



Akce "Územní plán Broumov" byla spolufinancována z Programu stabilizace a obnovy venkova Plzeňského kraje 2019.

ÚZEMNÍ PLÁN BROUMOV



Etapa:

ÚPRAVA NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO VYDÁNÍ

<i>Kraj:</i>	<i>ORP:</i>	<i>Revize:</i>	<i>Datum:</i>
Plzeňský	TACHOV	1.00	IV/2022

Objednavatel:

Obec Broumov, Broumov 75, 348 15 Planá

Pořizovatel:

MěÚ Tachov, Odbor výstavby a územního plánování
Hornická 1695, 347 01 Tachov

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

Ing.arch. Jaroslav A U S T
Náměstí krále Jiřího 6, Cheb, 350 02
T: 354 422 635 E: atelier@stoeckl.cz
IČO: 73702935 DIČ: CZ7510151825



Územní plán

Zastupitelstvo obce Broumov 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 Broumov**

Územní plán vydalo	Zastupitelstvo obce Broumov
Nabytí účinnosti dne	
Pořizovatel	Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování
Úřední razítko Městský úřad Tachov odbor výstavby a územního plánování Hornická 1695 347 01 Tachov	
Funkce oprávněné osoby pořizovatele	Vedoucí odboru výstavby a územního plánování
Jméno a příjmení	Ing. František Svoboda
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 zastavitelných a přestavbových ploch.....	5
c.3.	Vymezení systému sídelní zeleně.....	6
d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	6
d.1.	Dopravní infrastruktura.....	6
d.1.1.	Silniční doprava.....	6
d.1.2.	Místní a účelové komunikace.....	6
d.1.3.	Doprava v klidu	6
d.1.4.	Pěší doprava	6
d.1.5.	Cyklistická doprava	7
d.1.6.	Hipotezky a hipotrazy	7
d.1.7.	Železniční doprava.....	7
d.1.8.	Vodní doprava.....	7
d.1.9.	Letecká doprava.....	7
d.2.	Technická infrastruktura.....	7
d.2.1.	Zásobování elektrickou energií	7
d.2.2.	Spoje	7
d.2.3.	Zásobování pitnou vodou.....	7
d.2.4.	Zásobování užitkovou vodou	7
d.2.5.	Odkanalizování – splaškové vody.....	7
d.2.6.	Odkanalizování – dešťové vody.....	7
d.2.7.	Energetika - plyn	7
d.3.	Občanské vybavení.....	8
d.4.	Veřejné prostranství	8
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	8
e.1.	Koncepce uspořádání krajiny.....	8
e.2.	Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití.....	8
e.3.	Vodní plochy	8
e.4.	Územní systém ekologické stability	8
e.4.1.	Nadregionální a regionální ÚSES	8
e.4.2.	Lokální ÚSES.....	9
e.5.	Prostupnost krajiny.....	9
e.6.	Protierozní opatření.....	9
e.7.	Ochrana před povodněmi.....	9
e.8.	Rekreace.....	9
e.9.	Dobývání a ochrana nerostných surovin.....	9
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)	9
f.1. Obecné podmínky	9
f.2. Obecné podmínky pro stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	10
f.3. Vyloučení staveb dle § 18 odst. 5. SZ	10
f.4. Obecné podmínky pro stanovení podmínek prostorového uspořádání	10
f.5. Struktura zástavby	10
f.6. Výška zástavby	11
f.6.1. Halové stavby	11
f.6.2. Příklad	11
f.6.3. Výjimky	11
f.7. Koeficienty zastavěnosti a minimální zeleně, maximální velikost budovy	11
f.8. Charakter zástavby	12
f.9. Slovník pojmů definujících prostorové uspořádání	12
f.10. slovník pojmů definujících účel využití ploch	12
f.11. Seznam ploch s rozdílným způsobem využití navržených v ÚP:	15
f.12. Plochy bydlení	15
f.13. Plochy rekreace	16
f.14. Plochy občanského vybavení	16
f.15. Plochy dopravní infrastruktury	17
f.16. Plochy technické infrastruktury	17
f.17. Plochy smíšené obytné	17
f.18. Plochy výroby a skladování	17
f.19. Plochy veřejných prostranství	18
f.20. Plochy vodní a vodohospodářské	18
f.21. Plochy zeleně	18
f.22. Plochy přírodní	19
f.23. Plochy zemědělské	19
f.24. Plochy lesní	19
f.25. Plochy smíšené nezastavěného území	19
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	20
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	20
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	20
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	20
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	21
l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	21
m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	21
m.1. Návrh	21
m.2. Odůvodnění	21

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k X/2019.

V lokalitě Broumovského zámečku (stabilizovaná plocha SV) zasahuje vymezené zastavěné území do aktivní zóny záplavového území.

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**b.1. Základní koncepce rozvoje území**

Územní plán potvrzuje a ochraňuje kvality sídla Broumov jako sídla nabízejícího vhodné podmínky pro bydlení v kvalitním životním prostředí, s možností dalšího rozvoje jak v plochách bydlení, tak v plochách obytných smíšených, zajišťujících možný rozvoj občanské vybavenosti a pracovních příležitostí.

b.2. Ochrana a rozvoj hodnot území

Územní plán respektuje přírodní a civilizační hodnoty území.

b.2.1. Kulturní - architektonické hodnoty

Územní plán klade důraz na ochranu dochované charakteristické urbanistické struktury sídla se snahou zamezit srůstání jednotlivých historicky izolovaných částí sídla původního Prommenhofu a Neuheimhausenu včetně novodobé severní části, a zachováním pruhledů do volné krajiny.

Územní plán respektuje kulturní a architektonické hodnoty – zejména nemovitě kulturní památky a archeologická naleziště.

b.2.2. Přírodní hodnoty

Územní plán respektuje při zajištění dostatečných rozvojových ploch a související infrastruktury přírodní hodnoty v území a chrání nezastavěné území.

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, zachování vysoké kvality bydlení
- rozvojové plochy v návaznosti na zastavěné území a jeho důsledná ochrana
- zajištění dostatečných ploch určených pro podnikání a občanské vybavení formou ploch smíšených obytných
- stanovení podmínek prostorového uspořádání s ohledem na charakter tradiční zástavby
- záměrné neobnovování zaniklých sídel z důvodu ochrany nezastavěného území

c.2. Vymezení zastavitelných a přestavbových ploch

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

- Z01(BV) nad pískovnou 0,13ha
- Z02(BV) bydlení Svatovítská 1,40ha
- Z03(BV) bydlení sever 0,25ha
- Z05(SV) bourárna masa 0,14ha
- Z06(VD) bývalá pískovna/skládka 0,49ha
- Z07(SV) centrum 0,18ha
- Z08(BV) bývalý mlýn 0,05ha
- Z09(SV) zemědělský provoz 0,4ha
- Z10(BV) bydlení 0,19ha

- Z11(RI) nad Farským rybníkem 0,76ha
- Z12(SV) nad silnicí 0,35ha
- Z13(BV) pod silnicí 0,41ha
- Z14(VX) nové sádky 3,62ha
- specifická podmínka: bez možnosti realizace oplocení
- Z15(TI) ČOV 0,14ha
- Z17(SV) u benziny západ 0,34ha
- Z18(ZN) u benziny východ 0,4ha
- Z20(BV) bydlení u Jánského zámku 0,24ha
- Z21(BV) bydlení sever 0,12ha
- Z22(SV) před úřadem 0,19ha
- Z23(OS) sportoviště 0,31ha

c.3. Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je založen na ochraně ploch v okolí Svatovítského a Jánského zámku, a dále skupin zeleně oddělující centrum obce od severní části.

Ten je doplněn o stávající vzrostlou zeleň veřejných prostranství a zelení soukromých zahrad, zahrnutých do ploch rozdílného způsobu využití. Nové plochy sídelní zeleně nejsou navrženy.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, 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

Správním územím Broumova prochází silnice II. a III. třídy - II/201, III/20173. ÚP nenavrhuje trasy nových silnic, ale regulativy připouští jejich šířkové rozšíření při zachování či snížení jejich kategorie a třídy.

Vymezen je koridor podél silnice II/201 CD1 rekonstrukce přivaděče k hraničnímu přechodu Broumov - Mähring s obchvaty sídel (VPS dle ZÚR PK SD201/02), šířky 100 m, který je zpřesněný (zúžený) v zastavěném území.

Podmínky pro využití koridoru CD1:

- Vymezený koridor je určen pro realizaci v popisu uvedené dopravní stavby. Koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní a některé ze staveb vedlejších (souvisejících) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

d.1.2. Místní a účelové komunikace

Rozvojové plochy budou převážně napojeny na stávající systém komunikací. ÚP trasování nových místních komunikací konkretizuje u níže uvedených staveb a pomocí regulativů je dále připouští i v plochách s rozdílným způsobem využití.

Navrženy jsou dále:

- D-2 cesta k ČOV
- D-3 obnova královské cesty

d.1.3. Doprava v klidu

Nová parkoviště se nenavrhují, ale regulativy je připouští.

d.1.4. Pěší doprava

Nové komunikace pro pěší se jmenovitě nenavrhují, ale regulativy je připouští.

d.1.5. Cyklistická doprava

Jmenovitě se navrhuje:

- D-4 cyklostezka

Další cyklotrasy 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

Není zastoupena ani se nenavrhuje.

d.1.8. Vodní doprava

Není zastoupena ani se nenavrhuje.

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 např. odůvodnitelná změna trasy, polohy, případně technického řešení - za podmínky, že nedojde k narušení navržené koncepce.

d.2.1. Zásobování elektrickou energií

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

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 pitnou vodou přivaděčem Broumov-Planá V-1 s rozvodem v obci větvemi V-2 a V-3 zůstává zachována s možností doplnění o individuální zdroje.

d.2.4. Zásobování užitkovou vodou

Není zastoupeno. Nové trasy se nenavrhují, regulativy je připouští.

d.2.5. Odkanalizování – splaškové vody

Navržena je nová kanalizační síť gravitačně-tlaková s novou biologickou čistírnou umístěnou v ploše Z15(TI).

- ČOV čistírna odpadních vod
- CS1 čerpací stanice
- CS2 čerpací stanice
- K-1 kmenová stoka
- K-2 hlavní stoka
- K-3 hlavní stoka
- K-4 hlavní stoka do CS1
- K-5 hlavní stoka do CS2
- K-6 kanalizační výtlač (CS1 K-1)
- K-7 kanalizační výtlač (CS2 K-2)

d.2.6. Odkanalizování – dešťové vody

Bude zachován stávající systém odvádění dešťových vod do vod povrchových nebo vsakování.

d.2.7. Energetika - plyn

V území není zastoupeno a nenavrhuje se.

d.3. Občanské vybavení

Stávající zařízení občanské vybavenosti (obecní úřad, knihovna, kostel se hřbitovem atd.) jsou v území stabilizovány. Vznik dalších zařízení občanské vybavenosti je umožněn v plochách smíšených a omezeně i v plochách bydlení.

d.4. Veřejné prostranství

Struktura veřejných prostranství je v území stabilizována a plochy veřejných prostranství (P) případně plochy smíšené (SV) je respektují.

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. 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 nezastavěné smíšené (NS.x), kde jsou podmíněně povoleny 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 vodní (W) jsou plochy, na nichž je rybník, vodní tok, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

e.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití

Pro vymezené plochy v nezastavěném území, jejichž výčet je uveden k předchozí kapitole (NZ, NS.x, NL, NP, W), jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změnu v jejich využití - viz kap. f).

Generálně lze konstatovat, že územní plán respektuje uspořádání krajiny, tuto ochraňuje a posiluje funkci produkční (sádky).

Kromě výše uvedeného vychází urbanistická koncepce z následujících principů:

- rozvojové plochy zajištěné v dostatečném rozsahu navazují na zastavěné území
- stanovení podmínek prostorového uspořádání s ohledem na tradiční charakter zástavby

e.3. Vodní plochy

Obnova rybníků je navrhována v následujících lokalitách:

- K01a(W) rybník v centru
- K01b(W) rybník u ČOV
- K02(W) rybník za Starou hospodou
- K03(W) rybník na Huťském p.
- K04(W) rybník

e.4. Územní systém ekologické stability**e.4.1. Nadregionální a regionální ÚSES**

- | | |
|---|---------|
| ▪ nadregionální biokoridor K 52 Kladská - Diana - Čerchov | funkční |
| ▪ regionální biocentrum 1616 Broumovská bučina | funkční |
| ▪ regionální biokoridor 1038 NR BK K 52 - Broumovská bučina | funkční |
| ▪ regionální biokoridor 1039 Údolí Tiché - Lorencův mlýn | funkční |

e.4.2. Lokální ÚSES

▪ lokální biocentrum 1 Rozhraní	navržené
▪ lokální biocentrum 2 U přechodu	navržené
▪ lokální biocentrum 3 Hamerská louka	navržené
▪ lokální biocentrum 4 Na Pekelském potoce	navržené
▪ lokální biocentrum 5 V Hamerském údolí	navržené
▪ lokální biocentrum 6 V houpačkách	navržené
▪ lokální biocentrum 7 Farský rybník	navržené
▪ lokální biocentrum 8 Na Huťském potoce	navržené
▪ lokální biocentrum 9 Jeníkův les	funkční
▪ lokální biokoridor 1 Rozhraní - Na Pekelském potoce	navržený
▪ lokální biokoridor 2 Na Pekelském potoce - R BK 1039	navržený
▪ lokální biokoridor 3 Broumovská bučina - hranice obce	navržený
▪ lokální biokoridor 4 hranice obce - Na Huťském potoce	funkční
▪ lokální biokoridor 5 Na Huťském potoce - hranice obce	funkční

e.5. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna vyloučením možného srůstání jednotlivých částí sídla podél silnic II. a III. třídy, a dále zajištěna navrženou sítí komunikací, viz. kapitola d). Pro biotu byla ztížena scelováním pozemků a rozoráním mezí. Náhradou za odstranění mezí a scelování pozemků je z hlediska bioty ÚSES.

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

e.6. Protierozní opatření

Monitoring eroze zemědělské půdy v daném území nepotvrdil mimořádnou erozi nebo okolnosti, které by ji v budoucnu mohly vyvolat.

e.7. Ochrana před povodněmi

Aktivní zóna záplavového území toků: Hamerský potok.

Záplavové území Q100: Hamerský potok

Na nové ploše sádek Z14(VX) byla stanovena specifická podmínka znemožňující realizace oplocení.

Povodňovým plánem ČR nejsou identifikována místa ohrožená bleskovou povodní mimo tok.

e.8. Rekreace

Územím prochází několik turistických tras a cyklotras a nachází se v něm přírodní zajímavosti, které ÚP respektuje.

e.9. Dobývání a ochrana nerostných surovin

V území se nenacházejí nebo do něj nezasahují výhradní nebo nevyhrazená ložiska. Do východní části území zasahuje poddolované území Zadní Chodov po ukončené těžbě uranových a polymetalických rud.

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 PODMÍNĚNÉ 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 apod.

Pro chráněné stavby na plochách u komunikace II/201, které mohou být zatíženy nadměrným hlukem z dopravy, musí být v navazujícím řízení splněny povinnosti vyplývající ze zákona (např. zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů).

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 NS.x (plocha smíšená nezastavěného území specifická) a ze všech ploch nezastavěného území vylučuje hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny 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
- Koeficienty zastavěnosti a zeleně

f.5. Struktura zástavby

Výšková regulace je graficky znázorněna ve výkrese S1 schéma prostorového 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 schéma prostorového 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 nebo 10m, pokud by vypočtená výška byla vyšší.

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 ustupující podlaží nebo podkroví, 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) je možno výšku překročit neopláštěným technologickým zařízením při jeho maximální výšce 25m, pro tyto záměry je vyhrazena možnost posouzení na krajinný ráz.

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 proluce 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, zatravněvací 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 schéma prostorového 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 vyhl. 501/2006 Sb.), není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v rodinném domě, na 50m².

f.8. Charakter zástavby

Pro stanovení charakteru zástavby se definují tato obecná pravidla:

- při zástavbě proluk je zpravidla nutno respektovat charakter staveb dané lokality
- nepřípustné 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 v souvislosti s touto výrobou, kromě staveb pro skladování uvedených jako zemědělská stavba

Logistické centrum:

skladové prostory o podlahové ploše nad 1000 m² nebo objemu nad 5000 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, jízdárny, multifunkční haly apod.

Branné a motoristické sporty:

motokrosová okruhy, střelnice, 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 opravy, 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 odstavování 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

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

- BV - bydlení individuální v rodinných domech – vesnické

Plochy rekreace

- RI – plocha rodinné rekreace

Plochy občanského vybavení

- O – plocha občanského vybavení
- OH – plocha pro veřejná pohřebiště a související služby
- OS – plocha pro tělovýchovu a sport
- OX – plocha občanské vybavenosti specifických forem

Plochy dopravní infrastruktury

- D – plocha dopravní infrastruktury

Plochy technické infrastruktury

- T - plocha technické infrastruktury

Plochy smíšené obytné

- SV - plocha smíšená obytná vesnická

Plochy výroby

- VD – plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby
- VX – plocha pro specifické druhy výroby a skladování - sádky

Plochy veřejných prostranství

- P – plocha veřejných prostranství

Plochy vodní a vodohospodářské

- W - plocha vodní a vodohospodářská

Plochy ostatní

- Z – plocha zeleně
- ZN – zeleň nezastavitelných soukromých zahrad
- NP – plocha přírodní
- NZ – plocha zemědělská
- NL – plocha lesní
- NS.x plocha smíšená nezastavěného území

f.12. Plochy bydlení

(podle §4 501/2006 Sb.)

BV - bydlení individuální v rodinných domech – vesnické

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: 25%

f.13. Plochy rekreace

(podle §5 501/2006 Sb.)

RI – plocha rodinné rekreaceHlavní využití: není specifikovánoPřípustné využití: malá architekturaPodmíněně 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

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 50%

f.14. Plochy občanského vybavení

(podle §6 501/2006 Sb.)

O – plocha občanského vybaveníHlavní využití: ubytování, stravování, službyPřípustné využití: vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, tělovýchova a sport, služební byt, věda a výzkum, administrativa, malá architektura, oplocení, související dopravní a technická infrastrukturaPodmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej do 1000 m² prodejní plochy
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10
- poutač

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využitíMaximální velikost budovy: 2000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 15%

OS – plocha pro tělovýchovu a sportHlavní využití: tělovýchova a sportPřípustné využití: malá architektura, oplocení, související dopravní a technická infrastrukturaPodmíněně přípustné využití:

- vzdělávání a výchova, zdravotní služby, kultura, obchodní prodej, ubytování, stravování a služby - jako součást stavby hlavního využití
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití**OH - plocha pro veřejná pohřebiště a související služby**Hlavní využití: hřbitovyPřípustné využití: oplocení, související dopravní a technická infrastrukturaPodmíněně přípustné využití:

- malá architektura, provozní objekty (kaple, smuteční síň, kancelář apod.) - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití**OX – plocha občanské vybavenosti specifických forem**Hlavní využití: ČSPH (čerpací stanice pohonných hmot)Přípustné využití: oplocení, související dopravní a technická infrastrukturaPodmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej, stravování, služby, malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- poutač

Nepřípustné: ostatní definované účely využití

Maximální velikost budovy: 2000 m²

f.15. Plochy dopravní infrastruktury

(podle §9 501/2006 Sb.)

D – plocha dopravní infrastruktury

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: ostatní definované účely využití

f.16. Plochy technické infrastruktury

(podle §10 501/2006 Sb.)

T - plocha technické infrastruktury

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: ostatní definované účely využití

f.17. Plochy smíšené obytné

(podle §8 501/2006 Sb.)

SV - plocha smíšená obytná vesnická

Hlavní využití: rodinný dům

Přípustné využití: služební byt, vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, obchodní prodej, tělovýchova a sport, věda a výzkum, administrativa, 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
- zemědělská usedlost, zemědělská stavba, výroba a skladování, ubytování, stravování, služby, ochrana obyvatelstva - 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
- zařízení pro informace a reklamu - s podmínkami uvedenými v kap. f.10

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití

Maximální velikost budovy: 1000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 25%

f.18. Plochy výroby a skladování

(podle §11 501/2006 Sb.)

VD – plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby

Hlavní využití: výroba a skladování

Přípustné využití: služby, věda a výzkum, administrativa, nákladní doprava, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej do 100 m² prodejní plochy bez započtení venkovních prodejních ploch
- služební byt, vzdělávání a výchova, ubytování, stravování, 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: ostatní definované účely využitíMaximální velikost budovy: 1000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 10%

VX – plocha pro specifické druhy výroby a skladování – sádkyHlavní využití: sádkyPřípustné využití: oplocení, související dopravní a technická infrastrukturaPodmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej do 100 m² prodejní plochy bez započtení venkovních prodejních ploch
- služební byt, stravování, malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné: ostatní definované účely využitíMaximální velikost budovy: 200 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 10%

f.19. Plochy veřejných prostranství

(podle §7 501/2006 Sb.)

P – plocha veřejných prostranstvíHlavní využití: veřejná prostranstvíPřípustné využití: malá architektura, související dopravní a technická infrastrukturaPodmíněně 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**f.20. Plochy vodní a vodohospodářské**

(podle §13 501/2006 Sb.)

W - plocha vodní a vodohospodářskáHlavní využití: pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využitíPřípustné využití: související dopravní a technická infrastrukturaPodmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné: ostatní definované účely využití**f.21. Plochy zeleně**

(podle §3 odst.4 501/2006 Sb.)

Z – plocha zeleněHlavní využití: zeleň – přírodního charakteruPřípustné využití: související dopravní a technická infrastrukturaPodmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné: ostatní definované účely využití

ZN – zeleň nezastavitelných soukromých zahrad

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: ostatní definované účely využití

Maximální velikost budovy: 100 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 50%

f.22. Plochy přírodní

(podle §16 501/2006 Sb.)

NP – plocha 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: ostatní definované účely využití

f.23. Plochy zemědělské

(podle §14 501/2006 Sb.)

NZ – plocha zemědělská

Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu

Přípustné využití: ohrazení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití: není stanoveno

Nepřípustné: ostatní definované účely využití

f.24. Plochy lesní

(podle §15 501/2006 Sb.)

NL – plocha 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: ostatní definované účely využití

f.25. Plochy smíšené nezastavěného území

(podle §17 501/2006 Sb.)

NS.x plocha smíšená nezastavěného území

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: ostatní definované účely využití

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

- VU1 - LBC1 Rozhraní
- VU2 - LBC2 U přechodu
- VU3 - LBC3 Hamerská louka
- VU4 - LBC4 Na Pekelském potoce
- VU5 - LBC5 V Hamerském údolí
- VU6 - LBC6 V houpačkách
- VU7 - LBC7 Farský rybník
- VU8 - LBC8 Na Huťském potoce
- VU9 - LBK1 Rozhraní - Na Pekelském potoce
- VU10 - LBK2 Na Pekelském potoce - R BK 1039
- VU11 - LBK3 Broumovská bučina - hranice obce
- VD1 CD1 rekonstrukce přivaděče k hraničnímu přechodu Broumov - Mähring s obchvaty sídel (VPS dle ZÚR SD201/02)
- VD3 D-2 cesta k ČOV
- VD4 D-3 obnova královské cesty
- VD5 D-4 cyklostezka
- VT1 K-1 kmenová stoka
- VT2 K-2 hlavní stoka
- VT3 K-3 hlavní stoka
- VT4 K-4 hlavní stoka do CS1
- VT5 K-5 hlavní stoka do CS2
- VT6 K-6 kanalizační výtlač (CS1 K-1)
- VT7 K-7 kanalizační výtlač (CS2 K-2)
- VT8 ČOV čistírna odpadních vod
- VT9 CS1 čerpací stanice
- VT10 CS2 čerpací stanice

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

Nejsou vymezeny.

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 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(RI) nad Farským rybníkem
- plocha vymezená pro možné rozšíření plochy rekreace Z11(RI) v případě jejího využití

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 TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Nejsou vymezeny.

L) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Nejsou vymezeny.

M) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

m.1. Návrh

Textová část: 21 stran

Výkresová část:

- S1 schéma prostorového uspořádání m1:5000
- P1 výkres základního členění území m1:5000
- P2 hlavní výkres m1:5000
- P3 výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací m1:5000
- P4 technická infrastruktura m1:5000

m.2. Odůvodnění

Textová část: 78 stran

Výkresová část:

- O1 koordinační výkres m1:5000
- O2 výkres předpokládaných záborů půdního fondu m1:5000
- O3 výkres širších vztahů m1:50000