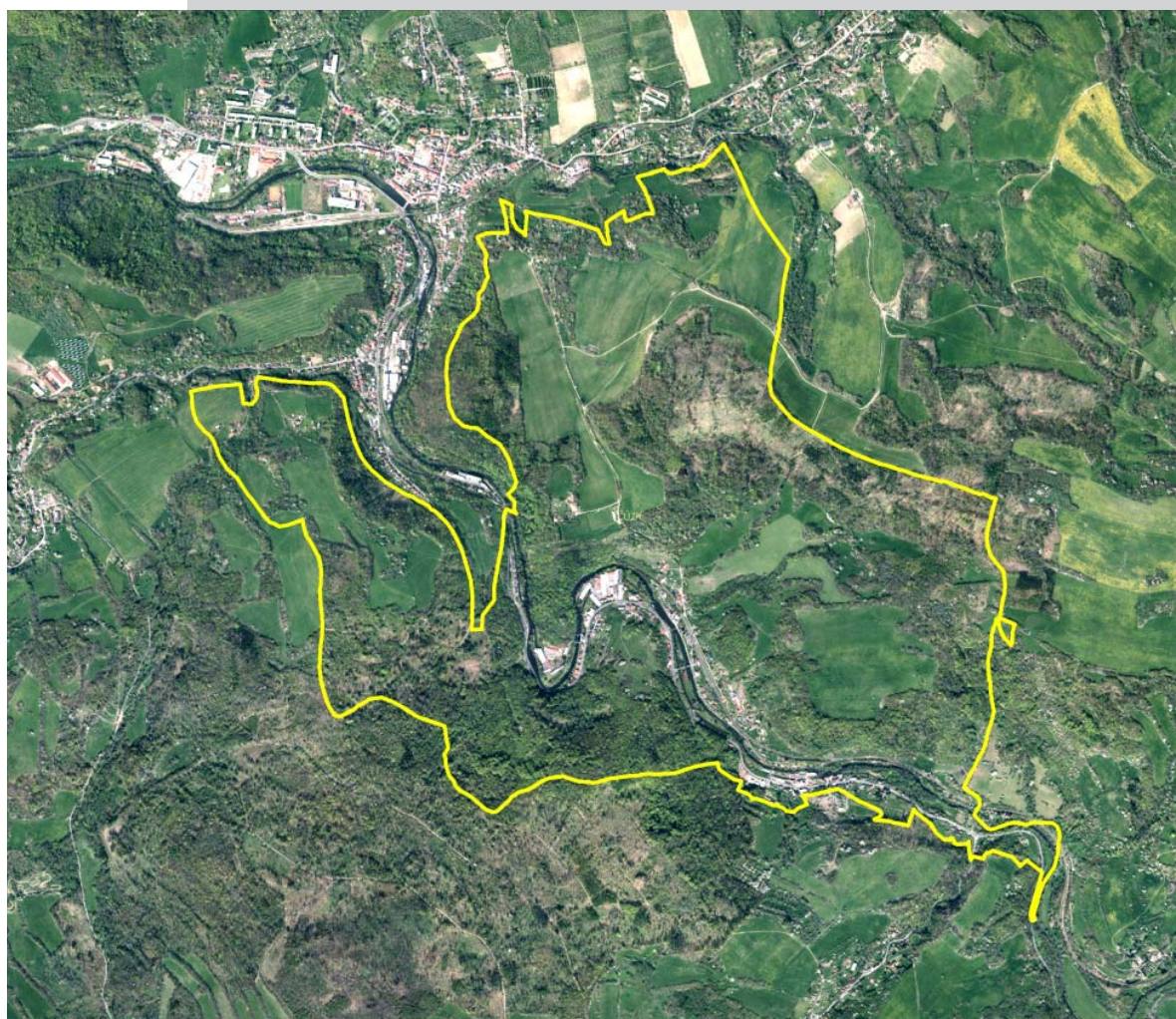


FRANTIŠKOV NAD PLOUČNICÍ

územní plán | změna č. 1



červen 2026

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

<i>Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Františkov nad Ploučnicí
<i>Datum nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu:</i>	24. 7. 2026
<i>Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	Libor Bzura, starosta obce Františkov nad Ploučnicí
<i>Otisk úředního razítka a podpis:</i>	

AKCE	Změna č. 1 územního plánu Františkova nad Ploučnicí
ČÁST	A. VÝROK
POŘIZOVATEL	Obec Františkov nad Ploučnicí
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti 'CERNI' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	červen 2026

A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU FRANTIŠKOVA NAD PLOUČNICÍ

I. Textová část | strana 3

II. Grafická část | strana 9

- A1 | Výkres základního členění území 1 : 5 000
- A2 | Hlavní výkres 1 : 5 000
- A3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU FRANTIŠKOVA NAD PLOUČNICÍ

Číslo usnesení ZO: 2026/21/B1/1

Františkov nad Ploučnicí, dne 1. 7. 2026

Zastupitelstvo obce Františkov nad Ploučnicí jako orgán příslušný k vydání územně plánovací dokumentace podle § 27 odst. 1 a § 104 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů vydává

Změnu č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí formou opatření obecné povahy

Územní plán se mění takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST

Změna územního plánu má de facto dva okruhy řešené problematiky:

1. Tím prvním je převod územního plánu do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. Jde v podstatě o formální úpravy – nová, resp. upravená kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití, nové kódování zastavitelných ploch, skladebných částí ÚSES a také veřejně prospěšných staveb a opatření. Tyto úpravy jsou dále generálně shrnuty a nadále už ve výroku změny nekomentovány, nicméně mnohé zobrazeny ve výkresu A2s.
2. Druhým okruhem, jímž se změna zabývá, jsou věcné změny v územním plánu navržené touto jeho změnou. Změny vyplývají z požadavků zadání (zpráva o uplatňování), z požadavků nadřazené dokumentace, případně jde o úpravy plynoucí ze změn v katastrální mapě.

V textu tedy dochází k těmto úpravám, které vyplývají z *převodu územního plánu do jednotného standardu*.

Plochy s rozdílným způsobem využití se mění takto (jejich kódy se mění kdekoli v textu bez dalšího zvýraznění této úpravy):

Původní plocha v územním plánu	Nová plocha v souladu se standardem ÚP
Plochy bydlení B	Bydlení všeobecné BU
Plochy občanského vybavení – veřejné OV	Občanské vybavení veřejné OV
Plochy občanského vybavení – malá komerční zařízení OM	Občanské vybavení komerční OK
Plochy občanského vybavení – sport OS	Občanské vybavení sport OS
Plochy občanského vybavení – hřbitovy OH	Občanské vybavení hřbitovy OH
Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS	Doprava silniční DS
Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy DZ	Doprava drážní DD
Plochy technické infrastruktury TI	Technická infrastruktura všeobecná TU
Plochy výroby a skladování VS	Výroba všeobecná VU
Plochy vodní a vodohospodářské W	Vodní a vodohospodářské všeobecné WU
Plochy veřejných prostranství PV	Veřejná prostranství všeobecná PU
Plochy ochranné a izolační zeleně ZO	Zeleň ochranná a izolační ZO
Plochy zemědělské NZ	Zemědělské všeobecné AU
Plochy zemědělské – zahrady NZz	Zeleň zahradní a sadová ZZ
Plochy lesní NL	Lesní všeobecné LU
Plochy přírodní NP	–

Plochy zastavitelné se v celém textu výrokové části územního plánu ve svém označení doplňují tečkou (např. Z1 se mění na Z.1). Obdobně se tečkou doplňuje kódové označení skladebných částí ÚSES (např. LBC 58 se mění na LBC.58). Do souladu s označením ve standardu se dávají i veřejně prospěšné stavby (např. WD1 se mění na VD.1)

Další zde uvedené úpravy jsou *věcnými změnami* v územním plánu:

1. U kapitol A1. až A7. se upravují jejich názvy v souladu s legislativou.
2. V kapitole A1. Vymezení zastavěného území se původní text nahrazuje tímto novým: „Zastavěné území se vymezuje k datu 1. 7. 2024.“
3. V kapitole A2. Základní koncepce rozvoje území obce se vypouštějí poslední dvě věty.
4. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.a doplňuje nadpis o slova „, včetně urbanistické kompozice“.
5. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.b do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití za plochu BU přidává nová plocha „Rekreace na oddechových plochách RO“ a dále se vypouštějí plochy přírodní NP. Plochy jsou seřazeny dle legislativy.
6. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c provádějí tyto úpravy:
 - a) z úvodní věty se vypouští text „s čísly parcel, na kterých se nacházejí,“;
 - b) z obou tabulek zastavitelných ploch se vypouští sloupec „stav (č. parc.) + uvedení katastru“;

7. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c provádějí tyto úpravy v první tabulce:
 - a) v první tabulce se mění rozloha u plochy Z.5 na 0,20 ha a předpokládaný počet obytných objektů na jeden;
 - b) z první tabulky se vypouští plocha 7;
8. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c provádějí tyto úpravy ve druhé tabulce:
 - a) v druhé tabulce se mění rozloha u plochy Z.4 na 0,46 ha a předpokládaný počet obytných objektů na tři.
9. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c do první tabulky (k. ú. Františkov nad Ploučnicí) přidávají tyto nové zastavitelné plochy:

Z.13	BU – bydlení všeobecné ZZ – zeleň zahradní a sadová	0,27	individuální rodinné domy (1) <i>stáv. trasa sdělovacího kabelu</i>
Z.15	BU – bydlení všeobecné	0,26	individuální rodinné domy (1) <i>stáv. trasa VN 35 kV</i>
Z.17	BU – bydlení všeobecné	0,14	přípustné umístění jen doplňkových staveb souvisejících se stávajícím obytným objektem <i>vzdálenost od lesa</i>
Z.18	BU – bydlení všeobecné	0,12	přípustné umístění jen doplňkových staveb souvisejících se stávajícím obytným objektem
Z.20	BU – bydlení všeobecné	0,10	individuální rodinné domy (1), dopravní přístup k ploše od SV (s využitím pozemku p. č. 345/10)

10. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c do druhé tabulky (k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí) přidávají tyto nové zastavitelné plochy:

Z.21	BU – bydlení všeobecné	0,27	individuální rodinné domy (1) <i>OP silnice II. třídy</i>
Z.23	BU – bydlení všeobecné ZO – zeleň ochranná a izolační PU – veřejná prostranství všeobecná	1,13	individuální rodinné domy (max. 3), rodinné domy budou umístěny v západní části plochy

11. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c v textu za tabulkami upravují celkové výměry zastavitelných ploch na 4,46 ha (celkem) a 2,43 ha (k. ú. Františkov n. Pl.) a 2,03 ha (k. ú. Oldřichov n. Pl.). Dále se v posledním odstavci škrtá text v závorce).
12. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.d mění její název na „Vymezení transformačních ploch“. Původní text se nahrazuje tímto textem: „Územní plán vymezuje transformační plochu T.1 určenou pro veřejná prostranství všeobecná PU (alternativní vstup na hřbitov včetně parkovacích míst, příp. dopravní obsluha plochy Z.23, zeleň).“
13. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.e do jejího názvu začleňuje vymezení „systému veřejných prostranství“ a dále se sem vkládá nový první odstavec s tímto textem: „Systém veřejných prostranství nemá koncipovaný charakter, je především vázán na silniční průtah a síť místních komunikací a jejich bezprostřední okolí.“
14. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury v subkapitole 4.b Technická infrastruktura v odstavci Vodní hospodářství se upravuje čtvrtý odstavec do tohoto znění: „Navrhované lokality pro

bydlení budou napojeny na stávající vodovod na levém břehu či pravém břehu Ploučnice, pokud to bude možné. Pro připojení více nových odběratelů je třeba posílit současné zdroje vody.”

15. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury v subkapitole 4.b Technická infrastruktura v odstavci Vodní hospodářství se přidává poslední odstavec v tomto znění:

Srážkové vody

Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd. musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné ne-možnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.

16. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury v subkapitole 4.c Dopravní infrastruktura se v odstavci Silniční doprava/Pozemní komunikace druhý odstavec s tímto textem: „Územní plán vymezuje překryvné koridory CNU.1 a CNU.2 pro rekonstrukci účelových cest (sjednocení šířkových parametrů, zpevnění krytu, odvodnění, návrh výhyben apod.).”
17. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury v subkapitole 4.c Dopravní infrastruktura se v odstavci Železniční doprava přidává na konec tento text: „Vymezuje se koridor CNZ.Z2 – koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu navržený k optimalizaci a zkapacitnění trati. Stanovení podmínek pro využití koridoru: Lze v něm umístit jen stavby, zařízení a jiná opatření související s drážní dopravou, případně další, jak je definováno pro plochu DD.”
18. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury v subkapitole 4.c Dopravní infrastruktura se v odstavci Pěší a cyklistická doprava provádějí tyto úpravy:
- a) První věta druhého odstavce má toto nové znění: „Katastrálním územím Františkov n. Pl. vede modře značená turistická trasa z Benešova n. Pl. směrem jižním do Valkeřic a územím obce prochází také zelená trasa (od vlakové stanice, kolem hřiště na Ostrý a dále po pravém břehu Ploučnice do Benešova n. Pl.).” Na konec odstavce se přidává text „Z.12”.
 - b) První věta druhého odstavce má toto nové znění: „Územím obce prochází značená cyklotrasa č. 15 (Cyklostezka Ploučnice), která (...)”.
 - c) Poslední dva odstavce se vypouštějí.
19. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury v subkapitole 4.d Veřejná prostranství se do druhého odstavce přidává věta „Plochy veřejných prostranství jsou součástí plochy Z.23, ve vazbě na ni se také vymezuje transformační plocha T.1 určená opět pro veřejné prostranství.” Dále se vypouští poslední odstavec.
20. V kapitole A5. Koncepce uspořádání krajiny v subkapitole 5.b Územní systém ekologické stability se první odstavec upravuje takto: „**Nadregionální a regionální systém ekologické stability** je vymezen v zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje.”
- Druhý odstavec má toto znění: „Podle této územně plánovací dokumentace prochází pod jihovýchodní hranicí Františkova osa nadregionálního biokoridoru K 5 mezofilního bučinného typu, který v širším kontextu spojuje nadregionální biocentra Stříbrný roh a Studený vrch. Biokoridor je funkční a je situován v lesním porostu a volné krajině na území sousedních Valkeřic.”
- Třetí odstavec se vypouští.

21. V kapitole A5. Koncepce uspořádání krajiny v subkapitole 5.b Územní systém ekologické stability se v oddílu týkajícím se lokálního ÚSES provádějí tyto úpravy:
- a) Na konec první věty se vkládá text „a dále uvedeny v soulad s Plánem ÚSES v CHKO – CHKO České středohoří (2023)“.
 - b) LBC 58 se přejmenovává na LBC.2012/G a upravuje se jeho rozloha na 20 ha.
 - c) LBC.89 se přejmenovává na LBC.2067/B a upravuje se jeho rozloha na 19 ha.
 - d) LBC 79 se ruší.
 - e) Nově se vkládá LBC.2012/H s tímto textem: „**LBC.2012/H** – funkční biocentrum o rozloze 3,50 ha. Jde o nově vymezené LBC v nivě Ploučnice v lokalitě s cennými biotopy (makrofytní vodní vegetace, zamokřené říční rákosiny a jasanovo-olšové luhy). *Návrh opatření:* Provádět aktivní management přibližující porosty přirozené druhové skladbě.“
 - f) Nově se vkládá LBC.2067/A s tímto textem: „**LBC.2067/A** – část biocentra zasahujícího na území Dolních Habartic (celkem 5,22 ha, na území Františkova nad Ploučnicí 3,32 ha). Biocentrum je funkční, je nově vymezeno pro rozvoj stability území, které je hospodářsky intenzivně využíváno. Biocentrum je v této části pokryté dubohabřinami, křovinami, trávničky s bylinnými lemy. *Návrh opatření:* Provádět aktivní management přibližující porosty přirozené druhové skladbě.“
 - g) LBK 44 se přejmenovává na LBK.2067/2 a do návrhu opatření se přidává text: „Seč či pastva, redukce dřevin a náletů“.
 - h) LBK 101 se přejmenovává na LBK.2012/8–10.
 - i) LBK 105 se přejmenovává na LBK.2041/4.
 - j) V posledním odstavci se vypouští text „a výkresu záborů ZPF (B3)“.
22. V kapitole A5. Koncepce uspořádání krajiny v subkapitole 5.d Ochrana před povodněmi, protie-rozní opatření se hodnota „8 m“ nahrazuje hodnotou „6 m“.
23. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se na začátek vkládá text: „Podle § 122 stavebního zákona územní plán v nezastavěném území **vylučuje umisťovat výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů** (plošné fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny), a to z důvodu veřejného zájmu ochrany přírodního a krajinného prostředí CHKO České středohoří v souladu s posláním oblasti dle zřizovacího výnosu.“
24. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití v subkapitole 6.a Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch Bydlení všeobecné BU provádějí tyto úpravy:
- a) do přípustného využití se přidávají pozemky bytových domů; dále se přidává nový text „V plochách Z.17 a Z.18 jsou přípustné jen doplňkové stavby souvisejících se stávajícím obytným objektem“;
 - b) z textu v prvním řádku podmíněně přípustného využití se vyjímá lokalita 7;
 - c) v odstavci prostorových regulativů se první věta uvozuje slovy „Pro zastavitelné plochy jsou přípustné“, dále se slova „střechy sedlové, nebo výjimečně valbové“ dávají do závorky, za níž věta končí (zbytek se vypouští);
 - d) v odstavci prostorových regulativů se vypouští druhá věta;
 - e) v odstavci prostorových regulativů se ve třetí větě vypouští text v závorce „(OTP)“;
 - f) v odstavci prostorových regulativů se v další větě za slovo „výstavby“ vkládá nový text „ani změn dokončených staveb“; Do odstavce se dále přidává věta: „V ploše Z.23 budou rodinné domy

(max. 3) umístěny v její západní části.“

g) v odstavci prostorových regulativů se slovo „zastavitelnost“ nahrazuje slovy „zastavěná plocha“ a text „26–“ se nahrazuje textem „max.“.

25. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití v subkapitole 6.a Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za plochu Všeobecné bydlení BU vkládá nová plocha s tímto textem:

Rekreace na oddechových plochách (RO)

Hlavní využití:

Veřejně přístupné pozemky přírodního charakteru pro kulturní využití, pro extenzivní relaxační nebo rekreační a sportovní využití.

Přípustné využití:

Pozemky související dopravní infrastruktury (zejména pěší a cyklistické komunikace) a technické infrastruktury, malé vodní plochy a toky.

Nepřípustné využití:

Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

Prostorové regulativy:

Přípustné jsou stavby typu altánu, toalet a jiného nezbytného zázemí. Stavby nesmí narušit přírodní charakter plochy.

26. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití v subkapitole 6.a Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch zeleně ochranné a izolační ZO do přípustného využití přidává tento text: „Možnost zemědělského využití (např. pastva, včetně přístřešků a napajedel pro zvířata, umístění včelínů apod.).“
27. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití v subkapitole 6.a Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se vypouštějí plochy přírodní NP.
28. V kapitole A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se z názvů subkapitol 7.a a 7.b vypouštějí závorky s odkazy na stavební zákon. Do oddílu Veřejná infrastruktura (dopravní) se vkládá nová VPS: „VD.3 – koridor CNZ.Z2 pro umístění veřejně prospěšné stavby pro optimalizaci a zkapacitnění železniční trati.“ Vypouští se odstavec uvedený za výčtem VPS a také se mění odkaz na příslušný výkres – místo A4 je „A3“.
29. Kapitola A.8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo se vypouští.
30. Kapitola A9. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb (...) se vypouští.
31. Kapitola A10. Údaje o počtu listů (...) se vypouští jako číslovaná kapitola, údaje v ní obsažené jsou ponechány v závěru textové části územního plánu.

II. GRAFICKÁ ČÁST

Výroková část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- A1 | Výkres základního členění území 1 : 5 000
- A2 | Hlavní výkres 1 : 5 000
- A3 | Hlavní výkres / doprava a technická infrastruktura 1 : 5 000
- A4 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Změnou územního plánu č. 1 se vypouští výkres č. A3 a následující výkres A4 se přechíslovává na A3.

Výkresy A1, A2 a A3 obsahují jen věcné změny řešené touto změnou územního plánu.

Návrh změny č. 1 územního plánu ovšem obsahuje i výkres A2s:

- A2s | Hlavní výkres 1 : 5 000

V tomto výkresu je demonstrován převod vybraných částí územního plánu do jednotného standardu. Je zde patrné nové zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití, včetně jejich požadovaného grafického ztvárnění (RGB barevnost). Jsou zde patrné nové kódy ploch změn a také korektní grafické pojednání řešeného a zastavěného území a skladebných částí ÚSES.

Úpravy v grafické části uvedené pod čísly 1–9

Dále se v grafické části územního plánu provádějí další úpravy, plynoucí z nesouladu územního plánu, katastrální mapy či skutečného využití území. Všechny tyto úpravy jsou *číslovány* v grafické části změny ÚP a jsou *popsány* v odůvodnění v kapitole i). Jde o úpravy, které často nemají průmět do textové části územního plánu.

Poučení:

Proti změně č. 1 územnímu plánu Františkov nad Ploučnicí vydané formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.