

ÚZEMNÍ PLÁN POMEZÍ NAD OHŘÍ



Etapa:

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2

Kraj: Karlovarský ORP: Cheb Revize: 1.00 Datum: IX/ 2023

Objednavatel:

Obec Pomezí nad Ohří, Pomezí nad Ohří čp.18, 350 02, Cheb

Pořizovatel:

MěÚ Cheb, odbor stavební, oddělení územního plánování
nám Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb 1

Zodpovědný projektant:

Ing.arch. Jaroslav Aust
autorizovaný architekt ČKA 04069
nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6, 350 02 Cheb
T: 605 524 615 E: aust@stoeckl.cz

Autorský kolektiv:

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| urbanistické řešení: | Ing.arch. Jaroslav Aust |
| životní prostředí: | RNDr. Jan Křivanec |
| TZI: | Jiří Gregor |
| energetika: | Ing. Petr Němec |
| doprava: | EDIP s.r.o., MH projekt s.r.o. |
| ÚSES: | RNDr. Jan Křivanec |

Atelier STOECKL s.r.o.
Náměstí krále Jiřího 6, Cheb, 350 02
T: 354 422 635 E: atelier@stoeckl.cz
IČO: 02099624 DIČ: CZ02099624



www.stoeckl.cz

Územní plán

Zastupitelstvo obce Pomezí nad Ohří příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

vydává

Územní plán Pomezí nad Ohří

| | |
|---|--|
| Územní plán a jeho změny vydalo | Zastupitelstvo obce Pomezí nad Ohří |
| Výčet všech zapracovaných změn | č. 2 |
| Nabytí účinnosti poslední změny (č. 2) dne | |
| Pořizovatel změny č. 2 | Obecní úřad Pomezí nad Ohří |
| Úřední razítko Obecní úřad Pomezí nad Ohří Pomezí nad Ohří čp.18 350 02 Cheb | |
| Funkce oprávněné osoby pořizovatele | starosta obce |
| Jméno a příjmení | Ing. Radek Tlačil |
| Podpis | |

OBSAH - NÁVRH:

| | | |
|----|---|----|
| a) | Vymezení zastavěného území..... | 5 |
| b) | Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | 5 |
| | b.1. Základní koncepce rozvoje území..... | 5 |
| | b.2. Ochrana a rozvoj hodnot území..... | 5 |
| | b.2.1. Kulturní - architektonické hodnoty..... | 5 |
| | b.2.2. Přírodní hodnoty..... | 5 |
| c) | Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | 5 |
| | c.1. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice | 5 |
| | c.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití | 5 |
| | c.3. Vymezení zastavitelných a přestavbových ploch..... | 6 |
| | c.4. Vymezení systému sídelní zeleně..... | 7 |
| d) | Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | 7 |
| | d.1. Dopravní infrastruktura..... | 7 |
| | d.1.1. Silniční doprava..... | 7 |
| | d.1.2. Místní komunikace | 7 |
| | d.1.3. Doprava v klidu | 7 |
| | d.1.4. Pěší doprava | 7 |
| | d.1.5. Cyklistická doprava | 8 |
| | d.1.6. Hipostezky a hipotrasy | 8 |
| | d.1.7. Železniční doprava..... | 8 |
| | d.1.8. Vodní doprava..... | 8 |
| | d.1.9. Letecká doprava..... | 8 |
| | d.2. Technická infrastruktura..... | 8 |
| | d.2.1. Zásobování elektrickou energií | 8 |
| | d.2.2. Spoje | 9 |
| | d.2.3. Zásobování pitnou vodou | 9 |
| | d.2.4. Zásobování užitkovou vodou | 9 |
| | d.2.5. Odkanalizování – splaškové vody..... | 9 |
| | d.2.6. Odkanalizování – dešťové vody..... | 9 |
| | d.2.7. Energetika - plyn | 9 |
| | d.2.8. Nakládání s odpadem | 9 |
| | d.3. Občanské vybavení..... | 9 |
| | d.4. Veřejné prostranství | 10 |
| e) | Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | 10 |
| | e.1. Koncepce uspořádání krajiny | 10 |
| | e.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití | 10 |
| | e.3. Vymezení ploch změn v krajině | 10 |
| | e.4. Územní systém ekologické stability | 11 |
| | e.4.1. Biocentra | 11 |
| | e.4.2. Biokoridory | 11 |
| | e.5. Prostupnost krajiny..... | 12 |
| | e.6. Protierozní opatření..... | 12 |
| | e.7. Ochrana před povodněmi..... | 12 |
| | e.8. Rekreace..... | 12 |
| | e.9. Dobývání a ochrana nerostných surovin..... | 12 |
| f) | 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 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) | 12 |
| f.1. Obecné podmínky | 12 |
| f.2. Obecné podmínky pro stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití | 13 |
| f.3. Vyloučení staveb dle § 18 odst. 5. SZ | 13 |
| f.4. Obecné podmínky pro stanovení podmínek prostorového uspořádání | 13 |
| f.5. Struktura zástavby | 13 |
| f.6. Výška zástavby | 14 |
| f.6.1. Halové stavby | 14 |
| f.6.2. Příklad | 14 |
| f.6.3. Výjimky | 14 |
| f.7. Koeficienty zastavěnosti a minimální zeleně, maximální velikost budovy | 14 |
| f.8. Charakter zástavby | 15 |
| f.9. Slovník pojmů definujících prostorové uspořádání | 15 |
| f.10. Slovník pojmů definujících účel využití ploch | 15 |
| f.11. Seznam ploch s rozdílným způsobem využití navržených v ÚP: | 18 |
| f.12. Plochy bydlení | 18 |
| f.13. Plochy rekreace: | 19 |
| f.14. Plochy občanského vybavení | 20 |
| f.15. Plochy veřejných prostranství | 20 |
| f.16. Plochy smíšené obytné | 21 |
| f.17. Plochy dopravní infrastruktury | 22 |
| f.18. Plochy technické infrastruktury | 22 |
| f.19. Plochy výroby a skladování | 23 |
| f.20. Plochy zeleně | 24 |
| f.21. Plochy vodní a vodohospodářské | 24 |
| f.22. Plochy zemědělské | 25 |
| f.23. Plochy lesní | 25 |
| f.24. Plochy přírodní | 25 |
| f.25. Plochy smíšené nezastavěného území | 25 |
| g) 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 | 26 |
| h) 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 | 27 |
| i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | 27 |
| j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření | 27 |
| k) 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 | 27 |
| l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů | 27 |
| l.1. Návrh | 27 |
| l.2. Odůvodnění | 27 |

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k II/2023.

Zastavěné území obce bylo vymezeno dle §§ 58 a následujících SZ a s využitím metodického pokynu „Vymezení zastavěného území“ Ministerstva pro místní rozvoj – Ústavu územního rozvoje z dubna 2007.

Hranice zastavěného území je zakreslena na výkresech P1 – základní členění území, P2 – hlavní výkres a P4 – technická infrastruktura ve výrokové části návrhu ÚP a na všech výkresech grafické části odůvodnění návrhu ÚP kromě výkresu O3 – Širší vztahy.

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

b.1. Základní koncepce rozvoje území

Územní plán potvrzuje a ochraňuje kvality Pomezí nad Ohří jako sídla nabízejícího výborné podmínky pro bydlení v přírodě v blízkosti přehradní nádrže Skalka, na ní navázanou rekreaci a turistický ruch a s vymezením dostatečných ploch pro zázemí občanské vybavenosti. Území doplňuje o plochy výroby podporující zlepšení zaměstnanost v obci, s vyloučením čistě skladovacích ploch nevzájemných do území dostatečnou přidanou hodnotu.

b.2. Ochrana a rozvoj hodnot území

Územní plán respektuje přírodní a civilizační hodnoty území.

b.2.1. Kulturní - architektonické hodnoty

Územní plán respektuje kulturní a architektonické hodnoty – nemovitě kulturní památky a místa s archeologickými nálezy.

b.2.2. Přírodní hodnoty

Územní plán respektuje krajinné hodnoty okolí přehradní nádrže Skalka a navrhuje rozvoj respektující přírodní a rekreační hodnoty jejího okolí.

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

Popisy uváděné za čísla jednotlivých zastavitelných, přestavbových ploch či ploch změn v krajině slouží jako názvy těchto ploch a nejsou závazné z hlediska využití.

c.1. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Koncepce územního plánu vychází z následujících principů:

- ochrana již vytvořených hodnot
- rozvojové plochy pokud možno v návaznosti na zastavěné území
- důsledná ochrana nezastavěného území
- zajištění dostatečných ploch určených pro bydlení, rodinnou rekreaci a podnikání
- zabránění postupnému srůstání jednotlivých částí sídla umístěných podél silnice II/606

c.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy byly vymezeny s ohledem na jejich současný stav, případně stav navržený, v členění vycházejícího z vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy jsou rozděleny na plochy bydlení dle § 4, plochy rekreace dle § 5, plochy občanského vybavení dle § 6, Plochy veřejných prostranství dle § 7, plochy smíšené obytné dle § 8, plochy dopravní infrastruktury dle § 9, plochy technické infrastruktury dle § 10, plochy výroby a skladování dle § 11 a plochy smíšené výrobní dle § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb., s tím že v souladu s § 3 odst. 4 této vyhlášky jsou tyto dále podrobněji členěny a zároveň jsou stanoveny i další plochy jiného způsobu využití - zeleně.

c.3. Vymezení zastavitelných a přestavbových ploch

Plochy bydlení nebo rekreace jsou vymezeny v návaznosti na ZÚ nebo v něm.

Ve volně krajině, ale v návaznosti na navrhovanou dálniční komunikaci D6, jsou vymezeny plochy výroby a komerční vybavenosti, případně odpočívek pro nákladní kamionovou dopravu.

Územní plán vymezuje následující zastavitelné a přestavbové plochy, případně u jednotlivých konkrétních ploch stanovuje specifické podmínky:

POMEZÍ NAD OHŘÍ

Z03b(DS2) odpočívka

P04(DS) rozšíření D6

Z06d(OM) komerční vybavenost

P07(SM) přestavba bývalé celnice

Z09(BV) bydlení

Z10(PV) komunikace

Z11(BV) bydlení

P12(SV) přestavba kasáren

Z13(BV) bydlení

Z18(BV) bydlení

Z19(BV) bydlení

Z23(PV) parkoviště

Z23b(ZS) zahrada RD

Z24(RH) hromadná rekreace

Z25(RN) přírodní koupaliště

Z44(BV) bydlení

Z45(BV) bydlení

Z49ab(DS) přemostění železnice

Z50(NZ2) zemědělské stavby

Z51(VL) výroba

Z51b(VX) solární elektrárna

- plochu je možné využít při současném nebo předchozím využití plochy Z51, a to minimálně z 50 %

Z52(DS) pokračování II/606 na hranice

Z58(BV) bydlení

Z59(TO) kompostárna

TŮNĚ

Z41a(BV) bydlení

Z41b(BV) bydlení

Z41d(BV) bydlení

Z41f(BV) bydlení

Z41g(BV) bydlení

Z42(PV) veřejné prostranství

DOLNÍ HRANIČNÁ

Z31a(BV) bydlení

Z31d(BV) bydlení

Z31e(PV) veřejné prostranství

Z31g(BV) bydlení

Z32(BV) bydlení

Z33(BV) bydlení

Z43(BV) bydlení

Z47(TI) úpravna a obratiště

HORNÍ HRANIČNÁ

P36(RX) paintball

P39(TI) ČOV

P48(VZ2) stanice pro záchranu živočichů

Z56(SV) smíšená zástavba

- při severozápadní a severovýchodní hranici plochy bude realizován pás dřevin v min. šíři 5 m

Z57(VZ2) útočiště pro zvířata

c.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Vzhledem k rozptýlenému charakteru zástavby, a to i v rámci sídla, je systém sídelní zeleně tvořen kromě zeleně veřejných prostranství a zelení soukromých zahrad také volnými plochami mezi jednotlivými částmi (Pomezí-celnice, Pomezí-kasárna, Pomezí-Nad kostelem, Tůně a Lesní mlýn). Tato zeleň má tedy další významnou funkci kompoziční, a to zamezení postupného srůstání jednotlivých lokalit do pásové zástavby nevhodného měřítka a charakteru.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Popisy uváděné za čísla jednotlivých záměrů dopravní či technické infrastruktury slouží jako názvy těchto záměrů a nejsou závazné z hlediska využití.

d.1. Dopravní infrastruktura

d.1.1. Silniční doprava

Koncepce silniční sítě tvořené hlavní dopravní osou území silnicí II/606 napojené na silnici I/6 je zachována a doplněna o plánované záměry či úpravy, zejména úpravy silnice I/6 na D6 a protažení II/606 až na hranice.

- P04(DS) rozšíření D6
- Z52(DS) pokračování II/606 na hranice
- D-06 obratiště autobusu v Dolní Hraničné
- D-07 změna kategorie komunikace na II/606
- D-16 pokračování II/606 na hranice

Regulativy připouští šířkové rozšíření silnic při zachování jejich kategorie a třídy.

d.1.2. Místní komunikace

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající systém silnic a místních či účelových komunikací. ÚP trasování nových místních a účelových komunikací konkretizuje pouze tam, kde je to vhodné (stanovení koncepce řešení dopravní infrastruktury, určení napojovacích bodů), a pomocí regulativů je připouští i jinde v plochách s rozdílným způsobem využití.

- D-10 komunikace přes areál bývalé celnice
- D-14 železniční nadjezd
- D-15 komunikace podél areálu bývalé celnice
- D-20 místní komunikace Dolní Hraničná

d.1.3. Doprava v klidu

V obci je dostatečný počet ploch pro parkování podél silnic, v prostoru místních komunikací, veřejných prostranství a na soukromých pozemcích, zejména v lokalitě kasína a bývalé celnice.

Navrženy jsou v souvislosti s navrhovanou komunikací D6 nové odpočívky nákladní dopravy

- Z03b(DS2) odpočívka

Jiná parkoviště se nenavrhují, ale regulativy je připouští.

d.1.4. Pěší doprava

Stávající systém chodníků je navrženo doplnit zejména z důvodu pěšího propojení na navržené lokality nových či přesunutých vlakových zastávek:

- D-18 chodník podél tratě
- D-19 chodník

Na ostatních komunikacích je možný společný pohyb pěších s vozidly po vozovce nebo krajnici.

Další komunikace pro pěší se nenavrhují, ale regulativy je připouští.

d.1.5. Cyklistická doprava

Stávající systém cyklostezek a cyklotras je navrženo doplnit o propojení novou cyklostezkou podél silnice II/606 stavbou:

- D-11 cyklostezka podél II/606

V návaznosti na možnou realizaci pokračování silnice II/606 až na hranice je pak navrženo její pokračování souběžně s plánovanou stavbou D-16 a je vymezena jako:

- D-29 cyklostezka podél pokračování II/606 na hranice

Vzhledem ke své významné roli jako možnost cyklistického i pěšího překonání významné bariéry přehrady Skalka je vymezena stávající:

- D-17 cyklostezka přes dálniční most

Jako alternativa k části stavby D-11 je navržena alternativní trasa:

- D-21 cyklostezka podél Skalky
- D-22 cyklostezka podél Skalky

Další cyklotrasy a cyklostezky se nenavrhují, ale regulativy je připouští.

d.1.6. Hipostezky a hipotrasy

Hipostezky a hipotrasy nejsou jmenovitě navrženy, ale regulativy je připouští.

d.1.7. Železniční doprava

Je respektován koridor stávající železniční trati č.179 Cheb – Schirnding včetně ochranného pásma a zahrnuje i volné území pro případné zdvojkolejnění a elektrifikaci železniční trati Cheb – Schirnding.

- D-27 2 kolej do Schirndingu

Jsou vymezeny dvě lokality pro doplnění či přesun vlakových zastávek do výhodnější polohy vůči sídelním lokalitám.

- D-03 železniční zastávka 1
- D-04 železniční zastávka 2

d.1.8. Vodní doprava

Pro zajištění fungování vodní dopravy jsou v návaznosti na fungující či plánované turistické trasy navrženy nebo respektovány tyto dopravní stavby:

- D-01 molo vodní dopravy
- D-02 molo přívozu do Břízy

d.1.9. Letecká doprava

Není zastoupena ani se nenavrhuje.

d.2. Technická infrastruktura

Návrh technické infrastruktury je závazný ve smyslu její koncepce, přípustná je odůvodnitelná změna trasy a polohy za podmínky, že nedojde k narušení navržené koncepce.

d.2.1. Zásobování elektrickou energií

Územní plán respektuje koncepci zásobování řešeného území elektrickou energií linkou venkovního vedení VN 22kV napájeného z rozvodny 110kV v Jindřichově u Chebu.

Z důvodu vymezení jako veřejně prospěšné stavby jsou jmenovitě navrženy následující zařízení zajišťující zejména napojení rozvojové plochy Z51:

- E-02 napojení plochy Z51

Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny kabely v zemi.

Využití obnovitelných zdrojů je v území řešeno jednak podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, jednak návrhem plochy přímo určené pro solární elektrárnu Z51b.

d.2.2. Spoje

Územní plán respektuje stávající trasy vzdušného a kabelového vedení. Nové trasy se nenavrhují, regulativy je připouští.

d.2.3. Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování vodou z Nebanického skupinového vodovodu, do obce přivedeného odbočkou z přírodního řadu prameniště Bavory-Cheb, zůstane zachována.

Z důvodu vymezení jako veřejně prospěšné stavby jsou jmenovitě navrženy:

- V-A zásobní řad Dolní Hraničná - Pomezí
- V-A1 propojení vodovodu A na ČS
- V-B prodloužení stávajícího vodovodu plochy Z23 a Z24
- V-D zásobní vodovodní řad plochy Z06d
- V-F výtlačný vodovodní řad Dolní Hraničná - Horní Hraničná

Kapacita vodovodu je z hlediska tlakových poměrů a z hlediska kapacity vyhovující a bez dalších úprav vyhoví jako zdroj pitné vody i pro uvažovanou zástavbu.

Jako součást koncepce zásobování vodou je vymezena plocha Z47(TI) pro úpravnu vody.

d.2.4. Zásobování užitkovou vodou

Není zastoupeno ani se nenavrhuje.

d.2.5. Odkanalizování – splaškové vody

Koncepce nakládání se splaškovými vodami přečerpáváním na ČOV Cheb zůstane zachována.

Z důvodu vymezení jako veřejně prospěšné stavby jsou jmenovitě navrženy:

- K-A kmenová kanalizační stoka plochy Z06d
- K-F kanalizační stoka odvodnění Horní Hraničné
- K-I splašková kanalizace plochy Z51
- K-L kanalizační stoka plochy Z11
- K-V6 kanalizační výtlač s napojením do výtlačku Pomezí nad Ohří - Cheb
- K-ČS 6 čerpací stanice kanalizační soustavy Tůně - Liběnek

Kanalizace je řešena jako oddílná a její kapacita je dostačující i pro budoucí rozvoj obce.

d.2.6. Odkanalizování – dešťové vody

Územní plán respektuje stávající systém odvádění dešťových vod do vod povrchových pomocí oddílné kanalizace nebo vsakování.

Z důvodu vymezení jako veřejně prospěšné stavby jsou jmenovitě navrženy:

- K-J dešťová kanalizace plochy Z51

d.2.7. Energetika - plyn

Není navržena plynofikaci obce.

d.2.8. Nakládání s odpadem

ÚP zachovává současný systém likvidace odpadu centrálním svozem mimo území obce, který doplňuje o plochu pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady Z59.

- Z59(TO) kompostárna

d.3. Občanské vybavení

Stávající zařízení občanské vybavenosti (obecní úřad, kostel, požární zbrojnice atd.) jsou v územním plánu stabilizovány.

Nově je na západním okraji Pomezí navržena plocha Z06d(OM) komerční vybavenost.

Vznik dalších zařízení občanské vybavenosti je umožněn v plochách smíšených a omezeně i v plochách bydlení.

d.4. Veřejné prostranství

Struktura veřejných prostranství je stabilizována a plochy veřejných prostranství (PV) případně plochy bydlení či plochy smíšené obytné je respektují.

V centru obce je navržena plocha Z23(PV) navržena v souvislosti s přesunem obecního úřadu. Plocha Z31e(PV) pak v souvislosti s vymezením nové lokality pro bydlení v Dolní Hraničné.

Jako součást dopravního řešení jsou vymezeny plochy Z10(PV) pro úpravy stávajících nebo návrh nových komunikací a Z42(PV) pro úpravy veřejného prostranství, komunikací a parkoviště v lokalitě Lesní mlýn.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

e.1. Koncepce uspořádání krajiny

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a ochrany přírodních a krajinných hodnot.

Generelně lze konstatovat, že územní plán posiluje venkovskou, rekreační a přírodní funkci krajiny. Produkční a neprodukční funkce krajiny jsou v rovnováze, čím je zajištěn trvale udržitelný rozvoj krajiny.

e.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití

Plochy byly vymezeny s ohledem na jejich současný stav, případně stav navržený, v členění vycházejícího z vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy jsou rozděleny na plochy vodní a vodohospodářské dle § 13, plochy zemědělské dle § 14, plochy lesní dle § 15, plochy přírodní dle § 16, plochy smíšené nezastavěného území dle § 17, plochy těžby nerostů dle § 18, plochy specifické dle § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., s tím že v souladu s § 3 odst. 4 této vyhlášky jsou tyto dále podrobněji členěny a zároveň jsou stanoveny i další plochy jiného způsobu využití - zeleně.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití a způsobu utváření krajiny na:

- plochy zemědělské (NZ) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby a intenzivních forem obhospodařování s vyloučením staveb pro zemědělství dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.
- plochy zemědělské (NZ2), kde jsou částečně vyloučeny stavby pro zemědělství podle §18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.
- plochy lesní (NL) - s vysokým potenciálem lesního hospodářství – tj. území intenzivně lesnický obhospodařované (PUPFL – pozemky určené plnění funkce lesa)
- plochy přírodní (NP) – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků; přírodní plochy nejčastěji zahrnují vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, případně plochy ÚSES apod.
- plochy smíšené nezastavěného území (NS) – pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů bez rozlišení převažujícího způsobu využití; v případě trvalého travního porostu je vyloučena změna kultury na ornou půdu
- plochy vodní (W) jsou plochy, na nichž je rybník, vodní tok, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

e.3. Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

K21(ZV) krajinářský park

K38(W) obnova rybníka

e.4. Územní systém ekologické stability

e.4.1. Biocentra

funkční nadregionální NC32 - Amerika

opatření: podporovat přirozenou obnovu, zajistit vyšší podíl autochtonních dřevin, chránit - obnovovat vodní režim, vymezit plochy pro spontánní vývoj

funkční místní BC1 Pomezí rybník

opatření: v PR dle plánu péče, jinde vymezit plochy pro spontánní vývoj, v lesních porostech podporovat přirozenou obnovu, omezovat smrk ve prospěch listnáčů a borovice

funkční lokální BC2 Vlaštovčí rybník

opatření: při údržbě - obnově rybníka chránit jeho pobřeží, chránit a šetrně obnovovat přírodě blízké lesní porosty, vymezit plochy pro spontánní vývoj

funkční lokální BC3 U bažantnice

opatření: při obnově podporovat dub, borovici a v příměsí další listnáče, zvyšovat věkovou a prostorovou diferenciaci porostů

navržené BC4 Buková studánka

opatření: zvýšit podíl listnáčů a jedle na úkor smrku

navržené BC5 Pod Výhledy

opatření: zachovat olšinu, v umělých monokulturách omezovat smrk ve prospěch listnáčů a jedle

funkční lokální BC6 U rybníčku

opatření: při údržbě - obnově rybníka chránit jeho pobřeží, chránit a šetrně obnovovat přírodě blízké lesní porosty, vymezit plošky pro spontánní vývoj a případně šetrné obhospodařování luk

e.4.2. Biokoridory

funkční lokální BK1, okraj obce (NC32) - LC 1

opatření: bez opatření, současný stav vyhovuje

funkční lokální BK2, LC 1 - LC 2

opatření: okraje lesa stabilizovat listnáči, borovicí a keřovým patrem

funkční lokální BK3, hranice obce - LC 2

opatření: ponechat spontánnímu vývoji

funkční lokální BK4, LC 2 - LC 4

opatření: omezovat umělé výsadby smrku ve prospěch listnáčů a jedle

navržený lokální BK5, LC 2 - LC 3

opatření: okraje lesa stabilizovat listnáči, borovicí a keřovým patrem

navržený lokální BK6, hranice obce - LC 3

vymezit plošky pro spontánní vývoj, na otevřených místech dosadit skupinky dřevin dle projektu nebo opatření ÚSES, opatření: okraje lesa stabilizovat listnáči, borovicí a keřovým patrem

navržený lokální BK7, LC 3 - LC 5

opatření: okraje lesa stabilizovat listnáči, borovicí a keřovým patrem

navržený lokální BK8, LC 3 - hranice obce

opatření: okraje lesa stabilizovat listnáči, borovicí a keřovým patrem

navržený lokální BK9, LC 5 - LC 6

opatření: dosadit skupinky dřevin dle projektu nebo opatření ÚSES, vymezit plošky pro spontánní vývoj, louky lze šetrně využívat

navržený lokální BK10, LK 8 - LC 6

opatření: okraje lesa stabilizovat listnáči, borovicí a keřovým patrem, do volného pásu dosadit skupinky dřevin dle projektu nebo opatření ÚSES, vymezit plošky pro spontánní vývoj

e.5. Prostupnost krajiny

Nedostatečnou prostupnost krajiny návrh územního plánu řeší obnovou, případně návrhem zcela nových tras.

Z důvodu zajištění prostupnosti krajiny jsou navrženy nové komunikace:

- D-23 cesta Tůně - Horní Hraničná
- D-24 cesta Zelená Hora - Dolní Hraničná
- D-28 cesta Vlašťovčí rybník – Pomezí

Nové trasy s vazbou na státní hranici:

- D-25 cesta Horní Hraničná - Pechtnersreuth
- D-26 cesta na Buchbrunn

Regulativy připojí nové místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklotrasy.

Územní plán zajišťuje zvýšení prostupnosti krajiny pro faunu a flóru vymezením navrhovaných prvků ÚSES.

e.6. Protierozní opatření

Monitoring eroze zemědělské půdy v daném území eviduje půdy neohrožené nebo pouze mírně ohrožené, zejména v k.ú. Horní Hraničná. Na území obce se nacházejí čtyři menší lokality se silným ohrožením, jedna v k.ú. Pomezí nad Ohří, dvě v k.ú. Horní Hraničná a jedna v k.ú. Tůně.

ÚP obecně navrhuje jednak založení navrhovaných prvků ÚSES, případně na části ohrožených ploch znemožňuje změnu kultur z trvalých travních porostů na ornou půdu (NS, NP). Doporučovaným řešením je dále tvorba krajinných prvků definovaných nařízením č. 335/2009 Sb. dle GAEC 6.

e.7. Ochrana před povodněmi

Na území obce není vymezeno záplavové území Q100 nebo aktivní zóna.

V místech ohrožených přívalovými dešti není navržena nová zástavba ani jiné záměry zhoršující současný stav.

e.8. Rekreace

Územní plán respektuje a rozvíjí rekreaci a cestovní ruch jako jednu z hlavních funkcí sídla.

e.9. Dobývání a ochrana nerostných surovin

Na území obce se nenacházejí CHLÚ nebo dobývací prostory. Územní plán proto nenavrhuje žádné plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

Již proběhlá historická hornická činnost (poddolované území) je respektována.

F) 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 ODS. 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)

f.1. Obecné podmínky

Pro rozhodování v plochách s rozdílným způsobem využití musí být současně splněny:

- podmínky pro využití
- podmínky prostorového uspořádání

f.2. Obecné podmínky pro stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou definovány hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné způsoby využití.

Pro rozhodování podle tohoto územního plánu se stanovuje, že **v plochách smíšených obytných** platí, že za pozemky staveb a zařízení „**nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území**“ (dle 501/2006 Sb.) se považují ty **nerušící** způsoby využití, které vůči svému okolí splňují zákonné požadavky například z hlediska hladiny hluku, kvality a čistoty ovzduší, vod a půdy, emisemi prachu, zápachem apod.

Pro rozhodování podle tohoto územního plánu se stanovuje, že **v plochách bydlení** platí, že za pozemky staveb a zařízení „**nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení**“ (dle 501/2006 Sb.) se nepovažují ty, které mohou z hlediska z hlediska hladiny hluku, kvality a čistoty ovzduší, vod a půdy, emisemi prachu nebo zápachem, překračovat hodnoty **obvyklé a přiměřené místním poměrům**.

Za nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení se **nepovažují** například truhlářství, klempířství, kovoobráběcí provozy, lakovny, autoopravny, autobazary apod.

Plocha SR - plochy smíšené obytné – rekreační je z hlediska kvality obytného prostředí považována za plochu bydlení.

Pro plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšené obytné, vymezené v ochranném pásmu dálnic, rychlostních silnic, silnic I. třídy a železnic platí podmínka prokázání dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení.

f.3. Vyloučení staveb dle § 18 odst. 5. SZ

Územní plán z důvodu veřejného zájmu ochrany nezastavěného území vylučuje umístování staveb pro zemědělství ve všech plochách nezastavěného území s částečnou výjimkou podmíněně přípustného využití u ploch NZ2 (plochy zemědělské – zastavitelné dle § 18 SZ) a ze všech ploch nezastavěného území vylučuje hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny, zahrádkové kolonie a obdobné stavby „zlepšující podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu“.

f.4. Obecné podmínky pro stanovení podmínek prostorového uspořádání

Zastavěné území, zastavitelné a přestavbové plochy jsou rozděleny na jednotlivé bloky a jsou jim určeny tyto podmínky prostorového uspořádání:

- Struktura zástavby
- Výška zástavby
- Koefficienty zastavěnosti a zeleně

f.5. Struktura zástavby

Výšková regulace je graficky znázorněna ve výkrese S1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ.

Pro účely tohoto územního plánu se stanovují tyto struktury zástavby:

H – historická

- pokud to územní podmínky a účel dovolují, musí zástavba odkazovat na historickou urbanistickou strukturu

O – otevřená

- zástavba částečně definuje hranici uličního prostoru nebo veřejného prostranství
- může a nemusí stát na této hranici
- může a nemusí být po celé délce zastavěná
- pokud to územní podmínky dovolují neustupuje ani nepředstupuje vůči pro strukturu rozhodným budovám

V – volná

- zástavba nedefinuje hranici uličního prostoru nebo veřejného prostranství
- pokud to územní podmínky dovolují nesmí stát na této hranici

X – není stanovena

- nejsou stanoveny požadavky na strukturu zástavby

Pokud je struktura zástavby v ploše stanovena, je možno se od ní odchýlit regulačním plánem.

f.6. Výška zástavby

Výšková regulace je uvedena hodnotami ve výkrese S1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ.

Výšková regulace je určena přípustným minimálním a maximálním počtem nadzemních podlaží k hlavní římse (při šikmé střeše) nebo atice (při rovné střeše), při stanovené výpočtové konstrukční výšce podlaží 3,5 m. V případě větší konstrukční výšky nadzemního, nebo více nadzemních podlaží, nesmí být součet konstrukčních výšek těchto podlaží vyšší, než je hodnota vypočtená ze stanovené výpočtové konstrukční výšky a z počtu podlaží.

Pokud je ve výkrese uvedeno (P), je možno budovu nad uvedený maximální počet podlaží doplnit:

- podkrovím o maximální výšce hřebene 8m nad podlahou nejnižšího podkrovního podlaží. Počet podkrovních podlaží se u výškové regulace nezohledňuje.
- z uliční strany minimálně o 2m ustupujícím podlažím o maximální výšce 3,5m.

Hodnotu minimálního počtu podlaží je zpravidla nutno dodržet u budov či jejich částí orientovaných do veřejného prostranství, pro ostatní části se minimální hodnota podlažnosti neuplatňuje.

Podkroví nebo ustupující podlaží se nezapočítává do minimálního počtu podlaží.

Podlaží vyšší než minimální je možno nahradit podkrovím nebo ustupujícím podlažím.

Podkrovní podlaží, kde plocha vodorovného průmětu vikýřů přesahuje 1/3 plochy vodorovného průmětu střechy, se považuje za běžné podlaží.

f.6.1. Halové stavby

Je-li uvedena, značí hodnota přípustnou výšku halové stavby v metrech měřenou od podlahy 1. nadzemního podlaží. Není-li tato uvedena, nesmí halová stavba překročit výšku vypočtenou z maximálně přípustného počtu podlaží včetně případného (P) a výpočtové konstrukční výšky 3,5m. V případě do haly vestavěných podlaží nesmí jejich počet překročit maximální přípustný počet podlaží.

f.6.2. Příklad

2-3(P)/15m – budova o minimálně 2 nadzemních podlažích, maximálně 3 nadzemních podlaží, s možností nahradit třetí podlaží podkrovím, případně doplněná o podkroví nebo ustupující podlaží, v případě halové stavby je její výška omezena 15m. Pokud by nebyla uvedena hodnota 15m, byla by přípustná výška haly 14m.

1(P) – budova o jednom nadzemním podlaží případně doplněná o podkroví nebo ustupující podlaží

2 – budova o právě 2 nadzemních podlažích, bez možnosti poslední podlaží nahradit podkrovím nebo ustupujícím podlažím; maximální výška halové stavby 7m

2-4 – budova o minimálně 2 a maximálně 4 podlažích, s možností nahradit třetí nebo čtvrté podlaží podkrovím nebo ustupujícím podlažím; maximální výška halové stavby 14m

f.6.3. Výjimky

V plochách technické infrastruktury (TI) a v plochách výroby (VL) a (VZ) je možno výšku překročit neopláštěným technologickým zařízením při jeho maximální výšce 25m.

Omezení se nevztahuje na výšku komína a přiměřený rozsah technického vybavení umístěného na střeše objektu (vzduchotechnické jednotky, strojovny výtahu, antény apod).

Výšková regulace může být odlišná pouze na základě regulačního plánu.

U sporných případů, např. rozsáhlá stavba ve svahu s podzemním podlažím umístěným i nad terénem, se výška budovy posuzuje s přihlédnutím k okolní zástavbě.

f.7. Koeficienty zastavěnosti a minimální zeleně, maximální velikost budovy

Pro účely tohoto územního plánu se stanovují tyto koeficienty zastavěnosti a minimální zeleně, které se vztahují ke stavebnímu pozemku.

Koeficient maximální zastavěnosti stavebního pozemku všemi budovami PB: %

- udává jakou část stavebního pozemku je možno zastavět budovami
- neuplatní se v případě obnovy objektu v prouluce v původním rozsahu

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: %

- udává podíl zeleně na pozemku, tedy jakou část stavebního pozemku není možno jakkoliv zastavět (budovou, zpevněnou plochou, zatravnovací dlažbou apod.)
- neuplatní se v případě obnovy objektu v proluce v rozsahu původní parcely

Pro některé vybrané plochy s rozdílným využitím (kapitoly f.12 a další) jsou stanoveny koeficienty maximální zastavěnosti stavebního pozemku všemi budovami - PB, případně koeficienty minimální zeleně stavebního pozemku - PZ. Tyto koeficienty se použijí tehdy, není-li ve výkrese S1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ uvedena hodnota jiná.

Maximální velikost budovy: m²

- udává maximální zastavěnou plochu jedné budovy

Pro účely tohoto ÚP se stanovuje maximální velikost stavby pro podnikatelskou činnost na pozemku rodinného domu v plochách bydlení (§4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v rodinném domě, na 50 m².

f.8. Charakter zástavby

Pro stanovení charakteru zástavby se definují tato obecná pravidla:

- při zástavbě proluk je zpravidla nutno respektovat charakter staveb dané lokality
- maximální sklon sedlové střechy v plochách (BV), (SR), (SM), (RI), (VZ), (VZ2), (VZ3): 45°
- u halových staveb je nepřijatelná oblouková střecha
- nepřijatelné je zoomorfní nebo antropomorfní řešení budov

f.9. Slovník pojmů definujících prostorové uspořádání

Stavební pozemek

pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem

Zastavěný stavební pozemek

pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami

Budova

nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí

Podkroví

Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Podkroví může zahrnovat více podkrovních podlaží.

Podkrovní podlaží

podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo nad jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy

Prodejní plocha

Plocha, na které dochází ke kontaktu zákazníka se zbožím, případně se službami či stravováním. Nezahrnuje skladové, provozní, technické plochy a plochy komunikací, schodišť apod.

Veřejné prostranství

náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Podzemní podlaží

podzemním podlažím se rozumí podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby

f.10. Slovník pojmů definujících účel využití ploch

Stavba pro bydlení

je bytový dům, bytový dům monofunkční, rodinný dům

Bytový dům

je stavbou pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, sloužící i více účelům (například občanské vybavení, obchodní prodej, služby, administrativa apod.)

Bytový dům monofunkční

je bytový dům určený pouze pro bydlení

Rodinný dům

je stavbou pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena

Byt

soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen

Služební byt

byt pro ubytování zaměstnanců, správce, majitele apod.

Zemědělská usedlost:

společná stavba rodinného domu a zemědělských staveb

Zemědělská stavba:

1. stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu, výkrmu, práci a jiným hospodářským účelům s výjimkou staveb a zařízení pro včely a ryby,
2. doprovodná stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavba pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavba pro skladování tekutých odpadů a stavba pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv,
3. stavba pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby,
4. stavba pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.

Výroba a skladování:

stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou nebo jinou výrobu, popřípadě služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování uvedených jako zemědělská stavba nebo logistické centrum

Logistické centrum:

skladové prostory o podlahové ploše nad 5 000 m² nebo objemu nad 60 000 m³ na jeden zastavěný stavební pozemek

Výroba těžká

výroba snižující kvalitu prostředí, například těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby apod.

Rodinná rekreace:

stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena, stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Vzdělávání a výchova:

základní školy, střední školy, vysoké školy včetně stravování a ubytování (internáty, koleje, ubytovny zaměstnanců), školící střediska apod.

Sociální služby a péče o rodinu:

jesle, mateřské školy, dětské domovy, domy dětí a mládeže, domovy důchodců, penziony pro seniory apod.

Zdravotní služby:

ordinace, laboratoře, polikliniky, nemocnice, léčebny, hospic, zdravotnická střediska, léčebny dlouhodobě nemocných apod.

Kultura:

kina, divadla, galerie, kulturní domy, knihovny, archivy, studovny, koncertní sály, kostely, kaple, modlitebny, spolkové klubovny apod.

Veřejná správa:

stavby pro státní správu a samosprávu, např. obecní úřady, městské úřady, magistráty, finanční úřady, úřady práce apod.

Ochrana obyvatelstva:

plnění úkolů civilní ochrany, zejména varování, evakuace, ukrytí a nouzové přežití obyvatelstva a další opatření k zabezpečení ochrany jeho života, zdraví a majetku, pro účely ÚP například areály integrovaného záchranného systému, hasičské stanice, stanice rychlé záchranné pomoci, policie apod.

Obchodní prodej:

prodejny a jiné obchodní prostory, velkoobchodní, nákupní střediska, obchodní domy apod., vše včetně souvisejících skladovacích ploch

Tržnice:

specifická forma prodeje - seskupení minimálně 3 a více prodejních stánků sloužících k prodeji, vystavení nebo uskladnění zboží, bez ohledu na jejich konstrukci nebo vzájemné prostorové uspořádání; za tržnici se nepovažuje prostor, sloužící k prodeji zahrádkářských výpěstků, lesních plodin a podobného sortimentu

Tělovýchova a sport:

hřiště, stadion, koupaliště, bazény, jízďárny, multifunkční haly apod.

Branné sporty:

nerušící střelnice (airsoft, paintball apod.), cvičiště a útulky psů apod.

Ubytování:

hotely a motely, penziony, koleje, svobodárny, internáty apod.

Kemp:

autokempy, kempy a skupiny chat, tábořiště apod.

Stravování:

restaurace, veřejné jídelny, bufety, vinárny, kavárny, cukrárny apod.

Služby:

ostatní služby včetně služeb výrobního charakteru (domácí kanceláře, drobné dílny a opravny, půjčovny apod)

Věda a výzkum:

vývojová centra, laboratoře apod.

Administrativa:

kancelářské budovy a prostory, vedení podniků apod.

Malá architektura:

městský mobiliář, kašny, vodní plochy, sochy, altánky, přístřešky, pavilony, lavičky, dětská hřiště, venkovní sportovní plochy do 800 m², okrasné bazény, zeleň, veřejná WC, informační systém nesloužící propagaci výrobků nebo služeb apod.

Zařízení pro informace a reklamu:

informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení sloužící k informačním nebo reklamním účelům, zpravidla formou maloplošného plakátového výlepu, umístěna zpravidla ve veřejném prostranství, s možností vnějšího nasvícení nebo svítící. Zařízení pro reklamu, které společně vytvářejí jeden celek nebo mohou být jako jeden celek vnímány, se považují za jedno zařízení případně stavbu pro reklamu. Horní hrana plochy pro informace a reklamu může být umístěna max do 2,4 m výšky.

Stavba pro reklamu:

Stavba sloužící reklamním účelům, s možností umístění na budovách, střeších budov, oplocení nebo samostatně, s možností pouze vnějšího nasvícení. Stavby pro reklamu, které společně vytvářejí jeden celek nebo mohou být jako jeden celek vnímány, se považují za jedinou stavbu pro reklamu. Max.výška samostatně stojící stavby pro reklamu je 6 m. Maximální plocha stavby pro reklamu je 15 m².

Poutač

Omezení max.výšky pro samostatně stojící označení konkrétní provozovny nebo budovy je 15 m s podmínkou, že nese informaci o jednom subjektu. V opačném případě se jedná o stavbu pro reklamu s výše uvedenými podmínkami.

Související dopravní a technická infrastruktura:

Dálnice a silnice (pouze stávající včetně jejich možného rozšíření při zachování či snížení jejich kategorie a třídy), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství, chodníky, cyklotrasy, cyklostezky, hipostezky, hipotrasy, parkovací a odstavná stání, zastávky MHD, vodovody, kanalizace včetně lokálního čištění nebo přečerpávání odpadních vod, septiky, studny apod.

Parkovací dům:

Stavba pro parkování a odstavení vozidel nad zemí případně pod zemí, přízemní nebo několikapodlažní. Za parkovací dům se nepovažuje integrace parkovacích stání do stavby občanské vybavenosti, zajišťující potřebnou kapacitu parkovacích stání této stavby.

ČSPH

čerpací stanice pohonných hmot

Dálniční odpočívka

odpočívka napojená na dálniční komunikaci

Nákladní doprava

Odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací apod.

Provozní objekty

Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní nebo přípustné využití plochy. Za provozní objekty se nepovažují stavby pro bydlení, ubytování a rekreaci.

Solární elektrárna

Zařízení na výrobu elektrické energie ze slunečního záření, umístěná mimo střechy budov.

Větrná elektrárna

Zařízení na výrobu elektrické energie z energie větru.

Ohrazení

Průchodná ohrada nebo ohradník (včetně elektrického) určený pro udržení hospodářských zvířat na pastvě

Oplocení

Konstrukce bránící pohybu přes vymezenou hranici. Za oplocení umožňující průhled se v zastavěném území a zastavitelných plochách považuje živý plot i oplocení neprůhledné do výšky 1,2m, případně doplněné průhlednou částí. Za oplocení se nepovažují oplocení lesních školek a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky (dle § 79 odst.2) k) SZ

f.11. Seznam ploch s rozdílným způsobem využití navržených v ÚP:

Plochy bydlení

- BH - bydlení - v bytových domech
- BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské

Plochy rekreace

- RH - rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci
- RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RN - rekreace - na plochách přírodního charakteru
- RX - rekreace - se specifickým využitím - branné sporty

Plochy občanského vybavení

- OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední

Plochy veřejných prostranství

- PV - veřejná prostranství
- ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň

Plochy smíšené obytné

- SM - plochy smíšené obytné - městské
- SV - plochy smíšené obytné - venkovské
- SR - plochy smíšené obytné - rekreační

Plochy dopravní infrastruktury

- DS - dopravní infrastruktura - silniční
- DS2 - dopravní infrastruktura - silniční - ČSPH
- DS3 - dopravní infrastruktura - silniční - ČSPH 2
- DZ - dopravní infrastruktura - železniční

Plochy technické infrastruktury

- TI - technická infrastruktura - inženýrské sítě
- TO - technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Plochy výroby a skladování

- VL - výroba a skladování - lehký průmysl
- VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba
- VZ2 - výroba a skladování - útulky zvířat
- VZ3 - výroba a skladování - zemědělské usedlosti
- VX - výroba energie z obnovitelných zdrojů - solární elektrárny

Plochy zeleně

- ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená
- ZO - zeleň - ochranná a izolační
- ZP - zeleň - přírodního charakteru

Plochy vodní a vodohospodářské

- W - plochy vodní a vodohospodářské

Plochy zemědělské

- NZ - plochy zemědělské
- NZ2 - plochy zemědělské - zastavitelné dle §18 SZ

Plochy lesní

- NL - plochy lesní

Plochy přírodní

- NP - plochy přírodní

Plochy smíšené nezastavěného území

- NS - plochy smíšené nezastavěného území

f.12. Plochy bydlení

(podle §4 501/2006 Sb.)

BH - bydlení - v bytových domech

Hlavní využití: bytový dům monofunkční

Přípustné využití: služební byt, malá architektura, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- novostavba bytového domu
- vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, obchodní prodej na pozemku do 1000 m², tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby, administrativa, parkovací dům, řadové garáže - za podmínky že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 1000 m²

BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské

Hlavní využití: rodinný dům

Přípustné využití: služební byt, malá architektura, ohrazení, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- při maximálním počtu 3 bytů: bytový dům, monofunkční bytový dům
- rodinná rekreace – minimální velikost budovy 50 m²
- vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, tělovýchova a sport, administrativa - za podmínky že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením
- obchodní prodej, ubytování, služby – pokud splňují předchozí podmínku a jsou zároveň umístěny v rodinném nebo bytovém domě, případně stavbě pro podnikatelskou činnost umístěné na pozemku RD

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 500 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 50%

f.13. Plochy rekreace:

(podle §5 501/2006 Sb.)

RH - rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci

Hlavní využití: ubytování, kempy

Přípustné využití: malá architektura, stravování, ohrazení, oplocení

Podmíněně přípustné využití:

- vzdělávání a výchova, kultura, obchodní prodej, tělovýchova a sport, služby, lázeňství - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací
- ochrana obyvatelstva - za podmínky že v bezprostředním okolí nejsou vymezeny plochy (OV)
- služební byty – do poloviny podlahové plochy stavby hlavního využití
- související dopravní a technická infrastruktura - za podmínky že nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelná s rekreačními aktivitami

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití: není specifikováno

Přípustné využití: malá architektura

Podmíněně přípustné využití:

- rodinná rekreace do 100m²
- související dopravní a technická infrastruktura - za podmínky že nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelná s rekreačními aktivitami
- oplocení umožňující průhled

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 50%

RN - rekreace - na plochách přírodního charakteru

Hlavní využití: není specifikováno

Přípustné využití: není specifikováno

Podmíněně přípustné využití:

- malá architektura, ohrazení - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací

- související dopravní a technická infrastruktura - za podmínky že nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelná s rekreačními aktivitami
- oplocení umožňující průhled

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

RX - rekreace - se specifickým využitím - branné sporty

Hlavní využití: plochy pro branné sporty

Přípustné využití: malá architektura

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, kempy, stravování, provozní objekty (věž rozhodčích, tribuna, kancelář, klubovna, šatny apod.) - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací
- ohrazení, související dopravní a technická infrastruktura - za podmínky že nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelná s rekreačními aktivitami
- oplocení

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 1000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 60%

f.14. Plochy občanského vybavení

(podle §6 501/2006 Sb.)

OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití: ubytování, stravování, služby, věda a výzkum, administrativa

Přípustné využití: služební byt, vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, tělovýchova a sport, malá architektura, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej do 2000 m² prodejní plochy
- stavba pro reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10)
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10
- poutač

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 2000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 15%

f.15. Plochy veřejných prostranství

(podle §7 501/2006 Sb.)

PV - veřejná prostranství

Hlavní využití: veřejná prostranství

Přípustné využití: malá architektura, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- za podmínky že jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství - kultura, stravování, provozní objekty (veřejná WC apod.), oplocení umožňující průhled
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití: veřejná zeleň

Přípustné využití: malá architektura, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- provozní objekty (veřejná WC apod.), oplocení umožňující průhled - za podmínky že jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.16. Plochy smíšené obytné

(podle §8 501/2006 Sb.)

SM - plochy smíšené obytné - městské

Hlavní využití: bytový dům, bytový dům monofunkční

Přípustné využití: rodinný dům, služební byt, vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, tělovýchova a sport, věda a výzkum, lázeňství, administrativa, malá architektura, řadové garáže, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- výroba a skladování, ubytování, stravování, služby - za podmínky že nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- ochrana obyvatelstva – při splnění předchozí podmínky a za podmínky že v bezprostředním okolí nejsou vymezeny plochy (OV)
- obchodní prodej do 5000m² prodejní plochy na každé jedno podlaží budovy
- zařízení pro informace a reklamu - s podmínkami uvedenými v kap. f.10 a s podmínkou umístění na budově a do plochy 2 m²

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

SV - plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití: rodinný dům

Přípustné využití: služební byt, rodinná rekreace, vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, tělovýchova a sport, věda a výzkum, lázeňství, administrativa, malá architektura, řadové garáže, ohrazení, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- při maximálním počtu 3 bytů: bytový dům, monofunkční bytový dům
- zemědělská usedlost, zemědělská stavba, výroba a skladování, ubytování, stravování, služby - za podmínky že nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- ochrana obyvatelstva – při splnění předchozí podmínky a za podmínky že v bezprostředním okolí nejsou vymezeny plochy (OV)
- obchodní prodej do 1000 m² prodejní plochy
- zařízení pro informace a reklamu - s podmínkami uvedenými v kap. f.10 a s podmínkou umístění na budově a do plochy 2 m²

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 1000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 25%

SR - plochy smíšené obytné - rekreační

Hlavní využití: není specifikováno

Přípustné využití: malá architektura, ohrazení

Podmíněně přípustné využití:

- rodinný dům do 150 m²
- rodinná rekreace do 150 m²
- obchodní prodej, ubytování, služby - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací a zároveň umístěny v rodinném domě případně stavbě pro podnikatelskou činnost na pozemku RD
- související dopravní a technická infrastruktura - za podmínky že nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelná s rekreačními aktivitami
- oplocení umožňující průhled

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 150 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 50%

f.17. Plochy dopravní infrastruktury

(podle §9 501/2006 Sb.)

DS - dopravní infrastruktura - silniční

Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací včetně jejich součástí a příslušenství

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití: malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

DS2 - dopravní infrastruktura - silniční - ČSPH

Hlavní využití: ČSPH (čerpací stanice pohonných hmot)

Přípustné využití: dálniční odpočívka, nákladní doprava, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej, stravování, služby, malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- služební byty – do poloviny podlahové plochy stavby hlavního využití
- ubytování jako součást dálniční odpočívky
- poutač

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 2000 m²

DS3 - dopravní infrastruktura - silniční - ČSPH 2

Hlavní využití: ČSPH (čerpací stanice pohonných hmot)

Přípustné využití: dálniční odpočívka, nákladní doprava, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej, stravování, malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- služby – jako součást stavby hlavního využití
- služební byty – do poloviny podlahové plochy stavby hlavního využití
- ubytování jako součást dálniční odpočívky
- poutač

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 2000 m²

DZ - dopravní infrastruktura - železniční

Hlavní využití: pozemky zařízení pro drážní dopravu

Přípustné využití: stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- ubytování, stravování, služby - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím a jsou součástí stavby hlavního využití
- služební byty – do poloviny podlahové plochy stavby hlavního využití
- malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.18. Plochy technické infrastruktury

(podle §10 501/2006 Sb.)

TI - technická infrastruktura - inženýrské sítě

Hlavní využití: pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických, vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických, komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody.

Přípustné využití: malá architektura, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- výroba, služby - jako součást stavby hlavního využití

- oplocení umožňující průhled
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady, malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

TO - technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Hlavní využití: stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Přípustné využití: oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- provozní objekty (stavby a zařízení pro zpracování a likvidaci odpadu, pozemky pro uložení odpadu apod.) - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- výroba, služby - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím a jsou součástí stavby hlavního využití
- malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 500 m²

f.19. Plochy výroby a skladování

(podle §11 501/2006 Sb.)

VL - výroba a skladování - lehký průmysl

Hlavní využití: výroba a skladování

Přípustné využití: služební byt, ochrana obyvatelstva, věda a výzkum, administrativa, ohrazení, oplocení, ČSPH, související dopravní a technická infrastruktura, solární elektrárna

Podmíněně přípustné využití:

- do prodejní plochy 2000 m²: obchodní prodej
- vzdělávání a výchova, ubytování, stravování, služby, malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10
- počítač

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 10000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 10%

VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití: zemědělská usedlost, zemědělská stavba

Přípustné využití: výroba a skladování, služební byt, ochrana obyvatelstva, věda a výzkum, administrativa, ohrazení, oplocení, ČSPH, související dopravní a technická infrastruktura, solární elektrárna

Podmíněně přípustné využití:

- do 2000 m² prodejní plochy bez započtení venkovních prodejních ploch: obchodní prodej
- rodinný dům, vzdělávání a výchova, ubytování, stravování, služby, malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 10000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 10%

VZ2 - výroba a skladování - zemědělská výroba - útulky zvířat

Hlavní využití: plochy pro útulky zvířat

Přípustné využití: služební byt, ohrazení, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- provozní objekty (administrativa, zázemí, veterinární ošetřovna apod.) - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

VZ3 - výroba a skladování - zemědělská výroba - zemědělské usedlosti

Hlavní využití: zemědělská usedlost

Přípustné využití: ohrazení, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

VX - výroba energie z obnovitelných zdrojů - solární elektrárny

Hlavní využití: solární elektrárna

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- provozní objekty (stavby a zařízení apod.) - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- oplocení umožňující průhled
- malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.20. Plochy zeleně

(podle §3 odst.4 501/2006 Sb.)

ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená

Hlavní využití: zeleň soukromá a vyhrazená

Přípustné využití: oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- malá architektura, provozní objekty (skleníky, kolny, přístřešky a pod) - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 100 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 50%

ZO - zeleň - ochranná a izolační

Hlavní využití: zeleň – ochranná a izolační

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- oplocení umožňující průhled

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

ZP - zeleň - přírodního charakteru

Hlavní využití: zeleň – přírodního charakteru

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.21. Plochy vodní a vodohospodářské

(podle §13 501/2006 Sb.)

W - plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití: pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- provozní objekty - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- oplocení umožňující průhled

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.22. Plochy zemědělské

(podle §14 501/2006 Sb.)

NZ - plochy zemědělské

Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu

Přípustné využití: ohrazení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití: není specifikováno

Nepřípustné: ostatní definované účely využití ploch

NZ2 - plochy zemědělské - zastavitelné dle §18 SZ

Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu

Přípustné využití: ohrazení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím - provozní objekty (přístřešky pro hospodářská zvířata na pastvě, sklady, kolny apod.) do plochy 300m² a 7m výšky, kolbiště, výběhy apod.
- oplocení umožňující průhled

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.23. Plochy lesní

(podle §15 501/2006 Sb.)

NL - plochy lesní

Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití: pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- provozní objekty do plochy 30 m² a 5 m výšky - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.24. Plochy přírodní

(podle §16 501/2006 Sb.)

NP - plochy přírodní

Hlavní využití: pozemky biocenter

Přípustné využití: pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště, chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných

Podmíněně přípustné využití:

- ohrazení, související dopravní a technická infrastruktura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.25. Plochy smíšené nezastavěného území

(podle §17 501/2006 Sb.)

NS - plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití: pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

Přípustné využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, ohrazení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití: není specifikováno

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch a změna kultury z trvalého travního porostu na ornou půdu

G) 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

- VU01 nadregionální biocentrum NC32 Amerika
- VU02 lokální biocentrum BC4
- VU03 lokální biocentrum BC5
- VU04 lokální biokoridor BK5
- VU05 lokální biokoridor BK6
- VU06 lokální biokoridor BK7
- VU07 lokální biokoridor BK8
- VU08 lokální biokoridor BK9
- VU09 lokální biokoridor BK10
- VD10 P04(DS) rozšíření D6
- VD12 Z49ab(DS) přemostění železnice / D-14 železniční nadjezd
- VD13 D-11 cyklostezka podél II/606
- VD14 D-17 cyklostezka přes dálniční most
- VD15 D-15 komunikace podél areálu bývalé celnice
- VD16 Z10(PV) komunikace / D-10 komunikace přes areál bývalé celnice
- VD17 D-19 chodník
- VD18 D-18 chodník podél tratě
- VD19 D-21 cyklostezka podél Skalky
- VD20 D-22 cyklostezka podél Skalky
- VD21 D-28 cesta Vlašťovčí rybník - Pomezí
- VD22 D-20 místní komunikace Dolní Hraničná
- VD23 D-24 cesta Zelená Hora - Dolní Hraničná
- VD24 D-25 cesta Horní Hraničná - Pechtnersreuth
- VD25 D-23 cesta Tůně - Horní Hraničná
- VD26 Z52(DS) pokračování II/606 na hranice / D-16 pokračování II/606 na hranice
- VD28 D-26 cesta na Buchbrunn
- VT32 V-D zásobní vodovodní řad plochy Z06d
- VT33 K-J dešťová kanalizace plochy Z51
- VT34 K-I splašková kanalizace plochy Z51
- VT35 K-A kmenová kanalizační stoka plochy Z06d
- VT36 K-L kanalizační stoka plochy Z11
- VT37 V-B prodloužení stávajícího vodovodu plochy Z23 a Z24
- VT38 V-A zásobní řad Dolní Hraničná - Pomezí
- VT39 V-A1 propojení vodovodu A na ČS
- VT40 K-V6 kanalizační výtlač s napojením do výtlačku Pomezí nad Ohří - Cheb
- VT41 K-ČS 6 čerpací stanice kanalizační soustavy Tůně - Liběnek
- VT42 K-F kanalizační stoka odvodnění Horní Hraničné
- VT43 V-F výtlačný vodovodní řad Dolní Hraničná - Horní Hraničná
- VT44 E-02 napojení plochy Z51
- VD46 D-29 cyklostezka podél pokračování II/606 na hranice
- VD47 Z03b(DS2) odpočívka
- VT48 Z59(TO) kompostárna

Legenda

kód na první pozici:

V s možností vyvlastnění dle §170

kód na druhé pozici:

D dopravní infrastruktura

T technická infrastruktura

U založení prvků územního systému ekologické stability

H) 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

- PP45 Z42(PV) veřejné prostranství
p.p.č. 267/12, 278/1 ve prospěch obce Pomezí nad Ohří

Legenda

kód na první pozici:
P s možností uplatnění předkupního práva dle §101

kód na druhé pozici:
P veřejná prostranství

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou vyžadována.

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

R01(VL) výroba Pomezí

R02(BV) bydlení Pomezí

R03(BV) bydlení Nad kostelem

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

Nejsou vymezeny

L) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ

I.1. Návrh

Textová část: 27 stran

Výkresová část:

- P1 základní členění území m1:5000
- P2 hlavní výkres m1:5000
- P3 veřejně prospěšné stavby a opatření m1:5000
- P4 technická infrastruktura m1:5000
- S1 prostorové uspořádání m1:5000

I.2. Odůvodnění

Výkresová část:

- O1 koordinační výkres m1:5000