjimku lze učinit pouze pro bydlení majitele, správce nebo nájemce výrobního areálu)</li> </ul> </li> <li>→ stavby pro těžkou průmyslovou výrobu</li> <li>→ zemědělská živočišná výroba</li> <li>→ pro stavby zpracovávající biomasu a biologický odpad za účelem výroby tepla, bioplynu, el. energie a dalších vedlejších produktů vznikajících při jejich zpracování</li> <li>→ stavby pro maloobchodní prodejny velkoplošné a maloobchodní prodejny specializované velkoplošné a velké</li> <li>→ v ploše V-Z3 a V-Z4 jakékoli stavby s výjimkou fotovoltaické elektrárny a staveb souvisejících s výrobou el. energie z obnovitelných zdrojů (např. fotovoltaické panely, sloupy pro vzdušné vedení, oplocení, stavby k zabezpečení údržby a provozu fotovoltaické elektrárny, střídače napětí, případně akumulaci el. energie apod.)</li> </ul>	
<b>4. podmíněně přípustné využití:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ využití plochy V-Z3 je podmíněno respektováním: <ul style="list-style-type: none"> <li>• vzrostlé zeleně lemující hranici plochy,</li> <li>• koridoru KW-O18 pro umístění protipovodňových staveb,</li> <li>• aktivní zóny záplavového území při jižním okraji plochy a v korytě Bohumínské stružky</li> </ul> </li> <li>→ <i>využití plochy V-Z4 je podmíněno respektováním:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>pásu ochranné zeleně navazující na okolní plochu krajinné zeleně KZ-O1</i></li> <li>• <i>ochranného pásma tras radiových směrových spojů operátorů elektronických komunikací</i></li> </ul> </li> </ul>	
<b>5. podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:</b>	

~~V-Z1-V-Z3~~  
V-Z1-V-Z4



	Význam využití ploch - zastavitelné plochy	Plochy výroby a skladování
	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ koeficient míry zastavění pozemků KZP = 0,60</li> <li>→ koeficient min. zastoupení zeleně na ploše pozemku KZ = 0,25</li> <li>→ výšková hladina zástavby se stanovuje max. 13 m nad okolním terénem (s výjimkou komínů a anténních a osvětlovacích stožárů)</li> <li>→ pro plochu V-Z3 a V-Z4 se koeficient míry zastavění pozemků a koeficient min. zastoupení zeleně na ploše pozemku nestanovuje</li> </ul>	

#### **I.A.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**

Kapitola se nemění.

#### **I.A.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 PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

Kapitola se nemění.

#### **I.A.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kapitola se nemění.

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

Kapitola se nemění.

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

Kapitola se nemění.

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

Kapitola se nemění.

#### **I.A.13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU, NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**

Kapitola se nemění.

#### **I.A.14. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

Kapitola se nemění.

## **I.A.15. VYMEZENÍ POJMŮ**

Kapitola se nemění.

## **I.A.16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁST**

**I.A. Textová část** návrhu územního plánu obsahuje 10 číslovaných stran.

**I.B. Grafická část** návrhu územního plánu obsahuje 3 výkresy:

I.B.1.	Výkres základního členění území	M 1:5 000
I.B.2.	Hlavní výkres	M 1:5 000
I.B.3.	Výkres energetiky a spojů	M 1:5 000