

Změna č. 3 územního plánu
HOŘICE NA ŠUMAVĚ
VÝROK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo městyse Hořice na Šumavě
Vydáno usnesením ZM dne:	24.2.2022
Datum nabytí účinnosti	15.3.2022
Určený zastupitel	Martin Madej
Oprávněná osoba pořizovatele	Ing. arch. Radek Boček
Martin Madej starosta městyse Hořice na Šumavě	Ing. arch. Radek Boček oprávněná úřední osoba pořizovatele

FINÁLNÍ

26.2.2022

Obsah:

A. Vymezení zastavěného území.....	6
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	7
C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	8
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	9
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	10
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 umísťování 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)	11
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....	39
H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, 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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona	40
I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	41
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	42
K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	43
L. 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 a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	44
M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	45
N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	46
O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	47
P. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	48

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace: změna územního plánu

etapa: **FINÁLNÍ PODOBA**

pořizovatel: Úřad městyse Hořice na Šumavě

sídlo: Hořice na Šumavě č.p. 40, 382 22 Hořice na Šumavě

určený zastupitel: Martin Madej, starosta města

oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Radek Boček

zpracovatel: **ATELIÉR BOČEK, s.r.o.**

zodpovědný projektant: Ing. arch. Radek Boček

číslo autorizace: 03 094

sídlo firmy: Na Rozmezí 209, 397 01 Písek

kancelář: Tylova 70, 397 01 Písek

OBSAH DOKUMENTACE:

textová část dokumentace:

- Textová část – VÝROKOVÁ ČÁST změny č. 3 územního plánu Hořice na Šumavě
- Textová část – ODŮVODNĚNÍ změny č. 3 územního plánu Hořice na Šumavě
- Textová část – PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ změny č. 3, úplné znění po vydání změny

grafická část dokumentace:

Výroková část změny:

- výkres základního členění území 1 : 5 000
- hlavní výkres 1 : 5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Odůvodnění územního plánu změny :

- koordinační výkres 1: 5 000,
- výkres širších vztahů 1: 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000.

VÝKLAD POJMŮ:

Pro účely tohoto územního plánu, resp. jeho změn, se rozumí:

- **zastavitelným územím** množina tvořená zastavěným územím a zastavitelnými plochami,
- **hranicí zastavitelného území** hranice oddělující nezastavěné území od zastavitelného území; čára oddělující zástavbu od volné krajiny,
- **zastavitelná plocha** je definována ust. § 2 odst. 1 písm. j stavebního zákona, pro potřeby tohoto opatření obecné povahy je to polygon vymezený v kap. „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ územního plánu a v Hlavním výkrese opatřený unikátním kódem, zastavitelné plochy se mohou dělit na jednotlivé stavební bloky,
- **blokem** ucelená část lokality tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební a nestavební,
- **uličním prostranstvím** část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami,
- **uliční čarou** hranice uličního prostranství a bloků, uliční čára se vymezuje v zastavitelném území,
- **stavební čarou** je míněno rozhraní vymezující podmínky zastavění v rámci bloku a určující pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavění; v souladu se způsobem zastavění území bloku se rozlišuje stavební čára: a) uzavřená, již se rozumí v celé své délce souvisle a úplně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat, b) otevřená, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat, c) volná, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat,
- **stromořadím** je převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest,
- **prolukou** je ad a) blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo ad b) nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, zpravidla vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených,
- **podlažím** přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu, nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu, nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží,
- **podzemním podlažím** podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu stavby,
- **nadzemním podlažím** každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního,
- **ustupujícím podlažím** podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy,

- **podkrovním podlažím** podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, popřípadě nad ustupujícím nebo jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy,
- **nadzemní částí** stavby část stavby nad úrovní přilehlého upraveného terénu,
- **hrubou podlažní plochou** součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy,
- **pozemkem rodinného domu** stavební pozemek zastavěný stavbou rodinného domu a dalšími doplňkovými stavbami,
- **plocha pozemku** je pro celková výměra stavebního pozemku (viz ust. § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona) vymezeného a určeného k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem,
- **počet parcel** je maximální možné nepřekročitelné (ale vždy podkročitelné) množství stavebních pozemků, na kterou je danou zastavitelnou plochu možné v navazujících řízeních rozdělit,
- **zastavěná plocha pozemku** je definována ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona,
- **zastavitelnost** je poměr mezi plochou pozemku a zastavěnou plochou pozemku a je vztažena na každý budoucí stavební pozemek (viz ust. § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, kdy v případě následného rozdělení stavebního pozemku na 2 nebo více stavebních pozemků musí být tato podmínka splněna na všech nových stavebních pozemcích, ale i na stávajícím stavebním pozemku, tj. nesmí být od již vymezeného a do KN zapsaného stavebního pozemku oddělena taková část, kdy zbytek původního stavebního pozemku přestane splňovat tuto podmínku (např. oddělím zahradu od rodinného domu a zbytkový pozemek kolem RD bude mít plochu pozemku namísto původních 1000 m² jen 400 m² a ZPP mi stoupne z 33 % na 75 %, toto je zapovězeno), kdy do zastavěné plochy pozemku se započítávají veškeré stavby a výrobky plnící funkci stavby, vč. zpevněných komunikací (vjezdy ke garážím, pevné terasy, zámkové dlažby, okapové chodníky, pevné bazény, pergoly, přístřešky, zahradní domky, pevné domácí udírny apod.),
- **procentem zeleně** minimální požadovaný podíl nezastavěných a nezpevněných ploch na pozemku, tzv. biologicky aktivních ploch, umožňujících vsakování dešťových srážek, do tohoto procenta zeleně se nezapočítávají plochy zpevněné např. zatravněvacími dlaždicemi, okapové chodníčky, bazény, venkovní kuchyně, pařeniště, fóliovníky, pergoly, zahradní přístřešky a podobné stavby a prvky zahrad,
- **stavba** je definována souladu s ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona,
- **regulativy** jsou podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území,
- **výškou zástavby** se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy,
- **interakčním prvkem** doplňující část ÚSES; jde o lokality, které umožňují život těch druhů organismů, které se podílejí na udržování stability v intenzivně využívaných málo stabilních územích sousedících s ÚSES,
- **lokalita** je plocha nebo soubor ploch, popř. část plochy, vymezená na základě převažujícího charakteru,
- **pásma hygienické ochrany** je pásma vyhlášené obvykle územním rozhodnutím kolem objektu, jehož provoz má negativní dopady (zápach, hluk, emise, prašnost, apod.) na své okolí.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- [1] Zastavěné území je změnou č. 3 aktualizováno a je závazně vymezeno ve Výkresu základního členění území silnou černou čarou aktualizované k 31.8.2021. Zastavitelné plochy, ty, které byly konzumovány, tj. zastavěny, byly změnou č. 3 zakresleny jako stav a součást zastavěného území.

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

[2] Změnou č. 3 se doplňuje do kap. „Podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot“ tento text jako

- a. nový bod (11) v tomto znění: „Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terémem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).“,
- b. nový bod (12) v tomto znění: „Plochy pro bydlení, obecně zastavitelné plochy, je nutné pokud možno umísťovat mimo ochranné pásmo silnice I/39. Dopravní připojení případně nově navržených ploch je nutné přednostně řešit prostřednictvím silnic nižších tříd nebo pomocí stávajících připojení na silnici I/39. Bude respektováno ochranné pásmo silnice I/39. Pro objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, musí být dalším stupni projektové přípravy prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.“,
- c. nový bod (12) v tomto znění: „Respektovat ochranné pásmo železnice a železničních objektů. Změna č. 3 výslovně připouští možnost elektrifikace železnice ve správním území Hořic na Šumavě. V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy platí, že pro objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, musí v dalším stupni projektové přípravy prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.“.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

[3] Změnou č. 3 se z hlediska vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a vymezení systému sídelní zeleně provádějí v měněné podobě územního plánu Hořice na Šumavě tyto změny:

- a. vypouští v rámci plochy D1 závazně vymezené veřejné prostranství, a zároveň se změnou č. 3 vymezuje v rámci polygonu D1 v jeho severovýchodní část plochy smíšené obytné městské coby plochy pro možnou realizaci záměru domu s pečovatelskou službou,
- b. vymezuje na p.p.č. -296 v k.ú. Hořice na Šumavě přestavbovou plochu technické infrastruktury – nakládání s odpady pro umístění sběrného dvora,
- c. p.p.č. 679/13 a 679/10 a nově i sousední p.p.č. 679/9 v k.ú. Hořice na Šumavě byly přičleněny k zastavěnému území, byly vymezeny jako nové zastavitelné plochy pro plochy smíšené obytné městské,
- d. ~~p.p.č. 133 v k.ú. Skláře na Šumavě byl změněn na plochu pro bydlení v rozsahu jihovýchodní části daného pozemku s omezením na max. 2 stavební pozemky,~~
- e. p.p.č. 753/2 v k.ú. Hořice na Šumavě byl přiřazen do zastavěného území coby zahrada,
- f. p.p.č. -229 a 178/15 v k.ú. Hořice na Šumavě na jihovýchodním okraji Městyse Hořice na Šumavě byly změněny na plochu smíšenou obytnou, přestavbovou,
- g. p.p.č. 1735/2 v k.ú. Šebanov byl změněn na zastavitelnou plochu individuální rekreace,
- h. p.p.č. 484/3 v k.ú. Hořice na Šumavě byl přiřazen k ploše „A1“ jako plocha zastavitelná smíšená obytná, po severní okraji byl vymezen pás plochy veřejného prostranství s převahou zeleně,
- i. ~~p.p.č. 679/22 v k.ú. Hořice na Šumavě byl vymezen jako na plocha smíšená obytná v rozsahu jižní části tohoto pozemku,~~
- j. p.p.č. 14/5 v k.ú. Mýto u Hořic na Šumavě byl vymezen jako zastavitelná plocha smíšená obytná,
- k. do nezastavitelné území jako plocha smíšená nezastavěného území bylo vráceno zbořeniště na p.p.č. -45 v k.ú. Cipín, naopak jižně lokalizovaný p.p.č. 481/6 byl vymezen jako součást zastavěného území.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍS- TĚNÍ

- [4] Koncepce veřejné infrastruktury se změnou č. 3 doplňuje vymezením plochy přestavby pro nakládání s odpady na p.p.č. -296 v k.ú. Hořice na Šumavě (bývalý statek Peroutka).
- [5] Byly upřesněny koridory nadřazené technické infrastruktury pro budoucí vedení plynovodů Ep10 a Ep12 a pro vedení elektrické energie velmi vysokého napětí Ee13.

**E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ
PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STA-
BILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED PO-
VODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

[6] Koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 3 nemění. Změna č. 3 navrhuje 5 nových vodních ploch v krajině označených kódy W1-W5.

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 UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

[7] Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je pro jednotlivé typy ploch tímto ÚP závazně nastaveno takto:

- hlavní využití, tedy převažující účel využití plochy,
- přípustné využití, tedy další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy,
- podmíněně přípustné využití, tedy využití plochy podmíněné konkrétní věcnou podmínkou,
- nepřípustné využití, tedy využití v dané ploše zcela vyloučené,
- podmínky prostorového uspořádání, tedy podmínky určující přípustné prostorové parametry zástavby.



BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití

- plochy s převažující funkcí bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel, s nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků,

Přípustné využití

- plochy pro bydlení ve venkovském prostředí
- ucelené plochy statků a rodinných domů
- dochované venkovské usedlosti a statky
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- zahrady přímo související s rodinnými domy

Podmíněně přípustné využití

- veřejné občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží obyvatelům města, např. lékařské ordinace, školka, apod.
- komerční občanská vybavenost, jako jsou obchody, restaurace, vinárny, cukrárny, apod., ale jen jako vestavěná občanská komerční vybavenost do 100 m² zastavěné plochy,
- sportoviště a dětské hřiště, jen do 250 m² plochy, otevřené jako jsou kurty na tenis, volejbal, nohejbal, apod.

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 2 NP s možností podkroví
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – min. 600 m²



BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití

- plochy převážně rodinných domů s dominantní funkcí bydlení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků

Přípustné využití

- pozemky rodinných domů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- zahrady přímo související s rodinnými domy

Podmíněně přípustné využití

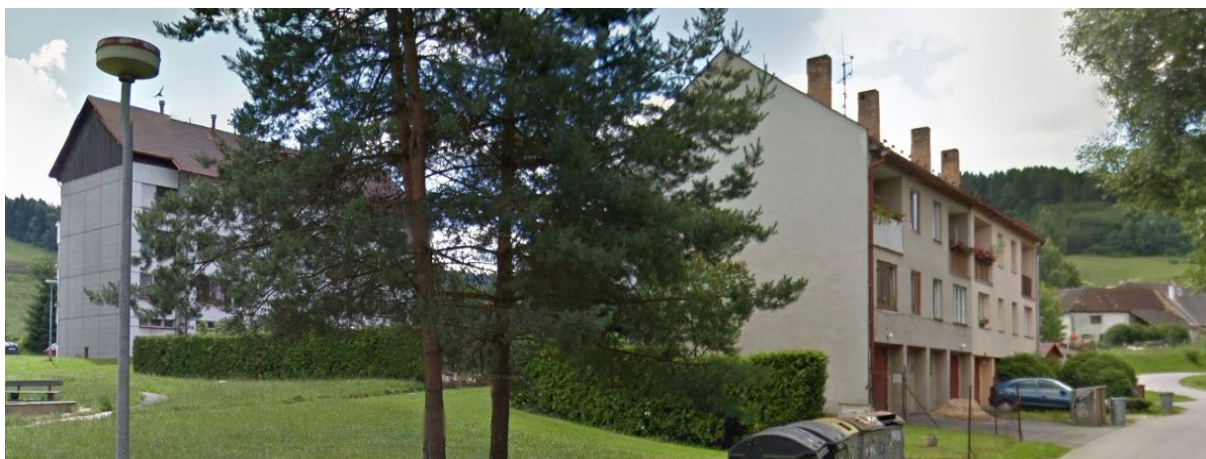
- veřejné občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží obyvatelům města, např. lékařské ordinace, školka, apod.
- komerční občanská vybavenost, jako jsou obchody, restaurace, vinárny, cukrárny, apod., ale jen jako vestavěná občanská komerční vybavenost do 100 m² zastavěné plochy,
- sportoviště a dětské hřiště, jen do 250 m², plochy, otevřené jako jsou kurty na tenis, volejbal, nohejbal, apod.

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb max. 2 NP s možností podkroví
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – min. 600 m²



BO – BYDLENÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití

- plochy s převažující funkcí bydlení, doplněné občanským vybavením, jehož působnost může přesahovat potřeby vymezeného území, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků

Přípustné využití

- pozemky rodinných domů
- pozemky dvojdomů, pozemky řadových domů
- pozemky bytových domů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- zahrady přímo související s výše uvedenými stavbami pro bydlení

Podmíněně přípustné využití

- veřejné občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží obyvatelům města, např. lékařské ordinace, školka, apod.
- komerční občanská vybavenost, jako jsou obchody, restaurace, vinárny, cukrárny, apod., ale jen jako vestavěná občanská komerční vybavenost do 100 m² zastavěné plochy,
- sportoviště a dětské hřiště, jen do 250 m², plochy, otevřené jako jsou kurty na tenis, volejbal, nohejbal, apod.

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 2 NP s možností podkroví
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – min. 450 m²



RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití

- plochy individuální rekreace zahrnují převážně pozemky staveb pro rodinnou rekreaci zpravidla soustředěných do chatových lokalit, součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky

Přípustné využití

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- stávající chatové lokality, vč. možného rozšíření stávajících chatových objektů
- přímo související zahrady
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s individuální rekreací, například veřejná prostranství, rekreační louky

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití vč. výstavby nových chatových objektů

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 1 NP s možností podkroví nebo stávající
- zastavěná plocha pozemku – max: 40%
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

Hlavní využití

- plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti zahrnující druhy veřejné vybavenosti v oblastech výchovy a vzdělávání, sociálních služeb a péče o rodinu, zdravotních služeb, kultury, veřejné správy a ochrany obyvatelstva (integrovaného záchranného systému), součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí

Přípustné využití

- plochy pro umístění staveb a zařízení místní i nadřazené veřejné vybavenosti
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, sakrální stavby
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití

- ubytování zaměstnanců – jen pro zaměstnance nebo úředníky a pouze vestavěné

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – stávající
- zastavěná plocha pozemku – nestanovuje se
- tvar střech – stávající
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ

Hlavní využití

- plochy pro umístění staveb a zařízení komerční občanské vybavenosti pro administrativu, služby, ubytování, stravování, výstavní plochy a areály, nákupní a zábavní centra a dále kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci – většinou plošně rozsáhlé areály s vysokými nároky na dopravní obsluhu, součástí plochy mohou být veřejná prostranství, zeleň a vodní plochy, parkovací plochy i hromadné garáže s motoristickými službami včetně nezbytné související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití

- plochy pro umístění staveb a zařízení místní i nadřazené komerční vybavenosti obchody,
- čerpací stanice, restaurace, hotely, provozovny služeb, apod.
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití

- ubytování zaměstnanců – jen pro zaměstnance provozovatele a pouze vestavěné

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – 12 m do hřebene nebo nejvyššího bodu stavby
- zastavěná plocha pozemku – nestanovuje se
- tvar střech – nestanovuje se
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT

Hlavní využití

- plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení, tyto plochy mohou zahrnovat i zařízení maloobchodní, veřejného stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň území a dále vodní plochy a toky, plochy zeleně a nezbytné související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití

- plochy pro umístění staveb a zařízení sportovní vybavenosti
- fotbalové hřiště a jeho zázemí (šatny, kabiny, apod.)
- víceúčelové hřiště a sportoviště vč. krytých sportovních hal
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství
- oplocení hřišť a kurtů

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro pořádání kulturních a společenských akcí (amfiteátr, parkování) jen jako dočasné stavby nebo zařízení nestavební povahy

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 10 m
- zastavěná plocha pozemku – nestanovuje se
- tvar střech – stávající
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOV

Hlavní využití

- plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť, které zahrnují stavby a zařízení sloužící výhradně pro jejich potřeby, včetně kolumbárií, smutečních obřadních síní a krematorií, dále doprovodnou a izolační zeleň, vodní plochy a toky a nezbytnou související dopravní a technickou infrastrukturu

Přípustné využití

- hřbitov
- kolumbárium
- márnice
- oplocení hřbitova (hřbitovní zeď)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – stávající
- zastavěná plocha pozemku – stávající
- tvar střech – nestanovuje se
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



PP – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH

Hlavní využití

- plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí – s převážně zpevněným povrchem, např. náměstí, tržiště, významné komunikace, bulváry, nábřeží, korza a promenády s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších

Přípustné využití

- náměstí, uliční prostory, veřejné prostory přímo související,
- další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, např. zpevněné plochy nebo i nezpevněné pásy před jednotlivými domy
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka), pomníky, pomníčky
- kašny, fontány, malé vodní plochy urbánního charakteru

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nestanovuje se



PZ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ

Hlavní využití

- plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou funkcí s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně včetně malých vodních ploch a toků, např. veřejně přístupné parky a zahrady v zastavěném území a v zastavitelných plochách doplněné zpravidla systémem cestní sítě s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších

Přípustné využití

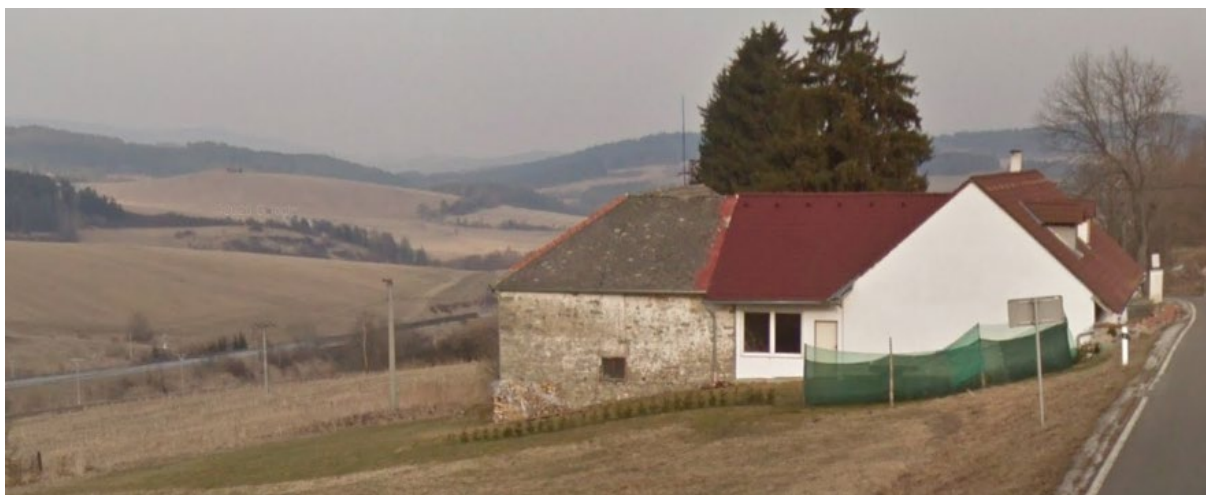
- veřejná zeleň, parky
- další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, např. zelené pásy před jednotlivými domy
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka),
- pomníky, pomníčky
- malé vodní plochy

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nestanovuje se



SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití

- plochy smíšené obytné venkovské se obvykle vymezují ve venkovských sídlech zejména pro bydlení (včetně hospodářského zázemí), obslužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu, tak aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení, součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky

Přípustné využití

- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb pro ubytování (penziony, malé hotely)

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 1NP s možností obytného podkroví
- tvar střech – sedlová nebo polovalbová
- min. velikost stavebního pozemku – 800 m²



SM – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

Hlavní využití

- plochy smíšené obytné městské se obvykle vymezují ve městech zejména pro bydlení, obslužnou sféru a výrobní činnosti při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky

Přípustné využití

- plochy v širším okolí městského centra v pásu okolo ploch centra města se smíšenou funkcí bydlení, občanské vybavenosti veřejné i komerční
- rodinné a bytové domy v širším centru města se smíšenou funkcí bydlení, příp. občanské vybavenosti veřejné i komerční s možností přestaveb, rekonstrukcí a dostaveb bez omezení kapacity
- penziony, stavby komerční občanské vybavenosti, opět s možností bydlení s možností přestaveb, rekonstrukcí a dostaveb bez omezení kapacity

Podmíněně přípustné využití

- nové stavby a zařízení občanského vybavení – jen do 350 m²
- nové stavby pro ubytování (penziony, hotely, apartmánové domy, vše max. do 50 lůžek)
- stavby a zařízení pro podnikání, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území – jen jako přestavby nebo vestavby do stávajících objektů nebo nové stavby do 350 m²
- parkovací plochy – do kap. 50 parkovacích stání

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 2NP s možností obytného podkroví
- tvar střech – stávající nebo odpovídající střešní krajině sousedních staveb
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



SM – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití

- Plochy smíšené obytné venkovské se obvykle vymezují ve venkovských sídlech zejména pro bydlení (včetně hospodářského zázemí), obslužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu, tak aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.

Přípustné využití

- plochy v širším okolí návsi nebo centra malého sídla se smíšenou funkcí bydlení, občanské vybavenosti veřejné i komerční
- rodinné domy a statky se smíšenou funkcí bydlení, příp. občanské vybavenosti veřejné i komerční s možností přestaveb, rekonstrukcí a dostaveb bez omezení kapacity
- penziony, stavby komerční občanské vybavenosti, opět s možností bydlení s možností přestaveb, rekonstrukcí a dostaveb bez omezení kapacity

Podmíněně přípustné využití

- nové stavby a zařízení občanského vybavení – jen do 350 m²
- nové stavby pro ubytování (penziony, hotely, apartmánové domy, vše max. do 50 lůžek)
- zemědělské stavby jako součást objektů pro bydlení bez možnosti vyhlášení pásma hygienické ochrany
- stavby a zařízení pro podnikání, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby – jen jako přestavby nebo vestavby do stávajících objektů nebo nové stavby do 350 m²
- parkovací plochy – do kap. 50 parkovacích stání

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 2NP s možností obytného podkroví
- tvar střech – stávající nebo odpovídající střešní krajině sousedních staveb
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

Hlavní využití

- plochy pro umístění staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu, tj. dálnice, silnice I., II. a III. třídy a vybrané místní komunikace a jejich funkční součásti a dále plochy a stavby dopravních zařízení a vybavení, např. autobusové zastávky a nádraží, odstavná stání a parkovací plochy pro autobusy, nákladní i osobní automobily, garáže, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot a další účelové stavby spojené se silniční dopravou, součástí těchto ploch mohou být pozemky doprovodné a izolační zeleně a nezbytná související zařízení technické infrastruktury za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena

Přípustné využití

- plochy silniční dopravy, parkoviště, odstavné plochy, přívozy, plochy kombinované dopravy
- silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy, pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- místní a účelové komunikace vč. pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- parkoviště a odstavná stání
- cyklostezky, pěší propojení

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 3,5 m



DD – DOPRAVA ŽELEZNIČNÍ

Hlavní využití

- Plochy zahrnující obvod dráhy, tj. stavby a zařízení všech druhů kolejové dopravy včetně jejich elektrifikace a součástí, které obsahují plochy a budovy provozní, nádraží, garáže, odstavné a parkovací plochy a čerpací stanice pohonných hmot pokud neohrozí či neomezí hlavní funkci plochy. Součástí těchto ploch mohou být pozemky doprovodné a izolační zeleně a nezbytná související zařízení ostatní dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena.

Přípustné využití

- plochy železniční dopravy, plochy silniční dopravy, parkoviště, odstavné plochy, přivozy, plochy kombinované dopravy
- pozemky, na kterých jsou umístěny součásti železnice, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- místní a účelové komunikace vč. pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- parkoviště a odstavná stání
- cyklostezky, pěší propojení

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 3,5 m



TW – VODNÍ VOSPODÁŘSTVÍ

Hlavní využití

- samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na vodovodech a kanalizacích, součástí ploch mohou být dále nezbytné pozemky dopravní infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí

Přípustné využití

- stavby a zařízení technické infrastruktury – vodohospodářské
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení vodovodů a vodojemů
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení kanalizací a čistíren odpadních vod
- pozemky související dopravní infrastruktury,
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- stavby budou výškově omezeny pouze na přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 5m



TS – SPOJE, ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE

Hlavní využití

- Samostatně vyčleněné plochy areálů telekomunikačních zařízení (spoje a telekomunikační zařízení). Součástí ploch mohou být dále nezbytné pozemky dopravní infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.

Přípustné využití

- stavby a zařízení technické infrastruktury – spoje a telekomunikace
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení vysílačů a základnových stanic
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související ostatních zařízení na telekomunikačních sítích
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- stavby telekomunikačních stožárů výškově omezeny dle požadavků Ministerstva obrany,
- ostatní stavby jen přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 5m, pokud nejsou např. součástí rozhledny nebo jiné existující dominanty v krajině



TS – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Hlavní využití

- Samostatně vyčleněné plochy areálů technické infrastruktury, zahrnující plochy na ukládání, likvidaci a recyklaci odpadu. Součástí ploch mohou být dále nezbytné pozemky dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.

Přípustné využití

- stavby a zařízení technické infrastruktury – nakládání s odpady
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení sběrných dvorů
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související ostatních zařízení na likvidaci odpadů
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, zejména spalovny

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- jen přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 12 m



VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

Hlavní využití

- Plochy drobné výroby a služeb zahrnují převážně stavby a zařízení charakteru řemeslné nebo přidružené výroby obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí a služby výrobní i nevýrobní. Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím.

Přípustné využití

- plochy staveb pro drobnou výrobu řemeslného, malosériového a drobného charakteru, skladování, zemědělskou a lesnickou výrobu
- pozemky pro výrobu, skladové areály, pozemky zemědělských staveb, vše drobnějšího charakteru, (agrofarmy, minifarmy) umožňující i jiné funkce jako je smíšené bydlení nebo občanská vybavenost
- pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury vč. případného umístění sběrného dvora a dalšího technického zázemí pro odpadové hospodářství
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s primární výrobou či službami (např. prodej lokálních farmářských produktů)

Podmíněně přípustné využití

- pozemky pro bydlení (např. dům majitele továrny, dané provozovny nebo prostory pro ubytování zaměstnanců), jen ve výjimečných případech a max. do 10 lůžek, podmínkou je, že tyto objekty budou umístěny tak, že v rámci navazujících správních řízení bude prokázáno splnění, tj. splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněné prostory a vyloučit zvýšené obtěžování okolní zástavby např. pachem anebo hlukem

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nová zástavba bude vždy řešena do 500 m² zastavěné plochy objektu a max. výšky 10m od rostlého terénu, výjimkou tvořit stavby charakteru věží, tj. vysoké stavby s malým půdorysem do 16m² (např. násypky, odvětrání, zařízení technologie apod.)



VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

Hlavní využití

- plochy zemědělské nebo lesnické výroby zahrnují převážně stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby, např. areály zemědělských služeb, zahradnictví, areály zpracování dřevní hmoty, areály rybochovných zařízení, apod., součástí plochy mohou být místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím

Přípustné využití

- samostatně vymezené plochy staveb pro výrobu, skladování a zemědělských staveb
- stavby a pozemky pro průmyslovou výrobu, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí
- skladové areály malého i velkého rozsahu, obvykle s velkými nároky na dopravní dostupnost
- stavby pozemky zemědělských staveb, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení přímo souvisejícího s danou výrobou
- pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně)

Podmíněně přípustné využití

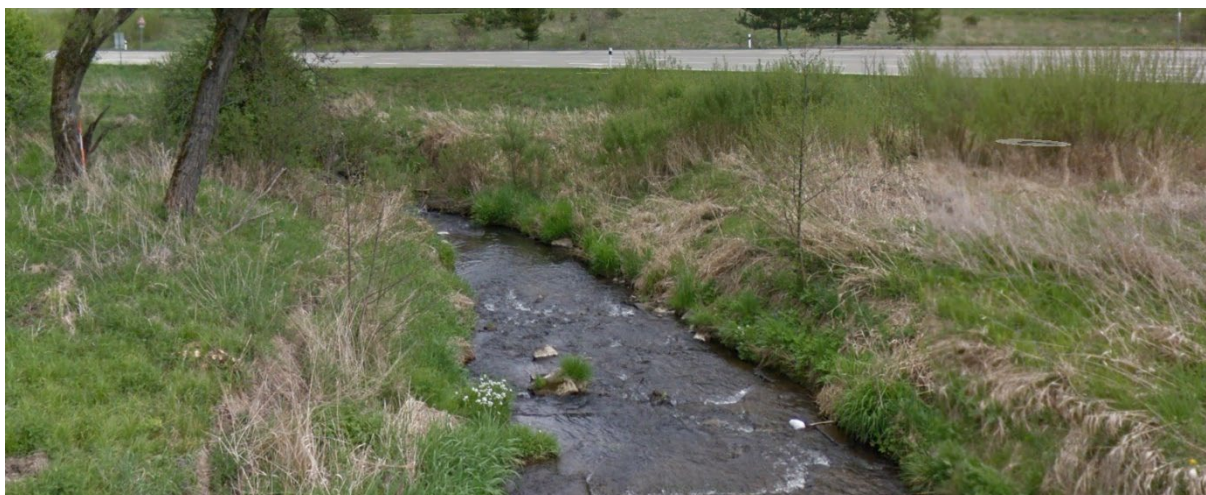
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení přímo nesouvisejícího s výrobou, např. pozemky čerpacích stanic PHM, obchody, služby, apod., dále ubytování zaměstnanců přímo pracujících v dané výrobě a max. do 10 lůžek, vždy s podmínkou prokázání dodržení hygienických a bezpečnostních podmínek v návazné projektové dokumentaci u všech výše uvedených staveb

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10m od rostlého terénu, výjimkou mohou být, ve zvlášť odůvodněných případech, tvořit stavby charakteru věží, tj. vysoké stavby s malým půdorysem do 16m² (např. násypky, odvětrání, zařízení technologie apod.)



WT – VODNÍ PLOCHY A TOKY

Hlavní využití

- do ploch vodních a vodohospodářských se zahrnují zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, kdy vymezením ploch vodních a vodohospodářských se zajišťují územní podmínky zejména pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod, pro žádoucí regulaci vodního režimu území či pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny

Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, příbřežní pásmo a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES

Podmíněné přípustné využití

- plochy pro sportovně rekreační využití související s vodní plochou a pobytovou rekreací (pláže, sportovní hřiště apod.), mimo prvky ÚSES

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- případná výstavba na březích vodních ploch bude vždy řešena jako přízemní,
- změny stavby či nová výstavba musí být citlivě zasazena do okolní krajiny a nesmí rušit své okolí,
- vysoké konstrukce (nad 6m) vytvářející negativní dominanty v krajině (stožáry, zásobníky krmiva ryb apod.) jsou tímto ÚP ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona zakázány.



AP – POLE

Hlavní využití

- produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako orná půda, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy, součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.

Přípustné využití

- pole, změna kultury na louky a pastviny

Podmíněně přípustné využití

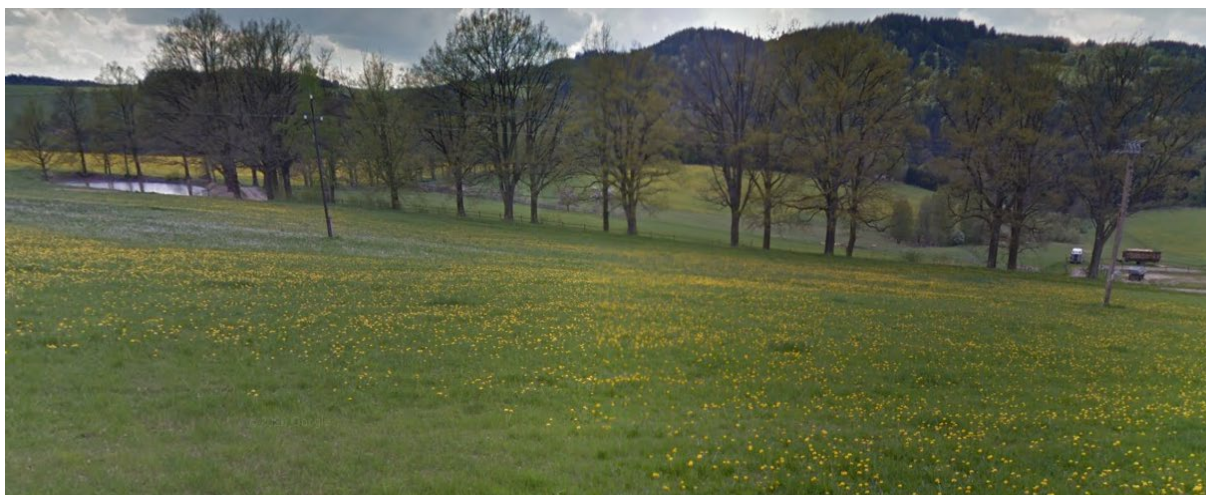
- ovocné sady
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m² a hloubka max. 6 m u hráze
- úpravy silnic, souladné s koncepcí dopravní infrastruktury
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělskou prvovýrobu do 50 m²
- podmínkou pro výše uvedené je souhlas příslušných orgánů ochrany ZPF a ochrany ŽP, pokud je dle zvláštního předpisu vyžadován, v případě staveb též splnění všech požadavků stavebního zákona a ostatních právních předpisů v rámci navazujících správních řízení

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. pevného oplocení, zejména stavby sloužící pro ubytování (rekreační objekty, chaty, penziony apod.) či bydlení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- zástavba bude vždy řešena jako přízemní, vysoké stavby a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (sila, velké seníky apod.) jsou tímto územním plánem ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona výslovně zakázány



AL – LOUKY A PASTVINY

Hlavní využití

- produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy, které mohou zahrnovat účelové komunikace, izolační a doprovodnou zeleň a drobné vodní plochy a toky a dále nezbytnou technickou infrastrukturu

Přípustné využití

- louky a pastviny

Podmíněně přípustné využití

- pole
- ovocné sady
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m² a hloubka max. 6 m u hráze
- úpravy silnic, souladné s koncepcí dopravní infrastruktury
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělskou prvovýrobu do 50 m²
- podmínkou pro výše uvedené je souhlas příslušných orgánů ochrany ZPF a ochrany ŽP, pokud je dle zvláštního předpisu vyžadován, v případě staveb též splnění všech požadavků stavebního zákona a ostatních právních předpisů v rámci navazujících správních řízení

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. pevného oplocení, zejména stavby sloužící pro ubytování (rekreační objekty, chaty, penziony apod.) či bydlení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- zástavba bude vždy řešena jako přízemní, vysoké stavby a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (sila, velké seníky apod.) jsou tímto územním plánem ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona výslovně zakázány



LE – LESNÍ

Hlavní využití

- plochy lesní vymezené pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimo-produkčních funkcí lesa v řešeném území, součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- stavby a zařízení pro myslivost (posedy, krmelce apod.)
- lesní cesty a svážnice vč. zářezů, násypů, můstků a všech s nimi přímo souvisejících staveb
- vodní plochy v rámci PUPFL do 50 m² a hloubka max. 3 m u hráze

Podmíněně přípustné využití

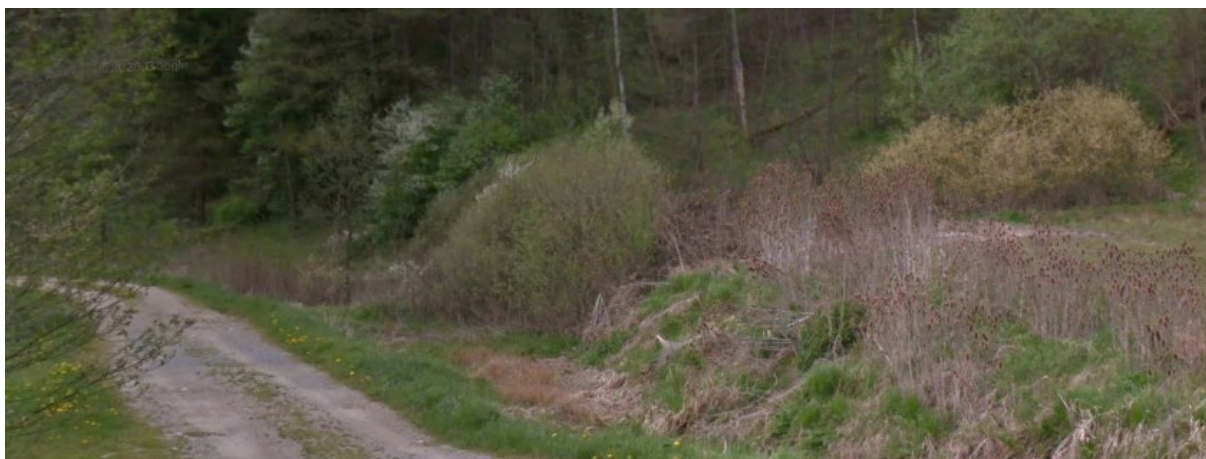
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství s podmínkou minimalizace rozsahu na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb,
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m² a hloubka max. 6 m u hráze

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. oplocení pozemků

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- veškeré stavby a zařízení, které neslouží k plnění funkce lesa, jsou na těchto plochách zakázány, a to i ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona



MN – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hlavní využití

- v prostorech, kde není možné, nebo účelné stanovit jeden převažující způsob využití území se vymezují plochy smíšené nezastavěného území, kdy tyto plochy mohou zahrnovat pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, případně pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy

Přípustné využití

- smíšené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- stavby pro ochranu přírody a krajiny
- vodní plochy do 200 m²

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, pro lesní hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury s podmínkou minimalizace zásahu do prvku ÚSES, u biokoridorů preferovat kolmé křížení, nikoliv souběh
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m² a hloubka max. 6 m u hráze,
- výše uvedené s podmínkou minimalizace rozsahu na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb, a mimo plochy ÚSES

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- veškeré stavby a zařízení, neuvedené výše, jsou na těchto plochách zakázány, a to i ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona



NP – PŘÍRODNÍ

Hlavní využití

- plochy přírodní vymezené pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území, do ploch přírodních se zahrnují plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny, kvalitní přírodě blízká společenstva, která dosud nepožívají zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby v řešeném území funkce plochy přírodní plnila, součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná liniová vedení technické infrastruktury

Přípustné využití

- prvky ÚSES a ZCHÚ a pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků a vegetačního doprovodu vodního toku bez rozlišení převažujícího způsobu využití, bez intenzivního zemědělského obhospodařování, typicky extenzivně využívané louky, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů,
- remízky, aleje, skupiny náletových dřevin, přírodní solitéry v krajině (kamenné vyvěřeliny apod.), mokřady

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro ochranu přírody a krajiny, stavby pro myslivost (zvěřní políčka, okusové plochy apod.), polní cesty, svážnice, zařízení technické infrastruktury (např. vrtý), malé vodní nádrže s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití) a max. plocha do 200 m², kdy platí podmínka pro vše výše uvedené – minimalizace rozsahu staveb na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb a jen za splnění všech zákonných podmínek vč. souhlasných stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- veškeré stavby a zařízení, neuvedené výše, jsou na těchto plochách zakázány, a to i ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona



ZZ – ZAHRADY A SADY

Hlavní využití

- plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám, v územním plánu vymezené jako samostatná plocha zeleně, protože je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat a dále rozvíjet, kdy tyto plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky a z těchto důvodů jsou také zařazeny do systému sídelní zeleně, kdy na ploše takovéto zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace

Přípustné využití

- soukromé plochy pro zahradnické a sadovnické využití
- shluky a skupiny náletů a dřevin
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- oplocení – tam, kde je to výslovně uvedeno v tabulce v kap. C
- stavby pro zahradnické a sadovnické využití – přízemní, z přírodních materiálů, převážně dřevěné, do 25 m² (sklad nářadí, sklad ovoce, skleníky, udrna, apod.)

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- zástavba bude vždy řešena jako přízemní

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

- [8] V rámci změny č. 3 nebyly vymezeny žádné nové veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Změna č. 3 upřesňuje koridory těchto veřejně prospěšných staveb nadřazené technické infrastruktury:

Kód	Popis	Zdůvodnění
Ee13	Záměr nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky Ee13 – vedení VVN 110 kV Větrní – Horní Planá, včetně elektrické stanice 110/22 kV; zúžení vymezeného koridoru pro VVN 110kV Větrní – Horní Planá, včetně elektrické stanice 110/22kV – záměr vedení VVN, včetně elektrické stanice, kdy obvyklá šíře koridoru 100m se v prostoru zastavěného území sídla Hořice na Šumavě na jeho západním okraji redukuje mimo existující objekty na cca 60 m, změna č. 3 tento koridor zužuje na p.p.č. 679/22 v k.ú. Hořice na Šumavě na severovýchodním okraji městysem Hořice na Šumavě	Nadřazená technická infrastruktura. Veřejná technická infrastruktura nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky
Ep10	Záměr mezinárodního a republikového významu v oblasti zásobování plynem Ep10 – propojení tranzitních plynovodů, změna č. 3 tento koridor zužuje severně od nově navržené vodní plochy v krajině W2 severně nad městysem Hořice na Šumavě	Nadřazená technická infrastruktura. Veřejná technická infrastruktura mezinárodního a republikového významu v oblasti zásobování plynem
Ep12	Záměr nadmístního významu v oblasti zásobování plynem Ep12 – VTL plynovod Kájov – Hořice na Šumavě – Černá v Pošumaví, změna č. 3 tento koridor zužuje na několika na severním okraji zastavěného území městyse Hořice na Šumavě, dále západně od městyse po severním okraji plochy A1 v lokalitě U Ryšavé a U Welfillů, dále po severní straně navržené vodní plochy v krajině W2 severně nad městysem Hořice na Šumavě a po severní straně navržené vodní plochy v krajině W5 severovýchodně od sídla Skláře	Nadřazená technická infrastruktura. Veřejná technická infrastruktura nadmístního významu v oblasti zásobování plynem

H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, 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 § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

[9] V rámci změny č. 3 územního plánu nejsou vymezovány plochy, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

[10] Kompenzační opatření nejsou změnou č. 3 navrhována.

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

[11] Změna č. 3 územního plánu Hořice na Šumavě nevymezuje územní rezervy.

K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

[12] Změna č. 3 územního plánu Hořice na Šumavě nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

L. 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 A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

[13] Změna č. 3 územního plánu Hořice na Šumavě ruší všechny plochy, ve kterých je uloženo prověření změn územní studií.

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

[14] Plochy a koridory, ve kterých je pořízení, a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování nejsou změnou č. 3 územního plánu Hořice na Šumavě vymezovány.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

[15] Stanovení pořadí změny v území, tzv. etapizace, není změnou č. 3 územního plánu stanovována.

**O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB,
PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ
DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

[16] Změna č. 3 územního plánu Hořice na Šumavě neobsahuje vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

[17] Počet listů textové části změny č. 3 územního plánu Hořice na Šumavě a obsah grafické části změny:

- počet listů textové části VÝROKU ÚZEMNÍHO PLÁNU: **48** stran,
- počet listů textové části ODŮVODNĚNÍ: **53** stran,
- výkres základního členění v měřítku 1: 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1: 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1: 5 000,
- koordinační výkres v měřítku 1: 5 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1: 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000.