



<b>zodp. projektant: ing. arch. D. Vaníčková</b>	<i>ing. arch. D. Vaníčková</i>	
<b>doprava: ing. R. Michlík</b>	<i>Aloise Hanuše 182</i>	
<b>inž. síť: ing. J. Javůrek, V. Kašpar</b>	<i>JABLONNÉ NAD ORLICÍ</i>	
<b>investor: OU HYNČICE</b>	<b>datum: prosinec 2010</b>	<b>měřítko:</b>
<b>ÚZEMNÍ PLÁN HYNČICE</b>		<b>A.1</b>
<b>TEXTOVÁ ČÁST</b>		

		Str.
1.	Vymezení zastavěného území	3
2.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	9
5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.	10
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	11
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a 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	22
8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	22
9.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	22
10.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	22

## **1. Vymezení zastavěného území**

Řešeným území Územního plánu Hynčice je celé katastrální území Hynčice u Broumova, které má kód 743 623 a výměru 290 ha.

Hranice zastavěného území byla stanovena v souladu s §58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Nově zastavěné pozemky byly aktualizovány k období zpracování průzkumů k územnímu plánu - tzn. srpen 2007.

Hranice zastavěného území je zakreslena ve výkrese základního členění území, dále pak v hlavním a koordinačním výkrese. Je také součástí výkresu předpokládaných záborů půdního fondu.

## **2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **2.1 Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

- posílit funkci obce jako místa klidného rodinného bydlení v pěkném přírodním prostředí a dobrou dopravní dostupností do sousedních městských sídel – Broumova a Meziměstí
- vzhledem k tomu, že obec leží v CHKO Broumovsko, chránit přírodní, kulturní a historickou charakteristiku území – krajinný ráz
- posílit sportovně - rekreační význam obce v rámci regionu
- zachovat přírodní hodnoty v území, zajistit jejich ochranu a rozvoj

### **2.2 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot**

#### Ochrana přírodních hodnot v území

- zajistit ochranu dochovaných prvků přírodního prostředí v území, zejména lokalit:
  - a) Hynčice – nad bývalou železniční stanicí
  - b) Hynčická stráž
  - c) Na Uhlířském potoce
  - d) Hynčický lom
- respektovat významný přírodní kompoziční prvek v území – tok řeky Stěnavy včetně doprovodné zeleně

#### Ochrana urbanistických a kulturních hodnot v území

- zajistit ochranu historicky a architektonicky hodnotných objektů v území, jedná se zejména o následující objekty :

**1. Bývalou vilu továrníka Fridrich Heinzela čp.5**

**2. Původně hospodářský objekt, přilehlý k vile čp. 5, nyní obytný objekt čp. 52**

**3. Administrativní budovu v areálu Broumovských strojírén**

**4. Pískovcový krucifix datovaný rokem 1859 ve volné krajině naproti zastávce ČD**

### **5. Pískovcový krucifix datovaný rokem 1860 u krajské silnice na západním okraji obce**

### **6. Litinový krucifix na pískovcovém podstavci u krajské silnice na východním okraji obce**

- nepřipouštějí se architektonické změny objektů, naopak žádoucí je zachování a rehabilitace dochované historické podoby. Přípustná je modernizace bytů a drobné změny dispozice, které nenaruší nosný systém a nebudou zbytečně likvidovat dochované historické konstrukce a vybavení objektů – výplně otvorů, členění fasády, změny povrchů, atd. U drobných sakrálních staveb je nepřípustná změna jejich lokalizace a umístění zařízení, případně podpor liniových staveb technické infrastruktury v jejich bezprostředním sousedství.

## **3. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **3.1 Urbanistická koncepce**

#### Plošné uspořádání území

- zastavitelné plochy pro bydlení rozvíjet v návaznosti na stávající obytnou zástavbu v západní části obce podél silnice III. třídy a v prostoru mezi touto silnicí a tratí ČD
- plochy pro rodinnou rekreaci rozvíjet ve východní části území, jihozápadně od stávajícího zastavěného území
- využít proluky v zastavěném území obce pro realizaci sportovně – rekreačního areálu u Hynčického lomu
- v souvislosti s omezováním výroby v areálu Broumovských strojíren umožnit přestavbu nevyužívaných objektů pro občanské vybavení komerčního charakteru (západní okraj areálu) a výsadbu obvodové zeleně (jižní okraj areálu)

#### Prostorové uspořádání území

- nově budované objekty v území volně řadit podél komunikace, nevyužívat pravidelnou uliční zástavbu
- chránit nerušený pohled na západní, jižní a východní fasádu vily čp.5, neumisťovat na parcele 388/5 žádné nové stavby včetně podpor nadzemní sítě technické infrastruktury
- ve stávajících funkčních plochách pro výrobu je nepřípustné umístění výškových skladovacích objektů
- před zahájením výstavby v lokalitě č.2 zajistit zpracování územní studie, která prověří začlenění nové zástavby do stávající sídelní struktury obce

### **3.2 Vymezení zastavitelných ploch**

V návrhu územního plánu jsou vymezeny následující rozvojové plochy:

Číslo zastavitelné plochy : <b>ZP1</b>	Číslo lokality: <b>1-Bv+ Zs</b>
Název lokality: <b>Obytná zástavba na západním okraji obce</b>	
Stávající funkční využití : trvalý travní porost	
Navrhované funkční využití : bydlení – venkovského typu + sídelní zeleň soukromá a vyhrazená	
Podrobnější popis : - výstavba cca 2-3 obytných objektů	
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající krajské silnice Zásobování vodou: z veřejného vodovodu, který je veden po severní hranici lokality Odvádění odpadních vod: individuálně, vlastní ČOV Zásobení el. energií: ze stávající TS 588	
Výměra lokality: 0,43ha	Dotčené pozemky: 434/1 část, 428/1 část

Číslo zastavitelné plochy : <b>ZP2</b>	Číslo lokality: <b>2a-Bv, 2b-Bm, 2c-Bm</b>
Název lokality: <b>Obytná zástavba za vilou</b>	
Stávající funkční využití : trvalý travní porost	
Navrhované funkční využití : bydlení – venkovského typu	
Podrobnější popis : - výstavba cca 8 obytných objektů - realizaci chráněných staveb nesmí docházet ke střetu s požadavky předpisů na ochranu zdraví z hlediska dodržování limitů hluku ve venkovních chráněných prostorech staveb - lokalitou je vedeno primerní el. vedení, při umístování jednotlivých objektů bude toto vedení respektováno včetně ochranného pásma, pod vedením bude zachován volný prostor o šířce cca 4m	
Podmínky pro další členění plochy na pozemky: - před změnou využití území bude pro lokality 2a-Bv a 2b-Bv zpracována územní studie, která stanoví členění zastavitelné plochy na jednotlivé stavební pozemky a přesný průběh přístupové komunikace k nim	
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající místní komunikace, vedené východně od lokality, navrhována je úprava jejího vedení a prodloužení západním směrem Zásobování vodou: prodloužením zásobovacího řadu veřejného vodovodu, který je veden jihovýchodně od lokality Odvádění odpadních vod: individuálně, vlastní ČOV Zásobení el. energií: ze stávající TS 588	

Výměra lokality: 2,49 ha	Dotčené pozemky: 390/1 část, 462část, 386/1část, 386/3část, 386/16 část, 386/4část, 388/1část
--------------------------	---

Číslo zastavitelné plochy : <b>ZP2</b>	Číslo lokality: <b>3a – Ds, 3b-Ds</b>
Název lokality: <b>Místní komunikace k rozvojové lokalitě 2a- Bv a 2b-Bv</b>	
Stávající funkční využití : trvalý travní porost, orná půda, ostatní plochy	
Navrhované funkční využití : dopravní infrastruktura – silniční	
Podrobnější popis : - prodloužení místní komunikace ve střední části obce západním směrem	
Výměra lokality: 0,15ha	Dotčené pozemky: 386/9 část, 386/1část, 386/16 část,386/4 část.388/1část, 508, 423/1 část, 423/2část, 463/2část, 425/3část

Číslo zastavitelné plochy : <b>ZP3</b>	Číslo lokality: <b>4a-Ri, 4b-Ri</b>
Název lokality: <b>Rekreační zástavba v jihovýchodní části obce</b>	
Stávající funkční využití : trvalý travní porost	
Navrhované funkční využití : rekreace – rodinná + dopravní infrastruktura - silniční	
Podrobnější popis : - výstavba cca 3- 5 objektů pro rodinnou rekreaci formou rekreačních domků	
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze účelové komunikace vedené danou lokalitou Zásobování vodou: z veřejného vodovodu, prodloužením zásobovacího řadu Odvádění odpadních vod: individuálně, vlastní ČOV nebo jímky na vyvážení Zásobení el. energií: ze stávající TS 809	
Výměra lokality: 1,16 ha	Dotčené pozemky: 155část, 154/1část, 151část, 210/1 část

Číslo zastavitelné plochy : <b>ZP4</b>	Číslo lokality: <b>5-Os</b>
Název lokality: <b>Sportoviště Hynčický lom</b>	
Stávající funkční využití : trvalý travní porost, ostatní plocha	
Navrhované funkční využití : občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	
Podrobnější popis : využití části Hynčického lomu pro umístění sportovních zařízení, např. otevřených hřišť pro míčové hry, skateboard parku, lanového centra, apod.	
Základní podmínky ochrany krajinného rázu: - realizací zařízení nesmí být zasaženy lomové stěny a k nim přilehlé partie terénu a také	

zeleň, která se po obvodu vytvořila.	
<i>Zajištění veřejné infrastruktury:</i> Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající krajské silnice Zásobování vodou: z veřejného vodovodu, který je veden jižně od lokality <i>Odvádění odpadních vod:</i> individuálně, vlastní ČOV <i>Zásobení el. energií:</i> ze stávající TS 809	
<i>Výměra lokality:</i> 1,50 ha	<i>Dotčené pozemky:</i> 257/1 část, 257/2 část, 47/2část, 48/1, 48/2, 49/1č.,49/2, stp. 97,481

<i>Číslo zastavitelné plochy :</i> <b>ZP4</b>	<i>Číslo lokality:</i> <b>6-Ds</b>
<i>Název lokality:</i> <b>Úprava vedení komunikace, parkoviště</b>	
<i>Stávající funkční využití :</i> trvalý travní porost, ostatní plocha, zbořeniště	
<i>Navrhované funkční využití :</i> dopravní infrastruktura- silniční	
<i>Podrobnější popis :</i> - úprava napojení účelové komunikace na krajskou silnici, zlepšení rozhledových poměrů - realizace parkoviště u sportovního areálu Hynčický lom	
<i>Zajištění veřejné infrastruktury:</i>	
<i>Výměra lokality:</i> 0,13 ha	<i>Dotčené pozemky:</i> stp. 39 část, 288/8část, 257část, stp. 42 část, 49/1část, 49/4 část,492 část, 48/1část, 481 část

<i>Číslo zastavitelné plochy :</i> <b>ZP5</b>	<i>Číslo lokality:</i> <b>7-Os</b>
<i>Název lokality:</i> <b>Sportoviště u trati</b>	
<i>Stávající funkční využití :</i> trvalý travní porost	
<i>Navrhované funkční využití :</i> občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	
<i>Podrobnější popis :</i> realizace otevřených sportovišť v sousedství navrhovaných ploch pro sjezdové lyžování, umístění zázemí plochám pro sjezdové lyžování	
<i>Zajištění veřejné infrastruktury:</i> Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající účelové komunikace Zásobování vodou: z veřejného vodovodu, prodloužením zásobovacího řadu severozápadním směrem <i>Odvádění odpadních vod:</i> individuálně, vlastní ČOV <i>Zásobení el. energií:</i> ze stávající TS 809	
<i>Výměra lokality:</i> 0,78 ha	<i>Dotčené pozemky:</i> 288/1 část, 288/7 část

Číslo zastavitelné plochy : <b>ZP6</b>	Číslo lokality: <b>8-Bv</b>
Název lokality: <b>Obytná zástavba u rybárny</b>	
Stávající funkční využití : trvalý travní porost,orná půda, zahrada, ostatní plochy	
Navrhované funkční využití : bydlení – venkovského typu	
Podrobnější popis : - výstavba cca 2obytných objektů	
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající účelové komunikace vedené po jižním okraji lokality Zásobování vodou: z veřejného vodovodu, prodloužením zásobovacího řadu Odvádění odpadních vod: individuálně, vlastní ČOV Zásobení el. energií: ze stávající TS 809	
Výměra lokality: 0,33ha	Dotčené pozemky: 481 část, 231/2část, 230, 236/3

Číslo zastavitelné plochy : <b>ZP7</b>	Číslo lokality: <b>9-Os</b>
Název lokality: <b>Sjezdové plochy – doplňkové zařízení</b>	
Stávající funkční využití : trvalý travní porost	
Navrhované funkční využití : občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	
Podrobnější popis : umístění doplňkového zařízení (pohon vleku) u koridoru rekreační sezónní plochy – sjezdové lyžování	
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající účelové komunikace Zásobování vodou: z veřejného vodovodu, prodloužením zásobovacího řadu severozápadním směrem Odvádění odpadních vod: individuálně, vlastní ČOV Zásobení el. energií: ze stávající TS 809	
Výměra lokality: 0,01 ha	Dotčené pozemky: 305/2 část

### **3.3 Vymezení ploch přestavby**

Číslo lokality: <b>PP1</b>
Název lokality: <b>U parkoviště</b>
Stávající funkční využití : výroba a skladování – lehký průmysl, sídelní zeleň – soukromá a vyhrazená
Navrhované funkční využití : občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední



<p><i>Podrobnější popis :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- v souvislosti s omezováním využití objektů v areálu Broumovských strojírén pro výrobu a skladování možná přestavba objektů v západní části areálu na zařízení pro občanské vybavení komerčního charakteru</li> </ul>
<p><i>Zajištění veřejné infrastruktury:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zůstává beze změn</li> </ul>

<p><i>Číslo lokality:</i> <b>PP2</b></p>
<p><i>Název lokality:</i> <b>Broumovské strojírny – jižní okraj</b></p>
<p><i>Stávající funkční využití :</i> výroba a skladování – lehký průmysl</p>
<p><i>Navrhované funkční využití :</i> sídelní zeleň – soukromá a vyhrazená</p>
<p><i>Podrobnější popis :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- v souvislosti s omezováním využití objektů v areálu Broumovských strojírén pro výrobu a skladování možná úprava nevyužívaného území v přímém sousedství krajské silnice (zpevněné plochy) na sídelní zeleň, zlepšení zapojení areálu do sídelní struktury obce</li> </ul>
<p><i>Zajištění veřejné infrastruktury:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zůstává beze změn</li> </ul>

#### **4.Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování**

##### **4.1 Koncepce občanského vybavení**

- zajistit zachování základního občanského vybavení v obci (veřejná správa, hasičská zbrojnice, maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování)
- rozšířit nabídku sportovních ploch v obci – sportovní areál Hynčický lom ( rozvojové plochy 5-Os a 7-Os )
- pro umístění občanského vybavení komerčního charakteru využít volné plochy v západní části areálu Broumovských strojírén

##### **4.2Koncepce dopravy**

- v souvislosti s dopravním napojením nové rozvojové lokality (2a-Bv, 2b-Bv) řešit špatné směrové, šířkové a rozhledové parametry místní komunikace severně od silnice III/30326 v západní části obce
- ve východní části obce, v prostoru poblíž železničního podjezdu nakolmit napojení stávající cesty na silnici III/30326 v místě vrcholu směrového oblouku silnice III. třídy
- doplnit stávající síť místních komunikací o obslužné komunikace, zpřístupňující rozvojové plochy v obci
- fyzicky oddělit parkoviště u Broumovských strojírén od silnice III/30326; vhodné by bylo rovněž řešit vnitřní uspořádání parkoviště s vyznačením systému stání, s možností rozčlenění plochy parkoviště plochami zeleně a s vyznačením plochy autobusové zastávky
- pro potřeby sportovního areálu u Hynčického lomu realizovat nové parkoviště
- dobudovat jednostranný chodník v celé délce průtahu silnice III/30326

- příčný profil nových a rekonstruovaných komunikací upravit s ohledem na migrační trasy živočichů

#### **4.3 Koncepce vodního hospodářství**

- navrhovaná doplnění vodovodních systémů je nutno podrobněji rozpracovat samostatnou dokumentací při konkrétním investičním záměru, navrhovat zaokruhované zásobovací řady
- pro odběry požárního zásahu je třeba zajistit a dle potřeby upravit a udržovat odběrná místa u vodotečí, rybníků a požárních nádrží
- koncepci čištění odpadních vod řešit v souladu s PRVK Královéhradeckého kraje; v době zpracování územního plánu Hynčice je v předmětném dokumentu konstatováno, že pro sídelní jednotku dané velikosti a struktury zástavby není ekonomicky výhodné budovat soustavnou kanalizační síť s centrálními nebo lokálními způsoby likvidace odpadních vod. Z uvedených důvodů jsou také v územním plánu navrhovány individuální způsoby nakládání a likvidace odpadních vod, které budou řešit nakládání odpadních vod pro jednotlivé nemovitosti. Likvidaci odpadních vod řešit stávajícím způsobem, tj. převážně v jímkách na vyvážení s atestem nepropustnosti, septicích doplněných zemním filtrem a domovních ČOV. U novostaveb osadit domovní ČOV
- při budování splaškových systémů je nutno navrhovat i dešťovou kanalizaci

#### **4.4 Koncepce zásobování el. energií**

- pro potřeby rozvojových lokalit provést u stávajících TS výměnu transformátorů za výkonově vyšší jednotky
- zachovat stávající trasu rozvodu systému VN (35kV) v rozvojové ploše 2a-Bv a 2b-Bv, pro přístup k vedení zachovat volnou plochu o šíři 4m po jedné straně vedení
- nové rozvodné energetické vedení NN v zastavěné části řešit zemním kabelem

#### **4.5 Koncepce zásobování teplem**

- objekty (stávající i navrhované) vytápět ekologickým palivem - zemní plyn, el. energie, propan, propan - butan, dřevní odpad, biomasa, tepelná čerpadla, ap.
- omezit využívání fosilních paliv s velkým obsahem síry a nespalitelných látek, které při provozu zdrojů tepla znečišťují ovzduší a zhoršují životní prostředí.

### **5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.**

- využívat jednotlivé plochy nezastavěného území obce v souladu se stanovenými podmínkami pro jejich využití
- respektovat stanovený a již funkční územní systém ekologické stability, zajistit patřičnou péči o jednotlivé prvky
- realizovat výsadbu navrhované izolační zeleně, která by omezovala vzájemný negativní vliv sousedících aktivit (např. doprava – bydlení, výroba – bydlení, apod.). Výsadbu zeleně provést dle odborně zpracovaného projektu, způsob výsadby a druhová skladba musí zajistit ochrannou funkci této zeleně – plochy **a/Zo** a **b/Zo**

- v návaznosti na nové zastavitelné plochy rozšířit plochy soukromé a vyhrazené zeleně –a/Zs, b/Zs, c/Zs, d/Zs , e/Zs a f/Zs
- s cílem zapojení prvků dopravní infrastruktury do krajiny realizovat nebo doplnit doprovodnou zeleň podél těchto komunikací
- vysadit případně doplnit břehovou zeleň podél vodních toků a ploch
- na jihovýchodním okraji řešeného území na Uhlířském potoce realizovat novou vodní plochu a/W . Pozemek pro umístění ppč.334/1 je zasažen potenciálním sesuvem. Umístění nové vodní plochy v daném prostoru je možné pouze s ohledem na toto riziko. Je nutné počítat s provedením podrobného geologického průzkumu staveniště, zvláště inženýrsko – geologického ověření vlastností podzákladí a na základě výsledků je třeba stanovit stabilizační opatření a speciální způsob zakládání staveb.

**6.Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

1)Na území obce jsou vymezeny následující funkční plochy:

**1. Plochy bydlení**

- 1.A - bydlení - městského typu
- 1.B – bydlení – venkovského typu

**2. Plochy občanského vybavení**

- 2.A - občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
- 2.B - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

**3. Plochy rekreace**

- 3.A – rekreace – rodinná

**4. Plochy výroby a skladování**

- 4.A – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
- 4.B – výroba a skladování – lehký průmysl
- 4.C – výroba a skladování – zemědělská výroba

**5. Plochy dopravní infrastruktury**

- 5.A – dopravní infrastruktura – silniční
- 5.B – dopravní infrastruktura – drážní

**6. Plochy sídelní zeleně**

- 6.A – sídelní zeleň – na veřejných prostranstvích
- 6.B – sídelní zeleň – soukromá a vyhrazená
- 6.C – sídelní zeleň – přírodního charakteru
- 6.D – sídelní zeleň – ochranná a izolační

**(Doplnění tohoto druhu plochy bylo nezbytné pro vymezení systému sídelní zeleně podle přílohy č.7, částI, odst.1, písm.c vyhlášky č. 500/2006 Sb. )**

## **7. Plochy krajinné zeleně**

7.A – krajinná zeleň – plochy lesní

7.B – krajinná zeleň – plochy zemědělské

- plochy zemědělské, z toho koridor pro lokalizaci sezónní rekreační plochy

7.C – krajinná zeleň – plochy přírodní

## **8. Plochy vodní a vodohospodářské**

8.A – vodní plochy – významný vodní tok, drobné vodní toky, vodní nádrže

2) Stanovené funkční využití jednotlivých ploch je následující:

### **1. PLOCHY BYDLENÍ**

#### **1.A – BYDLENÍ – MĚSTSKÉHO TYPU (Bm)**

##### **Hlavní využití:**

- pozemky rodinných domů

##### **Přípustné využití:**

- pozemky bytových domů, pokud splňují podmínky prostorové regulace
- pozemky soukromé zeleně
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000m<sup>2</sup>

##### **Podmíněně přípustné využití :**

- rozvojová lokalita 2b-Bm a 2c-Bm- realizací chráněných staveb nesmí docházet ke střetu s požadavky předpisů na ochranu zdraví z hlediska dodržování limitů hluku ve venkovních chráněných prostorech staveb

##### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení, která snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše

##### **Podmínky prostorové regulace:**

- výšková regulace – maximálně dvě nadzemní podlaží resp. nadzemní podlaží a obytné podkroví
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 25%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 45%

##### **Navrhované zastavitelné plochy:**

Lokalita označená 2b-Bm, 2c-Bm

#### **1. B - BYDLENÍ - VENKOVSKÉHO TYPU (Bv)**

##### **Hlavní využití:**

- pozemky rodinných domů

##### **Přípustné využití:**

- pozemky soukromé zeleně
- pozemky chovatelských zařízení samozásobitelského charakteru
- pozemky staveb pro skladování zemědělské produkce – stodoly

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, stavby mohou být pouze ve formě rekreačních domků
- pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000m<sup>2</sup>

#### **Podmíněně přípustné využití :**

- rozvojová lokalita 2a-Bv - realizaci chráněných staveb nesmí docházet ke střetu s požadavky předpisů na ochranu zdraví z hlediska dodržování limitů hluku ve venkovních chráněných prostorech staveb

- stavby pro podnikatelskou činnost v oboru opravárenských a výrobních služeb

Umístit lze pouze takové stavby, které nebudou rušit okolní obytnou zástavbu hlukem, pachem a ostatními škodlivinami. - v případě umístění výroby s negativním dopadem na okolní prostředí (hluk, prach, zápach, apod) bude k územnímu řízení stavby doloženo, že tento vliv nepřekročí hranice příslušné funkční plochy. V opačném případě budou realizována opatření k potřebnému snížení negativního vlivu a v rámci kolaudačního řízení bude doložena účinnost provedených opatření.

#### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení, která snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše

#### **Podmínky prostorové regulace:**

- výšková regulace – maximálně dvě nadzemní podlaží resp. nadzemní podlaží a obytné podkroví
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 30%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 50%

#### **Navrhované zastavitelné plochy:**

Lokality označené 1-Bv+ Zs, 2a- Bv, 8-Bv

## **2.PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **2.A OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ (Om)**

#### **Hlavní využití :**

- pozemky staveb pro veřejnou administrativu
- pozemky staveb pro obchodní prodej
- pozemky staveb pro nevýrobní a opravárenské služby
- pozemky staveb pro veřejné stravování a ubytování

#### **Přípustné využití :**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky související zeleně a menší plochy sídelní zeleně na veřejných prostranství
- pozemky staveb pro ochranu obyvatelstva
- služební byty a byty majitelů provozovaných zařízení
- pozemky staveb sportovních zařízení
- pozemky staveb pro veřejnou správu
- pozemky staveb pro drobnou a řemeslnou výrobu

### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení, která nadměru přípustnou snižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše
- pozemky staveb, které vyžadují zvýšenou hygienickou ochranu, zejména samostatné objekty pro bydlení, zdravotnictví, rekreaci, vzdělávání a výchovu

### **Podmínky prostorové regulace:**

- výšková regulace – optimálně dvě nadzemní podlaží + podkroví, v případě vytváření pohledové dominanty bude umístění stavby prověřeno zákresem v dálkových pohledech
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 50%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 25%

### **Navrhované rozvojové plochy:**

Přestavbová lokalita PP1

## **2.B – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (Os)**

### **Hlavní využití :**

- pozemky sportovních a rekreačních hřišť
- pozemky sportovních hal
- pozemky fitnesscenter
- pozemky veřejných koupališť
- pozemky souvisejících kluboven a nezbytného sociálního a technického zázemí

### **Přípustné využití :**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky související zeleně a menší plochy sídelní zeleně na veřejných prostranství
- pozemky staveb pro veřejné ubytování a stravování
- služební byty a byty majitelů provozovaných zařízení
- pozemky staveb pro maloobchodní prodej
- areály zdraví
- veřejná tábořiště
- venkovní scény, taneční parkety

### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení, která nadměru přípustnou snižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše
- pozemky staveb, které vyžadují zvýšenou hygienickou ochranu, zejména samostatné objekty pro bydlení, zdravotnictví, vzdělávání a výchovu

### **Podmínky prostorové regulace:**

- výšková regulace – optimálně přízemní objekty, výška dle potřeb sportovního odvětví
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 50%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 25%

### **Navrhované zastavitelné plochy:**

Lokality označené 5-Os, 7-Os, 9-Os

### **3.PLOCHY REKREACE**

#### **3. A REKREACE – RODINNÁ (Ri)**

##### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, tzn. rekreačních chalup, rekreačních domků a rekreačních chat

##### **Přípustné využití:**

- pozemky sídelní zeleně soukromé
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky stávajících rodinných domů – nové již neumísťovat

##### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení, která snižují kvalitu rekreačního prostředí ve vymezené ploše

##### **Podmínky prostorové regulace:**

- výšková regulace – nadzemní podlaží a obytné podkroví
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 30%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 50%

##### **Nově navrhované lokality v územním plánu:**

Lokality označené 4a-Ri, 4b-Ri

### **4. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

#### **4.A VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA(Vd)**

##### **Hlavní využití.:**

- pozemky provozoven výrobních služeb
- pozemky provozoven opravárenských služeb
- pozemky provozoven lehké průmyslové výroby omezeného rozsahu (50 pracovníků, max. rozsah výrobní haly – 1000 m<sup>2</sup>)
- pozemky skladovacích objektů potřebných pro provoz předmětné výroby

##### **Podmínky využití funkční plochy:**

- v případě umístění výroby s negativním dopadem na okolní prostředí (hluk, prach, zápach, apod) bude k územnímu řízení stavby doloženo, že tento vliv nepřekročí hranice příslušné funkční plochy. V opačném případě budou realizována opatření k potřebnému snížení negativního vlivu a v rámci kolaudačního řízení bude doložena účinnost provedených opatření.

##### **Přípustné využití :**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky související doprovodné a izolační zeleně
- pozemky zařízení maloobchodu a veřejného stravování
- byty provozovatelů zařízení

##### **Nepřípustné využití:**

- pozemky samostatných staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci
- pozemky objektů pro vzdělávání a výchovu, sociální péči, zdravotnictví a kulturu

- provozovny omezující pozemky mimo předmětnou rozvojovou plochu prachem, hlukem, pachem a jinými škodlivinami

**Podmínky prostorové regulace:**

- výšková regulace – optimálně přízemní objekty, hmotově přizpůsobit dochovaným zemědělským usedlostem v území
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 50%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 25%

**Navrhované rozvojové plochy:**

Nejsou.

## **4.B – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL (VI)**

**Hlavní využití:**

- pozemky provozoven lehké průmyslové výroby

**Přípustné využití :**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky související doprovodné a izolační zeleně
- pozemky zařízení maloobchodu a veřejného stravování
- byty provozovatelů zařízení

**Nepřípustné využití:**

- pozemky samostatných staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci
- pozemky objektů pro vzdělávání a výchovu, sociální péči, zdravotnictví a kulturu
- provozovny omezující pozemky mimo předmětnou rozvojovou plochu prachem, hlukem, pachem a jinými škodlivinami

**Podmínky využití funkční plochy:**

- v případě umístění výroby s negativním dopadem na okolní prostředí (hluk, prach, zápach, apod) bude ke kolaudačnímu rozhodnutí stavby doloženo, že tento vliv nepřekročí hranice příslušné funkční plochy. V opačném případě budou realizována opatření k potřebnému snížení negativního vlivu

**Podmínky prostorové regulace:**

- výšková regulace – optimálně přízemní objekty, maximální výška 10m
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 45%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 25%

**Nově navrhované lokality v územním plánu:**

Nejsou.

## **4.C – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA(Vz)**

**Hlavní využití:**

- pozemky velkokapacitních objektů živočišné výroby (kravín, teletník, odchovna mladých dojníc, vepřín, porodna prasnic, drůbežárna, atp.)
- pozemky objektů pro skladování a zpracování zemědělské produkce
- pozemky skladů zemědělských strojů
- pozemky opravárenských dílen
- pozemky administrativních objektů provozovatelů zemědělské výroby



### **Přípustné využití :**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky související doprovodné a izolační zeleně
- pozemky čerpacích stanic pohonných hmot
- pozemky provozoven drobné a řemeslné výroby

### **Nepřípustné využití:**

- pozemky samostatných staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci
- pozemky objektů pro vzdělávání a výchovu, sociální péči, zdravotnictví a kulturu
- provozovny omezující pozemky mimo předmětnou rozvojovou plochu prachem, hlukem, pachem a jinými škodlivinami

### **Podmínky prostorové regulace:**

- výšková regulace – optimálně přízemní objekty, hmotově přizpůsobit dochovaným zemědělským usedlostem v území
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 40%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 30%

### **Navrhované rozvojové plochy:**

Nejsou.

## **5. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **5. A – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ (Ds)**

#### **Hlavní využití :**

- pozemky dálnic, silnice I., II. a III. třídy včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- místní a účelové komunikace

#### **Přípustné využití :**

- pozemky veřejných odstavných a parkovacích ploch
- pozemky zastávek autobusů a jejich točen
- pozemky doprovodné a izolační zeleně
- pozemky čerpacích stanic pohonných hmot
- pozemky řadových a hromadných garáží
- pozemky související technické infrastruktury

#### **Nepřípustné využití:**

- pozemky samostatných staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci
- pozemky objektů pro vzdělávání a výchovu, sociální péči, zdravotnictví a kulturu

#### **Navrhované rozvojové plochy:**

Lokality označené 3a-Ds, 3b-Ds, 6-Ds , 4a – Ri +Ds

### **5. B – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DRÁŽNÍ (Dz)**

#### **Hlavní využití :**

- pozemky železniční stanice pro osobní a nákladní dopravu
- pozemky železniční zastávky

- pozemky železniční tratě s veškerým vybavením
- pozemky výhyben
- pozemky vlečky s veškerým vybavením
- pozemky železničních přečhodů a přejezdů, podjezdů a nadjezdů

#### **Přípustné využití :**

- pozemky související technické infrastruktury
- pozemky doprovodné a izolační zeleně
- pozemky související dopravní infrastruktury silniční – odstavné a parkovací plochy, apod.
- pozemky zařízení maloobchodu a veřejného stravování

#### **Nepřípustné využití:**

- pozemky samostatných staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci
- pozemky objektů pro vzdělávání a výchovu, sociální péči, zdravotnictví a kulturu

## **6. PLOCHY SÍDELNÍ ZELEŇ**

### **6. A – SÍDELNÍ ZELEŇ – NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH (Zv)**

#### **Hlavní využití:**

- plochy veřejně přístupné zeleně většinou parkově upravené
- plochy sadovnických úprav okolo občanského vybavení - veřejně přístupné

#### **Přípustné využití :**

- pozemky objektů a zařízení veřejné infrastruktury potřebné pro funkci daného území

#### **Nepřípustné využití:**

- umístování staveb pro výrobu, občanské vybavení, bydlení i rekreaci

### **6. B – SÍDELNÍ ZELEŇ – SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ (Zs)**

#### **Hlavní využití :**

- pozemky převážně oplocených zahrad v zastavěném území, které bezprostředně funkčně nesouvisejí s konkrétní stavbou
- vyhrazená zeleň u občanského vybavení – volně nepřístupná

#### **Přípustné využití :**

- ochranná zeleň mezi jednotlivými funkčními plochami
- související stavby dopravní a technické infrastruktury potřebné pro funkci daného území

#### **Nepřípustné využití:**

- umístování staveb pro výrobu, občanské vybavení, bydlení i rekreaci

#### **Navrhované rozvojové plochy:**

Lokality označené a/Zs, b/Zs, c/Zs, d/Zs, e/Zs, f/Zs

### **6. C – SÍDELNÍ ZELEŇ – PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU (Zp)**

#### **Hlavní využití :**

- zeleň s převažující přírodní funkcí v zastavěném území :
- plochy prvků územního systému ekologické stability
- zeleň vyhlášených a navrhovaných prvků ochrany přírody

#### **Přípustné využití :**

- objekty a liniové stavby technického vybavení potřebné pro funkci daného území

#### **Nepřípustné využití:**

- umístování staveb pro výrobu, občanské vybavení, bydlení i rekreaci

### **6.D – SÍDELNÍ ZELENĚ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (Zo)**

**Poznámka: v grafické části jsou tyto plochy vyznačeny jako součást funkční plochy, která důvod ochrany nebo izolace vyvolává**

#### **Hlavní využití:**

- pás stromů a keřů mezi jednotlivými funkčními plochami
- pás stromů a keřů podél dopravně zatížených komunikací

Poznámka:

- rozsah plochy v grafické části je vyznačen pouze orientačně. Přesný rozsah bude stanoven v závislosti na způsobu využití základní plochy a potřeby eliminace negativních vlivů konkrétního funkčního využití
- projekt ochranné a izolační zeleně bude zpracován odborníkem na danou problematiku

#### **Přípustné využití :**

- liniové stavby technického vybavení potřebné pro funkci daného území

#### **Nepřípustné využití:**

- umístování staveb pro výrobu, občanské vybavení, bydlení i rekreaci

#### **Navrhované rozvojové plochy:**

Lokality označené a/Zo, b/Zo

## **7. PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ**

### **7. A – KRAJINNÁ ZELENĚ – PLOCHY LESNÍ**

#### **Hlavní využití :**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (plochy pro zakládání, obnovu a výchovu porostů v souladu s příslušným zákonem o lesích )
- myslivecká zařízení
- stavby lesnických zařízení (svážnice, lanovky)

#### **Přípustné využití :**

- úpravy pro rekreační využívání lesa – odpočivná místa, cyklotrasy, lyžařské běžecké trasy
- stavby pro chov včelstev
- účelové komunikace (pokud nebyly již vyznačeny v plochách silniční dopravy)
- liniové stavby technického vybavení

#### **Nepřípustné využití:**

- výstavba objektů příslušných do zastavěného území obce
- nakládání s odpady

## **7. B – KRAJINNÁ ZELEŇ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (Nz)**

### **Hlavní využití :**

- zemědělské obhospodařování

### **Přípustné využití :**

- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, apod.) jen dle územních systémů ekologické stability
- stavby a zařízení technické infrastruktury odpovídající §9 odst. 2 zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu  
*(Poznámka: odkaz na konkrétní paragraf uveden do regulativu na základě opakované připomínky orgánu ochrany půdního fondu)*

### **Nepřípustné využití:**

- využití neuvedené v odstavci hlavní a přípustné využití
- v trase koridoru pro lokalizaci sezónní rekreační plochy (Nzk) zornění

## **7. C – KRAJINNÁ ZELEŇ – PLOCHY PŘÍRODNÍ (Np)**

### **Hlavní využití :**

- zeleň s převažující přírodní funkcí :
- plochy prvků územního systému ekologické stability
- zeleň vyhlášených a navrhovaných prvků ochrany přírody

### **Přípustné využití:**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

### **Nepřípustné využití:**

- využití neuvedené v odstavci hlavní a přípustné využití

## **7. D – KRAJINNÁ ZELEŇ – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (Ns)**

### **Hlavní využití :**

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

### **Přípustné využití:**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

### **Nepřípustné využití:**

- využití neuvedené v odstavci hlavní a přípustné využití

## **8. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **8. A VODNÍ PLOCHY - VÝZNAMNÝ VODNÍ TOK, DROBNÉ VODNÍ TOKY, VODNÍ NÁDRŽE (W)**

### **Hlavní využití :**

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

### Přípustné využití:

- břehová zeleň
- komunikační propojení – mosty, lávky pro pěší
- liniové stavby technické infrastruktury

### Nepřípustné využití:

- neodůvodněné zpevňování břehů a napřimování trasy koryta

### Navrhované rozvojové plochy:

Lokalita označená a/W

3) Výklad pojmů použitých při vymezení funkčních ploch:

**nevýrobní služby** – holičství, kadeřnictví, čistírna, mandlování, kosmetické provozovny, pedikúra, úklidové služby, sauny, zakázkové šití oděvů ( výrobní služba, která je však charakterem provozu bližší nevýrobním službám ), apod

**výrobní služby** – truhlářství , tesařství, zámečnictví, klempířství, sklenářství, kamenictví, autoopravny, opravny obuvi , apod.

**hřiště pro rekreační tělesnou výchovu** – tzn. volně přístupné, jeho dostupnost není podmíněna členstvím ve sportovní organizaci ( tzn. organizovaná tělesná výchova) nebo návštěvou školského zařízení ( tzn. školská tělovýchova)

**otevřená hřiště** – hřiště, které je vybudováno ve volném prostoru, nechráněno další stavbou a tedy vykazující větší hlukovou zátěž na okolní prostředí

**liniová stavba technického vybavení** – stavba technického vybavení, jejíž délkový rozměr převyšuje šířkový takovým způsobem, že bude její znázornění mít ve výkresové části územního plánu tvar ne plochy, ale přímkou nebo křivky ( vodovodní řady, kanalizační sběrače, plynovodní vedení, telekomunikační vedení, apod.)

**veřejné ubytování** – hotely, motely, ubytovací hostince, penziony, turistické ubytovny, domovy mládeže (internáty), vysokoškolské koleje

**veřejné stravování** – pohostinství, restaurace, bufety, veřejné jídelny, apod.

**stavba pro maloobchod** – prodejna potravin, drogerie, prodejna obuvi a kožené galanterie, prodejna textilu, a galanterie, prodejna oděvů, prodejna elektrospotřebičů, prodejna knih a zvukových nosičů, zlatnictví a hodinářství, prodejna domácích potřeb

**kulturní zařízení s produkcí obtěžující hlukem** – klubová zařízení, diskotéky, letní kina a venkovní scény, v nichž je provozována produkce ( především hudební), která svou úrovní přesahuje hygienické normy stanovené pro obytné území

**7.Vymezení veřejně prospěšných staveb,a 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**

Nejsou vymezeny.

**8.Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Nejsou vymezeny .

**9.Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Výčet ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití území studií podmínkou pro rozhodování:

číslo územní studie	Výčet zastavitelných ploch studií dotčených	Funkční využití plochy	Lhůta pro pořízení studie
Č. 1	2a-Bv, 2b-Bv, 3-Ds	- bydlení – venkovského typu - dopravní infrastruktura – místní komunikace - v rámci zpracování územní studie řešit dopravní závalu v předmětném území - nedostatečný rozhled a malý poloměr nárožních oblouků u stávající místní komunikace	2020

**10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Počet listů textové části územního plánu: 22

Počet výkresů grafické části.- 3 výkresy :

1. Základní členění území – 1 list
2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce – 2 listy
3. Hlavní výkres - technická infrastruktura – 2listy